



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



الصفحات

المحتويات

5 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
6	بيان المركز المالي الموحد
7	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
8	بيان الدخل الشامل الموحد
9	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
11- 10	بيان التدفقات النقدية الموحد
91- 12	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
12	-معلومات عن الشركة والأنشطة الرئيسية
12	-التغيرات الأساسية في فترة التقرير الحالية
15 - 12	-معلومات القطاعات
46 - 15	-الإيضاحات المتممة لبيان المركز المالي الموحد
51 - 46	-الإيضاحات المتممة لبيان الأرباح أو الخسائر الموحد
52- 51	-الإيضاحات المتممة لبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
52	-الإيضاحات المتممة لبيان التدفقات النقدية الموحد
53	-معلومات المقارنة
56- 53	-معلومات هامة أخرى
63- 56	هيكل المجموعة
73 - 64	إدارة المخاطر المالية
75- 74	التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة
91-76	السياسات المحاسبية الهامة الأخرى

ق.ر. ٨-٩٩

RN: ٠٥٧٠/MMS/FY٢٠٢٠

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين
شركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.)
الدوحة - قطر

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وكلاً من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات البيانات المالية الموحدة، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة "مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة" في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمعايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين" وفقاً لمتطلبات قواعد السلوك المهني ذات علاقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة في دولة قطر. هذا، وقد التزمنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى. ونعتمد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، بحسب تقديرنا المهني، هي الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة. وقد تناولنا تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ونحن لا نبدى رأياً منفصلاً بشأنها.

كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق	أمور التدقيق الرئيسية
<p>تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها (ليس على سبيل الحصر)، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • لقد قمنا بتقييم وإختبار التصميم والفعالية التشغيلية لضوابط الرقابة ذات الصلة على المدخلات والإفتراسات المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية. • تقييم كفاءة وقدرات المقيمين ومراجعة عقد تعيينهم مع المجموعة لتحديد اذا ما كان نطاق العمل مناسب. • كما قمنا، بمساعدة بالاستعانة بمختصينا، بتقييم مدى معقولية أساليب التقييم المستخدمة وإذا كانت هذه الأساليب مطابقة لمتطلبات المعايير الموضوعة لتنظيم تقييم العقارات، ومناسبتها لغرض تحديد القيمة العادلة للعقارات. وقمنا بمراجعة مدى ملائمة التقديرات المستخدمة في التقييم كمعدل الخصم، معدل الرسملة، معدل النمو والإنفاق الرأسمالي • قمنا باختبار دقة البيانات المقدمة من المجموعة الى المقيمين على أساس العينة. • قمنا بالتحقق من دقة تقارير التقييم على أساس العينة. • قمنا بمطابقة تقارير التقييم التي أعدها المقيمون مع المبالغ المثبتة في البيانات المالية الموحدة. 	<p>تقييم الإستثمارات العقارية</p> <p>لدى المجموعة إستثمارات عقارية، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة في البيانات المالية الموحدة حيث يتم قيد الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة، في بيان الأرباح والخسائر الموحد.</p> <p>يظهر الإيضاح ١٢ حول البيانات المالية الموحدة، قيمة الإستثمارات العقارية لدى المجموعة التي تبلغ ٢٦,٥ مليار ريال قطري (٢٠١٨): ١٨,٢ مليار ريال قطري) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وتم الاعتراف بربح التغيير في القيمة العادلة بمبلغ ١,١ مليار ريال قطري (٢٠١٨): ٠,٨٧ مليار ريال قطري) ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد.</p> <p>تتكون المحفظة الإستثمارية العقارية من العقارات الجاهزة والعقارات قيد الإنشاء. تم الإفصاح عن منهجية تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية التي تمتلكها المجموعة في الإيضاح ١٢</p> <p>إن تقييم الإستثمارات العقارية هي عملية تقديرية، بسبب الطبيعة الفردية لكل عقار، موقع العقار، والإيجارات المستقبلية المتوقعة، من بين عوامل أخرى. يتم إجراء التقييمات السنوية من قبل خبراء مستقلين ("المقيمين") يتم تعيينهم من قبل الإدارة.</p> <p>قمنا بالتركيز على هذا الأمر نظراً لأهمية الرصيد في نهاية السنة ووجود أحكام وتقديرات هامة للوصول الى قيمة العقارات، وبالتالي، قد اعتبرنا تقييم الإستثمارات العقارية من أمور التدقيق الرئيسية.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تممة)

أمور التدقيق الرئيسية (تممة)

كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق	أمور التدقيق الرئيسية
<p>لقد حصلنا على تعديل الاتفاقية وقمنا بمراجعة الشروط الأساسية للتعديل</p> <p>لقد حصلنا على تقييم الإدارة للتأثير المحاسبي للتعديل.</p> <p>لقد قمنا بمراجعة طريقة احتساب أثر التعديل على البيانات المالية.</p> <p>قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات ذات الصلة في هذا المجال كافية وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>أثر تعديل الاتفاق مع وزارة البلدية والبيئة.</p> <p>أبرمت المجموعة اتفاقية مع وزارة البلدية والبيئة ("الاتفاقية") لتطوير مجمع سكني للعمال على أرض مستأجرة من وزارة البلدية والبيئة ("الوزارة"). وبناءً على الاتفاقية، تلتزم المجموعة ببناء وتشغيل المجمع السكني للعمال خلال فترة الإيجار البالغة ٢٧ عامًا. سيتم تحويل الأرض بالإضافة إلى المجمع السكني للعمال مرة أخرى إلى وزارة البلدية والبيئة في نهاية عقد الإيجار. تم تقييم الاتفاقية في الأصل لتكون خاضعة لشروط اتفاقيات الامتياز بموجب معيار لجنة تفسير معايير التقارير الدولية رقم ١٢ (IFRIC ١٢).</p> <p>كما هو موضح في الإيضاح ١٦ للبيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ اتفقت وزارة البلدية والبيئة مع المجموعة على تعديل بعض بنود الاتفاقية. قامت الإدارة بتقييم أثر التعديل واستنتجت أنه قد أصبحت الاتفاقية غير خاضعة لشروط اتفاقيات الامتياز بموجب معيار لجنة تفسير معايير التقارير الدولية رقم ١٢. وبناءً على ذلك قامت الإدارة بإلغاء الاعتراف بالموجودات غير الملموسة والاعتراف باستثمارات عقارية وتم احتسابها بالقيمة العادلة.</p> <p>لقد اعتبرنا هذه المسألة من أمور التدقيق الرئيسية بسبب الأحكام المهمة المطبقة وتفاعل عدد من المعايير المحاسبية التي تؤثر على هذه المسألة.</p>
<p>قمنا بفهم تطبيق المجموعة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) وحددنا أنظمة الرقابة الداخلية بما في ذلك الأنظمة على مستوى المنشأة التي إعتدتها المجموعة للمحاسبة والعمليات والأنظمة وفقاً للمعيار المحاسبي الجديد.</p> <p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ أنظمة الرقابة الرئيسية المتعلقة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)</p> <p>قمنا بتقييم مدى ملاءمة معدلات الخصم المطبقة في تحديد مطلوبات الإيجار.</p> <p>قمنا بالتحقق من دقة بيانات الإيجار المتضمنة عن طريق مطابقة عينة تمثيلية من عقود الإيجار للعقود الأصلية أو غيرها من المعلومات الداعمة وتأكدنا من سلامة ودقة الحسابات المالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) لكل عقد تم اختياره بالعينة من خلال إعادة حساب التعديلات المتوقعة الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦).</p> <p>قمنا بدراسة مدى إكمال عقود الإيجار عن طريق اختبار التسوية بين التزامات إيجار المجموعة والالتزامات عقد الإيجار التشغيلي التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة لسنة ٢٠١٨ والنظر فيما إذا كنا على علم بأي عقود أخرى قد تحتوي على إيجار.</p> <p>قمنا بتقييم ما إذا كانت الإفصاحات ضمن البيانات المالية المتعلقة بعقود الإيجار، بما فيها الإفصاحات المتعلقة بالتحول إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)، متفقة مع المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "عقود الإيجار" اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، مما أدى إلى تغييرات في السياسات المحاسبية. إختارت المجموعة عدم تعديل معلومات المقارنة وفقاً للأحكام الانتقالية الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦).</p> <p>إن الأثر الرئيسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) هو تغيير في السياسة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلية. نتج عن هذا التغيير في السياسة المحاسبية الاعتراف بموجودات حق إنتفاع والالتزامات إيجار في بيان المركز المالي الموحد. تم استخدام معدل الإقتراض التدريجي (IBR) حيث لم يكن بالإمكان تحديد المعدل الضمني (IR) في عقد الإيجار وذلك لعدم القدرة على تحديده بشكل واضح.</p> <p>إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) أدى إلى تغييرات في العمليات والنظم والضوابط الرقابية.</p> <p>نظراً لعدد الأحكام التي تم تطبيقها والتقدير التي تم إجراؤها في تحديد تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) إعتبرنا هذه المسألة أمر تدقيق رئيسي.</p> <p>لقد تم الإفصاح عن التأثير الانتقالي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) في إيضاح ٤٩ للبيانات المالية الموحدة:</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول هذه البيانات بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠١٩.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة، لكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات الخاص بنا. لم يتاح تقرير مجلس الإدارة لنا حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات هذا.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتناول المعلومات الأخرى، حيث أننا لا نبدى أي تأكيد أو استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا بالإطلاع على المعلومات الأخرى، حيث نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاء جوهرياً.

مسؤولية الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وأحكام قانون الشركات التجارية القطري المعمول بها والنظام الأساسي للشركة، والإحتفاظ بأنظمة الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرياً سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن الإدارة تكون مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الإستمرارية والإفصاح، حسبما يقتضيه الحال، عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية وإستخدام مبدأ الإستمرار المحاسبي، إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف نشاطاتها أو لم يكن لديها حل بديل واقعي إلا القيام بذلك.

ويعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرياً، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن إحتيال أو عن خطأ، وتعتبر جوهرياً بشكل فردي أو مجتمعة إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الإقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق، وذلك وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، كما نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرياً في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، من خلال تصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الإحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الإحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- بالإطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- إستنتاج مدى ملاءمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرياً من عدم التيقن متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الإستمرار. وفي حال الإستنتاج بوجود حالة جوهرياً من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في إستنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الإستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الجهات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء التدقيق للمجموعة. ونحن لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول التدقيق.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، بالأمر الأخرى، وبما يخص النطاق المخطط للتدقيق وتوقيتته ونتائج الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري يتبين لنا من خلال تدقيقنا في نظام الرقابة الداخلي.

كما نقوم بنزويد القائمين على الحوكمة ببيان يظهر إمتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالإستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي يحتمل الإعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على إستقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة حيثما كان ذلك مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد هذه الأمور التي كان لها الأثر الأهم في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، أن لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة الى ذلك، كما هو مطلوب بموجب قانون الشركات التجارية القطري، فإننا نفصح عما يلي:

- ◀ إن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة متوافقة مع السجلات المحاسبية.
- ◀ كما وقد حصلنا على كافة المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- ◀ وأنه، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال السنة المالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية القطري المعمول بها أو لأحكام النظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري في أداء الشركة أو في مركزها المالي الموحد.

عن ديلويت آند توش
فرع قطر

في الدوحة - قطر
١١ مارس ٢٠٢٠

مدحت صالحه
شريك

سجل مراقبي الحسابات رقم (٢٥٧)
سجل مدققي الحسابات لدى هيئة قطر
للأسواق المالية رقم (١٢٠١٥٦)

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
كما في 31 ديسمبر 2019

بيان المركز المالي الموحد

2018	2019	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
			الموجودات
1,347,332	1,254,716	4	النقد والأرصدة البنكية
27,870	30,619	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
481,543	529,728	6	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
1,572,539	1,509,248	7	عقارات للمتاجرة
166,886	103,770	8	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
227,484	208,184	9	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
138,576	131,928	10	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,979,666	140,502	11	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
18,261,969	26,577,670	12	استثمارات عقارية
791,035	726,420	13	ممتلكات ومنشآت ومعدات
-	72,677	14	موجودات حق الانتفاع
509,763	529,947	15	استثمارات في شركات زميلة
1,815,276	132,411	16	موجودات غير ملموسة
2,341	2,297	17	موجودات الضريبة المؤجلة
30,322,280	31,950,117		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
2,363,455	1,671,610	18	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
51,014	61,014	19	مخصصات
109,814	101,494	20	مكافآت نهاية الخدمة
320,845	314,174	9	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
-	332,547	21	مطلوبات إيجارات
7,925,280	9,406,049	22	التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
1,785	1,752	17	مطلوبات الضريبة المؤجلة
10,772,193	11,888,640		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
3,891,246	3,891,246	23	رأس المال
1,793,489	1,952,417	24	احتياطي قانوني
4,639,231	4,639,231	25	احتياطي عام
(430,274)	(401,298)	26	احتياطيات أخرى
9,451,322	9,781,402		أرباح مدورة
19,345,014	19,862,998		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
205,073	198,479		حصص غير مسيطرة
19,550,087	20,061,477		إجمالي حقوق الملكية
30,322,280	31,950,117		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 11 مارس 2020 ووقع عليها نيابة عنهم:



عيسى بن محمد المهندي
نائب رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب



سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 49 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	إيضاحات	
1,271,252	1,179,581	3	إيرادات إيجارات
(364,933)	(319,237)	27	مصروفات إيجارات تشغيلية
906,319	860,344		صافي إيرادات إيجارية
28,209	20,101	8	إيرادات التأجير التمويلي
934,528	880,445		صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي
337,748	356,244	28	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(279,027)	(246,740)	29	مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
58,721	109,504		صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
372,611	3,344	30	أرباح بيع عقارات وخدمات الإنشاءات
872,837	1,131,425	12	صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
62,389	63,949	15	حصة من نتائج شركات زميلة
2,544	(1,262)		(خسارة)/ ربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(263,932)	(243,302)	31	مصروفات عمومية وإدارية
(16,227)	(14,592)	13	استهلاك
(18,896)	(95,143)	32	صافي خسائر انخفاض القيمة
32,846	28,962	33	إيرادات أخرى
2,037,421	1,863,330		الربح التشغيلي
208,131	38,839	34	إيرادات تمويل
(323,410)	(347,336)	34	تكلفة التمويل
(115,279)	(308,497)		صافي تكلفة التمويل
1,922,142	1,554,833		الربح قبل ضريبة الدخل
-	(34,931)	14	إطفاء حق استخدام الموجودات
(4,709)	(14,762)	17	ضريبة الدخل والذكاة
1,917,433	1,505,140		ربح السنة
			العائد الي:
1,915,002	1,502,763		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
2,431	2,377		حصص غير مسيطرة
1,917,433	1,505,140		
0.49	0.39	35	عائد السهم الأساسي والمخفض (العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 49 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بيان الدخل الشامل الموحد

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
1,917,433	1,505,140	ربح السنة الدخل الشامل الأخر
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(384)	36,499	فروق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يُعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(8,703)	(8,551)	صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(9,087)	27,948	الدخل/(الخسارة) الشامل الآخر للسنة
1,908,346	1,533,088	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
1,905,180	1,528,364	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
3,166	4,724	حصص غير مسيطرة
1,908,346	1,533,088	

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 49 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

حصص غير مسيطرة		العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم				
الإجمالي	ألف ريال	الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطيات	رأس المال	
ألف ريال	قطري	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	
19,140,653	217,203	18,923,450	9,113,376	5,918,828	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
(214,874)	-	(214,874)	(214,874)	-	-	تعديل ناتج عن التطبيق الأولي للمعيار الدولي رقم 9
18,925,779	217,203	18,708,576	8,898,502	5,918,828	3,891,246	إجمالي حقوق الملكية المحللة كما في 1 يناير 2018
1,917,433	2,431	1,915,002	1,915,002	-	-	ربح السنة
(9,087)	735	(9,822)	-	(9,822)	-	(الخسارة)/الدخل الشامل الأخر للسنة
1,908,346	3,166	1,905,180	1,915,002	(9,822)	-	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(896)	896	-	تحويل الخسارة الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرالي الأرباح المدورة
-	-	-	160,679	(160,679)	-	أثر تطبيق المعيار الدولي رقم 9 " تدني القيمة التراكمي للموجودات المالية المتاحة للبيع عن سنوات سابقة"
(47,875)	-	(47,875)	(47,875)	-	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 38)
1,860,471	3,166	1,857,305	2,026,910	(169,605)	-	معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين:
(972,811)	-	(972,811)	(972,811)	-	-	توزيعات الأرباح لسنة 2017 (إيضاح 37)
(7,500)	(7,500)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة لخصص غير مسيطرة لشركة تابعة المحول إلى الاحتياطي القانوني
(506,187)	(258,131)	(248,056)	(248,056)	253,223	-	استحواذ على حصص غير مسيطرة
250,335	250,335	-	-	-	-	حصص غير مسيطرة مقترضة من خلال اندماج الأعمال
(1,236,163)	(15,296)	(1,220,867)	(1,474,090)	253,223	-	إجمالي المعاملات مع المساهمين
19,550,087	205,073	19,345,014	9,451,322	6,002,446	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
1,505,140	2,377	1,502,763	1,502,763	-	-	ربح السنة
27,948	2,347	25,601	-	25,601	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
1,533,088	4,724	1,528,364	1,502,763	25,601	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(3,376)	3,376	-	تحويل الخسارة الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرالي الأرباح المدورة
(37,569)	-	(37,569)	(37,569)	-	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 38)
1,495,519	4,724	1,490,795	1,461,818	28,977	-	معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين:
(972,811)	-	(972,811)	(972,811)	-	-	توزيعات الأرباح لسنة 2018 (إيضاح 37)
-	-	-	(158,927)	158,927	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(11,318)	(11,318)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة لخصص غير مسيطرة لشركة تابعة
(984,129)	(11,318)	(972,811)	(1,131,738)	158,927	-	إجمالي المعاملات مع المساهمين
20,061,477	198,479	19,862,998	9,781,402	6,190,350	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 4.9 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بيان التدفقات النقدية الموحد

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	إيضاحات	
1,917,433	1,505,140		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات على:
303,664	311,139		تكلفة التمويل
19,746	36,197		ما يخص السنة من تكاليف التمويل الموجلة
(208,131)	(38,839)		إيرادات تمويل
(872,837)	(1,131,425)	12	صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
56,767	65,115	(أ)	استهلاك
-	34,931		إطفاء موجودات حق الإنقاع
(62,389)	(63,949)	15	حصة من نتائج شركات زميلة
18,896	95,143	32	صافي خسائر إنخفاض القيمة
(28,209)	(20,101)		إيرادات التأجير التمويلي
(267,516)	-		الربح الناتج عن خدمات إنشاءات
(35,961)	(28,554)		إيرادات أخرى
841,463	764,797		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
452,890	(103,351)		التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدما
254,712	28,096		التغير في عقارات للمتاجرة
43,912	127,266		التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي
(16,738)	12,162		التغير في المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
10,010	10,000		التغير في المخصصات
219,638	(723,500)		التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
1,805,887	115,470		التدفقات النقدية من العمليات
(1,274,972)	(268)		مدفوعات لخدمات الإنشاءات
530,915	115,202		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 4.9 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بيان التدفقات النقدية الموحد (تتمة)

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	إيضاحات	
			الأنشطة الاستثمارية
2,945	-		النقد وما في حكمه من خلال اندماج الأعمال
(4,548)	-		مدفوعات للاستحواذ علي أعمال
61,388	56,055		إيرادات تمويل مقبوضة
50,921	30,608		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
9,382	-		متحصلات من تخفيض رأس المال لشركة زميلة
-	1,995		متحصلات من التخارج من شركة زميلة
(597,252)	(250,139)		شراء استثمارات عقارية
(2,081)	-		مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
4,509	6,599		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(262,839)	(35,845)		مبالغ مقدمة لشراء استثمارات وعقارات
(6,232)	(10,232)		مدفوعات لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
154	27		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
8,188	6,578		إيرادات توزيعات الأرباح المقبوضة
(3,915)	(3,157)		صافي مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
157,854	338,802		صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
(581,526)	141,291		صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(418,984)	(495,536)		تكلفة التمويل المدفوعة
-	2,000,000	22	متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(254,179)	(517,724)	22	مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(59,388)	(11,318)		مدفوعات لحصص غير مسيطرة
(7,500)	-		توزيع أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة
(960,978)	(964,681)		توزيعات أرباح مدفوعة
-	(41,637)		مدفوعات مطلوبات الإيجار
(137,981)	140,294		التغيرات في الأرصدة البنكية المحجوزة
(1,839,010)	109,398		صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(1,889,621)	365,891		صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما في حكمه
21,203	20,447		صافي فروق صرف العملات الأجنبية
2,200,261	331,843	4	النقد وما في حكمه في 1 يناير
331,843	718,181	4	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

إيضاحات:

(أ) يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 50,523 ألف ريال قطري تم تحميله على مصروفات الخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى (إيضاح 29) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (2018- 40,540 ألف ريال قطري).

(ب) يجب أن يُقرأ بيان التدفقات النقدية الموحد أعلاه بالتزامن مع الإيضاح 39.

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 49 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

1 معلومات عن الشركة والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. ("الشركة" أو "الشركة الأم") وفقاً لأحكام المادة رقم 68 من قانون الشركات التجارية رقم 5 لسنة 2002 كشركة مساهمة قطرية وقيدت بالسجل التجاري رقم 31901 بتاريخ 27 ديسمبر 2005. وتبلغ مدة الشركة 100 سنة تبدأ من تاريخ إقرارها بالسجل التجاري. والشركة مدرجة في بورصة قطر.

والمكتب المسجل للشركة هو ص.ب. 27777 بالدوحة، دولة قطر.

وتتضمن الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (معاً، "المجموعة") الاستثمار في جميع أنواع العقارات بما في ذلك حيازة واستصلاح وتقسيم وتطوير وإعادة بيع الأراضي وإقامة المشاريع الزراعية والصناعية والتجارية على الأراضي أو تأجير تلك الأراضي وشراء وبيع وتأجير المباني أو المشاريع. كما تقوم الشركة بإدارة وتشغيل الاستثمارات العقارية بداخل وخارج دولة قطر. وتتولى المجموعة أعمال تطوير المشاريع العقارية المحلية والدولية والاستثمار فيها وملكية وإدارة الفنادق واستشارات المشاريع وغيرها.

في تاريخ 16 سبتمبر 2015، صدر قانون الشركات القطري رقم (11) لسنة 2015 (قانون الشركات) وتسري أحكامه على المجموعة. تمت الموافقة على النظام الأساسي المعدل للشركة وشركاتها التابعة من قبل وزارة التجارة والصناعة.

2 التغيرات الأساسية في فترة التقرير الحالية

تأثر الأداء والمركز المالي للمجموعة بالأحداث والمعاملات التالية خلال فترة التقرير:

- نقل موجودات غير ملموسة إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح 16)
- الحصول على قروض بنكية إضافية بمبلغ 2 مليار ريال قطري (بيان التدفقات النقدية)
- تسليم قطعة أرض لوسيل جولف في مدينة لوسيل (إيضاح 11)
- تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) لأول مرة (إيضاح 49.1)

3 معلومات القطاعات

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات ينبغي الإفصاح عنها، كما هو موضح أدناه، وهي الأقسام الاستراتيجية للمجموعة. والتي تقدم مختلف الأعمال ويتم إدارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب خبرات مختلفة. وبالنسبة لكل من الأقسام الاستراتيجية، تقوم الإدارة العليا للمجموعة (المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية) بمراجعة تقارير الإدارة الداخلية بشكل منتظم. ويقوم القطاع العقاري بتطوير وبيع وتأجير مباني الشقق السكنية والفيلات وقطع الأراضي. ويوفر قطاع خدمات الأعمال خدمات مساندة الأعمال والخدمات الأخرى.

تتم مراقبة القطاعات التشغيلية ويتم اتخاذ القرارات الاستراتيجية على أساس نتائج القطاع التشغيلي المعدلة، والتي تعتبر مقياساً لأرباح أو خسائر كل قطاع على حدة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية

يوضح التالي عرض القطاعات التشغيلية:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019					
الإجمالي	استبعادات	خدمات أخرى	خدمات الأعمال	عقارات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
					إيرادات وأرباح
					أطراف خارجية
3,344	-	-	-	3,344	- أرباح من بيع عقارات وخدمات الإنشاءات
1,179,581	(2)	-	-	1,179,581	- إيرادات إيجارات
356,244	-	191,940	164,304	-	- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
20,101	-	-	-	20,101	- إيرادات التأجير التمويلي
1,131,425	-	-	(15,172)	1,146,597	- صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
63,949	-	63,949	-	-	- حصة من نتائج شركات زميلة
27,700	-	27,700	-	-	- أخرى
-	(1)	(200,489)	100,094	100,395	قطاعات داخلية
2,782,344	(200,489)	283,589	249,226	2,450,018	اجمالي الإيرادات والأرباح
1,505,140	(20,429)	146,173	15,188	1,364,208	ربح السنة
(308,497)	-	-	(74)	(308,423)	صافي تكاليف التمويل
(65,115)	-	(50,523)	(2,308)	(12,284)	الاستهلاك

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018					
الإجمالي	استبعادات	خدمات أخرى	خدمات الأعمال	عقارات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
					إيرادات وأرباح
					أطراف خارجية
372,611	-	-	-	372,611	- أرباح من بيع عقارات وخدمات الإنشاءات
1,271,252	(2)	-	-	1,271,252	- إيرادات إيجارات
337,748	-	160,314	177,434	-	- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
28,209	-	-	-	28,209	- إيرادات التأجير التمويلي
872,837	-	-	-	872,837	- صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
62,389	-	62,389	-	-	- حصة من نتائج شركات زميلة
35,390	-	35,390	-	-	- أخرى
-	(1)	(260,346)	57,877	202,677	قطاعات داخلية
2,980,436	(260,346)	257,885	235,311	2,747,586	اجمالي الإيرادات والأرباح
1,917,433	(79,616)	251,099	20,386	1,725,564	ربح السنة
(115,279)	-	-	6,208	(121,487)	صافي (تكاليف) إيرادات التمويل
(56,767)	-	(40,540)	(4,046)	(12,181)	الاستهلاك

إيضاح:

- (1) يتم حذف الإيرادات المحققة فيما بين القطاعات عند التوحيد.
- (2) إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ 74,626 ألف ريال قطري (2018: 65,509 ألف ريال قطري)



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 و2018:

في 31 ديسمبر 2019					
الإجمالي ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري	
3,718,699	-	178,476	324,734	3,215,489	موجودات متداولة
28,231,418	(352,138)	740,557	381,998	27,461,001	موجودات غير متداولة
31,950,117	(352,138)	919,033	706,732	30,676,490	إجمالي الموجودات
(2,699,605)	-	(29,226)	(164,898)	(2,505,481)	مطلوبات متداولة
(9,189,035)	367,042	(469,477)	(201,961)	(8,884,639)	مطلوبات غير متداولة
(11,888,640)	367,042	(498,703)	(366,859)	(11,390,120)	إجمالي المطلوبات
529,947	-	529,947	-	-	استثمارات في شركات زميلة
447,347	-	-	(1)	447,347	نفقات رأسمالية
في 31 ديسمبر 2018					
الإجمالي ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري	
3,834,338	-	150,751	291,449	3,392,138	موجودات متداولة
26,487,942	(195,629)	736,203	207,894	25,739,474	موجودات غير متداولة
30,322,280	(195,629)	886,954	499,343	29,131,612	إجمالي الموجودات
(2,588,396)	-	(25,268)	(117,211)	(2,445,917)	مطلوبات متداولة
(8,183,797)	265,278	(462,854)	(79,603)	(7,906,618)	مطلوبات غير متداولة
(10,772,193)	265,278	(488,122)	(196,814)	(10,352,535)	إجمالي المطلوبات
509,763	-	509,763	-	-	استثمارات في شركات زميلة
683,733	-	-	(1)	683,733	نفقات رأسمالية

إيضاح:

(1) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات لعقارات للمتاجرة (إيضاح 7) والاستثمارات العقارية (إيضاح 12) والممتلكات والمنشآت والمعدات (إيضاح 13).

القطاعات الجغرافية

فيما يلي عرض القطاعات الجغرافية في 2019 :

- 96 % من موجودات المجموعة تقع في دولة قطر.
- 95 % من إيرادات المجموعة محققة في دولة قطر.
- 99 % من صافي أرباح المجموعة محققة في دولة قطر.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

السياسات المحاسبية:

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المجموعة الذي يشارك في أنشطة تجارية قد يحقق منها إيرادات ويتكبد عليها مصروفات، بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالمعاملات مع أي من المكونات الأخرى للمجموعة، والذي تتم مراجعة نتائجه التشغيلية بانتظام من قبل الإدارة العليا بالمجموعة (كونها صانع القرار الرئيسي حول أنشطة التشغيل) وذلك لاتخاذ القرارات حول الموارد المخصصة لكل قطاع وتقييم أدائه، والذي تتوفر عنه معلومات مالية منفصلة. يتم إعداد تقرير عن القطاعات التشغيلية بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية التي تقدم إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية.

4 النقد والأرصدة البنكية

2018	2019	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
500	304	نقد في الصندوق
872,310	814,807	ودائع قصيرة الأجل
60,966	141,731	حسابات جارية
108,464	132,935	حسابات تحت الطلب
300,996	164,269	أرصدة بنكية محجوزة (3)
7,020	3,455	حسابات غطاء بنكية
1,350,256	1,257,501	مخصص إنخفاض القيمة
(2,924)	(2,785)	
1,347,332	1,254,716	إجمالي النقد والأرصدة البنكية
(710,397)	(371,596)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
(308,016)	(167,724)	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات غطاء بنكية
2,924	2,785	عكس المخصصات غير النقدية
331,843	718,181	نقد وما في حكمه

إيضاحات:

1. يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتاريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة 443,211 ألف ريال قطري (2018: 161,913 ألف ريال قطري).
2. تكون الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة استنادا إلى متطلبات النقد للمجموعة، وتكون فترات استحقاقها الأصلية مساوية أو أقل من اثني عشر شهرا وبمعدلات أرباح السوق التجارية.
3. بشكل أساسي يتم تقييم استخدام الأرصدة البنكية المقيدة لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي أصدرتها المجموعة وأيضاً لتسوية توزيعات الأرباح التي لم يطالب بها مساهمي الشركة الأم.

السياسات المحاسبية:

النقد وما في حكمه

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتألف النقد وما في حكمه من النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع المصرفية ذات تاريخ استحقاق يصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل، والأرصدة غير المقيدة لدى البنوك، والأصول المالية عالية السيولة ذات فترات استحقاق أصلية تصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر التغيير في القيمة العادلة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

5 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	استثمارات في أوراق حقوق الملكية: مدرجة
27,870	30,619	

السياسات المحاسبية:

يتم تصنيف الموجودات المالية التي تم تقييمها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم تصنيفها باعتبار أنها مقتنية بغرض المتاجرة أو يتم تسجيلها على هذا الوضع عند الاعتراف الأولي. ويتم الاعتراف مبدئياً بالموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة وتسجل تكاليف المعاملات كنفقات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ويتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

يوضح الجدول التالي تصنيف الذمم المدينة و المبالغ المدفوعة مقدماً إلى حصص متداولة وغير متداولة:

2019			
غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	
-	362,125	362,125	ذمم مدينة تجارية
-	10,024	10,024	مصرفات مدفوعة مقدماً
-	167,699	167,699	إيرادات مستحقة
8,341	11,913	20,254	ودائع قابلة للاسترداد
2,933	11,264	14,197	ذمم مدينة من الموظفين
-	5,931	5,931	أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
-	66,759	66,759	ذمم مدينة أخرى
-	(87,820)	(87,820)	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية
(199)	(29,242)	(29,441)	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى
11,075	518,653	529,728	
2018			
-	384,945	384,945	ذمم مدينة تجارية
-	15,855	15,855	مصرفات مدفوعة مقدماً
-	94,870	94,870	إيرادات مستحقة
8,331	11,913	20,244	ودائع قابلة للاسترداد
1,463	13,145	14,608	ذمم مدينة من الموظفين
-	23,149	23,149	أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
-	39,913	39,913	ذمم مدينة أخرى
-	(75,308)	(75,308)	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية
(199)	(36,534)	(36,733)	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى
9,595	471,948	481,543	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

6 ندم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2019، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها 87,820 ألف ريال قطري (2018: 75,308 ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص بالكامل لها. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
33,073	75,308	في 1 يناير
15,247	15,922	المخصص المحمل للسنة
(90)	-	مبالغ مشطوبة
(91,573)	(3,410)	رد المخصص
118,651	-	تعديل ناتج عن التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9
75,308	87,820	في 31 ديسمبر

مخصص إنخفاض القيمة تم تحديده للذمم المدينة التجارية كما في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018 كما يلي:

31 ديسمبر 2019	حالي	أكثر من 30 يوماً	أكثر من 60 يوماً	أكثر من 120 يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	%3.37	%7.86	%29.11	%27.24	
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	35,403	14,246	20,953	291,523	362,125
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	(1,194)	(1,120)	(6,100)	(79,406)	(87,820)
31 ديسمبر 2018	حالي	أكثر من 30 يوماً	أكثر من 60 يوماً	أكثر من 120 يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	%4.22	%6.62	%17.94	%33.73	
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	155,866	19,128	21,230	188,721	384,945
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	(6,572)	(1,266)	(3,810)	(63,660)	(75,308)

كما في 31 ديسمبر، فإن أعمار هذه الذمم المدينة كالتالي:

متأخرة السداد ولكن لم تنخفض قيمتها						
الإجمالي	30 - 0	60 - 31	90 - 61	120 - 91	365 - 121 يوماً	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
274,305	34,209	13,126	9,678	5,175	212,117	2019
309,637	149,294	17,862	11,943	5,477	125,061	2018

تبعاً للخبرات السابقة، يتوقع استرداد الذمم المدينة غير المنخفضة القيمة بالكامل.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً (تتمة)

السياسات المحاسبية:

ذمم مدينة تجارية وأخرى

تمثل الذمم المدينة التجارية المبالغ المستحقة من العملاء نظير سلع تم بيعها أو خدمات تم تقديمها في نطاق عمليات الشركة العادية. إن القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد غير مدرجة في سوق نشطة. وفي حالة توقع تحصيل هذه الذمم في فترة سنة أو أقل، يتم تصنيفها باعتبارها موجودات متداولة. وخلافاً لذلك يتم عرضها كموجودات غير متداولة. تستحق الذمم المدينة التجارية بشكل عام خلال 30 يوماً، وبالتالي يتم تصنيفها كموجودات متداولة.

7 عقارات للمتاجرة

2018	2019
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
150,573	114,470
1,421,966	1,394,778
1,572,539	1,509,248

عقارات متاحة للبيع (أ)
عقارات قيد التطوير (ب)

(أ) فيما يلي الحركات في العقارات المتاحة للبيع خلال السنة:

2018	2019
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
150,573	150,573
-	(36,656)
-	553
150,573	114,470

في 1 يناير
تكلفة العقارات المباعة
المحول من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير
في 31 ديسمبر

(ب) الحركات في العقارات قيد التطوير خلال السنة كما يلي:

2018	2019
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
1,469,967	1,421,966
53,146	6,454
29,205	89,789
(3,997)	(126,802)
-	(553)
(31,246)	-
(87,780)	4,171
(7,329)	(247)
1,421,966	1,394,778

في 1 يناير
إضافات
تكاليف تمويل مرسلة (1) و(إيضاح 34)
المحول إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
المحول للعقارات للمتاجرة - عقارات متاحة للبيع
تكلفة العقارات المباعة
صافي عكس انخفاض القيمة/انخفاض القيمة (2) و(الإيضاح 32)
تعديل صرف العملات الأجنبية
في 31 ديسمبر



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة (تمة)

إيضاحات:

- (1) يتم حساب تكلفة التمويل المرسلة بناء على النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالعقارات قيد التطوير. تتم رسلة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة التمويل للمجموعة.
- (2) قامت المجموعة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات للمتاجرة بنهاية السنة. وتم الاستعانة بخبير تقييم معتمد ومستقل لتوفير الرأي التجاري والتسويقي لعملية التقييم وتقديم المشورة حول توجهات السوق الحالية في مجالات مثل أسعار السوق الممكن الوصول إليها. كشفت عملية التقييم عن أن صافي القيمة القابلة للتحقق وهي القيم العادلة مخصوما منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة كما في 31 ديسمبر 2019، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق. وقد تم عكس بعض مبالغ الانخفاض في القيمة المسجلة سابقا كنتيجة لهذا التقييم.

السياسات المحاسبية:

أ) الاعتراف بالعقارات للمتاجرة وتصنيفها (المخزون)

العقارات للمتاجرة هي الممتلكات العقارية (بما في ذلك قطع الأراضي غير المطورة) المتاحة للبيع وتلك العقارات قيد التطوير بغرض البيع وتعتبر في مرحلة الإنشاءات. ويتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال العادية بدلا من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة القيمة، ويتم تسجيلها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. قد تقرر المجموعة تأجير بعض الوحدات بشكل مستمر وذلك بغرض زيادة إمكانية بيع العقارات بدلا من تحقيق الإيرادات الإجارية ولا يتم الاحتفاظ بالعقار لزيادة القيمة. تسجل المجموعة هذه العقارات باعتبارها عقارات لغرض المتاجرة وليست استثمارات عقارية، نظرا لاستمرار الاحتفاظ بالعقارات حصرا بغرض بيعها لاحقا في سياق الأعمال العادية. صافي القيمة القابلة للتحقق هي السعر المقدر للبيع في سياق العمل الاعتيادي بناء على أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي ويتم خصمها بحسب القيمة الزمنية للنقود إذا كانت جوهرية، ناقصا التكاليف المقدرة لإكمال العمل والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع.

وتتضمن التكاليف:

➤ التملك الحر وإستئجار الأراضي

➤ المبالغ المدفوعة لمقاولي الإنشاءات

➤ تكاليف التمويل وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف تجهيز الموقع والأتعاب المهنية وضرائب نقل الملكية وتكاليف الإنشاءات غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

تدرج العمولات غير المستردة المدفوعة لوسطاء البيع أو العمل فيما يخص بيع الوحدات العقارية ضمن المصاريف عند تكديدها.

يتم تحديد تكلفة العقارات للمتاجرة التي تم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع بالإضافة إلى نصيب هذا العقار من أية تكاليف مشتركة مع عقارات أخرى.

ب) بيع العقارات للمتاجرة

يعتبر العقار في حكم المباع عندما يتم تحويل المخاطر والعوائد الجوهرية إلى المشتري، وهو ما يتم عادة عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة للتبادل المشروط، يتم الاعتراف بالمبيعات فقط عندما يتم تلبية الشروط الجوهرية.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة (تتمة)
السياسات المحاسبية (تتمة):

ج) بيع عقارات قيد التطوير

عندما يكون العقار قيد التطوير وتم التوصل لاتفاق على بيع هذا العقار عند الانتهاء من الإنشاءات، فإن الإدارة تضع في حساباتها ما إذا كان العقد يعتبر:

➤ عقد لتشييد عقار

أو

➤ عقد لبيع عقار مكتمل

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

وفي حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لتشييد عقار وبناء على طبيعة هذه العقود، فإن الإيرادات يتم الاعتراف على مراحل الإنشاءات. في حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لبيع عقار جاهز، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت البنود القانونية للعقد تعتبر أن الإنشاءات يمثل النقل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، فإن طريقة النسبة المئوية للإنجاز للاعتراف بالإيرادات يتم تطبيقها ويتم الاعتراف بالإيرادات على مراحل العمل. ويتم تطبيق النقل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

➤ يسيطر المشتري على الأعمال قيد التنفيذ، عادة عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة من قبل العميل المستفيد.

➤ يتم تحويل السيطرة على الأعمال قيد التنفيذ وهي في حالتها الراهنة إلى المشتري مع سير العمل في الإنشاءات، ويكون ذلك عادة عندما لا يتمكن المشتري من إعادة العقار غير المكتمل للمجموعة.

وفي هذه الحالات، فإن النسبة المئوية لعمل المنجز يتم قياسها على أساس التكاليف المتكبدة حتى نهاية الفترة المشمولة بالتقرير كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

الاعتراف بالإيرادات

عندما يتم الحكم على عقد لبيع عقار عند اكتمال الإنشاءات باعتبار أنه تشييد عقار، يتم الاعتراف بالإيرادات على مراحل الإنشاءات.

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة. تشمل العقارات للمتاجرة على العقارات التي يتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال العادية. وبشكل أساسي، هي العقارات السكنية والتجارية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتنوي بيعها قبل أو عند الانتهاء من بنائها.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة

يتم تسجيل العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة الجاهزة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار المتاحة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة بعد التماس المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 ذم المدينة من التأجير التمويلي

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
121,737	35,783	الجزء غير المتداول:
(12,506)	(1,650)	التأجير التمويلي - الذم المدينة الإجمالية
(5,193)	(2,319)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
104,038	31,814	مخصص إنخفاض القيمة
		صافي الجزء غير المتداول للذم المدينة من التأجير التمويلي
86,039	85,955	الجزء المتداول:
(20,101)	(10,856)	التأجير التمويلي - الذم المدينة الإجمالية
(3,090)	(3,143)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
62,848	71,956	مخصص إنخفاض القيمة
166,886	103,770	صافي الجزء المتداول للذم المدينة من التأجير التمويلي
		صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

الاستحقاقات التعاقدية للذم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
86,039	85,955	الذم المدينة الإجمالية من التأجير التمويلي:
85,955	35,783	السنة الأولى
35,783	-	السنة الثانية
-	-	السنة الثالثة
-	-	السنة الرابعة
-	-	السنة الخامسة
-	-	أكثر من 5 سنوات
207,777	121,738	إيرادات تمويل غير مكتسبة
(32,608)	(12,506)	مخصص إنخفاض القيمة
(8,283)	(5,462)	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
166,886	103,770	

الحركات في الذم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
232,999	166,886	في 1 يناير
(43,913)	(127,266)	الأقساط المستحقة والمحصلة خلال السنة
(42,126)	41,228	محول من / الى الذم المدينة التجارية
28,209	20,101	إيرادات التأجير التمويلي
(11,650)	-	تطبيق "المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9" لأول مرة
3,367	2,821	صافي عكس إنخفاض القيمة
166,886	103,770	في 31 ديسمبر

تتعلق الأرصدة أعلاه بالشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ع.ق. ("العقارية")، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. يتم خصم دفعات الحد الأدنى من الإيجار باستخدام معدل الإقتراض التدريجي ("IBR"). يتم الاعتراف بإيرادات التأجير التمويلي بناء على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة في عقود التأجير التمويلي.

كما في 31 ديسمبر 2019، فإن 93% (2018: 94%) من مجموع أرصدة الذم المدينة من التأجير التمويلي ناتجة عن معاملات مع عميل واحد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 نم مدينة من التأجير التمويلي (تتمة)

تقوم الشركة بتقدير الخسائر المتوقعة للذمم المدينة من التأجير التمويلي في نهاية المدة بمبلغ يساوي خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار العمر. لم يجل موعد استحقاق أي من الذمم المدينة من التأجير التمويلي في نهاية فترة التقرير، ومع الأخذ في الاعتبار نسب التخلف عن السداد التاريخية والأفاق المستقبلية للسوق التي يعمل فيها المستأجرون، تعتبر المجموعة أنها اتخذت احتياطي مناسب مقابل الذمم المدينة من التأجير التمويلي.

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقدير أو الافتراضات المحاسبية الهامة خلال السنة المتعلقة بتقييم مخصص الخسارة لذمم مدينة من التأجير التمويلي.

السياسات المحاسبية:

إيرادات التأجير التمويلي

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من عقود التأجير التمويلي التي تكون المجموعة فيها الطرف المؤجر بناء على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة في عقود التأجير التمويلي.

المجموعة باعتبارها الطرف المؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تنقل فيها المجموعة جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات بشكل أساسي باعتبارها ضمن التأجير التمويلي وتعرض ضمن الذمم المدينة بمبلغ يعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار. يمثل صافي الاستثمار في عقد الإيجار الاستثمار الإجمالي في عقد الإيجار مخصصا بمعدل الربح الضمني في عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالدخل الناتج من عقود التأجير التمويلي التي تكون المجموعة فيها الطرف المؤجر بناء على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة في عقود التأجير التمويلي. ويتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تستحق فيها.

9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تعد شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري (ش.م.ق.) المساهم الرئيسي في الشركة وتملك نسبة 74.5% من أسهم الشركة بما في ذلك السهم الممتاز الذي يحمل حقوقا مميزة على السياسات المالية والتشغيلية. إن نسبة الـ 55% المتبقية من الأسهم مملوكة على نطاق واسع ويتم تداولها في بورصة قطر.

تتألف الأطراف ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة والمنشآت التي يسيطرون عليها بصورة كاملة أو مشتركة أو التي يمارسون عليها نفوذا جوهريا عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية، بالإضافة إلى موظفي الإدارة العليا للمجموعة.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
73,303	65,702	إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى-المساهم الرئيسي
13,855	6,662	إيرادات الإيجار -المساهم الرئيسي/ شركات زميلة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد:

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	
2018	2019	2018	2019
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
290,370	290,308	216,446	203,848
28,188	20,010	10,737	3,872
2,287	3,856	301	464
320,845	314,174	227,484	208,184

شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.
وشركاتها التابعة
الشركات الزميلة
أطراف ذات علاقة أخرى

يوضح الجدول التالي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة للمبالغ المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة:

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	
2018	2019	2018	2019
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
579	579	-	-
320,266	313,595	227,484	208,184
320,845	314,174	227,484	208,184

غير متداولة
متداولة

يوضح الجدول أدناه الحركات على مخصص الانخفاض في قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة على النحو التالي:

2018	2019
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
47,704	77,868
11,459	10,600
18,705	-
77,868	88,468

في 1 يناير
صافي خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 32)
التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9
في 31 ديسمبر

قامت المجموعة للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و 2018 بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. واعترفت المجموعة بانخفاض اضافي للقيمة بمبلغ 10,600 ألف ريال قطري خلال السنة (2018: 11,459 ريال قطري) (إيضاح 32). وفي رأي الإدارة، واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من انخفاض القيمة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يجرى هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا
يوضح الجدول التالي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا في الشركة الأم خلال السنة:

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
19,904	17,297	مزايا قصيرة الأجل (2)
2,078	1,894	مكافآت نهاية الخدمة
<u>21,982</u>	<u>19,191</u>	

إيضاحات:

- (1) تعتبر جميع الأرصدة المستحقة في نهاية السنة غير مضمونة ولا تتضمن تكلفة التمويل ويتم تسويتها نقدا ولم يتم تقديم أو استلام ضمانات للأرصدة المستحقة في تاريخ التقرير.
- (2) يشمل بند مزايا قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة 8,500 ألف ريال قطري لسنة 2019. ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (2018): 8,500 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 20 مارس 2019).

10 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

(أ) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تتمثل كالتالي:

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
83,221	82,131	استثمارات في أوراق حقوق الملكية : مدرجة
55,355	49,797	غير مدرجة
<u>138,576</u>	<u>131,928</u>	

السياسات المحاسبية:

السياسات المطبقة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 تم الإفصاح عنها في إيضاح 2.49

القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المدرجة واستثمارات الدين

إذا كان السوق للأصل المالي غير نشط أو غير متوفر، تقوم المجموعة بتحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم التي تشمل استخدام المعاملات المتكافئة والمحايدة على أساس تجاري بحت والرجوع إلى الأدوات الأخرى التي تعتبر مشابهة بشكل أساسي وتحليل التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات المنقحة بحيث تعكس الظروف المحددة للجهة المصدرة. ويقتضي التقييم أن تقوم المجموعة بوضع التقديرات حول التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم التي تخضع لعدم اليقين. وفي حالة عدم توفر المعلومات، تسجل المجموعة الاستثمارات بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

11 مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات

2018	2019	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
4,860,474	28,228	دفعات مقدمة لشراء عقارات (1)
1,836,459	1,836,459	دفعات مقدمة لتبادل أراضي (2)
262,681	255,763	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
6,959,614	2,120,450	
(1,979,948)	(1,979,948)	ناقصا: مخصص انخفاض قيمة الدفعات المقدمة (2)
4,979,666	140,502	

إيضاحات:

- (1) الدفعات المقدمة لشراء عقارات بقيمة 4,832,246 ألف ريال قطري لشراء قطعة أرض في منطقة لوسيل بمساحة (3,475,863 مترا مربعا) تم تحويلها إلى الإستثمارات العقارية خلال العام. تم تسليم الأرض إلى المجموعة في عام 2019.
- (2) استحوذت الحكومة القطرية خلال سنة 2008 على قطعة أرض كائنة بمنطقة الخور كانت مملوكة للمجموعة وأطراف آخرين ذوي علاقة. وقد التزمت الحكومة بتقديم قطعة أرض أخرى في منطقة سلوى مقابل قطعة الأرض المستحوذ عليها. دفعت المجموعة الدفعات المقدمة أعلاه إلى طرف ذو علاقة من أجل أن تمتلك المجموعة الأرض الجديدة بالكامل والتي سيتم استلامها من الحكومة. ومنذ عام 2008 ظلت إدارة المجموعة في تنسيق دائم مع الهيئات الحكومية لتحديد قطعة الأرض المقرر نقلها للمجموعة. غير أن جميع الجهود المبذولة على مدار هذه الفترة لم تسفر عن أي قرار نهائي حول توقيت استلام الأرض وموقعها، ولذا قررت إدارة المجموعة خلال عام 2012 وعلى أساس متحفظ رصد مخصص لمجمل الدفعات المقدمة واعتبرتها مشكوكا في استردادها. وسوف تواصل المجموعة متابعة الأمر مع الحكومة على أمل التوصل لتسوية.

السياسات المحاسبية:

المبالغ المقدمة للأراضي

تدرج المبالغ المقدمة للأراضي بالتكلفة، ويتم الاعتراف بها كدفعات مقدمة في وقت الدفع، ويتم إعادة تصنيفها إلى بند الموجودات الثابتة المناسب "أراضي" بمجرد ان تنتهي المجموعة من سداد كامل سعر شراء الأراضي وتسجيلها باسم المجموعة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
12 استثمارات عقارية

2018 الف ريال قطري	2019 الف ريال قطري	
16,745,985	18,261,969	في 1 يناير
520,106	287,583	إضافات خلال السنة
75,635	53,290	تكاليف تمويل مرسلة (إيضاح 34)
-	265,640	حق انتفاع الموجودات (تطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم 16) (إيضاح 14)
3,997	126,802	محول من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7ب)
591	5,539	محول من ممتلكات ومنتجات ومعدات (إيضاح 13)
-	4,832,246	محول من دفعات مقدمة لشراء أراضي (إيضاح 11)
-	1,605,364	محول من موجودات غير ملموسة (إيضاح 16)
58,716	-	الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال
872,837	1,131,425	صافي أرباح القيمة العادلة
(15,898)	7,812	تعديل صرف العملات الأجنبية
18,261,969	26,577,670	في 31 ديسمبر

إيضاحات:

- (1) الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطر ومملكة البحرين وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية.
- (2) يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجرته جهات تقييم مستقلة ومعتمدة كما في 31 ديسمبر 2019. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة ومعتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمار العقاري قيد التقييم. ومن أجل التوصل إلى قيم السوق التقديرية، فإن جهات التقييم قد استعانت بمعرفة السوق وحكمها الشخصي المهني ولم تعتمد فقط على التاريخ السابق للمعاملات المشابهة. وفي حال لم تتوفر الأسعار الحالية في سوق نشط، فإن التقييمات تعتمد على مجموع التدفقات النقدية المقدرة والتي يتوقع تحصيلها من تأجير العقار. ويتم تطبيق العائد الذي يؤثر على المخاطر المتعددة الملازمة لصافي التدفقات النقدية على صافي التدفقات النقدية السنوية من أجل الوصول إلى تقييم العقار.
- (3) ليس لدى المجموعة قيود على القيمة المحققة من استثماراتها العقارية وليس لديها أي التزامات تعاقدية لشراء أو بناء أو تطوير الاستثمارات العقارية أو إصلاحها أو صيانتها أو تحسينها.
- (4) تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الخاصة بالاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم 43.
- (5) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسلة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشروع قيد التطوير والتي تشكل جزء من الاستثمارات العقارية. تتم رسلة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة التمويل لدى المجموعة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية (تتمة)

(6) مدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة 8,988,190 ألف ريال قطري في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: 2,449,427 ألف ريال قطري) والتي سوف يتم تحويل ملكيتها القانونية للمجموعة عند الانتهاء من تشييد المشاريع أو عند تسديد سعر الشراء بالكامل. تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الاستثمارات العقارية موجودة لدى المجموعة.

(7) فيما يلي وصف أساليب التقييم المستخدمة من قبل المجموعة ومدخلات التقييم الرئيسية فيما يخص أغلب الاستثمارات العقارية:

نوع العقارات	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد	المعدل (المتوسط المرجح)	
			2018	2019
العقارات التجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا نمو الإيجار السنوي معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	20-250 ريال قطري	20-250 ريال قطري
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة شهريا نمو الإيجار السنوي معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	2000 - 25,000 ريال قطري	2000 - 22,250 ريال قطري
أراضي فضاء	مقارنة مباشرة	قيمة الأرض المقدرة لكل متر مربع	1,938 - 20,300 ريال قطري	1,050 - 13,090 ريال قطري

طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وتعد هي الطريقة الأكثر استخداما لتقييم القيمة السوقية ضمن منهج الدخل. وهي أسلوب لوضع النماذج المالية بناء على افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي المحتمل لعقار أو نشاط تجاري والتكاليف المرتبطة بالقدرة على توليد الدخل. يتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق لتقدير التدفقات النقدية من أجل الوصول إلى قيمة حالية لتدفق الدخل. ويمثل صافي القيمة الحالية مؤشراً على القيمة السوقية.

طريقة المقارنة المباشرة: تنطوي هذه الطريقة على مقارنة بين العقار المعنيّ وعقارات مشابهة تم بيعها في معاملات دون شروط تفضيلية أو تم عرضها للبيع. وتوضح هذه الطريقة المقدار الذي كان المشترين على استعداد لدفعه (وكان البائعون على استعداد لقبوله) مقابل عقارات مماثلة في سوق مفتوحة وتنافسية وهي مفيدة بشكل خاص في تقدير قيمة الأراضي والممتلكات التي عادة ما يتم تداولها على أساس الوحدات. بشكل عام، يتم بناء الرأي الخاص بالقيمة اعتماداً على دليل معاملات السوق المفتوحة لعقار مشابه مع تعديلات للعقار المشابه لتمييز الاختلافات بين العقار المعنيّ والعقار المشابه.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية (تتمة)

(8) الحد الأدنى للمبالغ الاجبارية المتوقع تحصيلها لعقود التأجير التشغيلية الخاصة بالاستثمارات العقارية والتي لم يتم الاعتراف بها في هذه البيانات المالية وسيتم تحصيلها كالتالي:

2018	2019	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
957,768	999,766	خلال سنة واحدة
2,548,139	2,301,682	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
4,255,582	3,769,652	أكثر من 5 سنوات
<u>7,761,489</u>	<u>7,071,100</u>	الإجمالي في 31 ديسمبر

السياسات المحاسبية:

الاعتراف بالاستثمارات العقارية

يتضمن الاستثمار العقاري العقار الجاهز والعقار قيد الإنشاء أو المعاد تطويره والمحتفظ به لاكتساب الإيجارات أو لزيادة القيمة أو كليهما بدلاً من بيعه وذلك في سياق الأعمال العادية أو استخدامه في المهام الإدارية. يتم تصنيف العقارات المؤجرة كاستثمارات عقارية عندما يتم استيفاء تعريف الاستثمار العقاري.

ويتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. وتشمل تكاليف المعاملة الضرائب العقارية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات الإيجار المبدئية لتجهيز العقار بالشكل اللازم بحيث يمكن تشغيله. وتشمل القيمة الدفترية تكلفة استبدال أي جزء من الاستثمار العقاري في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم تلبية معايير الاعتراف.

وبعد الاعتراف الأولي، تقاس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في القيم العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي تنشأ فيها.

يُلغى الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها أو سحبها نهائياً من الخدمة مع عدم وجود أي منافع اقتصادية متوقعة من عملية الاستبعاد. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناشئة من سحب أو استبعاد الاستثمار العقاري في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي تم فيها السحب أو الاستبعاد.

يتم تحديد أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الاستثمار العقاري على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل.

يتم إجراء التحويلات إلى الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه بإنهاء فترة الإشغال من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. يتم إجراء التحويلات من الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه ببدء فترة إشغال المالك للعقار أو بدء تطويره بهدف بيعه.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية (تتمة)

السياسات المحاسبية: (تتمة)

عندما يتم تغيير استخدام العقار من إشغاله من قبل المالك إلى الاستثمار العقاري، يعاد قياس العقار بالقيمة العادلة وإعادة تصنيفه كاستثمار عقاري. يتم الاعتراف بأي أرباح من إعادة القياس مباشرة في حقوق الملكية باعتبارها فائض إعادة التقييم. وأي خسارة يتم الاعتراف بها فوراً في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

وللتحويل من الاستثمار العقاري المسجل بالقيمة العادلة إلى عقار يشغله المالك أو عقارات للمتاجرة، فإن تكلفة العقار التي يتم تقديرها لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16، "الممتلكات والمنشآت والمعدات" أو المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، "المخزون" سوف تمثل قيمته العادلة في تاريخ تغيير استخدامه.

بالنسبة للتحويل من عقارات للمتاجرة إلى استثمارات عقارية فإنه يتم إدراجها بالقيمة العادلة، وأي فرق ناتج بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمه الدفترية السابقة يتم الاعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة: تشمل الاستثمارات العقارية على الأراضي والمباني (العقار السكني والتجاري وعقار التجزئة بشكل أساسي) والذي لا تشغله المجموعة بقدر كبير أو تستخدمه في عمليات المجموعة وليس للبيع خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، ولكن يحتفظ به أساساً للحصول على إيرادات إيجارية وزيادة قيمتها.

تقييم الاستثمارات العقارية

يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. بالإضافة إلى تقييم الإدارة لبعض العقارات فإن المجموعة تستعين بجهات التقييم الخارجية المستقلة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. تستخدم جهات التقييم المستقلة ظروف السوق والعائد المتوقع والتدفقات النقدية المستقبلية والمعاملات العقارية الحديثة ذات الخصائص المشابهة وموقع العقارات لتقييم الاستثمارات العقارية.

تحليل الحساسية

في 31 ديسمبر 2019، فيما لو كان معدل خصم الاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ 1,204,430 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 1,343,602 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2019، فيما لو كان أعلى سعر لسوقي للاستثمارات العقارية في السوق (المقيم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى/ أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ 583,805 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 763,437 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2019، فيما لو كان السعر للقدم المربع للاستثمارات العقارية في السوق (المقيمة باستخدام طريقة المقارنة المباشرة) أعلى/ أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل/ أعلى (أعلى/ أقل) بمبلغ 91,163 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
13 ممتلكات ومنشآت ومعدات

أراضي	مبان	أثاث وتركيبات	تحسينات على مبان مستأجرة	محطات التبريد	موجودات ثابتة أخرى	الإجمالي	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
175,561	404,808	221,113	119,784	234,658	120,725	1,276,649	التكلفة في 1 يناير 2019
-	-	5,233	859	102	4,037	10,231	إضافات
-	-	-	(158)	-	(143)	-	إعادة التصنيف
-	(7,474)	-	-	-	(135)	(7,609)	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
463	306	92	27	-	13	901	تعديل صرف العملات الأجنبية
-	-	(254)	-	-	(11,399)	(11,653)	المشطوب
176,325	397,640	226,184	120,512	234,760	113,098	1,268,519	في 31 ديسمبر 2019
-	67,131	178,005	88,458	58,487	93,533	485,614	الاستهلاك المتراكم في 1 يناير 2019
-	9,080	203	1,175	-	4,134	14,592	محمل للسنة
-	6,388	14,417	14,667	9,383	5,668	50,523	محمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح 29)
-	-	-	3,712	-	1,140	4,852	انخفاض القيمة
-	(2,070)	-	-	-	-	(2,070)	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
-	127	85	19	-	10	241	تعديل صرف العملات الأجنبية
-	-	(254)	-	-	(11,399)	(11,653)	المشطوب
-	80,656	192,456	108,031	67,870	93,086	542,099	في 31 ديسمبر 2019
176,325	316,984	33,728	12,481	166,890	20,012	726,420	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2019
88,200	245,783	203,128	117,735	234,602	104,847	994,295	التكلفة في 1 يناير 2018
-	-	667	2,165	56	2,753	5,641	إضافات
-	-	(45)	-	-	(1,511)	(1,556)	استيعادات
-	-	-	(100)	-	100	-	إعادة التصنيف
88,400	159,712	17,551	-	-	15,237	280,900	الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال
-	-	-	-	-	(591)	(591)	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
-	-	-	-	-	(105)	(105)	تحويل إلى ذمم مدينة
(1,039)	(687)	(188)	(16)	-	(5)	(1,935)	تعديل صرف العملات الأجنبية
175,561	404,808	221,113	119,784	234,658	120,725	1,276,649	كما في 31 ديسمبر 2018
-	55,114	166,639	70,208	49,112	87,550	428,623	الاستهلاك المتراكم في 1 يناير 2018
-	9,082	1,262	1,407	-	4,476	16,227	محمل للسنة
-	3,220	10,339	14,585	9,375	3,021	40,540	محمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح 29)
-	-	(45)	-	-	(1,511)	(1,556)	مشطوبات
-	-	-	-	-	-	-	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
-	(285)	(190)	2,258	-	(3)	1,780	تعديل صرف العملات الأجنبية
-	67,131	178,005	88,458	58,487	93,533	485,614	كما في 31 ديسمبر 2018
175,561	337,677	43,108	31,326	176,171	27,192	791,035	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2018



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13 ممتلكات ومنشآت ومعدات (تمة)

السياسات المحاسبية:

يتم تسجيل الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

تتضمن التكلفة النفقات المرتبطة مباشرة باقتناء الموجودات. تتضمن تكلفة الموجودات المنشأة ذاتيا تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تعزى مباشرة إلى وضع الأصل في حالة تشغيلية للاستخدام المقصود منه، وتكاليف تفكيك وإزالة البنود وإعادة المواقع التي وضعت فيها الموجودات إلى طبيعتها. تتم رسمة البرمجيات المشتراة والتي هي جزء لا يتجزأ من وظائف المعدات ذات الصلة كجزء من المعدات ذات الصلة.

يتم الاعتراف بالاستهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بطريقة القسط الثابت على مدار الأعمار الإنتاجية المتوقعة للممتلكات والمنشآت والمعدات. يتم استهلاك الموجودات المستأجرة على مدى فترة الإيجار أو أعمارها الإنتاجية، أيهما أقل، ما لم يكن مؤكداً بصورة معقولة بأن المجموعة ستحصل على ملكيتها في نهاية مدة الإيجار. الأرض لا تستهلك.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات الخاضعة للاستهلاك:

مباني	33-20 سنة
أثاث وتراكيبات	7-3 سنوات
مركبات	5 سنوات
أجهزة وبرامج الحاسب الآلي	5-3 سنوات
معدات مكتبية	3 سنوات
تحسينات على مبان مستأجرة	3 سنوات
محطات التبريد	25 سنة

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية للموجودات وتعديلها إن لزم الأمر بتاريخ كل تقرير.

تتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات لاستبيان أي انخفاض في قيمتها عندما يستدل من الظروف والأحداث بأنه لن يتم استرداد قيمتها الدفترية. وإذا تبين وجود أي استدلال على ذلك وفي حال تجاوزت القيم الدفترية القيمة التقديرية القابلة للاسترداد، يتم خفض الموجودات وصولاً لقيمتها القابلة للاسترداد.

يتم رسمة النفقات المتكبدة لاستبدال أي جزء من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي تتم المحاسبة عنها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. تتم رسمة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عندما تكون هناك زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات ذي العلاقة. ويتم الاعتراف بجميع النفقات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند تكبد النفقات. يُلغى الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات عند استبعاده أو عندما لا يتوقع من استخدامه أو استبعاده أي منافع اقتصادية مستقبلية. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بأصل ما في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي يتم فيها إلغاء الاعتراف بالأصل. ويتم تحديد الأرباح والخسائر المتعلقة بالاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية.

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمنشآت والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذا التقدير بعد مراعاة الاستخدام المتوقع للأصل وحالات التآكل والاستهلاك المادي والتقدم الفني والتجاري.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 موجودات حق الإنتفاع

تستأجر المجموعة العديد من الموجودات بما في ذلك المباني والأراضي. إن مدة الإيجارات تتراوح من 2 إلى 92 سنة. كانت الحركة على موجودات حق الإنتفاع خلال السنة كما يلي:

ألف ريال قطري	
134,020	التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) في 1 يناير 2019
(26,412)	تعديلات
(34,931)	مصروف الإطفاء
72,677	31 ديسمبر 2019

يوضح الجدول التالي المبالغ التي تم الإعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد خلال السنة :

2019

34,931	إطفاء حق إستخدام الموجودات
14,825	مصروفات متعلقة بعقود إيجار قصيرة المدى
19,676	إيرادات تأجير من الباطن لموجودات حق الإنتفاع

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

تحديد مدة عقد الإيجار وخيارات التجديد

عند تحديد مدة عقد الإيجار ، تأخذ الإدارة في الإعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً إقتصادياً لممارسة خيار التمديد ، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكداً بشكل معقول أن يتم تمديده (أو لم يتم إنهائه). لا يوجد هناك تدفقات نقدية مستقبلية محتملة بسبب عدم وجود خيار التمديد.

يتم إطفاء موجودات حق الإنتفاع حسب العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو حسب مدة عقد الإيجار أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الموجودات أو تكلفة موجودات حق الإنتفاع التي تتوقع المجموعة الإستحواذ عليها، يتم إطفاء موجودات حق الإنتفاع المتعلقة على مدى عمرها. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

تقوم المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (36) لتحديد انخفاض في قيمة موجودات حق الإنتفاع، ويتم احتساب أي إنخفاض كما هو موضح في سياسة الممتلكات والمنشآت والمعدات

خصم مدفوعات الإيجار

خصم مدفوعات الإيجار بإستخدام معدل الاقتراض التدريجي للمجموعة ("IBR").



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في الشركات الزميلة:

نسبة الملكية %		بلد التأسيس	طبيعة التشغيل	
2018	2019			
%24.40	%24.4	الكويت	الاستثمار	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
%22.08	%22.08	قطر	التأجير	شركة إمداد لمعدات التأجير
%20	%20	قطر	تأمين	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
%50	-	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة
%43.86	%47.37	قطر	الصناعة	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
%40	%40	قطر	خدمات استشارية	شركة تنوين ذ.م.م
%20	%20	قطر	خدمات استشارية	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
%50	-	تركيا	التطوير العقاري	أوتومون جايرمينكول إيه. إس
%26	%26	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	بانسيلتكا القابضة المحدودة (1)

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الموجزة عن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

2018	2019	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,661,361	1,734,616	إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
(869,393)	(918,614)	إجمالي الموجودات
(232,498)	(232,498)	إجمالي المطلوبات
(49,707)	(53,557)	أرباح معاملات بيع من شركة زميلة
509,763	529,947	خسائر انخفاض القيمة
509,763	529,947	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة
635,926	534,119	القيمة الدفترية للاستثمارات
62,389	63,949	حصة المجموعة من إيرادات ونتائج الشركات الزميلة
		الإيرادات
		النتائج



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

مطابقة المعلومات المالية الموجزة المعروضة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة كالتالي:

في 31 ديسمبر 2019

القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	صافي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	اسم الشركة المستثمر بها
635,596	24.40%	2,604,901	1,953,923	4,558,824	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
7,630	22.08%	34,556	35,385	69,941	شركة إمداد لمعدات التاجير
75,419	20%	377,095	181,258	558,353	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
32,617	47.37%	68,856	775,211	844,067	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
64,273	40%	160,683	42,923	203,606	شركة تنوين ذ.م.م.
467	20%	2,338	3,605	5,943	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
816,002					الإجمالي
(232,498)					ناقصا: أرباح معاملات بيع من شركة زميلة
(53,557)					ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة
529,947					حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة

اعتماداً على الاختبار الذي أجرته الإدارة، فإن كامل قيمة استثمار بانسيلتكا القابضة المحدودة والذي يبلغ 200,935 ألف ريال قطري قد تعرض للانخفاض في القيمة خلال السنوات السابقة.

في 31 ديسمبر 2018

القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	صافي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	اسم الشركة المستثمر بها
605,552	%24.40	2,481,771	1,971,377	4,453,148	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
7,630	%22.08	34,556	35,385	69,941	شركة إمداد لمعدات التاجير
68,144	%20	340,720	198,080	538,800	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
10,960	%50	21,920	13,764	35,684	ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة
21,610	%43.86	49,272	700,793	750,065	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
77,644	%40	194,110	65,220	259,330	شركة تنوين ذ.م.م.
428	%20	2,140	3,050	5,190	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
-	%50	-	13,810	13,810	أوتومون جابر يمنكول إيه. إس
791,968					الإجمالي
(232,498)					ناقصا: أرباح معاملات بيع من شركة زميلة
(49,707)					ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة
509,763					حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

المعلومات المالية الموجزة الخاصة بإيرادات الشركات الزميلة وحصة الشركة من نتائج الشركات الزميلة كالتالي:

في 31 ديسمبر 2019

الحصة من النتائج ألف ريال قطري	إجمالي الدخل ألف ريال قطري	اسم الشركة المستثمر بها
58,047	779,627	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
-	-	شركة إمداد لمعدات التاجير
8,360	74,641	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
11,005	609,338	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
(13,503)	97,689	شركة تنوين ذ.م.م.
40	6,216	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
63,949		حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة

في 31 ديسمبر 2018

الحصة من النتائج ألف ريال قطري	إجمالي الدخل ألف ريال قطري	اسم الشركة المستثمر بها
50,088	722,865	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
(7,818)	7,581	شركة إمداد لمعدات التاجير
15,298	612,407	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
7,282	669,854	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
(2,347)	100,494	شركة تنوين ذ.م.م.
39	3,284	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
(153)	1,478	أوتومون جايريمنكول إيه. إس
62,389		حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة

السياسات المحاسبية:

الشركات الزميلة هي الشركات التي يمكن للمجموعة التأثير عليها ولكن لا يمكن التحكم فيها، علماً بأن المساهمة في الشركات الزميلة تكون عادة ما بين 20% - 50% من الأسهم التي لها حق التصويت. تحتسب الاستثمارات في الشركات الزميلة بطريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار ميدنياً بالتكلفة، ويتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية للاعتراف بحصة المستثمر من الربح أو الخسارة في الشركة المستثمر بها بعد تاريخ الاستحواذ.

إذا انخفضت حصة الملكية في أي شركة زميلة مع الاحتفاظ بتأثير جوهري عليها، يتم إعادة تصنيف حصة تناسبية للمبالغ التي تم الاعتراف بها مسبقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة وفقاً للحالة.

تظهر حصة المجموعة من الربح أو الخسارة في الشركات الزميلة بعد الاستحواذ في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، ويتم الاعتراف بحصتها من الحركات في الدخل الشامل الآخر بعد الاستحواذ مع إجراء التعديلات المناسبة للقيمة الدفترية للاستثمار.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

السياسات المحاسبية: (تتمة)

وعندما تتساوى أو تتعدى حصة المجموعة من خسائر الشركات الزميلة نسبة ملكيته فيها، بما في ذلك أي مديونيات أخرى غير مضمونة، فإن المجموعة لا تعترف بأي خسائر أخرى، إلا إذا ترتب عليها أي التزامات أو أي مدفوعات يتم سدادها نيابة عن الشركة الزميلة.

يتم الاعتراف بمعاملات البيع والشراء بين المجموعة وشركاتها الزميلة في البيانات المالية للمجموعة فقط إلى حد قيمة حصص المستثمر في الشركات الزميلة. يتم استبعاد الخسائر غير المتحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل الذي تم تحويله. لقد تم تعديل السياسات المحاسبية للشركات الزميلة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت. وفي حالة انخفاض قيمة الاستثمار، تقوم المجموعة بحساب قيمة الانخفاض باعتباره الفرق بين قيمة الشركة الزميلة القابلة للاسترداد وقيمتها الدفترية وتعترف بالقيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم الاعتراف بأرباح وخسائر التخفيف الناشئة من الاستثمارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

16 موجودات غير ملموسة

الإجمالي		إتفاقية امتياز خدمة عامة (ب)		الشهرة (أ)		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	
ألف ريال	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
189,019	1,815,276	62,608	1,605,096	126,411	210,180	في 1 يناير
1,358,741	268	1,274,972	268	83,769	-	إضافات
267,516	-	267,516	-	-	-	الربح المعترف به
-	(77,769)	-	-	-	(77,769)	إنخفاض القيمة (إيضاح 32)
-	(1,605,364)	-	(1,605,364)	-	-	المحول إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
1,815,276	132,411	1,605,096	-	210,180	132,411	في 31 ديسمبر

تم الإفصاح عن الإضافة للشهرة الناتجة عن إندماج الأعمال خلال 2018 (إيضاح 2.46 أ)

(أ) الشهرة

أجرت المجموعة فحصها السنوي للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2019 و2018. ولتقييم ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها، فإن القيمة الدفترية لوحدة تكوين النقد العقارية يتم مقارنتها بقيمتها القابلة للاسترداد المحددة على أساس قيمتها قيد الاستخدام.

الإقتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة المستخدمة.

تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لوحدة تكوين النقد على أساس حساب القيمة الاستخدامية وذلك باستخدام التدفقات النقدية الحرة لتوقعات حقوق الملكية من الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة العليا التي تغطي فترة خمس سنوات. وتم خصم التدفقات النقدية وفقاً لمتوسط التكلفة المرجح بنسبة 7.9%. وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة 2% لوحدة تكوين النقد لغرض اختبار انخفاض قيمة الشهرة، وتفترض خطة العمل الاستراتيجية ظروفاً اقتصادية معينة وأداءً مالياً معيناً وهو ما يعد مناسباً لأنها تتفق مع توقعات السوق الحالية للمستقبل. ونتيجة لهذا التحليل، تم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهرة المناسب كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: لا شيء).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

16 موجودات غير ملموسة (تتمة)

(أ) الشهرة (تتمة)

الحساسية تجاه التغييرات في الافتراضات

تدرس الإدارة اتباع طرق بديلة بما في ذلك التقييمات المماثلة باستخدام مضاعفات السوق. ووفقاً لهذه السيناريوهات، فإن القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد سوف تواصل تجاوز القيمة الدفترية الخاصة بها. تم تحديث المعايير النموذجية لوحدات تكوين النقد بحيث تعكس إمكانية تنوع العائد المتوقع من قبل الإدارة العليا في فترة خمس سنوات.

السياسات المحاسبية:

تنشأ الشهرة عند الاستحواذ على الشركات التابعة وتمثل فائض المبلغ المالي المحول ومبلغ أي حصة غير مسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ لأي حصة ملكية سابقة في الجهة المستحوذ عليها عن القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد والتي تم الاستحواذ عليها. وإذا كان إجمالي المقابل المحول والحصة غير المسيطرة المعترف بها والحصة المقاسة بالقيمة العادلة المحتفظ بها سابقاً أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها في حالة صفقة شراء، يتم الاعتراف بهذا الفرق مباشرة في الربح أو الخسارة.

ولغرض فحص الانخفاض في القيمة، يتم تخصيص الشهرة المستحوذ عليها من اندماجات الأعمال إلى كل وحدة من وحدات تكوين النقد، أو مجموعة تكوين النقد، التي من المتوقع أن تستفيد من التعاون الناتج من اندماجات الأعمال. ويتم تنفيذ اختبار الانخفاض في قيمة الشهرة سنوياً. ويتم الاعتراف مباشرة بانخفاض القيمة كمصروف ولا يتم عكسه لاحقاً.

(ب) إتفاقية امتياز خدمة عامة

تمثل إتفاقية امتياز خدمة عامة إيرادات خدمات الإنشاءات المعترف بها حتى 31 ديسمبر 2019 من أجل تطوير مجمع لسكن العمال على طريق سلوى.

في 14 ديسمبر 2017، أبرمت المجموعة اتفاقية مع وزارة البلدية والبيئة لتطوير مجمع سكني للعمال على أرض مستأجرة من وزارة البلدية والبيئة بمساحة إجمالية تبلغ 1,179,114 متراً مربعاً. وبناءً على الاتفاقية، تلتزم المجموعة ببناء وتشغيل المجمع السكني للعمال خلال فترة الإيجار البالغة 27 عاماً.

تتطلب شروط ترتيب الخدمة من المجموعة بناء مجمع سكني للعمال وموقف سيارات للحافلات والبنية التحتية ذات الصلة وصيانة العقارات وتشغيلها وفقاً لمعيار محدد مع الحق في تحصيل إيرادات الإيجار بالحد الأقصى لسعر الإيجار. لم يتم تحديد أي التزامات أداء أخرى. يحق لوزارة البلدية والبيئة فسخ الاتفاقية من جانب واحد للمنفعة العامة. سيتم تحويل الأرض بالإضافة إلى المجمع السكني للعمال مرة أخرى إلى وزارة البلدية والبيئة في نهاية عقد الإيجار.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، اعترفت المجموعة بربح من خدمات الإنشاءات بقيمة 267,516 ألف ريال قطري.

خلال السنة و بناء على تغيير المعطيات، أصبحت الإتفاقية غير خاضعة لشروط إتفاقية إمتياز الخدمة العامة بموجب معيار لجنة تفسير معايير التقارير الدولية رقم 12. وبناء على ذلك قامت الإدارة بتحويل الموجودات الغير ملموسة تلك الى الإستثمارات العقارية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40 (إيضاح 12).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

17. ضريبة الدخل والزكاة

ضريبة الدخل والزكاة موضحة كالتالي:

2018 ألف ريال	2019 ألف ريال	
(3,790)	(9,379)	ضريبة دخل الشركات (أ)
-	(4,001)	الزكاة (ب)
(919)	(1,382)	الضرائب الأخرى
<u>(4,709)</u>	<u>(14,762)</u>	

إيضاح أ:

تمثل ضريبة الدخل المبالغ المعترف بها من قبل الشركات التابعة. ويوضح الجدول التالي العناصر الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و 2018:

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
(4,346)	(9,924)	ضريبة الدخل الحالية تكلفة ضريبة الدخل الحالية
556	545	ضريبة الدخل المؤجلة المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
<u>(3,790)</u>	<u>(9,379)</u>	مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

وفقا لقانون الضرائب الصادر حديثا يخضع صافي ربح شركات بروة التابعة المحلية لضرائب الدخل في دولة قطر إلى حد مساهمة غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي في أسهم الشركة الأم المدرجة. إن الشركات المدرجة غير خاضعة للضريبة. لغرض تحديد النتائج الضريبية للسنة، فقد تم تعديل الربح المحاسبي للشركات لأغراض ضريبية. تشمل التعديلات لأغراض ضريبية على البنود المرتبطة بكل من الدخل والمصروف. وتستند التعديلات على الفهم الحالي للقوانين والتشريعات والممارسات القائمة بكل موقع من مواقع الشركات التابعة. ونظرا لخضوع عمليات المجموعة للعديد من التشريعات والتنظيمات الضريبية، فليس عمليا أن يتم توفير تسوية تفصيلية بين الأرباح المحاسبية والأرباح الضريبية جنبا إلى جنب مع تفاصيل معدلات الضريبة الفعلية.

ويتم بشكل عام الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة ويتم الاعتراف بشكل عام بموجودات الضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى القدر الذي يتاح فيه الأرباح الضريبية المستقبلية والتي يتم في مقابلها الاستفادة من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة.

وهو ما يتضح في بيان المركز المالي الموحد كالتالي:

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
2,341	2,297	موجودات الضريبة المؤجلة
(1,785)	(1,752)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
<u>556</u>	<u>545</u>	

إيضاح ب:

تم احتساب مصروفات الزكاة علي أحدى الشركات التابعة للمجموعة في المملكة العربية السعودية .



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

17 ضريبة الدخل و الزكاة (تمة)

السياسات المحاسبية:

ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

يشتمل مصروف الضريبة للفترة على الضريبة الحالية والمؤجلة. ويتم الاعتراف بالضريبة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، ماعدا القدر الذي يرتبط بالبنود التي تم الاعتراف بها في بنود الدخل الشامل الموحد الأخرى أو مباشرة في حقوق الملكية. وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالضريبة أيضا في بنود الدخل الشامل الموحد الأخرى أو مباشرة في حقوق الملكية على التوالي.

يتم احتساب ضريبة الدخل الحالية على أساس قوانين الضريبة النافذة أو المعمول بها بشكل أساسي في تاريخ بيان المركز المالي الموحد في الدول حيث تعمل الشركة أو الشركات التابعة والتي تنتج الدخل الخاضع للضريبة. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم الأوضاع المتعلقة بالإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها التنظيمات الضريبية المعمول بها للتفسير. وتقرر الإدارة المخصصات، كلما اقتضى الأمر، على أساس المبالغ المتوقع سدادها للسلطات الضريبية.

يتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات، فيما يتعلق بالفروق المؤقتة الناشئة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وبين قيمها الدفترية في البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، لا يتم الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة إذا كانت ناشئة عن الاعتراف الأولي بالشهرة، كما لا يتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة إذا كانت ناشئة عن الاعتراف الأولي بأصل أو التزام في معاملة غير معاملات اندماج الأعمال والتي لا تؤثر خلال وقت المعاملة، على الأرباح أو الخسائر للأغراض المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.

وتحدد ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام المعدلات الضريبية والقوانين التي تم إنفاذها أو النافذة بشكل أساسي بتاريخ بيان المركز المالي ويتوقع تطبيقها عند تحقق أصل ضريبة الدخل المؤجلة أو عند تسوية التزام ضريبة الدخل المؤجلة.

ولا يتم الاعتراف بموجودات ضريبة الدخل المؤجلة إلا إذا كان من المحتمل أن يتوفر في المستقبل ربح خاضع للضريبة بحيث يمكن على أساسه الاستفادة من الفروق المؤقتة.

تُحتسب ضريبة الدخل المؤجلة على الفروق المؤقتة الناشئة عن الاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة، باستثناء التزام ضريبة الدخل المؤجلة الذي تتحكم فيه المجموعة من حيث توقيت عكس الفرق المؤقت ويكون من المحتمل ألا يتم عكس الفرق المؤقت في المستقبل المنظور.

تتم مقاصة موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات الضريبة الحالية، وعندما تتعلق موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس سلطات الضرائب على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو غيرها من المنشآت الخاضعة للضريبة، وتكون هناك نية لتسوية الأرصدة على أساس الصافي.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

18 ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

ويتم تقسيم الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى بين الأجزاء غير المتداولة والأجزاء المتداولة كالتالي:

الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	
			2019
403,482	403,482	-	مقاولون وموردون
68,753	68,753	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
115,571	16,598	98,973	ذمم دائنة محتجزة
37,569	37,569	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 38)
256,642	256,642	-	مصروفات مستحقة
48,203	48,203	-	تكاليف التمويل المستحقة
741,390	359,771	381,619	ذمم دائنة أخرى
1,671,610	1,191,018	480,592	
			2018
			مقاولون وموردون
891,564	891,564	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
45,685	45,685	-	ذمم دائنة محتجزة
252,442	44,570	207,872	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 38)
47,875	47,875	-	مصروفات مستحقة
297,169	277,167	20,002	تكاليف التمويل المستحقة
43,322	43,322	-	ذمم دائنة أخرى
785,398	340,532	444,866	
2,363,455	1,690,715	672,740	

السياسات المحاسبية:

يتم تسجيل المطلوبات المستحقة الدفع مستقبلاً والمتعلقة بالخدمات المؤداة أو عندما تتحول المخاطر والمنافع المتعلقة بالبضائع للمجموعة بغض النظر عن استلام أو عدم استلام الفواتير من الموردين.

ويتم الاعتراف بالذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الربح الفعلي.

مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

وفقاً للقانون القطري رقم 13 لسنة 2008 والإيضاحات ذات الصلة الصادرة في يناير 2010، يتعين على المجموعة المساهمة بنسبة 2.5% من صافي الأرباح السنوية الموحدة - العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم- للصندوق الاجتماعي والرياضي للدولة. ويقتضي التوضيح المرتبط بالقانون رقم (13) لسنة 2008 الاعتراف بالمبلغ المستحق الدفع باعتباره من توزيعات الأرباح الصافية. وبالتالي، يتم الاعتراف بذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

19 مخصصات

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
27,114	27,114	مخصص للدعاوى القضائية
23,900	33,900	مخصص الغرامات والمطالبات
51,014	61,014	في 31 ديسمبر
2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
41,602	51,014	في 1 يناير
25,900	10,000	مخصص خلال السنة
(15,890)	-	المستخدم خلال السنة
(598)	-	تعديل صرف العملات الأجنبية
51,014	61,014	في 31 ديسمبر

السياسات المحاسبية:

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام قانوني أو استدلاي على المجموعة ناشئ من أحداث سابقة والذي يمكن تقديره بشكل موثوق، وعندما يكون من المحتمل أن يتطلب الأمر منافع اقتصادية خارجة لتسوية الالتزام. تحدد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص التي تنشأ بسبب مرور الوقت كصافي تكاليف التمويل. ولا يتم الاعتراف بالمخصصات الخاصة بخسائر التشغيل المستقبلية. وفي حالة وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمال الحاجة إلى تدفقات نقدية خارجة في التسوية بمراعاة فئة الالتزامات ككل. يتم احتساب المخصص حتى مع وجود احتمال ضعيف بخروج موارد تتعلق بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة دفعها لتسوية الالتزام باستخدام معدل قبل خصم الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المصاحبة للالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص التي تنشأ بسبب مرور الوقت كتكاليف تمويل.

20 مكافآت نهاية الخدمة

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
92,563	109,814	في 1 يناير
36,172	33,674	مخصص خلال السنة
(19,227)	(41,999)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
329	-	الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال
(23)	5	تعديلات صرف العملات الأجنبية
109,814	101,494	في 31 ديسمبر



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

20 مكافآت نهاية الخدمة (تتمة)

مكافآت نهاية الخدمة

تدير المجموعة لوائح المنافع المحددة والاشتراكات المحددة للتقاعد.

(أ) لائحة المنافع المحددة

لائحة المنافع المحددة هي لائحة معاشات ولا تعد لائحة اشتراكات محددة. ووفقا لقانون العمل القطري رقم 14 لسنة 2004، تقوم المجموعة بسداد مبالغ للموظفين عند استقالتهم، والتي تعتمد عادة على أساس عامل واحد أو أكثر مثل سنوات الخدمة والراتب.

يمثل الالتزام المعترف به في بيان المركز المالي الموحد فيما يتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة في نهاية فترة التقرير المالي. ويتم احتساب التزام المنافع المحددة سنويا من قبل الإدارة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

إن تكلفة الخدمة الحالية للائحة المنافع المحددة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن مصروف منافع الموظفين، إلا إذا كانت مدرجة في تكلفة الأصل، تعكس الزيادة في التزام المنافع المحددة الناتجة عن خدمة الموظف في العام الحالي وحالات تغيير وتقليص وتسوية المنافع.

وأي تكاليف خدمة سابقة يتم الاعتراف بها فوراً في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

ويتم تحديد القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة عن طريق خصم التدفقات النقدية الخارجة المستقبلية المقدر باستخدام معدلات الربح على سندات الشركات عالية الجودة والمقومة بالعملة التي تُسدد بها المنافع والتي لها آجال تقارب آجال التزامات المنفعة ذات الصلة. وفي حال عدم وجود سوق واسعة لهذه السندات، يتم تطبيق أسعار سوق السندات الحكومية.

يتم تحميل الأرباح والخسائر الاكتوارية الناتجة من التسويات والتغييرات السابقة في الافتراضات الاكتوارية في حقوق الملكية في بنود الدخل الشامل الأخرى في الفترة التي حدثت فيها.

معدل الخصم المستخدم لتقدير مطلوبات نهاية الخدمة هو 4.6٪ ومتوسط زيادات الرواتب المستقبلية هو 4.5٪ وبالتالي فإن المرتبات المستقبلية المخفضة تعطي نفس مستويات الرواتب الحالية تقريبا. وبناء عليه، قامت الإدارة باحتساب التزامات نهاية الخدمة للموظفين على أنها المبلغ الذي سيتم دفعه إذا تقاعد جميع الموظفين واستلموا مستحقاتهم في تاريخ التقرير المالي، وهو الراتب الأساسي الشهري النهائي في نهاية السنة مضروبا في عدد السنوات التي تم قضاؤها في الخدمة للوصول إلى مستحقات الموظفين في ذلك التاريخ.

(ب) لائحة الاشتراكات المحددة

وفيما يتعلق بموظفيها المواطنين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي، علاوة على الموظفين في بعض المواقع خارج دولة قطر، تقوم المجموعة بسداد الاشتراكات إلى هيئة صندوق المعاشات العامة والهيئات المماثلة للدول الأخرى، ويتم حسابها كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. وليس لدى المجموعة أي التزامات أخرى بالسداد بعد سداد الاشتراكات. ويعترف بالاشتراكات ضمن مصروف منافع الموظفين عند استحقاقها. يتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مسبقا كأصل إلى القدر الذي يتاح فيه الاسترداد النقدي أو خفض المدفوعات المستقبلية.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

21 مطلوبات إيجارات

2019 ألف ريال قطري	
362,152	كما في 1 يناير (التطبيق الأولي)
49,691	إضافات خلال السنة
(49,026)	تعديلات
14,633	ما يخص الفترة من تكاليف التمويل المؤجلة (إيضاح 34)
(34,157)	دفعات خلال السنة
(10,746)	مبالغ مقدمة
<u>332,547</u>	كما في 31 ديسمبر
	تحليل مطلوبات الإيجارات كما يلي:
63,668	متداولة
268,879	غير متداولة
<u>332,547</u>	كما في 31 ديسمبر
2019 ألف ريال قطري	تحليل الاستحقاق
76,208	السنة الأولى
68,055	السنة الثانية
35,890	السنة الثالثة
28,469	السنة الرابعة
25,697	السنة الخامسة
264,198	أكثر من 5 سنوات
498,517	
(165,970)	تكاليف التمويل المؤجلة
<u>332,547</u>	

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة جوهرية فيما يتعلق بمطلوبات الإيجارات. تتم مراقبة مطلوبات الإيجارات من خلال وظيفة إدارة الخزينة بالمجموعة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

22 التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
7,925,280	9,406,049	تسهيلات غير مضمونة
7,925,280	9,406,049	
7,415,164	8,332,020	الجزء غير المتداول
510,116	1,074,029	الجزء المتداول
7,925,280	9,406,049	

الرصيد أعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:

إيضاح:

تم الحصول على التسهيلات أعلاه لغرض تمويل متطلبات المشاريع الطويلة الأجل ورأس المال العامل للمجموعة. وتحمل هذه التسهيلات أرباحا بالمعدلات التجارية السائدة في السوق والقابلة للمقارنة لتسهيلات بنفس الشروط والأحكام الخاصة بتسهيلات المجموعة.

السياسات المحاسبية:

يتم الاعتراف بالالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي مبدئيا بالقيمة العادلة للمقابل المستلم ناقصا تكاليف المعاملة المرتبطة بها مباشرة. وبعد الاعتراف الأولي، يتم قياس تلك الالتزامات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات ومن خلال طريقة الإطفاء. يتم الاعتراف بتكاليف التمويل والتكاليف الأخرى ذات العلاقة كمصروفات عند تكبدها.

يتم الاعتراف بالرسوم المسددة لإنشاء تسهيلات القروض الإسلامية باعتبارها ضمن تكاليف المعاملة الخاصة بالتمويل إلى القدر الذي يكون فيه من المحتمل سحب بعض أو جميع هذه التسهيلات. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم لحين إجراء السحب. وإلى القدر الذي لا يتبين فيه وجود دليل على احتمال سحب بعض أو جميع التسهيلات، فإن الرسوم تتم رسملتها باعتبارها ضمن الدفعات المسبقة الدفع الخاصة بخدمات السيولة ويتم إطفائها على مدار فترة التسهيلات المرتبطة بها.

إلغاء الاعتراف

يلغى الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام التعاقدية أو إلغاؤه أو انقضاؤه. عند استبدال الالتزام المالي الحالي بالالتزام آخر من مقرض آخر أو من نفس المقرض ولكن بشروط مختلفة بشكل أساسي أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل أساسي، يعامل هذا التبادل أو التعديل باعتباره إلغاء للاعتراف بالالتزام الأصلي ويتم الاعتراف بالالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات العلاقة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

23 رأس المال

2018 عدد الأسهم (بالآلاف)	2019 عدد الأسهم (بالآلاف)	
3,891,246	3,891,246	الأسهم المصرح بها: أسهم عادية بواقع 1 ريال قطري للسهم
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)	الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل
3,891,246	3,891,246	في 1 يناير 2018
3,891,246	3,891,246	في 31 ديسمبر 2018 (أ)
3,891,246	3,891,246	في 31 ديسمبر 2019

(أ) تقسيم الأسهم

يرجى الرجوع إلى الملاحظة 35 – أ للحصول على مزيد من التفاصيل حول تنفيذ تقسيم الأسهم اعتبارًا من 1 يوليو 2019

جميع الأسهم لها حقوق متساوية باستثناء سهم واحد ممتاز والذي تحتفظ به شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق. ويحمل حقوقًا مميزة على السياسات المالية والتشغيلية للشركة.

السياسات المحاسبية:

الأسهم العادية

يتم تصنيف الأسهم العادية باعتبارها حقوق ملكية. ويتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية التي تعزى مباشرة إلى إصدار أسهم عادية كخصم من حقوق الملكية صافيًا من أي آثار ضريبية.

إعادة شراء رأس المال واستيعاده وإعادة إصداره (أسهم الخزانة)

عندما يتم إعادة شراء رأس المال المعترف به كحقوق ملكية (أسهم الخزانة)، فإن قيمة المقابل المدفوع، والتي تشمل التكاليف المرتبطة به مباشرة، صافيًا من أي آثار ضريبية، يتم الاعتراف به كخصم من حقوق الملكية إلى حين إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. وعندما يتم بيع أو إعادة إصدار أسهم الخزانة لاحقًا، فإن المبلغ المستلم يتم الاعتراف به كزيادة في حقوق الملكية، ويعرض الفائض أو العجز الناتج عن المعاملة بشكل منفصل في حقوق الملكية.

24 احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، والنظام الأساسي للشركة الأم وشركاتها التابعة، ينبغي تحويل مبلغ يعادل نسبة 10% من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني كل عام حتى يبلغ هذا الاحتياطي ما نسبته 50% من رأس مال الشركة المدفوع. ولا يتم توزيع الاحتياطي القانوني إلا في الظروف المحددة وفقاً للقانون الموضح أعلاه والنظام الأساسي للشركة الأم وشركاتها التابعة. كما تلتزم شركات المجموعة بتحويل نسبة من صافي أرباحها السنوية إلى الاحتياطي القانوني بما يتفق مع النظام الأساسي والقوانين المنظمة لتلك الشركات.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

25 احتياطي عام

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم إضافة العلاوة الخاصة بإصدار رأس المال إلى الاحتياطي العام. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأرباح السنوية المتبقية، بعد إجراء التحويل المطلوب للاحتياطي القانوني (إيضاح 24)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام بناء على موافقة الجمعية العمومية.

26 احتياطيات أخرى

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
(174,606)	(179,781)	احتياطي القيمة العادلة
(255,668)	(221,517)	احتياطي ترجمة العملات
<u>(430,274)</u>	<u>(401,298)</u>	في 31 ديسمبر

(i) احتياطي القيمة العادلة:

يتكون احتياطي القيمة العادلة من صافي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى.

(ii) احتياطي ترجمة العملات:

يُضمن احتياطي ترجمة العملات جميع فروق العملة الأجنبية الناشئة من تحويل البيانات المالية للعمليات الأجنبية، علاوة على تلك الناشئة من تحويل الموجودات والمطلوبات التي تشكل جزءا من صافي استثمار الشركة في العمليات الأجنبية. وهذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

27 مصروفات إيجارات تشغيلية

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
44,113	21,385	تكاليف الموظفين
55,033	15,915	مصروفات الإيجارات
199,783	210,896	مصروفات الصيانة والمرافق
58,517	57,773	مصروفات إدارة العقارات
3,041	5,706	مصروفات إدارة المرافق
4,446	7,562	مصروفات أخرى
<u>364,933</u>	<u>319,237</u>	

28 الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
158,240	139,956	دخل من خدمات استشارية
108,140	133,481	إيرادات من عمليات الفندقية
50,174	56,459	دخل من خدمات التبريد
21,194	26,348	دخل من خدمات إعاره
<u>337,748</u>	<u>356,244</u>	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

28 الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى (تتمة)

السياسات المحاسبية:

إيرادات الخدمات الاستشارية

تقدم المجموعة خدمات إدارة المشاريع والخدمات الاستشارية لشركات أخرى يتم الاعتراف بالإيرادات في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تقديم الخدمات بالرجوع إلى مرحلة إتمام المعاملة المحددة وتقييمها على أساس الخدمات الفعلية (يتم قياسها بالساعات باستخدام جداول زمنية) على أساس الأسعار المتفق عليها.

إيرادات الخدمات

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بالرجوع إلى مرحلة إتمام المعاملة المحددة ويتم تقييم الإيرادات على أساس الخدمات الفعلية المقدمة كنسبة من إجمالي الخدمات المراد تقديمها. تستحق الإيرادات المحققة والتي لم يتم إصدار فواتير لها في نهاية السنة وتدرج ضمن الإيرادات المستحقة.

إيرادات من خدمات إعاره

توفر المجموعة موظفين وقوى عاملة للشركات الأخرى، ويتم الاعتراف بالإيرادات في الفترة المحاسبية التي يحضر فيها الموظفون وينضمون إلى الشركات الأخرى. ويتم قياسها من خلال الجداول الزمنية المعتمدة من قبل الشركات الأخرى بناءً على أسعار متفق عليها مع المجموعة.

29 مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري
78,829	44,334
101,076	87,910
55,987	52,655
40,540	50,523
2,595	11,318
<u>279,027</u>	<u>246,740</u>

تكاليف الموظفين
تكاليف عمليات الفندق
مصروفات الصيانة والمرافق
الاستهلاك (إيضاح 13)
مصروفات أخرى

30 أرباح بيع عقارات وخدمات الإنشاءات

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري
105,095	3,344
267,516	-
<u>372,611</u>	<u>3,344</u>

أرباح بيع عقارات
ربح من خدمات الإنشاءات



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

31 مصروفات عمومية وإدارية

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
188,653	184,084	تكاليف الموظفين
5,200	4,335	مساهمات اجتماعية
14,360	15,510	مصروفات الأتعاب المهنية
23,900	10,000	المخصصات
5,384	5,255	مصروفات الخدمات
2,921	3,531	مصروفات الدعاية والترويج
9,610	10,610	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى (1)
5,241	5,752	مصروفات إصلاح وصيانة
760	376	مصروفات سفر
2,169	290	مصروفات الإيجارات
2,220	2,278	رسوم حكومية
3,514	1,281	مصروفات أخرى
263,932	243,302	

إيضاح:

(1) يشمل بند مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى المبلغ المقترح كمكافآت بقيمة 8,500 ألف ريال قطري والذي يخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة (2018): 8,500 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 20 مارس (2019).

32 صافي خسائر انخفاض القيمة

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
(1,962)	(726)	خسائر انخفاض القيمة
(25,066)	(21,494)	نقد وأرصدة بنكية
(87,780)	(47,209)	ذمم مدينة
(32,507)	(18,950)	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
(11,459)	(10,843)	استثمارات في شركات زميلة
-	(77,769)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)
-	(4,852)	موجودات غير ملموسة (الشهرة) (إيضاح 16)
		ممتلكات ومنشآت ومعدات
		عكس انخفاض القيمة
2,871	882	نقد وأرصدة بنكية
133,240	16,274	ذمم مدينة
-	51,380	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
400	15,100	استثمارات في شركات زميلة
-	243	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)
3,367	2,821	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
(18,896)	(95,143)	صافي خسائر انخفاض القيمة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

33 إيرادات أخرى

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
631	1,725	إيرادات من عكس مخصص الدعاوى القضائية ومخصصات أخرى
4,671	6,627	إيرادات توزيعات الأرباح
154	27	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
27,390	20,583	أخرى
<u>32,846</u>	<u>28,962</u>	

السياسات المحاسبية:

إيراد توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يكون لدى المجموعة الحق في استلام الأرباح.

34 صافي تكلفة التمويل

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
(345,219)	(435,737)	تكلفة التمويل
104,840	143,079	تكلفة تمويل على عقود التمويل الإسلامي
(240,379)	(292,658)	ناقصا: تكلفة التمويل المرسلة (الإيضاح 7-ب و 12)
(19,746)	(30,675)	ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
-	(14,633)	تكلفة تمويل مطلوبات إيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16) (إيضاح 21)
(63,285)	(9,370)	صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
(323,410)	(347,336)	تكلفة التمويل للسنة
67,695	37,790	إيرادات تمويل
140,436	1,049	الدخل من المراجعة والودائع الإسلامية
208,131	38,839	صافي ربح من إعادة جدولة الدين (1)
		إيرادات التمويل للسنة
<u>(115,279)</u>	<u>(308,497)</u>	صافي تكلفة التمويل للسنة

(1) خلال سنة 2018، أبرمت المجموعة اتفاقية تسوية مع وزارة المالية في قطر لتسوية أحد الديون على أقساط شهرية متساوية بمبلغ 7,500 ألف ريال قطري. يستحق القسط الأخير في ديسمبر 2025. والدين مصنف ضمن الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى ونتج عن القيمة الحالية لجميع المدفوعات المستقبلية باستخدام معدل الخصم للمجموعة ربحا بقيمة 140,436 ألف ريال قطري خلال سنة 2018.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

34 صافي تكاليف التمويل (تتمة)

السياسات المحاسبية:

إيرادات تمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل على أساس التقسيم الزمني باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

تكاليف التمويل

تكاليف التمويل هي التكاليف التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تقوم المجموعة برسمة تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة باقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل. ويعتبر الأصل المؤهل لرسملة تكلفة التمويل عبارة عن الأصل الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية أساسية لتجهيزه للغرض المقصود منه أو لبيعه. تدرج المجموعة تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي تتكبدها فيها.

تبدأ المجموعة في رسملة تكاليف التمويل كجزء من تكلفة الأصل المؤهل في تاريخ البدء. تاريخ بدء الرسملة هو التاريخ الذي تستوفي فيه المجموعة لأول مرة جميع الشروط التالية:

(أ) تكبد النفقات الخاصة بالأصل.

(ب) تكبد تكاليف التمويل.

(ج) تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للغرض المقصود منه أو لبيعه.

تحدد المجموعة قيمة تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة، إلى الحد الذي تقتضيه فيه المجموعة أموالاً خصيصاً للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المتكبدة عن تلك القروض خلال الفترة ناقصاً أي إيرادات استثمارية مؤقتة لتلك التمويلات، إن وجدت.

تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بتمويلات المجموعة القائمة خلال الفترة، بخلاف التمويلات المحددة المذكورة أعلاه والمخصصة لغرض الحصول على أصل مؤهل، باستخدام معدل رسملة النفقات على تلك الموجودات.

يجب أن لا تتجاوز تكاليف التمويل التي تقوم المجموعة برسملتها خلال الفترة ان تزداد قيمتها عن تكاليف التمويل التي تكبدتها خلال تلك الفترة. تقوم المجموعة بإيقاف رسملة تكاليف الاقتراض خلال فترات التمديد التي توقف خلالها التطوير الفعلي لأصل مؤهل، وتوقف رسملة تكاليف الاقتراض عندما تكتمل الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام أو للبيع.

35 الربحية الأساسية والمخفضة للسهم الواحد

يتم احتساب الربحية الأساسية للسهم الواحد بقسمة صافي الأرباح للسنة والعائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

لا توجد أسهم مخفضة محتملة قائمة في أي وقت خلال السنة وبالتالي فإن الربحية المخفضة لكل سهم تعادل العائد الأساسي لكل سهم.

ويعكس التالي بيانات الأرباح والأسهم المستخدمة في حسابات الربحية الأساسية والمخفضة لكل سهم:

2018	2019	
1,915,002	1,502,763	صافي الربح العائد لحملة حقوق ملكية الشركة الأم من الربحية الأساسية (ألف ريال قطري)
3,891,246	3,891,246	الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل (ألف سهم)
3,891,246	3,891,246	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (ألف سهم)
0.49	0.39	عائد السهم الأساسي والمخفض (ريال قطري)

(i) تجزئة الأسهم

خلال اجتماع الجمعية العامة غير العادية التي إنعقدت بتاريخ 28 مارس 2019، قرر المساهمون تعديل قيمة السهم الاسمية من 10 ريال قطري للسهم الواحد إلى 1 ريال قطري بناء على تعليمات هيئة قطر للأسواق المالية.

تم تنفيذ عملية تجزئة الأسهم بتاريخ 1 يوليو 2019 ونتجت عنها زيادة الأسهم المصروح بها والمصدرة والمدفوعة بالكامل من 389,124,637 إلى 3,891,246,369 أسهم عادية وسهم واحد ممتاز. ونتيجة لذلك تم تعديل المتوسط المرجح للأسهم المصدرة وكذلك العائد على السهم بأثر رجعي من 4.92 ريال للسهم عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 إلى 0.49 ريال للسهم على التوالي.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

35 الربحية الأساسية والمخففة للسهم الواحد (تتمة)

السياسات المحاسبية:

تعرض المجموعة بيانات الربحية الأساسية والمخففة لأسهمها العادية. ويتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين العاديين للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة خلال الفترة.

ويتم تحديد ربحية السهم المخففة بتعديل الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة مقابل تأثيرات الأسهم العادية المحتملة المخففة والتي تشكل أوراق نقد قابلة للتحويل وخيارات الأسهم الممنوحة للموظفين، إن وجدت.

36 عناصر الدخل الشامل الآخر

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
(174,606)	(179,781)	احتياطي القيمة العادلة
(255,668)	(221,517)	احتياطي ترجمة العملات
<u>(430,274)</u>	<u>(401,298)</u>	

37 توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
972,811	972,811	التوزيعات المعلنة والمستحقة والمدفوعة خلال السنة: توزيعات أرباح نهائية للعام 2018، بواقع 25% من القيمة الاسمية لكل سهم (2018): توزيعات أرباح نهائية لعام 2017 بواقع 25% من القيمة الاسمية لكل سهم

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ 20 مارس 2019 توزيعات أرباح نقدية بقيمة 25% من القيمة الاسمية للسهم الواحد بإجمالي 972,811 ألف ريال قطري من أرباح عام 2018 (2018): توزيعات أرباح نقدية بقيمة 25% من القيمة الاسمية للسهم الواحد بإجمالي 972,811 ألف ريال قطري من أرباح عام 2017).

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة 2019 بواقع 20% من القيمة الاسمية لكل سهم على الجمعية العمومية السنوية لاعتمادها رسمياً.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

37 توزيعات الأرباح (تمة)

السياسات المحاسبية:

تعترف الشركة بالتزام سداد توزيعات نقدية لحاملي حقوق الملكية بالشركة الأم عندما يتم التصريح بالتوزيع ولم يعد التوزيع وفقاً لتقدير الشركة. وفقاً لأحكام قانون الشركات القطري رقم 11 لسنة 2015 يتم التصريح بالتوزيعات عند اعتمادها من قبل المساهمين. ويتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

38 مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

خصصت المجموعة خلال السنة 37,569 ألف ريال قطري (2018: 47,875 ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة 2.5% من صافي الأرباح الموحدة للسنة العائدة لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم كمساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي.

39 معلومات التدفقات النقدية

1-39 تم تلخيص الحركات غير النقدية للأنشطة الاستثمارية والتمويلية كما يلي:

2018	2019	التفاصيل
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
3,997	126,802	المحول من عقارات للمتاجرة إلى الاستثمارات العقارية
609,469	-	صافي التزام مفترض نتيجة الإستحواذ علي أعمال
-	4,832,246	نقل المبالغ المقدمة إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح 11)
-	1,605,364	نقل الموجودات غير الملموسة إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح 16)

2-39 تسوية صافي الدين:

2018	2019	تحليل صافي الدين:
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
331,843	718,182	النقد وما في حكمه
710,397	371,596	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
27,870	30,619	الاستثمارات ذات السيولة العالية
(510,116)	(1,074,029)	التسهيلات الائتمانية - السداد خلال سنة
(7,415,164)	(8,332,020)	التسهيلات الائتمانية - السداد بعد أكثر من سنة
(6,855,170)	(8,285,652)	صافي الدين
1,070,110	1,120,397	النقد والاستثمارات ذات السيولة العالية
-	-	إجمالي الدين - معدل ربح ثابت
(7,925,280)	(9,406,049)	إجمالي الدين - معدل ربح متغير
(6,855,170)	(8,285,652)	صافي الدين



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

40 معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 لتتوافق مع العرض المقدم لأرقام السنة الحالية. قامت المجموعة بعمليات إعادة التصنيف المذكورة لتحسين جودة المعلومات المقدمة وليس لها تأثير على حقوق الملكية والأرباح المسجلة سابقاً. يوضح الجدول أدناه موجزاً لحالات إعادة التصنيف الهامة التي تمت خلال السنة:

العرض السابق كما في ديسمبر 2018	إعادة التصنيف	العرض الحالي	
1,570,438	2,101	1,572,539	عقارات للمتاجرة
18,264,070	(2,101)	18,261,969	استثمارات عقارية

بيان المركز المالي الموحد:

41 مطلوبات محتملة

كان لدى المجموعة المطلوبات المحتملة التالية التي لا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات جوهرية:

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
289,662	141,257	ضمانات بنكية

القضايا والمطالبات

رُفعت خلال السنة بعض القضايا القانونية على المجموعة. ووفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة لن تنشأ أي التزامات جوهرية نتيجة لهذه القضايا، وبالتالي لم يتم رصد مخصصات مقابل هذه القضايا باستثناء ما تم رسده في البيانات المالية الموحدة في الإيضاح 19.

42 ارتباطات

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
460,914	329,087	ارتباطات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير
8,587	8,587	التزامات لشراء استثمارات وعقارات
494,534	-	ارتباطات مقابل التأجير التشغيلي (1)

إيضاح:

(1) يوضح الجدول التالي تحليل الارتباطات مقابل التأجير التشغيلي :

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
77,619	-	أقل من سنة
199,771	-	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
217,144	-	أكثر من 5 سنوات
494,534	-	إجمالي نفقات الإيجار التشغيلي المتعاقد عليها في 31 ديسمبر



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
43 الموجودات المالية والمطلوبات المالية

القيم العادلة

يبين الجدول التالي مقارنة حسب الفئة بين القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة المدرجة في البيانات المالية الموحدة:

القيم العادلة		القيم الدفترية		
2018	2019	2018	2019	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
				الموجودات المالية
				<i>بالقيمة المطفأة</i>
1,349,756	1,257,197	1,349,756	1,257,197	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
465,688	519,704	465,688	519,704	ذمم مدينة
166,886	103,770	166,886	103,770	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
227,484	208,184	227,484	208,184	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
27,870	30,619	27,870	30,619	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
				<i>بالقيمة العادلة</i>
138,576	131,928	138,576	131,928	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
				المطلوبات المالية
(2,317,770)	(1,602,856)	(2,317,770)	(1,602,856)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(320,845)	(314,174)	(320,845)	(314,174)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
(7,925,280)	(9,406,049)	(7,925,280)	(9,406,049)	التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
-	(332,547)	-	(332,547)	مطلوبات إيجارات

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية يتم إدراجها بالمبلغ الذي يتم من خلاله مبادلة الأداة المالية في معاملة حالية بين طرفين راغبين في المعاملة، بدلا من معاملة بيع جبرية أو تصفية. تستخدم الطرق والافتراضات التالية في تقدير القيم العادلة:

- إن القيم العادلة للأرصدة البنكية والذمم المدينة والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة تكون عموماً مقاربة لقيمتها الدفترية بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.
- يتم تقييم الذمم المدينة من التأجير التمويلي من قبل المجموعة بناء على مؤشرات مثل معدلات الربح والوضع الائتماني لكل عميل وخصائص مخاطر المشروع الممول. وبناء على هذا التقييم، توضع المخصصات في الحساب مقابل الخسائر المتوقعة لهذه الذمم المدينة من التأجير التمويلي. كما في نهاية سنة التقرير، تقارب القيم الدفترية للذمم المدينة من التأجير التمويلي قيمتها العادلة بعد خصم المخصصات.
- يتم تسجيل القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر المدرجة من خلال الأسعار المدرجة في أسواق نشطة.
- يتم تسجيل القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر غير المدرجة بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة بسبب عدم توافر أسعار سوقية مدرجة أو مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادلة.
- تقارب القيمة العادلة لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي قيمتها الدفترية حيث يعاد تسعير هذه التسهيلات دوريا لتتفق مع أسعار السوق من خلال نظام التمويل بالمرابحة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

43 الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة.

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2019:

قياس القيمة العادلة باستخدام				
المدخلات الجوهريّة غير القابلة للملاحظة المستوى 3	المدخلات الجوهريّة القابلة للملاحظة المستوى 2	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى الأول المستوى 1	الإجمالي	تاريخ التقييم
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
26,577,670	-	-	26,577,670	31 DEC 2019
-	-	82,131	82,131	31 DEC 2019
49,797	-	-	49,797	31 DEC 2019
-	-	30,619	30,619	31 DEC 2019

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة

استثمارات عقارية (إيضاح 12)
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الأخر (إيضاح 10):

أسهم حقوق الملكية المدرجة

أسهم حقوق ملكية غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال

الربح أو الخسارة (إيضاح 5):

أسهم حقوق الملكية المدرجة

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2018:

قياس القيمة العادلة باستخدام				
المدخلات الجوهريّة غير القابلة للملاحظة المستوى 3	المدخلات الجوهريّة القابلة للملاحظة المستوى 2	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى الأول المستوى 1	الإجمالي	تاريخ التقييم
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
18,261,969	-	-	18,261,969	31 ديسمبر 2018
-	-	83,221	83,221	31 ديسمبر 2018
55,355	-	-	55,355	31 ديسمبر 2018
-	-	27,870	27,870	31 ديسمبر 2018

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة

استثمارات عقارية (إيضاح 12)
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الأخر (إيضاح 10):

أسهم حقوق الملكية المدرجة

أسهم حقوق ملكية غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال

الربح أو الخسارة (إيضاح 5):

أسهم حقوق الملكية المدرجة

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني خلال 2019 (2018: بدون تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى الثالث لقياس القيمة العادلة (2018: بدون تحويلات).



تقييم نموذج العمل

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على المدفوعات على أصل المبلغ والفائدة فقط وعلى اختبار نموذج العمل. تحدد المجموعة نموذج العمل على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات من الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف عمل معين. يتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء هذه الموجودات وقياس أداؤها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارة هذه الموجودات وكيف يتم تعويض أو مكافأة مديري هذه الموجودات. تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تم إلغاء الاعتراف بها قبل استحقاقها لفهم سبب أستاذها وما إذا كانت الأسباب متوافقة مع هدف العمل التي تم الاحتفاظ بالموجودات لأجله. تعتبر المراقبة والمتابعة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة لمعرفة فيما إذا كان نموذج العمل الذي يتم الاحتفاظ به للموجودات المالية المتبقية لا يزال مناسباً وإذا لم يكن مناسباً، تقييم إذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييراً مستقبلياً في تصنيف تلك الموجودات. لا توجد تغييرات مطلوبة خلال الفترات المبينة.

44 أسس الإعداد والتوحيد

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مبينة أدناه.

وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على مدار جميع السنوات المبينة وما عدا ذلك تم ذكره وتوضيحه.

1-44 أسس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولي والأحكام المعمول بها لقانون الشركات التجارية القطري رقم (11) لسنة 2015 وتعديلاته.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات العقارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بالريال القطري، وهو عملة العرض والعملة الوظيفية للمجموعة وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف ريال قطري وما عدا ذلك تم ذكره وتوضيحه.

يتطلب إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة للأمور التي تتضمن درجة أعلى من إبداء الرأي أو التعقيد، أو الأمور التي تتضمن افتراضات وتقديرات تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية الموحدة فقد تم الإفصاح عنها بالإيضاح رقم 48. تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ 11 مارس 2020. إن أعضاء مجلس الإدارة لديهم صلاحية تعديل وإعادة إصدار البيانات المالية.



2-44 أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع الكيانات (بما فيها الكيانات المنظمة) التي تسيطر عليها المجموعة. وتتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق، لعوائد متغيرة نتيجة مشاركتها في المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال نفوذها على هذه المنشأة. ويتم توحيد البيانات المالية للشركات التابعة بصورة كاملة من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة، ويتم إلغاء التوحيد من تاريخ انتهاء السيطرة. تطبق المجموعة طريقة الاقتناء لتسجيل اندماجات الأعمال.

والمقابل الذي تم تحويله للاستحواذ على شركة تابعة يتمثل في القيمة العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكبدة للملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وأسهم حقوق الملكية المصدرة من قبل المجموعة. ويضمن المقابل المالي الذي تم تحويله القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مالي محتمل. ويتم قياس الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد والمطلوبات المتكبدة أو المطلوبات المحتملة المفترضة في اندماجات الأعمال مبدئياً بالقيم العادلة في تاريخ الاقتناء. وتتعرف المجموعة بأي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية استحواذ على حدة، سواء بالقيمة العادلة أو بحصة الأسهم غير المسيطرة التناسبية من المبالغ المعترف بها لاصافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها.

ويتم تسجيل كافة التكاليف المرتبطة بالاستحواذ كمصاريف عند تكبدها.

إذا تحقق اندماج الأعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية لحصة الملكية للشركة المستحوذة والمحتفظ بها سابقاً يعاد قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، وأي أرباح أو خسائر ناشئة من إعادة القياس يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم الاعتراف بأي مقابل محتمل يجب تحويله من قبل المجموعة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بأي تغييرات لاحقة للقيمة العادلة للمقابل المحتمل والذي يعتبر أحد الموجودات أو المطلوبات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 سواء في الربح أو الخسارة أو كتغيير لبند الدخل الشامل الآخر.

لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنّف كحقوق ملكية وتُحسب تسويته اللاحقة في حقوق الملكية. يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة على المعاملات بين شركات المجموعة. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة. عند الحاجة، تم تعديل المبالغ المسجلة من قبل الشركات التابعة لتتوافق مع سياسات المجموعة المحاسبية.

(ب) التغييرات في حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغير في السيطرة

تحتسب المعاملات مع الحصص غير المسيطرة التي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة كمعاملات حقوق الملكية – أي المعاملات التي تتم مع أصحاب الحصص بصفتهم المالكين. إن الفرق بين القيمة العادلة لأي مقابل مدفوع والحصة المستحوذ عليها بالقيمة الدفترية لاصافي موجودات الشركة التابعة يتم تسجيله في حقوق الملكية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من استبعاد الحصص غير المسيطرة أيضاً في حقوق الملكية.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

2-44 أسس التوحيد (تتمة)

(ج) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، فإن أي حصص محتجزة في المنشأة يتم قياسها بالقيمة العادلة، في تاريخ فقدان السيطرة، مع الاعتراف بأي تغييرات في القيمة الدفترية ضمن الربح أو الخسارة. والقيمة العادلة هي عبارة عن القيمة الدفترية المبدئية الخاصة بأغراض المحاسبة اللاحقة للحصص المحتجزة كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى أن أي مبالغ تم الاعتراف بها مسبقاً ضمن الدخل الشامل الآخر فيما يخص تلك المنشأة يتم تسجيلها كما لو أن المجموعة قد استبعدت بشكل مباشر الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. وهذا قد يعني أن المبالغ السابق الاعتراف بها ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى يتم إعادة تصنيفها في الربح أو الخسارة.

تشتمل هذه البيانات المالية الموحدة على الشركات التابعة للمجموعة التي تمثل أكثر من 2% من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة خلال الفترة الحالية أو السابقة وهي مبينة أدناه. بالإضافة للشركات التابعة المبينة أدناه، تم توحيد عدد من البيانات المالية لشركات تابعة أخرى في هذه البيانات المالية الموحدة، وهي تمثل أقل من 2% من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة.

النسبة المئوية للمساهمة الفعلية للمجموعة		اسم الشركة التابعة
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
%100	%100	قطر
%100	%100	قطر
%100	%100	قطر
%100	%100	قطر
%100	%100	قطر
%100	%100	قطر
%100	%100	قطر
%100	%100	قطر
%100	%100	قطر
%100	%100	قطر
%100	%100	قطر
%70	%70	قطر
%100	%100	قطر
%100	%100	المملكة العربية السعودية
%100	%100	قطر



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهريّة

فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة للمجموعة التي تملك ما يزيد على 10% من الحصص غير المسيطرة:

نسبة حصة حقوق الملكية الفعالة التي تحتفظ بها الحصص غير المسيطرة هي كالتالي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	قطر قطر	30% 25.5%	30% 25.5%
الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهريّة غير المسيطرة شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م		2019 ألف ريال قطري 44,029	2018 ألف ريال قطري 46,844 41,744
أرباح الحصة الجوهريّة غير المسيطرة: شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م		6,368 (40,665)	6,058 241
وفيما يلي المعلومات المالية الموجزة لهذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات على المبالغ قبل الحذف بين شركات المجموعة:			
بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة 2019: إيرادات وأرباح مصروفات وخسائر ربح السنة إجمالي الدخل الشامل	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ ألف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م ألف ريال قطري	
	124,046 (102,819)	- (159,471)	
	21,227	(159,471)	
	20,617	(159,471)	
بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة 2018: إيرادات وأرباح مصروفات وخسائر الربح للسنة إجمالي الدخل الشامل			
	131,820 (111,627)	580 (3,578)	
	20,193	(2,998)	
	20,193	(2,998)	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 الشركات التابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية (تتمة)

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. ألف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ش.م.م. ألف ريال قطري
28,631	-
184,250	410,108
(17,619)	-
(48,498)	(246,486)
146,764	163,622
102,735	121,898
44,029	41,724
146,764	163,622
27,278	-
196,190	411,208
(20,397)	-
(46,923)	(247,507)
156,148	163,701
109,304	121,957
46,844	41,744
156,148	163,701
19,087	(786,946)
(6,910)	-
(30,933)	-
(18,756)	(786,946)
45,328	(70,441)
124	-
(25,000)	-
20,452	(70,441)

بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2019:

موجودات غير متداولة

موجودات متداولة

مطلوبات غير متداولة

مطلوبات متداولة

صافي حقوق الملكية

العائد إلى:

أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم

حصصة غير مسيطرة

إجمالي حقوق الملكية

بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2018:

الموجودات غير المتداولة

موجودات متداولة

المطلوبات غير المتداولة

المطلوبات المتداولة

صافي حقوق الملكية

العائد إلى:

أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم

حصصة غير مسيطرة

إجمالي حقوق الملكية

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019:

الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

صافي النقص في النقد وما في حكمه

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018:

الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 استحواذات واستيعادات شركات تابعة واندماج أعمال

1-46 الاستحواذ على شركات تابعة خلال 2018

أ. كافيندش كابيتال (المملكة المتحدة)

خلال 2018، استحوذت المجموعة على 2,500,000 حصة إضافية في كافيندش كابيتال (كافيندش). وفقاً للاتفاقية، فإن الاستحواذ على حصة الأسهم غير المسيطرة بنسبة 7.69% في كافيندش تم تسويته مقابل مبلغ نقدي بقيمة 910 ألف جنيه إسترليني. وخلال 2018، تم إكمال جميع الإجراءات وتحويل الحصص للمجموعة. وحالياً تعد شركة كافيندش شركة تابعة مملوكة بنسبة 100% للمجموعة.

كما في تاريخ الاستحواذ على الحصة الإضافية، بلغت القيمة العادلة لحصة صافي موجودات كافيندش المستحوذ عليها 10,694 ألف ريال قطري. ألف ريال قطري

10,694	القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها من الحصص غير المسيطرة
(4,548)	يخصم: مقابل الشراء
<u>6,146</u>	فائض القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها لمقابل الشراء

تم تسجيل فائض القيمة العادلة لصافي موجودات كافيندش المستحوذ عليها من الحصص غير المسيطرة لمقابل الشراء مباشرة في الأرباح المدورة للمجموعة كما في 30 يونيو 2018، حيث أنها معاملة مع حصص غير مسيطرة لم ينتج عنها تغيير في السيطرة على الشركة التابعة.

2-46 اندماج الأعمال خلال 2018

أ. ميلينيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي

في 27 يونيو 2018، استحوذت الشركة على حصة مسيطرة بنسبة 25% من فندق ميلينيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي الكائن في مجمع بروة السد. قررت المجموعة توحيد المركز المالي لفندق ميلينيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي كما في 30 يونيو 2018 في البيانات المالية الموحدة للمجموعة. لم تطرأ أي تغييرات جوهرية في المركز المالي منذ 27 يونيو 2018.

يتم إظهار السيطرة بناء على الشروط التعاقدية التالية:

(1) تمتلك المجموعة السيطرة الكاملة والمطلقة على جميع الأمور المتعلقة بتشغيل وإدارة الممتلكات والمباني بما في ذلك الأعمال الجارية في المباني.

(2) استحوذت المجموعة على جميع الصلاحيات العملية والقانونية المكتسبة مع أحد ملاك ممتلكات مشابهة.

(3) لدى المجموعة المقدر على ممارسة جميع الصلاحيات والسلطات بمفردها بصفتها المالك وفق الاتفاقية المبرمة مع مشغل الفندق بالإضافة إلى أي أطراف خارجية فيما يتعلق بإدارة وتشغيل المباني بما في ذلك المبنى الذي يتم تشغيله حالياً كفندق تحت اسم "ميلينيوم بلازا الدوحة".



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 استحواذات واستبعادات شركات تابعة واندماج أعمال (تتمة)

2-46 اندماج الأعمال خلال 2018 (تتمة)

أ. ميلينيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي (تتمة)

يوضح التالي تفاصيل مقابل الشراء، وصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والحصص غير المسيطرة:

إيضاح	ألف ريال قطري		
	167,214		مقابل الشراء
	167,214	(1)	تسوية عن طريق المقاصة مقابل المبلغ المستحق
			إجمالي مقابل الشراء
			القيمة العادلة للموجودات القابلة للتحديد
	2,945		النقد والأرصدة البنكية
	6,389		ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
	8,645		مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
	58,717		استثمارات عقارية
	280,900		ممتلكات وأثاث ومعدات
	(2,607)		ذمم دائنة ومستحقات
	(20,852)		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
	(357)		مخصصات
	333,780		القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد في تاريخ الاستحواد
	(250,335)		يخصم: حصص غير مسيطرة من خلال اندماج الأعمال
	83,445	(2)	القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد العائدة للشركة الأم
			إيضاح:
			تم الاعتراف بالشهرة كنتيجة للاستحواد كما يلي:
	ألف ريال قطري		
	167,214	(1)	مقابل الشراء
	(83,445)	(2)	القيمة العادلة لصافي الموجودات العائدة للشركة الأم
	83,769		الشهرة الناتجة عن الاستحواد

كانت الشهرة عائدة إلى القيمة الجوهرية للأعمال المستحوذ عليها.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 استحواذات واستيعادات شركات تابعة واندماج أعمال (تتمة)

2-46 اندماج الأعمال خلال 2018 (تتمة)

أ. ميلينيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي (تتمة)

المقابل المحتمل

وفقاً للاتفاقية، لا توجد أي موجودات أو مطلوبات محتملة ستتم مراعاتها نتيجة السيطرة التي تم الحصول عليها على فندق ميلينيوم بلازا الدوحة.

نُعم مدينية ومبالغ مدفوعة مقدماً

بلغت القيم العادلة للمبالغ المستحقة ما قيمته 6,389 ألف ريال قطري. لا يوجد أي انخفاض في القيمة في 30 يونيو 2018 حيث يعتبر المبلغ قابل للاسترداد بالكامل.

استثمارات عقارية

بلغت القيم العادلة للاستثمارات العقارية 58,717 ألف ريال قطري. تم تقييم الأصل من قبل جهة تقييم مستقلة في 31 ديسمبر 2018.

ممتلكات وأثاث ومعدات

بلغت القيم العادلة للممتلكات والأثاث والمعدات 280,900 ألف ريال قطري. تم تقييم الأصل من قبل جهة تقييم مستقلة في 31 ديسمبر 2018.

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

بلغت القيم العادلة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ما قيمته 8,645 ألف ريال قطري. لا يوجد أي انخفاض في القيمة في 30 يونيو 2018 حيث يعتبر المبلغ قابل للاسترداد بالكامل.

المساهمة في الإيرادات والأرباح

في حالة حدوث الإستحواذ في 1 يناير 2018، فإن الإيرادات الموحدة للفترة كانت لتصبح أكبر بمقدار 8,838 ألف ريال قطري.

في 1 أكتوبر 2018، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة 75٪ في فندق ميلينيوم بلازا الدوحة (الفندق) والمركز الصحي. تمتلك المجموعة الآن 100٪ من الفندق والمركز الصحي. استحوذت المجموعة على الفندق والمركز الصحي بهدف تنويع محفظة استثماراتها، عن طريق ضخ جزء من استثماراتها في قطاع أعمال جديد (قطاع الضيافة).

إن الاستحواذ الأول على 25٪ من الفندق والمركز الصحي والترتيبات التعاقدية ذات الصلة التي سمحت بممارسة السيطرة على العقار وعملياته، عمل على تمكين المجموعة من تقييم قدرتها على التشغيل والتنافس بنجاح داخل قطاع الضيافة. ويعكس الاستحواذ على نسبة 75٪ المتبقية من الفنادق إمكانات وفرص مأمولة في سوق الضيافة باعتبارها أحد المالكين، خاصة مع خبرة المجموعة في سوق الضيافة كمشغل من خلال شركتها التابعة " شركة شذا للاستثمار الفندقي".

تم إظهار أثر خطوة الاستحواذ في بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحدة.

3-46 الاستحواذ على شركات تابعة و اندماج الأعمال خلال 2019
لم يتم الاستحواذ على شركات تابعة أو اندماج الأعمال خلال 2019

4-46 استيعاد شركات تابعة خلال 2018 و2019
لم يتم استيعاد شركات تابعة خلال 2018 و2019.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 إدارة المخاطر المالية

يشرح هذا الإيضاح تعرض المجموعة إلى المخاطر المالية، وكيفية تأثير هذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة في المستقبل.

المخاطر	المخاطر الناشئة عن	القياس	إدارة المخاطر
مخاطر السوق	استثمارات في أوراق حقوق الملكية تمويلات موجودات مالية بالعملة الأجنبية	تحليل الحساسية	تنويع المحفظة
مخاطر الائتمان	- النقد وما في حكمه - ذمم مدينة تجارية - ذمم مدينة من التأجير التمويلي	- تحليل الأعمار - التصنيف الائتماني	تنويع الودائع لدى البنوك والحدود الائتمانية وخطابات الاعتماد
مخاطر السيولة	قروض ومطلوبات أخرى	توقعات التدفقات النقدية	توفر الوسائل الائتمانية الملزم بها وتسهيلات التمويل.

الأهداف والسياسات

تشمل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة والالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي ومطلوبات الإيجارات. الغرض الأساسي لهذه المطلوبات المالية هو الحصول على المزيد من التمويل لعمليات المجموعة لدى المجموعة العديد من الموجودات المالية مثل النقد والأرصدة البنكية والذمم المدينة والذمم المدينة من التأجير التمويلي والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر والتي تنشأ مباشرة من عملياتها.

إن المخاطر الرئيسية الناشئة من أدوات المجموعة المالية تتمثل في مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية ومخاطر العقارات والمخاطر الأخرى. ويقوم مجلس الإدارة بمراجعة والاتفاق على السياسات الخاصة بإدارة كل هذه المخاطر والتي نوجزها فيما يلي:

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في الخطر من تأثير تغيرات الأسعار بالسوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم على ربح وحقوق الملكية بالمجموعة أو على قيمة الأدوات المالية الخاصة بالمجموعة. والهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

(أ) مخاطر معدل الربح

تتألف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي تخضع لمخاطر معدل الربح من الودائع البنكية والذمم المدينة من التأجير التمويلي والالتزامات بموجب لعقود التمويل الإسلامي. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح بالسوق يتعلق أساساً بالموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي تحمل معدلات ربح متغيرة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

أ) مخاطر معدل الربح (تتمة)

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات الربح من خلال محافظة متوازنة من معدل الربح الثابت والمتغير للالتزامات بموجب العقود التمويل الإسلامي والذمم المدينة من التأجير التمويلي. لا توجد التزامات على المجموعة بموجب العقود التمويل الإسلامي محددة بمعدل ثابت من الربح (2018: لا شيء).

في تاريخ التقرير، كان معدل الربح للأدوات المالية التي تحمل ربح بالمجموعة كالتالي:

القيم الدفترية	
2018	2019
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
166,886	103,770
872,310	814,807
(7,925,280)	(9,406,049)

أدوات معدل الربح المتغير:
ذمم مدينة من التأجير التمويلي
ودائع ثابتة الأجل
مطلوبات مالية - تمويلات

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للتغيرات المحتملة في معدلات الربح بشكل معقول بمقدار 25 نقطة أساس، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. تتمثل حساسية بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الربح لسنة واحدة، على أساس المعدل المتغير للموجودات والمطلوبات المالية المحتفظ بها في 31 ديسمبر. إن تأثير الانخفاض في معدلات الربح من المتوقع أن يكون مساويا ومقابلا لتأثير الزيادة الموضحة.

الربح أو الخسارة +/-
25 نقطة أساس
ألف ريال قطري

23,051 +/-
20,250 +/-

في 31 ديسمبر 2019

في 31 ديسمبر 2018

ب) مخاطر صرف العملة

تتمثل مخاطر سعر صرف العملة في مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب المتغيرات في أسعار صرف العملة. إن تعرض المجموعة لخطر التغيرات في أسعار الصرف تتعلق بصورة أساسية بأنشطة المجموعة التشغيلية وصافي استثمار المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

ب) مخاطر صرف العملة (تتمة)

كان لدى المجموعة صافي التعرضات التالية المقومة بالعملة الأجنبية:

2018	2019	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
موجودات	موجودات	
(مطلوبات)	(مطلوبات)	
296	167	يورو
(17,274)	(17,195)	دينار كويتي
124,136	107,338	جنيه إسترليني
14,204	4,698	ليرة تركي
(5,727)	(7,138)	جنيه مصري
(1,997)	(1,995)	درهم إماراتي
(84,006)	(83,490)	ريال سعودي
(6,831,083)	(6,341,114)	دولار أمريكي

يعد تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة عن الأرصدة المقومة بالدولار الأمريكي محدودا حيث إن سعر الدولار الأمريكي مثبت مقابل الريال القطري.

المجموعة معرضة بشكل رئيسي للعملات المذكورة أعلاه. يوضح الجدول التالي حساسية المجموعة لزيادة أو نقص 5% في وحدات العملة مقابل العملات الأجنبية ذات الصلة. 5% هو معدل الحساسية المستخدم عند الإفصاح عن مخاطر العملات الأجنبية داخلياً إلى الإدارة ويمثل تقييم الإدارة للتغير المحتمل المعقول في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتضمن تحليل الحساسية البنود النقدية القائمة والمقومة بالعملات الأجنبية فقط وتعديل ترجمتها في نهاية العام لتغيير 5% في أسعار العملات الأجنبية.

يتضمن تحليل الحساسية القروض الخارجية وكذلك القروض بعملات غير عملة المقرض أو المقترض للعمليات الأجنبية داخل المجموعة. يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة في الأرباح وحقوق الملكية الأخرى حيث تقوى وحدات العملة بنسبة 5% مقابل العملة ذات الصلة. بالنسبة لضعف وحدات العملة بنسبة 5% مقابل العملة ذات الصلة، سيكون هناك تأثير مماثل على الربح وحقوق الملكية، والأرصدة التالية ستكون سلبية.

2018	2019	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
+/- 5%	+/- 5%	يورو
15	8	دينار كويتي
(864)	(860)	جنيه إسترليني
6,207	5,367	ليرة تركي
710	235	جنيه مصري
(286)	(357)	درهم إماراتي
(100)	(100)	ريال سعودي
(4,200)	(4,175)	دولار أمريكي
(341,554)	(317,055)	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(ج) مخاطر أسعار حقوق الملكية

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الأرباح أو الخسائر الموحد واحتياطي القيمة العادلة للتغيرات المحتملة في أسعار حصص حقوق الملكية المدرجة مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى. إن تأثير الانخفاض في أسعار الأسهم من المتوقع أن يكون مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة.

التأثير على حقوق الملكية ألف ريال قطري	التأثير على الأرباح ألف ريال قطري	التغيرات في مؤشرات السوق	
			2019
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - مدرجة
8,213	-	%10+	
4,593	4,593	%15+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			2018
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - مدرجة
8,322	-	%10+	
4,181	4,181	%15+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

للمجموعة أيضاً استثمارات غير مدرجة مسجلة بالتكلفة ويظهر تأثير التغيرات في أسعار حقوق الملكية فقط عند بيع الاستثمار أو عندما يعتبر منخفض القيمة وعند ذلك ينعكس التأثير في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة الطرف الآخر على سداد التزاماته مما يتسبب في تكبيد الطرف الأول خسائر مالية. يتمثل تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيمة الدفترية لموجوداتها والتي تتكون أساساً من الأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة والذمم المدينة من التأجير التمويلي والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة من الموجودات المالية الأخرى المجموعة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينشأ من تعثر الطرف المقابل، مع حد أقصى للتعرض للمخاطر مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الأدوات كالتالي:

2018 ألف ريال قطري	2019 ألف ريال قطري	
1,349,756	1,257,197	أرصدة بنكية
465,688	519,704	ذمم مدينة
166,886	103,770	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
227,484	208,184	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
2,209,814	2,088,855	

التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان عند تاريخ التقرير وفقاً للمنطقة الجغرافية موضح كالتالي:

القيم الدفترية				
الإجمالي ألف ريال قطري	شمال أفريقيا ألف ريال قطري	الدول الأوروبية ألف ريال قطري	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى ألف ريال قطري	محليا ألف ريال قطري
1,257,197	6,505	33,554	49,015	1,168,123
519,704	4,525	11,284	13,882	490,013
103,770	-	-	-	103,770
208,184	431	-	6	207,747
2,088,855	11,461	44,838	62,903	1,969,653

القيم الدفترية				
الإجمالي ألف ريال قطري	شمال أفريقيا ألف ريال قطري	الدول الأوروبية ألف ريال قطري	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى ألف ريال قطري	محليا ألف ريال قطري
1,349,756	4,621	36,960	28,758	1,279,417
465,688	4,543	7,362	41,337	412,446
166,886	-	-	-	166,886
227,484	-	-	6	227,478
2,209,814	9,164	44,322	70,101	2,086,227

تراقب المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان بصفة مستمرة وبناء على تقييم الإدارة ومعدلات التعثر التاريخية، فإن المجموعة ترى بأن مخصص الانخفاض في القيمة البالغ 213,977 ألف ريال قطري (2018: 201,116 ألف ريال قطري) يعد كافياً مقابل الموجودات المالية كما في تاريخ التقرير. تشمل الموجودات المالية بعض الأرصدة المتأخرة ولكنها في رأي الإدارة لم تنخفض قيمتها كما في تاريخ التقرير.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

تقوم المجموعة بالحد من المخاطر الناتجة من تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناجمة عن الأرصدة البنكية عن طريق فتح حسابات في بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد. إن ما نسبته 93 % (2018: 95 %) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة مودعة لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف مقبول.

جودة ائتمان الموجودات المالية

نظرا لأن الذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ليس لها تصنيف خارجي متاح ولم يتم إجراء تصنيف ائتماني داخلي لها من قبل المجموعة. فإن جودة ائتمان هذه الموجودات المالية لا يمكن الإفصاح عنها من قبل الإدارة.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 مستخدمة النهج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي بموجبه يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار أعمار جميع الذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى و الذمم المدينة من التأجير التمويلي.

لقياس خسائر الائتمان المتوقعة ، تم تصنيف الذمم المدينة بناء على خواص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام تأخر التحصيل.

كما في 31 ديسمبر 2019 ، 93% من الذمم المدينة من التأجير التمويلي (2018: 94%) مستحقة من عميل واحد وهو مؤسسة تابعة للحكومة .

ولتقييم المخاطر الائتمانية الخاصة بالعملاء الرئيسيين، تعتمد المجموعة عادة على وكالات تقييم ائتماني خارجية مثل "موديز" و "ستاندرد و بورز" و "فيتش"، إن وجدت لتقييم احتمالية عجز هؤلاء العملاء عن السداد. بالنسبة للهيئات الحكومية والشركات المقيمة تقيما خارجيا وتقييمها الائتماني يتراوح بين A و B فهي تمثل 33 % من إجمالي الذمم المدينة التجارية كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 37%).

يمكن تقييم جودة ائتمان الموجودات المالية والتي لا تعتبر متعثرة أو متدنية القيمة بالرجوع إلى المعلومات التاريخية. يتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك من قبل الإدارة المالية للمجموعة وفقا لسياسة المجموعة. يوضح الجدول التالي التصنيفات الائتمانية الخارجية للبنوك:

2018	2019	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
743,565	675,519	A+
-	200,802	A1
217,612	337,963	A
316,040	-	Aa3
72,539	42,913	أخرى
<u>1,349,756</u>	<u>1,257,197</u>	الإجمالي

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم تمكن المجموعة من الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. ويتمثل منهج المجموعة بخصوص إدارة مخاطر السيولة في ضمان أن يكون لديها بأقصى قدر ممكن سيولة كافية للوفاء بمطلوباتها عند استحقاقها وفقا للظروف العادية أو تحت الضغوط دون تكبد خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر الإضرار بسمعة المجموعة.

تهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام احتياطات المجموعة والتسهيلات البنكية. تتطلب أحكام الإيرادات الخاصة بالمجموعة تحصيل المبالغ في غضون 30 يوما من تاريخ الفاتورة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي مواعيد استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة في 31 ديسمبر بناء على تواريخ المدفوعات التعاقدية ومعدلات الربح الحالية في السوق:

أكثر من 5 سنوات ألف ريال قطري	2-5 سنوات ألف ريال قطري	2-1 سنة ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية ألف ريال قطري	القيم الدفترية ألف ريال قطري	2019
83,600	270,000	190,253	1,149,017	1,692,870	1,602,856	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	101,494	-	-	101,494	101,494	مكافآت نهاية الخدمة
-	-	579	313,595	314,174	314,174	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
264,198	90,056	68,055	76,208	498,517	332,547	مطلوبات إيجارات
1,785,514	4,958,972	2,691,988	1,633,983	11,070,457	9,406,049	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
2,133,312	5,420,522	2,950,875	3,172,803	13,677,512	11,757,120	
أكثر من 5 سنوات ألف ريال قطري	2-5 سنوات ألف ريال قطري	2-1 سنة ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية ألف ريال قطري	القيم الدفترية ألف ريال قطري	2018
173,600	270,000	319,154	1,675,703	2,438,457	2,317,770	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	109,814	-	-	109,814	109,814	مكافآت نهاية الخدمة
-	-	579	320,266	320,845	320,845	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
1,755,403	5,356,281	1,553,139	1,066,176	9,730,999	7,925,280	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
1,929,003	5,736,095	1,872,872	3,062,145	12,600,115	10,673,709	

الأدوات المالية
الأدوات المالية حسب الفئة

الموجودات المالية 2018 ألف ريال قطري	الموجودات المالية 2019 ألف ريال قطري	الموجودات وفقا لبيان المركز المالي الموحد ذمم مدينة تجارية وأخرى (باستثناء المبالغ المدفوعة مقدما) ذمم مدينة من التأجير التمويلي مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة نقد وأرصدة بنكية (باستثناء النقد بالصندوق)
465,688	519,704	
166,886	103,770	
227,484	208,184	
1,349,756	1,257,197	
2,209,814	2,088,855	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

الأدوات المالية: (تتمة)

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر 2018 ألف ريال قطري	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر 2019 ألف ريال قطري
138,576	131,928
138,576	131,928
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة 2018 ألف ريال قطري	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة 2019 ألف ريال قطري
27,870	30,619
27,870	30,619
مطلوبات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة 2018 ألف ريال قطري	مطلوبات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة 2019 ألف ريال قطري
(2,427,584)	(1,704,351)
(320,845)	(314,174)
(7,925,280)	(9,406,049)
(10,673,709)	(11,424,574)

الموجودات وفقا لبيان المركز المالي الموحد
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

الموجودات وفقا لبيان المركز المالي الموحد
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

المطلوبات وفقا لبيان المركز المالي الموحد
ذمم دائنة تجارية وأخرى (باستبعاد المطلوبات غير المالية)
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي



المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة المباشرة أو غير المباشرة الناجمة عن مجموعة واسعة من الأسباب المرتبطة بعمليات المجموعة والأفراد والتكنولوجيا والبنية التحتية، ومن عوامل خارجية بخلاف مخاطر السوق والائتمان والسيولة مثل تلك التي تنشأ عن معايير السلوك المهني المقبولة عموماً للشركات. تنشأ المخاطر التشغيلية من جميع عمليات المجموعة.

وهدف المجموعة هو إدارة المخاطر التشغيلية بحيث تعمل على التوازن بين تجنب الخسائر والأضرار المالية على سمعة المجموعة مع تحقيق فعالية شاملة للتكلفة وتجنب إجراءات الرقابة التي تقيد من المبادرة والإبداع.

وتم تفويض المسؤولية الرئيسية لتطوير وتنفيذ الضوابط الرقابية التي تتناول المخاطر التشغيلية للإدارة العليا داخل كل إدارة على حدة. ويتم دعم هذه المسؤولية من خلال تطوير معايير المجموعة الشاملة لإدارة المخاطر التشغيلية في المجالات التالية:

- متطلبات الفصل المناسب بين المهام بما في ذلك التصريح المستقل للمعاملات.
- متطلبات التسوية ومراقبة المعاملات.
- الالتزام بالمتطلبات التنظيمية والقانونية الأخرى وتوثيق الضوابط الرقابية والإجراءات.
- متطلبات التقييم الدوري للمخاطر التشغيلية وكفاية الضوابط الرقابية والإجراءات التي تتناول المخاطر المحددة.
- متطلبات إعداد التقارير الخاصة بالخسائر التشغيلية والإجراءات التصحيحية المقترحة.
- وضع خطط الطوارئ.
- التدريب والتطوير المهني.
- معايير الأخلاق المهنية ومعايير الأعمال.
- التخفيف من المخاطر، بما في ذلك التأمين ضد الخسائر في الأصول وضد الاختلاس، في حال كان ذلك فعالاً.

المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- قد تزداد تكلفة برامج التطوير في حال تأخرت عمليات التخطيط. تستخدم المجموعة مواردها في تطوير معظم مشاريعها التي تستقطب فيها الخبراء في متطلبات التخطيط المحددة في موقع البرنامج من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ أثناء عملية التخطيط، وتستعين بالخبرة المتراكمة في التعاقد لغرض الحد من تكاليف التطوير مقارنة بالسوق المرتبط بها.
- وقد يتعسر المستأجر الرئيسي مما يسبب خسارة جوهرية للإيرادات الإيجابية وانخفاض قيمة العقار المرتبط بها (راجع مخاطر الائتمان). ولخفض هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين الرئيسيين المحتملين وتقرر المستوى المناسب من الحماية المطلوبة من خلال الودائع والضمانات الإيجابية.
- تعرض القيم العادلة للمحفظة لمخاطر المعطيات الأساسية للسوق وشاغل العقار.

مخاطر أخرى

إن المخاطر الأخرى التي تتعرض لها المجموعة تتمثل في المخاطر التنظيمية والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. ويتم السيطرة على المخاطر التنظيمية من خلال إطار السياسات والإجراءات التنظيمية. ويتم إدارة المخاطر القانونية من خلال الاستعانة بالمستشارين القانونيين الداخليين والخارجيين. ويتم السيطرة على مخاطر السمعة من خلال الفحص المنتظم للقضايا التي لها عواقب على سمعة المجموعة، مع إصدار توجيهات وسياسات مناسبة في هذا الشأن.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس الإدارة هي الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال تعمل على الحفاظ على حقوق المستثمر والدائن وأيضاً ثقة السوق واستمرار التطوير المستقبلي للأعمال. ويتكون رأس المال من حصص رأس المال وأسهم الخزائنة والاحتياطيات الأخرى والاحتياطي العام والأرباح المدورة للمجموعة. ويراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعرفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين. ويراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

وتتمثل أهداف المجموعة الرئيسية عند إدارة رأس المال في:

- حماية قدرة المجموعة على استمرار الأعمال، حتى تستمر في توفير العوائد للمساهمين والمزايا لأصحاب المصالح.
- توفير عائد كاف للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات التي تتناسب مع مستوى المخاطر و.
- الحفاظ على التعهدات الكمية البنكية للمجموعة والحفاظ على تصنيف جيد للمخاطر.

وعلاوة على ذلك، يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على توازن فيما بين العوائد المستهدفة التي قد تكون ممكنة مع مستويات أعلى من التمويل والمزايا والضمانات وهو ما يتم تقديمه من خلال مركز رأس المال القوي للمجموعة.

كانت نسبة صافي مديونية المجموعة إلى حقوق الملكية في تاريخ التقرير كما يلي:

2018	2019	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
7,925,280	9,406,049	تمويلات محملة بتكلفة تمويل
(1,347,332)	(1,254,716)	ناقصاً: النقد والأرصدة البنكية
6,577,948	8,151,333	صافي الدين
17,551,525	17,910,581	إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)
37.48%	45.51%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في 31 ديسمبر



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

48 التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة

يتطلب إعداد البيانات المالية استخدام التقديرات المحاسبية التي نادراً ما تتساوى ، كأمر بديهي، مع النتائج الفعلية ذات العلاقة. تحتاج الإدارة إلى إبداء رأيها في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يقدم هذا الإيضاح نبذة عامة حول المجالات التي تشمل درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد وحول البنود التي ترتفع فرص تعديلها بشكل مادي بسبب التقديرات والافتراضات التي قد يتبين أنها غير صحيحة. وتشمل هذه البيانات المالية الموحدة المعلومات المفصلة حول كل من هذه التقديرات والأحكام مع المعلومات حول أسس الحساب لكل من البنود المتأثرة.

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت الإدارة بإجراء الأحكام التالية والتي لها كان لها التأثير الأهم على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة:

- تقدير القيم العادلة للاستثمارات العقارية - الإيضاح رقم 12
- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة - الإيضاح رقم 7
- تقدير المستحقات الضريبية الحالية ومصروفات الضريبة الحالية - الإيضاح رقم 17
- الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات - الإيضاح رقم 13
- القيمة العادلة المقدرة لبعض الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - الإيضاح رقم 10
- التزامات المناافع المحددة المقدرة - الإيضاح رقم 20
- الاعتراف بالإيرادات - الإيضاح رقم 7 والإيضاح رقم 12
- الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المرحلة - الإيضاح رقم 17
- انخفاض قيمة الذمم المدينة - الإيضاح رقم 6
- انخفاض قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة - الإيضاح رقم 9
- انخفاض قيمة موجودات حق الإنتفاع الإيضاح رقم 14
- انخفاض قيمة الشركات الزميلة الإيضاح رقم 15
- انخفاض قيمة الشهرة الإيضاح رقم 16
- انخفاض قيمة الذمم المدينة من التأجير التمويلي الإيضاح رقم 8
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (1)
- توحيد القرارات وتصنيف الترتيبات المشتركة - الإيضاح رقم 44
- تصنيف العقارات - الإيضاح رقم 7 والإيضاح رقم 12 والإيضاح رقم 13
- تحديد مدة عقد الإيجار الإيضاح رقم 14
- خصم مدفوعات الإيجار الإيضاح رقم 14

التقديرات والأحكام يتم تقييمها بشكل مستمر وتعتمد على الخبرة التاريخية وغيرها من العوامل بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي قد يكون لها تأثير مالي على المنشأة والتي يعتقد أنها معقولة بموجب الظروف المحيطة.

(1) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت للانخفاض في القيمة لاستبيان إمكانية رد الانخفاض عند تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الشهرة المتضمنة في تكلفة الاستحواذ للشركات التابعة لاستبيان الانخفاض في القيمة سنويا وفي بعض الحالات عند وجود مؤشرات على ذلك. يتم اختبار الموجودات غير المالية الأخرى لاستبيان الانخفاض في قيمتها عند وجود مؤشرات بأن القيمة الدفترية قد لا تسترد. عند تنفيذ حسابات القيمة الاستخدامية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة تكوين النقد واختار معدل الخصم المناسب لحساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

48 التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الافتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة قيد الاستخدام.
تعتبر حسابات القيمة قيد الاستخدام لوحدة تكوين النقد المرتبطة بالمشاريع العقارية أكثر حساسية للافتراضات التالية:

هامش الربح الإجمالي
يعتمد للفعالية على متوسط القيم التي تم تحقيقها في الفترة التي سبقت بداية فترة الموازنة. ويتم زيادتها على مدار فترة الموازنة لتحسينات المتوقعة للفعالية.

معدلات الخصم
تمثل معدلات الخصم تقييمات السوق الحالية للمخاطر المحددة لكل وحدة تكوين للنقد، فيما يتعلق بالقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الفردية للموجودات الأساسية التي لم يتم إدراجها في تقديرات التدفقات النقدية. ويستند حساب معدل الخصم على الظروف المحددة للمجموعة وقطاعاتها التشغيلية ويستمد من متوسط التكلفة المرجح لرأس المال الخاص بها. ويأخذ متوسط التكلفة المرجح في الاعتبار كلا من الدين وحقوق الملكية. وتُسَمد تكلفة حقوق الملكية من العائد المتوقع على الاستثمار من قبل مستثمري المجموعة. وتستند تكلفة الدين على التمويل الإسلامي الذي يحمل ربحاً، وتلتزم المجموعة بهذه الخدمة. ويتم إدراج المخاطر الخاصة بالقطاع بتطبيق عوامل بيتا الفردية. ويتم تقييم عوامل بيتا الفردية سنوياً على أساس البيانات السوقية المتاحة للعامّة.

معدل النمو
يستخدم معدل النمو لاستنتاج التدفقات النقدية بعد فترة الموازنة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى

1-49 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) المعايير والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بالنسبة للفترة السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2019 والتي لها تأثير على المجموعة:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار

أ) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار - أثر التطبيق

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار، والذي يحل محل الإرشادات الحالية بشأن عقود الإيجار، بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)، الإيجارات، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (4)، والمتعلق بتحديد فيما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار، ولجنة التفسيرات القياسية رقم (15) عقود الإيجار التشغيلية - ولجنة التفسيرات القياسية رقم (27)، وتقييم جوهر المعاملات القانونية لعقد الإيجار.

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) في يناير 2016 وهو ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ينص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم الاعتراف بها عموماً في المركز المالي للمجموعة، ما لم تكن المدة 12 شهراً. أو أقل أو الإيجار للأصول ذات القيمة المتدنية وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17) "الإيجارات" في عقود التأجير التشغيلي أو المالي يتم حذفه بالنسبة للمستأجرين. لكل عقد إيجار، يقر المستأجر بالالتزامات الإيجار المنكبة في المستقبل. في المقابل، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل عموماً القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف المنسوبة مباشرة والتي يتم إطفائها على مدى فترة الإيجار المتبقية.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

1-49 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار (تتمة)

قامت المجموعة بتطبيق نهج الانتقال المعدل ولم تتم بتعديل أرقام المقارنة للسنة التي تسبق التطبيق الأولي والذي يسمح به المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عند تطبيق المعيار الجديد. أثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) لأول مرة على عقود التأجير التشغيلي تم قياس الحق في استخدام الموجودات المؤجرة بمبلغ إلزام الإيجار وذلك باستخدام معدل الإقتراض الإضافي وقت التطبيق لأول مرة. يتطلب الإفصاح عند الانتقال نحو تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) من المجموعة عرض التسوية. تتم تسوية إلزامات الإيجار الغير مسجلة كما في 31 ديسمبر 2018 إلى إلزامات الإيجار المعترف بها في 1 يناير 2019 وذلك كما يلي:

ألف ريال قطري 4,94,534	مطلوبات الإيجارات التشغيلية كما في 31 ديسمبر 2018 مخصوصاً منه:
(115,469)	المبلغ الذي يتم خصمه باستخدام معدل الإقتراض التدريجي للمستأجر في تاريخ التطبيق الأولي
(16,913)	عقود الإيجار قصيرة الأجل المعترف بها على أساس الثابت كمصروفات
<u>362,152</u>	مطلوبات الإيجار المعترف بها كما في 1 يناير 2019
38,214	تصنف على النحو التالي:
323,938	مطلوبات إيجارات متداولة
<u>362,152</u>	مطلوبات إيجارات غير متداولة

تم قياس موجودات حق الإنقاع الأخرى بمبلغ يساوي مطلوبات الإيجار بعد تعديلها بمبلغ أي مدفوعات مدفوعة مقدماً أو مستحقة الدفع تتعلق بعقد إيجار معترف به في بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018. لم يكن هناك عقود إيجار جوهرية والتي من الممكن أن تتطلب إجراء تعديل على موجودات حق الإنقاع في تاريخ التطبيق الأولي.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

1-49 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار (تتمة)

الحركة في موجودات حق الانتفاع خلال السنة على النحو التالي:

كما في 31 ديسمبر 2019 ألف ريال قطري	التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تعديلات إطفاء موجودات حق الانتفاع (إيضاح 14) إجمالي موجودات حق الانتفاع
134,020	
(26,412)	
(34,931)	
<u>72,677</u>	

أثر التغيير في السياسة المحاسبية على البنود التالية في بيان المركز المالي الموحد كما في 1 يناير 2019:

- زيادة الإستثمارات العقارية بقيمة 228,076 ألف ريال قطري.
- زيادة موجودات حق الانتفاع بقيمة 134,020 ألف ريال قطري.
- زيادة مطلوبات العقود بقيمة 362,152 ألف ريال قطري.

إن التغيير في السياسة المحاسبية أدى إلى التأثير على البنود التالية في بيان المركز المالي الموحد في 1 يناير 2019:

2019
ألف ريال قطري

34,931	إطفاء موجودات حق الانتفاع
14,633	تكلفة تمويل
<u>49,564</u>	خسائر السنة

لم يكن هناك أي تأثير على الأرباح المدورة في 1 يناير 2019.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

1-49 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار (تتمة)

البيانات العملية

استخدمت المجموعة البيانات العملية التالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) لأول مرة:

- تطبيق معدل خصم واحد على محفظة عقود الإيجار ذات الخصائص المتشابهة في العقد.
- الاعتماد على التقييم السابق فيما إذا كانت عقود التأجير مرهقة
- احتساب عقود الإيجار التشغيلية ذات مدة إيجار متبقية تقل عن 12 شهر كما في 1 يناير 2019، كإيجارات قصيرة المدى
- طبقت إستثناء عدم الاعتراف ببند حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار للإيجارات التي تقل مدتها عن 12 شهراً.
- استبعاد التكاليف المباشرة الأولية من قياس موجودات حق الإنتفاع في تاريخ التطبيق المبدئي و
- استخدام الاعتراف المتأخر عند تحديد مدة عقد الإيجار حيث يحتوي العقد على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار، ان وجدت

ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك، موجودات القطاع، ومطلوبات القطاع في 31 ديسمبر 2019 نتيجة للتغيير في السياسة المحاسبية. يتم الآن احتساب التزامات الإيجار ضمن مطلوبات القطاع، في حين أن التزامات الإيجار كانت مستبعدة سابقاً من مطلوبات القطاع. تأثرت القطاعات التالية بالتغيير في السياسة:

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك	موجودات القطاع	مطلوبات القطاع
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
-	72,677	74,377
-	-	258,170
14,633	-	-
34,931	-	-
49,564	72,677	332,547

بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16، يقوم المؤجر الوسيط بحساب عقد الإيجار الرئيسي والإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتعين على المؤجر الوسيط تصنيف العقد من الباطن على أنه عقد تمويل أو عقد تشغيلي بالرجوع إلى موجودات حق الإنتفاع الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي كما كان الحال في معيار المحاسبة الدولي (17)).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

1-49 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار (تتمة)

السياسات المحاسبية المطبقة بدء من 1 يناير 2019

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتحديد إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار في تاريخ بدء العقد. يتم قياس موجودات حق الإنقاع و مطلوبات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي يكون فيها المستأجر ، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (12 أشهر أو أقل) والأصول ذات القيمة المنخفضة (مثل الأجهزة الكمبيوتر اللوحي أو أجهزة الكمبيوتر الشخصية ، أو أثاث المكاتب الصغيرة والهواتف). لمثل هذه العقود يتم إستهلاك قيمة حق الإستخدام ضمن المصروفات التشغيلية باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية العمر الإنتاجي للحق في إستخدام الأصل أو نهاية مدة عقد الإيجار. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لهذه الموجودات بنفس الأسس المستخدمة للممتلكات والمعدات ، ما لم يكن هناك أساس منهجي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي تستهلك فيه القوائد الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يتم قياس مطلوبات الإيجار ميدنياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم سدادها في تاريخ البدء، ويتم خصمها باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، أو إذا لم يمكن تحديد ذلك المعدل بشكل واضح، فإن معدل الإقتراض التدريجي للمجموعة يتم إستخدامه على مدى فترة مدة الإيجار. بشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الإقتراض التدريجي كمعدل خصم.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس مطلوبات الإيجار ما يلي:

- دفعات ثابتة ناقص حوافز الإيجار المدينة
- دفعات إيجارات غير متساوية والمستندة على مؤشر أو معدل
- المبالغ المتوقع أن تكون مطلوبة من المستأجر حسب قيمة الضمانات المتبقية
- تفعيل خيار سعر الشراء إذا كان المستأجر شبه متأكد من تفعيل هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إلغاء عقد الإيجار، إذا كان يعكس العقد حق المستأجر في ممارسة هذا الحق.

يتم عرض مطلوبات الإيجار كخط منفصل في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس التزام الإيجار لاحقاً بزيادة القيمة الدفترية لتعكس تكلفة التمويل على التزام الإيجار (باستخدام طريقة تكلفة التمويل الفعلية) وتقليل القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المدفوعة. تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لأصل حق الاستخدام ذي الصلة) كلما:

- يحصل تغييرات لمدة عقد الإيجار أو وجود حدث أو تغيير جوهري في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدل باستخدام معدل خصم معدل.
- تتغير مدفوعات الإيجار بسبب التغييرات في مؤشر أو معدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة ، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدل باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم يتم تغيير مدفوعات الإيجار بسبب التغيير في سعر تكلفة التمويل العائم ، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- يتم تعديل عقد الإيجار ولا يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل ، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدل باستخدام معدل الخصم المعدل في التاريخ الفعلي للتعديل.

قامت المجموعة بإجراء تعديلات خلال السنة متعلقة بتجديد عقود الإيجار.

تشتمل موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لمطلوبات الإيجار المقابلة ، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء ، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتركم وخسائر انخفاض القيمة. عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر ، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط عقد الإيجار ، يتم الاعتراف بالخصم وقياسه وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية 37- بقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الاستخدام ، يتم إدراج التكاليف في أصل حق الاستخدام ذي الصلة ، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزونات.

يتم إستهلاك أصول حق الاستخدام على مدى مدة الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل الأساسي. أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو تكلفة حق الاستخدام ، يعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء ، فإن قيمة حق الاستخدام ذات الصلة يتم إهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الاستهلاك من تاريخ بدء عقد الإيجار.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

1-49 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار (تتمة)

السياسات المحاسبية المطبقة بدء من 1 يناير 2019

يتم عرض أصول حق الاستخدام كخط منفصل في بيان المركز المالي الموحد. تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كانت قيمة حق الاستخدام قد انخفضت قيمتها وتحسب أي خسارة انخفاض في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والمنشآت والمعدات" (ليست جزءاً من هذا الملحق). لا يتم تضمين الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وأصل حق الاستخدام. يتم التعرف على المدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في "نفقات أخرى" في الربح أو الخسارة (إيضاح 31).

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 للمستأجر بعدم فصل المكونات غير المؤجرة، وبدلاً من ذلك يتم حساب أي عقد إيجار ومكونات غير إيجار مرتبطة به كترتيب واحد. لم تستخدم المجموعة هذه الطريقة العملية. للعقود التي تحتوي على عنصر إيجار واحد ومكونات الإيجار أو عدم الإيجار إضافية تقوم المجموعة بتوزيع القيمة في العقد إلى كل مكون للإيجار على أساس السعر مستقل النسبي للعنصر الإيجاري و السعر الإجمالي المستقل للمكونات الغير المستأجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلي عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى عقود الإيجار التشغيلية.

المجموعة كمستأجر

يتم الاعتراف بالموجودات المحققة بها بموجب عقود إيجار تمويلي كموجودات للمجموعة بقيمتها العادلة أو، إذا كان أقل، بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار، يتم تحديد كل منها عند بداية عقد الإيجار. يتم تضمين الالتزام المقابل للمؤجر في بيان المركز المالي كالتزام إيجار تمويلي. تقسم مدفوعات الإيجار بين مصاريف التمويل وتخفيض التزام الإيجار وذلك لتحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم احتساب مصروفات التمويل على الفور في الربح أو الخسارة، ما لم يتم عزوها مباشرة إلى الأصول المؤهلة، وفي هذه الحالة يتم رسملة رأس المال وفقاً للسياسة العامة للمجموعة بشأن تكاليف الاقتراض (أدناه). يتم الاعتراف بالإيجارات الطارئة كمصروفات في الفترات التي يتم تكبدها فيها.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية على الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذي الصلة إلا إذا كان أساس أكثر منهجية آخر هو أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك الفوائد الاقتصادية من أصل عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

في حالة تلقي حوافز الإيجار للدخول في عقود إيجار تشغيلية، يتم الاعتراف بهذه الحوافز كالتزام. يتم الاعتراف بالفوائد الإجمالية للحوافز على أنها تخفيض لمصروفات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، باستثناء الحالات التي يكون فيها أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك الفوائد الاقتصادية من الأصل المؤجر.

نشاطات المجموعة التأجيرية وكيفية المحاسبة عنها

تقوم المجموعة بتأجير قطع مختلفة من الأراض والمباني. عادة ما تكون عقود الإيجار لفترات محددة تتراوح من سنة إلى 99 سنة بدون خيارات تمديد. يتم التفاوض على شروط التأجير على أساس فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي شروط، ولكن لا يجوز استخدام الموجودات المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

حتى السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، تم تصنيف عقود إيجار الأراضي والمباني والمعدات إما كإيجارات تمويلية أو تشغيلية. تم تسجيل المبالغ المدفوعة بموجب عقود إيجار تشغيلية (صافية من أي حوافز وردت من المؤجر) ضمن الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدار فترة عقد الإيجار.

إعتباراً من 1 يناير 2019، تم الاعتراف بعقود الإيجار كموجودات حق إنتفاع وإيضاً بالتزامات مماثلة في التاريخ الذي يتوفر فيه العين المؤجرة للاستخدام من قبل المجموعة. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الإلتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدار فترة التأجير لتسجيل تكلفة تمويل دورية ثابتة على الرصيد المتبقي من الإلتزام لكل فترة. يتم إستهلاك موجودات حق الإنتفاع على أساس القسط الثابت على العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار أيهما أقل.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

1-49 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار (تتمة)

يتم مقياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية. تشمل إلتزامات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- دفعات ثابتة ناقص حوافز الإيجار المدينة
 - دفعات إيجارات غير متساوية والمستندة على مؤشر أو معدل
 - المبالغ المتوقع أن تكون مطلوبة من المستأجر حسب قيمة الضمانات المتبقية
 - تفعيل خيار سعر الشراء إذا كان المستأجر شبه متأكد من تفعيل هذا الخيار؛ و
 - دفع غرامات إلغاء عقد الإيجار، إذا كان يعكس العقد حق المستأجر في ممارسة هذا الحق.
- يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام السعر المذكور في عقد الإيجار. إذا لم تتمكن المجموعة من تحديد هذا المعدل، يتم استخدام معدل الإقتراض الإضافي للمستأجر، وهو السعر الذي يتعين على المستأجر دفعه لإقتراض الأموال اللازمة للحصول على موجودات بقيمة مماثلة في بيئة إقتصادية مماثلة مع شروط وأحكام مماثلة.

يتم قياس موجودات حق الإنتفاع بالتكلفة والتي تشمل ما يلي:

- المبلغ الأصلي عند القياس الأولي لمطلوبات عقد الإيجار
- مدفوعات إيجار يتم دفعها في أو قبل تاريخ البدء مطروحا منها أي حوافز تأجير مستلمة
- التكاليف المباشرة المبدئية و
- تكاليف الترميم.

يتم إدراج المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات متدنية القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في بيان الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها 12 شهراً أو أقل.

اختارت المجموعة أيضاً عدم إعادة تقدير ما إذا كان العقد هو عبارة عن، أو يحتوي على عقد إيجار في تاريخ التطبيق الأولي. بدلاً من ذلك ، بالنسبة للعقود المبرمة قبل تاريخ التطبيق ، إعتمدت المجموعة على تقييمها، حسب معيار المحاسبة الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسير التقارير المالية الدولية رقم (4) لتحديد ما إذا كان التعاقد يتضمن إيجار أم لا.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

1-49 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة للفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2019 والتي ليس لها تأثير هام على المجموعة ولكن لم يتم اعتمادها من قبل المجموعة وهي:

سارية المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019:

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) "الأدوات المالية المتعلقة بمميزات الدفع المسبقة مع التعويضات السلبية"
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (28) "الإستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المشروعات المشتركة المتعلقة بالإستثمارات طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المشروعات المشتركة"
- التحسينات السنوية 2015-2017 على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "إندماج الأعمال" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11) "الترتيبات المشتركة" والمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) "ضرائب الدخل" والمعيار المحاسبي الدولي رقم (23) "تكاليف الإقراض"
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (19) "تعديل أو تقليص أو تسوية خطة منافع الموظفين"
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية رقم (23) "عدم التيقن في معالجة ضريبة الدخل"



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

1-49 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة للفترة السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2019 (تتمة):

سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020

- تعديلات لتوضيح تعريف "أعمال".
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 : " عقود التأمين"
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10) البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم (28) الإستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المشروع المشترك 2011 المتعلقة ببيع أو مساهمة المستثمر للموجودات في الشركة الزميلة وشركات المشروع المشترك. تاريخ سريان التطبيق إلى أجل غير مسمى. التطبيق ما زال مسموح.
- التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (2)، (3)، (6)، (14)، والمعايير المحاسبية الدولية رقم (1) ،(8)،(34)،(37)،(38) ولجنة تفسيرات المعايير الدولية والتقارير المالية رقم (12)،(19)،(20)،(22)، ولجنة المعايير القياسية رقم (32) من أجل تحديث المعايير فيما يخص الأشارة إلي إطارها العام والتعليقات التي تخصها أو توضيح إيضا تشير إلي نسخة مختلفة من الإطار العام للمفاهيم.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم (9) الأدوات المالية التعديلات المتعلقة بقضايا ما قبل الاستبدال في سياق إصلاح سعر الفائدة بين البنوك (IBOR).
- تعديلات لتوضيح تعريف "مادى"



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-49 ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإفصاحات

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الموجودات المالية من خلال الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، والموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير.

تعرف القيمة العادلة باعتبارها الثمن الذي يتم استلامه لبيع أصل ما أو دفعة لتحويل التزام ما في معاملة نظامية فيما بين المشاركين في السوق في تاريخ قياس القيمة. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في السوق الأكثر فائدة للأصل أو الالتزام في حالة غياب السوق الرئيسي.

يجب أن يتيسر للمجموعة الوصول إلى السوق الرئيسية أو الأكثر ملاءمة.

وتقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، وهذا على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يراعي قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي قدرة المشاركين في السوق على تكوين منافع اقتصادية باستخدام الأصل بأعلى وأفضل منفعة أو بيعه لأحد المشاركين الآخرين في السوق بحيث يستخدمه بأعلى وأفضل منفعة.

تستخدم المجموعة طرق التقييم التي تعد مناسبة في الظروف المحيطة والتي تتوفر لها البيانات الكافية لقياس القيمة العادلة، مما يضاعف من استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة والتقليل إلى أدنى حد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

وتصنف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها والإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والموضحة أدناه بناء على مدخلات المستوى الأدنى التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
- المستوى 2 - طرق التقييم الأخرى التي تكون فيها جميع المدخلات الأدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة المسجلة ملحوظة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3- طرق التقييم التي تكون فيها جميع المدخلات الأدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظة

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي تدرج في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا تم إجراء تحويلات بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناء على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-49 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

تحدد المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر غير المدرجة. تتألف الإدارة من رئيس قطاع التطوير ورئيس الفريق المالي ورئيس دائرة إدارة المخاطر ومدراء العقارات.

وتتشارك جهات التقييم الخارجي في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الاستثمارات العقارية والعقارات للمتاجرة. وتشمل معايير الاختيار المعرفة بالسوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كانت المعايير المهنية تم الحفاظ عليها. تتناقش الإدارة وتدرس مع جهات التقييم الخارجي للمجموعة أساليب وافتراضات التقييم التي تستخدم لكل عقار.

وفي تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتحليل الحركة في قيم الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. ولهذا التحليل، تتولى الإدارة التحقق من المدخلات الرئيسية في أحدث تقييم من خلال الاتفاق على المعلومات الواردة في حسابات التقييم للفقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة بالتعاون مع جهات التقييم الخارجي للمجموعة أيضاً بمقارنة كل تغيير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة وذلك لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

لفرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حسبما تم إيضاحه أعلاه.

الاعتراف بالإيرادات

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المالية المستلمة أو المستحقة وهي تمثل المبالغ المستحقة مقابل السلع التي تم توريدها أو الخدمات المقدمة وتدرج صافية من العوائد وضريبة القيمة المضافة. وتقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما يمكن قياس قيمة الإيرادات بصورة يعتمد عليها عندما يكون من المحتمل أن تتدفق الفوائد الاقتصادية المستقبلية للمؤسسة وعندما يتم الوفاء بمعايير معينة لكل من أنشطة المجموعة المذكورة أدناه. وتعتمد المجموعة في تقديراتها على النتائج التاريخية مع الأخذ في الحسبان نوع العميل والمعاملة وتفاصيل كل ترتيب على حدة.

إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار المستحقة عن الإيجارات التشغيلية، مع خصم التكاليف المباشرة المبدئية التي تتكبدها المجموعة لإبرام عقود الإيجار، على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار باستثناء الإيرادات الإيجارية المحتملة حيث يتم الاعتراف بها عند حدوثها.

يتم توزيع حوافز بالتساوي على الإيجارات لإبرام اتفاقيات التأجير على مدار فترة الإيجار، حتى لو لم يتم تسديد المدفوعات على هذا الأساس. فترة الإيجار هي فترة لعقد الإيجار غير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترة أخرى يكون للمستأجر فيها الخيار في مواصلة عقد الإيجار، في حال كانت الإدارة واثقة بشكل معقول في بداية عقد الإيجار بأن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-49 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء فترة الإيجار أو التعويض عن التلغيات عند تكديدها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند حدوثها. يتم الاعتراف بتكاليف الخدمة وأتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين بالإيرادات الناشئة من المصروفات المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمات. ويتم عرض رسوم الخدمات والإدارة والتكاليف ذات الصلة ضمن إيرادات وتكاليف الإيجار.

عقود الإنشاءات

تتضمن إيرادات عقود الإنشاءات المبالغ المبدئية المتفق عليها في العقد علاوة على أي تغييرات في أعمال العقد والمطالبات ومدفوعات الحوافز إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أنها سوف تؤدي إلى تحقيق الإيرادات ويمكن قياسها بشكل موثوق. وعند التوصل إلى تقدير الناتج النهائي لعقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بالإيراد في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد حسب نسبة اكتمال العقد. يتم الاعتراف بمصروفات العقد باعتبارها مصروفات متكبدة ما لم ينشأ عنها أصل مرتبط بنشاط تعاقدى مستقبلي.

ويتم تقييم مرحلة الإنجاز بالرجوع إلى استبيان العمل المنجز. وعندما لا يمكن تقدير الناتج النهائي لعقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بإيراد العقد في حدود تكاليف العقد المتكبدة عندما يكون من المتوقع استرداد تلك التكاليف. ويتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة فوراً في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي عبارة عن أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة لحقوق الملكية لمنشأة أخرى.

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية في الفئات التالية: موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وقروض وضم مدينة، وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى، بحسب الملانم. ويتم الاعتراف الأولي بالموجودات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها، في حالة الموجودات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي تعزى لحيازة الأصل المالي.

يتم الاعتراف بعمليات شراء أو بيع الموجودات المالية، التي تتطلب تسليم الموجودات في الإطار الزمني المحدد باللائحة أو العرف في السوق (التداول بالطريقة الاعتيادية)، في تاريخ التداول؛ أي في التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تمويلات وضم مدينة

التمويلات والضم المدينة هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد ولا يتم تداولها في سوق نشطة. يتم الاعتراف بالموجودات مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المرتبطة بها مباشرة. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس القروض والضم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالخسائر الناشئة من انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-49 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

مطلوبات مالية

تشمل المطلوبات المالية للمجموعة الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي.

المطلوبات المالية غير المشتقة

تقوم المجموعة بالاكتفاء الأولي بالمطلوبات المالية في التاريخ الذي تنشأ فيه، وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة.

تلغي المجموعة الاعتراف بالمطلوبات المالية عند تنفيذ التزاماتها التعاقدية أو إلغائها أو انقضائها.

تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية غير المشتقة ضمن فئة المطلوبات المالية الأخرى. يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المرتبطة بها مباشرة. وبعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تتألف المطلوبات المالية الأخرى من التزامات عقود التمويل الإسلامي والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى و التزامات الإيجار.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية على أن تعرض في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة الصافية عند وجود حق قانوني ملزم لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ووجود النية في تسويتها على أساس القيمة الصافية، أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام في نفس الوقت. يجب ألا يعتمد الحق القانوني الملزم على أحداث مستقبلية ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في المسار الطبيعي للعمل وكذلك في حالة تعثر أو إفسار أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بنهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها. وتنفذ قيمة الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية فقط عند وجود دليل موضوعي على حدوث انخفاض في القيمة نتيجة لحدث أو أكثر من الأحداث التي وقعت بعد الاعتراف الأولي للأصل ("حدث الخسارة") ويكون لحدث (أو أحداث) الخسارة أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق. قد يشمل الدليل على الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على مواجهة المدين أو مجموعة من المدينين لصعوبات مالية كبيرة أو عجز عن السداد أو تأخر في سداد التكاليف والدفعات الأصلية أو احتمالية دخول المدين في إجراءات إفلاس أو إعادة هيكلة مالية من أي نوع أو عندما تشير البيانات الجديرة بالملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغييرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المقترنة بحالات التخلف عن السداد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-49 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

بالنسبة لفئة التسهيلات والذمم المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية التقديرية (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكديدها) مخصومة بسعر الربح الفعلي الأصلي الخاص بالأصل المالي. يتم خفض القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. إذا كان للتسهيل سعر ربح متغير، فإن معدل الخصم لقياس أي خسارة لانخفاض القيمة يتمثل في معدل الربح الفعلي الحالي المحدد بموجب العقد. وكإجراء احتياطي عملي، يمكن للمجموعة قياس انخفاض القيمة على أساس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر السوقي القابل للملاحظة.

إذا انخفضت قيمة الخسارة الخاصة بالانخفاض في القيمة في فترة لاحقة وكان الانخفاض مرتبطاً بصورة موضوعية بوقوع حدث ما بعد الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة (مثل تحسن في معدل التصنيف الائتماني للمقترض)، يتم الاعتراف برد خسارة الانخفاض في القيمة السابق الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقوم المجموعة بنهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها. وفي حالة استثمارات حقوق الملكية المصنفة باعتبارها متاحة للبيع، فإن الانخفاض الملحوظ أو طويل الأجل في القيمة العادلة للورقة المالية دون تكلفتها يعتبر دليلاً على انخفاض قيمة الموجودات. وإذا تبين وجود دليل موضوعي على ذلك بالنسبة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن الخسارة المتراكمة، (التي تم قياسها بالفرق بين تكلفة الاستحواذ والقيمة العادلة الحالية ناقصاً أية خسارة في انخفاض القيمة بذلك الأصل المالي الذي سبق الاعتراف به ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد)، يتم استبعادها من حقوق الملكية والاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. ولا يتم من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، عكس خسائر الانخفاض في قيمة أدوات الملكية المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. إذا زادت لاحقاً القيمة العادلة لأدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وكان من الممكن ربط هذه الزيادة بصورة موضوعية بوقوع حدث ما بعد الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، يتم عكس خسارة الانخفاض من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة في تاريخ البيانات المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على الانخفاض في قيمتها. وفي حال وجود أي مؤشرات على ذلك، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. وتعتبر القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو وحدة تكون النقد هي القيمة الاستخدامية أو القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع أيهما أعلى. وعند تقييم القيمة الاستخدامية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بالأصل. ولغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات لأصغر مجموعة من الموجودات التي ينتج عنها تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر والتي تعتبر مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الواردة للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات ("وحدة تكوين النقد").

ويعترف بخسارة الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة تكوين النقد القيمة المقدرة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-49 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات غير المالية (تتمة)

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة المعترف بها فيما يتعلق بوحدة تكوين النقد أو لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات ومن ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس تناسبي. ويتم تقييم خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في فترات سابقة في تاريخ كل تقرير لاستبيان وجود أي مؤشرات تدل على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة (بخلاف الشهرة) في حال وجود أي تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز معه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها صافية من أي استهلاك أو إطفاء، لو لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة.

الإيجارات

يستند تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل أو يحتوي على إيجار ما إلى جوهر الترتيب في تاريخ بداية الترتيب أو ما إذا كان تنفيذ الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات معينة أو أن الترتيب يحول حق استخدام الأصل، حتى إذا لم يحدد ذلك الحق بوضوح في هذا الترتيب.

(أ) المجموعة كمؤجر

راجع إيضاح 8.

(ب) المجموعة كمستأجر

تتم رسملة عقود الإيجارات التمويلية والتي تحول إلى المجموعة جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المستأجرة في بداية العمل بعقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقارات المستأجرة أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار، إن كانت أقل.

يتم توزيع دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل وانخفاض مطلوبات الإيجار وذلك لتحقيق معدل ثابت من تكاليف التمويل على الرصيد المتبقي من المطلوبات. يتم تحميل تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند نشوئها. يتم استهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات المستحوذ عليها بموجب عقد تأجير تمويلي على مدار فترة أعمارها الانتاجية وفترة الإيجار، أيهما أقصر.

يتم تصنيف الإيجارات التي يتحمل فيها المؤجر جزءا كبيرا من مخاطر ومكاسب الملكية باعتبارها إيجارات تشغيلية. يتم الاعتراف بجميع دفعات الإيجارات التشغيلية كمصروف في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس القسط الثابت على مدار فترة الإيجار باستثناء دفعات الإيجار المحتملة والتي يتم إدراجها كمصروف عند نشوئها.

ودائع المستأجرين

يتم الاعتراف بمطلوبات ودائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة في حال كانت جوهرية. ويتم رد هذه الودائع للمستأجرين بنهاية فترة عقد الإيجار.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-49 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ترجمة العملات الأجنبية

العملة الوظيفية وعملة العرض

إن بنود البيانات المالية لكل منشأة من منشآت المجموعة يتم قياسها بنفس عملة التعامل في البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل بها الشركة ("العملة الوظيفية"). وتعرض البيانات المالية الموحدة بالريال القطري وهو عملة العرض للمجموعة.

المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات الناشئة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. إن أرباح وخسائر صرف العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن تحويل الموجودات والمطلوبات المالية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد إلا إذا تم تأجيلها ضمن بنود الدخل الشامل الآخر باعتبارها تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة وتحوطات صافي الاستثمارات المؤهلة. ويتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن "إيرادات وتكاليف التمويل".

يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية ذات الطبيعة النقدية القائمة بعملة أجنبية والمصنفة باعتبارها متاحة للبيع وذلك إلى فروق التحويل الناتجة عن التغيرات في التكلفة المطفأة للورقة المالية والتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية للورقة المالية. ويتم الاعتراف بفروق التحويل المرتبطة بالتغيرات في التكلفة المطفأة ببيان الربح أو الخسارة الموحد أما التغيرات الأخرى في القيمة الدفترية فيتم الاعتراف بها في بنود الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بفروق ترجمة العملات الأجنبية بالموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة. ويتم إدراج فروق ترجمة العملات الأجنبية بالموجودات المالية غير النقدية، مثل أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى في بيان الدخل الشامل الآخر الموحد.

شركات المجموعة

إن النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (على ألا يكون لأي منها عملة الاقتصاد ذي التضخم المفرط) والتي لديها عملة وظيفية مختلفة عن عملة العرض يتم ترجمتها بعملة العرض كالتالي:

- تتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان للمركز المالي بسعر الإقفال في تاريخ المركز المالي؛
- تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان ربح أو خسارة موحد دخل بسعر الصرف المتوسط (إلا إذا كان هذا المتوسط لا يمثل تقريبا معقولا للأثر التراكمي لأسعار الصرف السائدة في تواريخ التعامل وفي هذه الحالة تحول الإيرادات والمصروفات على أساس السعر السائد في تواريخ التعامل).
- تدرج جميع فروق الصرف الناتجة في الدخل الشامل الآخر.

يتم التعامل مع الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناشئة عن اقتناء منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للمنشأة الأجنبية وتتم ترجمتها وفق سعر الإغلاق. ويتم الاعتراف بفروق صرف العملات الأجنبية في بنود الدخل الشامل الآخر.

