



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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
10-9	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
12-11	بيان التدفقات النقدية الموحد
85- 13	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
13	- معلومات الشركات والأنشطة الرئيسية
13	- التغيرات الأساسية في فترة التقرير للسنة الحالية
16 - 13	- معلومات عن القطاعات
48- 16	- الإيضاحات المتممة لبيان المركز المالي الموحد
52- 48	- الإيضاحات المتممة لبيان الأرباح أو الخسائر الموحد
54- 53	- الإيضاحات المتممة لبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
54	- الإيضاحات المتممة لبيان التدفقات النقدية الموحد
55	- معلومات المقارنة
58- 55	- معلومات هامة أخرى
61- 58	هيكل المجموعة
69- 62	إدارة المخاطر المالية
71- 70	التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة
85-71	السياسات المحاسبية الهامة الأخرى

ق.ر. ٨-٩٩

RN: ١٦٤١/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 ٢٠٢٠، 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 حول 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 ٢٠٢٠ 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" ووفقاً لمتطلبات قواعد السلوك المهني ذات العلاقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة في دولة قطر. هذا، وقد إلترنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمعايير قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين. ونعتمد بأن بيّنات التدقيق 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 نبدي رأياً منفصلاً بشأنها.

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
تقييم الإستثمارات العقارية	<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 ٢٨.١ مليار ريال قطري (٢٠١٩: ٢٦.٥ مليار ريال قطري) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وتم الاعتراف بريح التغيير في القيمة العادلة بمبلغ ٧٨٦ مليون ريال قطري (٢٠١٩: ١.٠١ مليار ريال قطري) ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد.</p> <p>تتكون محفظة الإستثمارات العقارية من العقارات الجاهزة والعقارات قيد الإنشاء. تم الإفصاح عن منهجية تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية التي تمتلكها المجموعة في الإيضاح ١٢ حول البيانات المالية الموحدة.</p> <p>إن تقييم الإستثمارات العقارية هي عملية تقديرية، بسبب الطبيعة الفردية لكل عقار، موقع العقار، معلومات متعلقة بالعقار، وعوامل أخرى. يتم إجراء التقييمات السنوية من قبل خبراء مستقلين ("المقيمين") يتم تعيينهم من قبل الإدارة.</p> <p>بالإضافة إلى ذلك، يوجد هنالك تحديات ذات نطاق أوسع تواجه أسواق العقارات حالياً ناتجة عن جائحة كوفيد-١٩. ونظراً لعدم اليقين في التقدير المتعلق بتأثير كوفيد ١٩ وتوجيهات المؤسسة الملكية للمساهمين القانونيين ("RICS")، قام المقيمون بتضمين بيان "عدم اليقين الجوهرى المتعلق بالتقييم" في تقارير التقييم موضحين تأثير كوفيد ١٩ على سوق العقارات. قمنا بالتركيز على هذا الأمر نظراً لأهمية الرصيد في نهاية السنة ووجود أحكام وتقديرات هامة للوصول الى قيمة العقارات، وبالتالي، قد إعتبرنا تقييم الإستثمارات العقارية من أمور التدقيق الرئيسية.</p>
	<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 والإفتراضات المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية. تقييم كفاءة وقدرات المقيمين ومراجعة شروط وأحكام تعيينهم مع المجموعة لتحديد اذا ما كان نطاق العمل مناسب. لقد قمنا بالأخذ في الاعتبار تأثير بيان "عدم اليقين الجوهرى المتعلق بالتقييم" في تقارير المختصين بالتقييم، وقمنا بتقييم الإفصاحات الإضافية الناتجة عن هذا الأمر في الإفصاح رقم ١٢. كما قمنا، بمساعدة الخبراء العقاريين في ديلاوير، بتقييم مدى معقولية أساليب التقييم المستخدمة وإذا كانت هذه الأساليب مطابقة لمتطلبات المعايير الموضوعية لتنظيم تقييم العقارات، ومناسبتها لغرض تحديد القيمة العادلة للعقارات. وقمنا بمراجعة مدى ملائمة التقديرات المستخدمة في التقييم كمعدل الخصم، معدل الرسملة، معدل النمو ومدخلات أخرى. 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.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة، لكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها. من المتوقع الحصول على تقرير مجلس الإدارة بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات هذا.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتناول المعلومات الأخرى، حيث أننا لا نبدي أي تأكيد أو إستنتاج 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 جوهرية.

إذا إستنتجنا وجود أخطاء جوهرية في تقرير مجلس الإدارة عندما نتطلع عليه، فإنه يتعين علينا الإفصاح عن هذا الأمر إلى القائمين على الحوكمة.

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 جوهرية 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 تتوي 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 جوهرية، 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 جوهرية بشكل فردي أو مُجمَع إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الإقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

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 الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، من خلال تصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأيانا. 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 جوهرية من عدم التيقن متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الإستمرار. وفي حال الإستنتاج بوجود حالة جوهرية 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 رأيانا. 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 رأيانا حول التدقيق.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

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

كما نقوم بتزويد 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 نصح 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 مخالقات 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.

في الدوحة - قطر

١٥ فبراير ٢٠٢١

عن ديلويت آند توش

فرع قطر

معدت صالحه

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 2020

بيان المركز المالي الموحد

2019	2020	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
			الموجودات
			النقد والأرصدة البنكية
1,254,716	746,157	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
30,619	35,792	5	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
529,728	602,122	6	عقارات للمتاجرة
1,509,248	1,440,108	7	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
103,770	32,427	8	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
208,184	153,086	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
131,928	170,032	10	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
140,502	525,492	11	استثمارات عقارية
26,598,318	28,158,282	12	ممتلكات ومنشآت ومعدات
726,420	675,175	13	موجودات حق الانتفاع
49,562	18,680	14	استثمارات في شركات زميلة
529,947	455,493	15	موجودات غير ملموسة
132,411	132,411	16	موجودات الضريبة المؤجلة
2,297	9,787	17	إجمالي الموجودات
31,947,650	33,155,044		
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
1,671,610	1,834,249	18	مخصصات
61,014	42,800	19	مكافآت نهاية الخدمة
101,494	114,453	20	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
314,174	192,620	9	مطلوبات إيجارات
330,080	354,553	21	التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
9,406,049	10,082,855	22	مطلوبات الضريبة المؤجلة
1,752	20,963	17	إجمالي المطلوبات
11,886,173	12,642,493		
			حقوق الملكية
			رأس المال
3,891,246	3,891,246	23	احتياطي قانوني
1,952,417	1,952,704	24	احتياطي عام
4,639,231	4,639,231	25	احتياطيات أخرى
(401,298)	(340,191)	26	أرباح مدورة
9,781,402	10,186,699		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
19,862,998	20,329,689		حصص غير مسيطرة
198,479	182,862		إجمالي حقوق الملكية
20,061,477	20,512,551		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
31,947,650	33,155,044		

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل الشركة وتمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 15 فبراير 2021 ووقع عليها نيابة عنهم:


السيد / عبد الله بن جبارة المرعي
الرئيس التنفيذي للمجموعة



سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي
رئيس مجلس الإدارة

DELOITTE & TOUCHE
Doha - Qatar

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

15 FEB 2021

Signed for Identification
Purposes Only

نبئ المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	إيضاحات	
1.179.581	1.334.131	1.28	إيرادات إيجارات
(283.249)	(290.007)	27	مصروفات إيجارات تشغيلية
896.332	1.044.124		صافي إيرادات إيجارية
20.101	10.857	8	إيرادات التأجير التمويلي
916.433	1.054.981		صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي
356.244	302.817	2.28	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(282.728)	(266.737)	29	مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
73.516	36.080		صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
3.344	8.577	30	أرباح بيع عقارات
1.127.428	786.413	12	صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
63.949	(70.887)	15	حصة من نتائج شركات زميلة
(1.262)	1.557		ربح/(خسارة) من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(243.302)	(219.691)	31	مصروفات عمومية وإدارية
(95.143)	(125.674)	32	صافي خسائر انخفاض القيمة
28.962	127.225	33	إيرادات أخرى
1.873.925	1.598.581		الربح التشغيلي قبل تكاليف التمويل والإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل
38.839	8.524	34	إيرادات تمويل
(347.336)	(308.401)	34	تكلفة التمويل
(308.497)	(299.877)		صافي تكاليف التمويل
1.565.428	1.298.704		الربح قبل الإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل
(14.592)	(25.974)	13	الإستهلاك
(30.934)	(30.887)	14	إطفاء موجودات حق الإنتفاع
1.519.902	1.241.843		الربح قبل ضريبة الدخل والزكاة
(14.762)	(27.142)	17	ضريبة الدخل والزكاة
1.505.140	1.214.701		ربح السنة
1.502.763	1.214.188		العائد إلى:
2.377	513		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
1.505.140	1.214.701		حصص غير مسيطرة
0.39	0.31	35	عائد السهم الأساسي والمخفض (العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)

تم إعداد هذا البيان من قبل الشركة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بيان الدخل الشامل الموحد

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
1.505.140	1.214.701	ربح السنة الدخل الشامل الأخر
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
36.499	32.094	فروق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يُعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(8.551)	29.991	صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	(950)	إحتياطيات أخرى
27.948	61.135	الدخل الشامل الأخر للسنة
1.533.088	1.275.836	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
1.528.364	1.275.295	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
4.724	541	حصص غير مسيطرة
1.533.088	1.275.836	

تم إعداد هذا البيان من قبل الشركة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 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 2020

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم								
الإجمالي	حصص غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطيات أخرى	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
20.061.477	198.479	19.862.998	9.781.402	(401.298)	4.639.231	1.952.417	3.891.246	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
1.214.701	513	1.214.188	1.214.188	-	-	-	-	ربح السنة
61.135	28	61.107	-	61.107	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
1.275.836	541	1.275.295	1.214.188	61.107	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(287)	-	-	287	-	تحويل إلى الإحتياطي القانوني
(30.355)	-	(30.355)	(30.355)	-	-	-	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 38)
(778.249)	-	(778.249)	(778.249)	-	-	-	-	معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين:
(16.158)	(16.158)	-	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح لسنة 2019 (إيضاح 37)
20.512.551	182.862	20.329.689	10.186.699	(340.191)	4.639.231	1.952.704	3.891.246	توزيعات الأرباح المدفوعة لحصص غير مسيطرة في شركات تابعة
								الرصيد في 31 ديسمبر 2020

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم							
رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطيات أخرى	أرباح مدورة	الإجمالي	حصص غير مسيطرة	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
3.891.246	1.793.489	4.639.231	(430.274)	9.451.322	19.345.014	205.073	19.550.087
-	-	-	-	1.502.763	1.502.763	2.377	1.505.140
-	-	-	25.601	-	25.601	2.347	27.948
-	-	-	25.601	1.502.763	1.528.364	4.724	1.533.088
-	-	-	3.375	(3.375)	-	-	-
-	158.928	-	-	(158.928)	-	-	-
-	-	-	-	(37.569)	(37.569)	-	(37.569)
-	-	-	-	(972.811)	(972.811)	-	(972.811)
-	-	-	-	-	-	(11.318)	(11.318)
3.891.246	1.952.417	4.639.231	(401.298)	9.781.402	19.862.998	198.479	20.061.477

الرصيد في 31 ديسمبر 2018
ربح السنة
الدخل الشامل الآخر للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة
تحويل الخسارة من إستبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المدورة
تحويل إلى الإحتياطي القانوني
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 38)
معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين:
توزيعات الأرباح لسنة 2018 (إيضاح 37)
توزيعات الأرباح المدفوعة لخصص غير مسيطرة في شركات تابعة
الرصيد في 31 ديسمبر 2019

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بيان التدفقات النقدية الموحد

2019	2020		
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	إيضاحات	
1.505.140	1.214.701		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات على:
302.028	267.233	34	تكلفة التمويل
45.308	41.168	34	ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
(38.839)	(8.524)	34	إيرادات تمويل
(1.127.428)	(786.413)	12	صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
65.115	69.561	(أ)	استهلاك
30.934	30.887	14	إطفاء موجودات حق الإنتفاع
(63.949)	70.887	15	حصة من نتائج شركات زميلة
95.143	125.674	32	صافي خسائر إنخفاض القيمة
33.674	31.334	20	مخصص لمكافآت نهاية الخدمة
9.379	9.754	17	مخصص لضريبة الدخل
(20.101)	(10.857)	8	إيرادات التأجير التمويلي
(28.554)	(127.225)	33	إيرادات أخرى
807.850	928.180		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
(103.351)	(124.499)		التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً
28.096	43.538		التغير في عقارات للمتاجرة
127.266	44.680		التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي
12.162	(72.609)		التغير في المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
10.000	10.274		التغير في المخصصات
(718.303)	(187.387)		التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
163.720	642.177		التدفقات النقدية من العمليات
(41.999)	(18.436)	20	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
-	(7.758)		ضريبة الدخل المدفوعة
(268)	-		مدفوعات لخدمات الإنشاءات
121.453	615.983		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

بيان التدفقات النقدية الموحد (تتمة)

2019	2020	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
			الأنشطة الاستثمارية
			إيرادات تمويل مقبوضة
56.055	9.490		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
30.608	4.000		متحصلات من التخارج من شركة زميلة
1.995	-		مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
(250.139)	(134.718)		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
6.599	-		مبالغ مقدمة لشراء استثمارات وعقارات
(35.845)	(439.073)		مدفوعات لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(10.231)	(14.323)	13	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
26	82		إيرادات توزيعات الأرباح المقبوضة
6.578	2.958		صافي مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(3.157)	(2.511)		صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
338.802	201.136	4	صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية
141.291	(372.959)		
			الأنشطة التمويلية
			تكلفة التمويل المدفوعة
(495.536)	(354.373)		متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
2.000.000	1.962.170	22	مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(517.724)	(1.346.330)	22	مدفوعات لحصص غير مسيطرة
(11.318)	-		توزيع أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة
-	(16.158)		توزيعات أرباح مدفوعة
(964.681)	(764.178)		مدفوعات مطلوبات الإيجار
(47.888)	(41.984)	21	التغيرات في الأرصدة البنكية المحجوزة
140.294	5.831	4	صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التمويلية
103.147	(555.022)		
			صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما في حكمه
365.891	(311.998)		صافي فروق صرف العملات الأجنبية
20.447	9.871		النقد وما في حكمه في 1 يناير
331.843	718.181	4	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر
718.181	416.054	4	

إيضاحات:

(أ) يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مبلغ 43.587 ألف ريال قطري تم تحميله على مصروفات الخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى (إيضاح 29) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (2019- 50.523 ألف ريال قطري).

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

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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 إشهارها 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 سنة التقرير الحالية

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

- الحصول على قروض بنكية إضافية بمبلغ 1.9 مليار ريال قطري (بيان التدفقات النقدية).
- بدء الأعمال الإنسانية لمشروعين جديدين يقعان في منطقة الوكرة.
- قامت "أشغال" بترسية مناقصة إنشاء ثمانية مدارس لصالح المجموعة ضمن برنامج الشراكة بين القطاعين العام والخاص. يتضمن المشروع قيام المجموعة بإنشاء وصيانة ثمانية مدارس في مناطق مختلفة من الدولة وذلك على مدار 25 عاماً. الترتيبات النهائية الخاصة بتنفيذ العقد وتوقيع عقد الإنشاء وترتيبات التمويل المرتبطة بها كانت مازالت قيد التنفيذ بتاريخ 31 ديسمبر 2020م

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 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية

يوضح الجدول التالي عرض القطاعات التشغيلية:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020				
الإجمالي ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري
8.577	-	-	-	8.577
1.334.131 (2)	-	-	-	1.334.131
302.817	-	113.575	189.242	-
10.857	-	-	-	10.857
786.413	-	-	-	786.413
128.782	-	128.782	-	-
- (1)	(245.892)	-	126.959	118.933
2.571.577	(245.892)	242.357	316.201	2.258.911
1.811.587	(37.140)	273.942	47.118	1.527.667
(70.887)	-	(70.887)	-	-
(299.877)	-	-	(3.064)	(296.813)
(125.674)	-	(4.257)	(14.048)	(107.369)
(100.448)	-	(74.425)	(3.119)	(22.904)
1.214.701	(37.140)	124.373	26.887	1.100.581
للسنة المنتهية 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
3.344	-	-	-	3.344
1.179.581 (2)	-	-	-	1.179.581
356.244	-	191.940	164.304	-
20.101	-	-	-	20.101
1.127.428	-	-	(15.172)	1.142.600
27.700	-	27.700	-	-
- (1)	(200.489)	-	100.094	100.395
2.714.398	(200.489)	219.640	249.226	2.446.021
1.909.946	(20.429)	144.155	20.152	1.766.068
63.949	-	63.949	-	-
(308.497)	-	-	(74)	(308.423)
(95.143)	-	(11.408)	(2.582)	(81.153)
(96.049)	-	(50.523)	(2.423)	(43.103)
1.505.140	(20.429)	146.173	15.188	1.364.208

إيضاح:

- (1) يتم حذف الإيرادات المحققة فيما بين القطاعات عند التوحيد.
(2) إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ 74.319 ألف ريال قطري (2019: 74.626 ألف ريال قطري)

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 و 2019:

					في 31 ديسمبر 2020	
الإجمالي ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري		
3.247.413	-	181.973	397.605	2.667.835		موجودات متداولة
29.907.631	(712.670)	675.031	504.891	29.440.379		موجودات غير متداولة
<u>33.155.044</u>	<u>(712.670)</u>	<u>857.004</u>	<u>902.496</u>	<u>32.108.214</u>		إجمالي الموجودات
(3.886.712)	-	(47.704)	(267.160)	(3.571.848)		مطلوبات متداولة
(8.755.781)	562.621	(455.869)	(249.911)	(8.612.622)		مطلوبات غير متداولة
<u>(12.642.493)</u>	<u>562.621</u>	<u>(503.573)</u>	<u>(517.071)</u>	<u>(12.184.470)</u>		إجمالي المطلوبات
455.493	-	455.493	-	-		استثمارات في شركات زميلة
<u>782.902</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>782.902</u>		نفقات رأسمالية
الإجمالي ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري		في 31 ديسمبر 2019
3.583.381	-	178.476	324.734	3.080.171		موجودات متداولة
28.364.269	(352.138)	740.557	379.531	27.596.319		موجودات غير متداولة
<u>31.947.650</u>	<u>(352.138)</u>	<u>919.033</u>	<u>704.265</u>	<u>30.676.490</u>		إجمالي الموجودات
(2.698.455)	-	(29.226)	(163.748)	(2.505.481)		مطلوبات متداولة
(9.187.718)	367.042	(469.477)	(200.644)	(8.884.639)		مطلوبات غير متداولة
<u>(11.886.173)</u>	<u>367.042</u>	<u>(498.703)</u>	<u>(364.392)</u>	<u>(11.390.120)</u>		إجمالي المطلوبات
529.947	-	529.947	-	-		استثمارات في شركات زميلة
<u>447.347</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>447.347</u>		نفقات رأسمالية

إيضاح:

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

فيما يلي تفصيل إيرادات المجموعة من الأطراف الخارجية ومعلومات حول الموجودات غير المتداولة حسب الموقع الجغرافي:

موجودات غير متداولة		إيرادات من أطراف خارجية		في 31 ديسمبر 2020
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	دولة قطر
27.293.615	28.847.197	2.600.947	2.551.884	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
678.230	641.232	110.309	18.302	أوروبا وشمال افريقيا
392.424	419.202	3.142	1.391	
<u>28.364.269</u>	<u>29.907.631</u>	<u>2.714.398</u>	<u>2.571.577</u>	

السياسة المحاسبية:

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المجموعة الذي يشارك في أنشطة تجارية قد يحقق منها إيرادات ويتكبد عنها 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

2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
304	298	نقد في الصندوق
814.807	200.061	ودائع قصيرة الأجل
141.731	183.694	حسابات جارية
132.935	202.461	حسابات تحت الطلب
164.269	152.315	أرصدة بنكية محجوزة (3)
3.455	9.578	حسابات غطاء بنكية
<u>1.257.501</u>	<u>748.407</u>	مخصص انخفاض القيمة
(2.785)	(2.250)	
<u>1.254.716</u>	<u>746.157</u>	إجمالي النقد والأرصدة البنكية
(371.596)	(170.460)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
(167.724)	(161.893)	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات غطاء بنكية
2.785	2.250	عكس المخصصات غير النقدية
<u>718.181</u>	<u>416.054</u>	نقد وما في حكمه

إيضاحات:

- يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتاريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة 29,601 ألف ريال قطري (2019: 443.211 ألف ريال قطري).
- 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.
- بشكل اساسي يتم تقييد استخدام الأرصدة البنكية المحجوزة لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي اصدرتها المجموعة وأيضاً لتسوية توزيعات الأرباح التي لم يطالب بها مساهمي الشركة الأم.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

4 النقد والأرصدة البنكية (تتمة)

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة للتخلف عن السداد نظراً لأن هذه البنوك تخضع لرقابة شديدة من البنوك المركزية في الدول المعنية. وفقاً لذلك، تقوم إدارة المجموعة بتقدير مخصصات الخسارة على الأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير وبقيمة مساوية لـ 12 شهراً من خسائر الائتمان المتوقعة. لم يتم استحقاق أي من الأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير، ومع الأخذ في الاعتبار تجربة التخلف عن السداد التاريخية والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنك.

يوضح الجدول أدناه التغييرات في مطلوبات المجموعة الناشئة عن أنشطة التمويل، بما في ذلك التغييرات النقدية وغير النقدية. المطلوبات الناشئة عن أنشطة التمويل هي تلك التدفقات النقدية التي تم تصنيفها أو التدفقات النقدية المستقبلية التي سيتم تصنيفها كتدفقات نقدية من أنشطة التمويل في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة.

31 ديسمبر 2020 ألف ريال قطري	تغييرات أخرى ألف ريال قطري	عقود تأجير جديدة ألف ريال قطري	صافي التدفقات النقدية من أنشطة تمويلية ألف ريال قطري	1 يناير 2020 ألف ريال قطري	
					إلتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
10.082.855	60.966	-	615.840	9.406.049	
354.553	(12.392)	68.106	(31.241)	330.080	مطلوبات إيجارات
					إلتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
9.406.049	(1.507)	-	1.482.276	7.925.280	
330.080	(52.926)	49.691	(28.837)	362.152	مطلوبات إيجارات

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، والموجودات المالية عالية السيولة ذات فترات استحقاق أصلية تصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر التغير في القيمة العادلة.

5 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
30.619	35.792	استثمارات في أوراق حقوق الملكية: مدرجة

السياسات المحاسبية:

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي معايير قياسها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة الموحد في الفترة التي تعلن فيها الشركة المستثمر فيها عن توزيعات الأرباح.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر استبعاد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كالفروق بين عائدات البيع والقيمة الدفترية للموجودات المالية كما في تاريخ المعاملة ويتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم الاعتراف بأي تغيير في القيمة العادلة ناتج عن الحركة في سعر السوق لأوراق حقوق الملكية في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

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

			2020
الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	
442.491	442.491	-	ذمم مدينة تجارية
9.907	9.907	-	مصروفات مدفوعة مقدماً
215.092	85.296	129.796	إيرادات مستحقة
18.714	10.943	7.771	ودائع قابلة للاسترداد
16.192	16.192	-	ذمم مدينة من الموظفين
4.966	4.966	-	أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
109.795	96.764	13.031	ذمم مدينة أخرى
(185.244)	(185.244)	-	مخصص انخفاض القيمة – ذمم مدينة تجارية
(29.791)	(29.592)	(199)	مخصص انخفاض القيمة – ذمم مدينة أخرى
<u>602.122</u>	<u>451.723</u>	<u>150.399</u>	
			2019
362.125	362.125	-	ذمم مدينة تجارية
10.024	10.024	-	مصروفات مدفوعة مقدماً
167.699	29.448	138.251	إيرادات مستحقة
20.254	11.913	8.341	ودائع قابلة للاسترداد
14.197	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
(29.441)	(29.242)	(199)	مخصص انخفاض القيمة – ذمم مدينة أخرى
<u>529.728</u>	<u>383.335</u>	<u>146.393</u>	

كما في 31 ديسمبر 2020، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها 185.244 ألف ريال قطري (2019: 87.820 ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص بالكامل لها. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
75.308	87.820	في 1 يناير
15.922	113.840	المخصص المحمل للسنة
(3.410)	(16.516)	رد المخصص
-	100	تعديل صرف العملات الأجنبية
<u>87.820</u>	<u>185.244</u>	في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً (تتمة)

مخصص إنخفاض القيمة تم تحديده للذمم المدينة التجارية كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019 كما يلي . حيث أن المجموعة لم تتعرض لأنماط من الخسائر المختلفة حسب قطاعات العملاء، لذلك لم يتم تصنيف مخصص الإنخفاض في القيمة حسب نمط الخسائر المحتمل لقطاعات العملاء المختلفة.

31 ديسمبر 2020	حالي	أكثر من 30 يوماً	أكثر من 60 يوماً	أكثر من 120 يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	%2.43	%2.49	%37.56	%54.62	
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	64.914	28.512	45.237	303.828	442.491
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	(1.580)	(711)	(16.993)	(165.960)	(185.244)
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)

كما في 31 ديسمبر، فإن أعمار الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها كالتالي:

متأخرة السداد ولكن لم تنخفض قيمتها					
الإجمالي	30 - 0 يوماً	60 - 31 يوماً	90 - 61 يوماً	120 - 91 يوماً	121 - 365 يوماً
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
2020	257.247	63.334	27.801	20.581	7.663
2019	274.305	34.209	13.126	9.678	5.175

من المتوقع ، على أساس الخبرة السابقة ، أن تكون الذمم المدينة غير منخفضة القيمة قابلة للاسترداد بالكامل.

تقيس المجموعة دائماً مخصص الخسارة للذمم المدينة التجارية بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية باستخدام مصفوفة مخصص بالرجوع إلى تجربة التعثر عن السداد السابقة للمدين وتحليل المركز المالي الحالي للمدين ، مع تعديله بالعوامل الخاصة بالمدينين ، والظروف الاقتصادية العامة للصناعة التي فيها يقوم المدين بتشغيل وتقييم الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في تاريخ التقرير.

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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري
114.470	201.304
1.394.778	1.238.804
1.509.248	1.440.108

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

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

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري
150.573	114.470
(36.656)	(50.440)
553	137.274
114.470	201.304

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:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري
1.421.966	1.394.778
6.454	8.130
89.789	1.706
(126.802)	(4.567)
(553)	(137.274)
4.171	(29.684)
(247)	5.715
1.394.778	1.238.804

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

تشمل العقارات قيد التطوير بشكل أساسي قطعتي أرض قيد التطوير في دولة قطر والمملكة العربية السعودية.

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 مخصوماً منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة كما في 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة (تتمة)

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 وذلك بغرض زيادة إمكانية بيع العقارات وليس بغرض تحقيق الإيرادات الإيجارية أو 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 بناءً 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 تكبدها.

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

(ب) بيع العقارات للمتاجرة

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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 حسابها 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 بها حسب مراحل الإنشاءات.

في حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لبيع عقار مكتمل، 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 للعمل المنجز يتم قياسها على أساس التكاليف المتكبدة حتى نهاية الفترة المشمولة بالتقرير كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع عقارات للمتاجرة عندما يتم تحويل السيطرة على العقار إلى المشتري، ويمكن تقدير التكاليف ذات الصلة بشكل موثوق، ولا توجد مشاركة مستمرة في إدارية العقار والمصاحبة عادة للملكية أو السيطرة الفعالة على عقارات للمتاجرة التي تم بيعها. في الحالات التي يتم فيها استلام قيمة البيع على مدى فترة طويلة، تؤخذ القيمة المخصصة لمقابل البيع في الاعتبار عند الاعتراف بالإيرادات.

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. ويتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير "والتي لم يتم تطويرها بشكل كبير" بالقيمة العادلة ناقصاً التكلفة التي سيتم تكبدها من أجل البيع مع تقدير القيمة العادلة باستخدام نهج البيانات القابلة للمقارنة وتتمثل أهم المدخلات في سعر السوق للمتر المربع للأرض وتكلفة التطوير المقدرة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 الذمم المدينة من التأجير التمويلي

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
35.783	1.790	الجزء غير المتداول:
(1.650)	(82)	التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
(2.319)	(725)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
31.814	983	مخصص إنخفاض القيمة
		صافي الجزء غير المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي
85.955	33.993	الجزء المتداول:
(10.856)	(1.567)	التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
(3.143)	(982)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
71.956	31.444	مخصص إنخفاض القيمة
103.770	32.427	صافي الجزء المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي
		صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

الاستحقاقات التعاقدية للذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
85.955	33.993	الذمم المدينة الإجمالية من التأجير التمويلي:
35.783	1.790	السنة الأولى
-	-	السنة الثانية
-	-	السنة الثالثة
-	-	السنة الرابعة
-	-	السنة الخامسة
-	-	أكثر من 5 سنوات
121.738	35.783	إيرادات تمويل غير مكتسبة
(12.506)	(1.649)	مخصص إنخفاض القيمة
(5.462)	(1.707)	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي
103.770	32.427	

الحركة في الذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
166.886	103.770	في 1 يناير
(127.266)	(44.680)	الأقساط المستحقة والمحصلة خلال السنة
41.228	(41.275)	محول (إلى) / من الذمم المدينة التجارية
20.101	10.857	إيرادات التأجير التمويلي
2.821	3.755	صافي عكس إنخفاض القيمة
103.770	32.427	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 2020، فإن 87% (2019: 93%) من مجموع أرصدة الذمم 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 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 ندم 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 يحل 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 كونت مخصص 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 مخصوماً 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 45% من أسهم الشركة بما في ذلك السهم الممتاز الذي يحمل حقوقاً 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 نفوذاً جوهرياً عند اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية، بالإضافة إلى موظفي الإدارة العليا للشركة.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري
65.702	58.726
8.842	2.275

إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى-المساهم الرئيسي

إيرادات الإيجار - المساهم الرئيسي

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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	
2019	2020	2019	2020
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
290.308	186.801	203.848	152.889
20.010	4.422	3.872	197
3.856	1.397	464	-
<u>314.174</u>	<u>192.620</u>	<u>208.184</u>	<u>153.086</u>

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	
2019	2020	2019	2020
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
579	579	-	-
313.595	192.041	208.184	153.086
<u>314.174</u>	<u>192.620</u>	<u>208.184</u>	<u>153.086</u>

غير متداولة
متداولة

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

2019	2020
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
77.868	88.468
10.600	15.105
<u>88.468</u>	<u>103.573</u>

في 1 يناير
خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 32)
في 31 ديسمبر

قامت المجموعة للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2020 و2019 بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. واعترفت المجموعة بانخفاض اضافي للقيمة بمبلغ 15.105 ألف ريال قطري خلال السنة (2019: 10.600 ألف 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. يجري 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 2020

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:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
18.488	16.143	مزاياء قصيرة الأجل (2)
1.915	1.869	مكافآت نهاية الخدمة
<u>20.403</u>	<u>18.012</u>	

إيضاحات:

- (1) تعتبر جميع الأرصدة المستحقة في نهاية السنة غير مضمونة ولا تتضمن تكلفة التمويل ويتم تسويتها نقداً ولم يتم تقديم أو استلام ضمانات للأرصدة المستحقة في تاريخ التقرير.
- (2) يشمل بند مزاياء قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة 8.500 ألف ريال قطري لسنة 2020 ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (2019): 8.500 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 15 أبريل 2020).

10 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
82.131	112.810	استثمارات في أوراق حقوق الملكية : مدرجة
49.797	57.222	غير مدرجة
<u>131.928</u>	<u>170.032</u>	

السياسات المحاسبية:

السياسات المطبقة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 تم الإفصاح عنها في إيضاح 48.

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 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.

تسويات المستوى 3 لقياس القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
55.355	49.797	الرصيد في 1 يناير
-	-	إجمالي الأرباح أو الخسائر:
(5.558)	7.425	- في الأرباح أو الخسائر
<u>49.797</u>	<u>57.222</u>	- في الدخل الشامل الآخر
		الرصيد في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
10 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

بعض الموجودات المالية للمجموعة يتم تقييمها بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير ، الجدول التالي يعطي معلومات حول كيفية تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات المالية

الموجودات المالية	تقنية التقييم والمدخلات الرئيسية	مدخلات جوهرية غير قابلة للرصد	علاقة وحساسية المدخلات غير القابلة للرصد مع القيمة العادلة
الاستثمار في الأسهم غير المدرجة	منهجية السوق في هذا النهج ، تم تحديد مجموعات قابلة للمقارنة من الشركات المدرجة في قطر و دول مجلس التعاون الخليجي وتم التأكد من متوسط النسب بين السعر والقيمة الدفترية (مضاعفات السعر / القيمة الدفترية). ثم تم تطبيق هذه المضاعفات على القيمة الدفترية للأسهم للشركات المستثمر فيها للوصول إلى القيمة العادلة لملكية المجموعة فيها.	تم إجراء تعديلات على عوامل مثل علاوة التحكم ، وتوقعات الأعمال والاستمرارية ، والخصومات بسبب نقص التسويق والسيولة ، وتكاليف المعاملات ، إلخ.	علاقة وحساسية المدخلات غير القابلة للرصد مع القيمة العادلة

11 مبلغ مقدمة لمشاريع وإستثمارات

2019	2020
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
28.228	28.228
1.836.459	1.836.459
255.763	640.622
2.120.450	2.505.309
(1.979.948)	(1.979.817)
140.502	525.492

دفعات مقدمة لشراء عقارات (1)
دفعات مقدمة لتبادل أراضي (2)
دفعات مقدمة للمقاولين والموردين

ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة

الحركة في مخصص إنخفاض قيمة المبالغ المقدمة مبينة أدناه:

2019	2020
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
1.979.948	1.979.948
-	-
-	(131)
1.979.948	1.979.817

الرصيد كما في 1 يناير
المحمل خلال السنة
إعادة التصنيف إلى الذمم المدينة
الرصيد كما في 31 ديسمبر

إيضاحات:

(1) 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 المبالغ المقدمة واعتبرتها مشكوكا في استردادها. وسوف تواصل المجموعة متابعة الأمر مع الحكومة على أمل التوصل لتسوية.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

11 مبالغ مقدمة لمشاريع وإستثمارات (تابع)

السياسات المحاسبية:

المبالغ المقدمة للأراضي

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

12 استثمارات عقارية

2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
18.261.969	26.598.318	في 1 يناير
287.583	595.296	إضافات خلال السنة
53.290	81.738	تكاليف تمويل مرسلة (إيضاح 34)
290.285	-	حق انتفاع الموجودات (تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16)
-	68.106	حق انتفاع الموجودات - إضافات خلال السنة
-	7.634	حق انتفاع الموجودات - تعديل عقد الإيجار
126.802	4.567	محول من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7ب)
5.539	-	محول من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 13)
4.832.246	-	محول من دفعات مقدمة لشراء أراضي (أ)
1.605.364	-	محول من موجودات غير ملموسة (إيضاح 16)
1.127.428	786.413	صافي أرباح القيمة العادلة
7.812	16.210	تعديل صرف العملات الأجنبية
26.598.318	28.158.282	في 31 ديسمبر

(أ) الدفعات المقدمة لشراء عقارات بقيمة 4.832.246 ألف ريال قطري لشراء قطعة أرض في منطقة لوسيل لمساحة (3.475.863 متراً مربعاً) تم تحويلها إلى الإستثمارات العقارية خلال عام 2019. تم تسليم الأرض إلى المجموعة في عام 2019.

نتيجة لتفشي وباء كوفيد - 19 والتأثيرات الواسعة النطاق على الأعمال التجارية عالمياً ومحلياً في دولة قطر ، أخذ المقيمون الخارجيون للمجموعة في الاعتبار أحدث التوجيهات من RICS وأبلغوا عن تقييمات الإستثمارات العقارية للمجموعة على أساس "عدم اليقين في التقييم المادي". قامت الإدارة بتقييم أساس ومعنى هذا الإعداد. على الرغم من وجود عدم اليقين داخل سوق العقارات الأوسع ، مع ملاحظة تأثيرات متباينة ، تعتبر الإدارة أن محفظة الإستثمارات العقارية الحالية للمجموعة أقل تأثراً بهذه الأحداث السلبية بسبب الخصائص الكامنة في المحفظة بما في ذلك التنوع عبر فئات الموجودات ، والانتشار جغرافياً على المستوى المحلي وطبيعة التدفق النقدي المستقبلي المضمون جزئياً فيما يتعلق بمحفظة الموجودات المدرة للدخل. تتفهم الإدارة أساس هذا الإعداد ، والذي يهدف في المقام الأول إلى إبراز عدم اليقين المستقبلي ودرجة أعلى من الحذر. نظرت الإدارة في هذا الأمر فيما يتعلق بالمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات وخلصت إلى أن الخصائص والتوجهات المتأصلة في محفظة الإستثمارات العقارية للمجموعة التي لوحظت ، فيما يتعلق بسوق العقارات الأوسع في دولة قطر ، تشير إلى أن أحداث وباء كوفيد - 19 لا تؤدي إلى مسار جديد من التقديرات الرئيسية غير المؤكدة ، كما أنها لا تؤثر على مستوى الحساسية المحتمل لتغيير معقول ومحتمل قد يحدث خلال الاثني عشر شهراً القادمة.

إيضاحات:

- (1) معظم الإستثمارات العقارية تقع في دولة قطر وتمثل حوالي 98.13% من القيمة الدفترية للإستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2020 (2019 : 98.29%) ، أما باقي العقارات فتوجد في مملكة البحرين وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية.
- (2) يتم تسجيل الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجرته جهات تقييم مستقلة ومعتمدة كما في 31 ديسمبر 2020. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة معتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها ولديها خبرة حديثة في موقع وفترة الإستثمار العقاري قيد التقييم. ومن أجل التوصل إلى قيم السوق التقديرية، فإن جهات التقييم قد استعانتم بمعرفتها بالسوق 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 المقدره 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
- (4) تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الخاصة بالإستثمارات العقارية في الإيضاح رقم 43.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية (تتمة)

(5) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسلة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشاريع قيد التطوير والتي تشكل جزء من الاستثمارات العقارية.

(6) مدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة بلغت 8.380.638 ألف ريال قطري في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: 8.988.190 ألف ريال قطري)، مازال تحويل ملكيتها القانونية للمجموعة قيد الأجراء. 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)
			2019
العقارات التجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجابية التقديرية لكل متر مربع شهريا نمو الإيجار السنوي معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	2019 20-250 ريال قطري %0-2.5 %0-25 %7.50 - %7.90 %7.50
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجابية التقديرية لكل وحدة شهريا: سكن العمال / سكني (عادي) بقيمة إيجارية لكل غرفة/ وحدة الوحدات السكنية (متميزة) القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة نمو الإيجار السنوي معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	2020 20-293 ريال قطري %0-0 %0-15 %6.90 - %7.30 %7.30
أراضي فضاء	مقارنة مباشرة	قيمة الأرض المقدرة لكل متر مربع	2019 350 - 8.115 ريال قطري 2020 350 - 7.500 ريال قطري 2019 9.000 - 22.250 ريال قطري 2020 9.000 - 22.250 ريال قطري %0-2.5 %0-30 %7.30 - %7.90 %7.50
			2019 1.050 - 13.090 ريال قطري 2020 960 - 11.044 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 المعني وعقارات مشابهة تم بيعها في معاملات دون شروط تفضيلية أو تم عرضها للبيع. وتوضح هذه الطريقة المقدار الذي كان المشترون 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 المعني والعقار المشابه.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
12 استثمارات عقارية (تتمة)

(8) عقود الإيجار التشغيلية التي تكون المجموعة فيها مؤجراً، تتعلق بالاستثمارات العقارية المملوكة من قبل المجموعة والتي تتراوح مدة عقد الإيجار فيها بين 1 إلى 18 سنة. تحتوي جميع عقود الإيجار التشغيلية على بنود مراجعة السوق في حالة قيام المستأجر بممارسة خياره في التجديد. إن الحد الأدنى لتحصيل الإيجارات بموجب عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية غير المعترف بها في البيانات المالية الموحدة تعتبر ذمم مدينة كما يلي:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
1.007.011	714.851	خلال سنة واحدة
1.562.091	1.705.689	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
2.350.507	2.053.702	أكثر من 5 سنوات
4.919.609	4.474.242	الإجمالي

لم يطرأ أي تغيير على أسلوب التقييم خلال العام. تفاصيل الاستثمارات العقارية للمجموعة والمعلومات حول التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في نهاية فترة التقرير هي كما يلي:

المستوى 3 ألف ريال قطري	المستوى 2 ألف ريال قطري	القيمة العادلة ألف ريال قطري	
8.073.156	-	8.073.156	31 ديسمبر 2020
17.935.892	-	17.935.892	أراضي شاغرة
2.149.234	-	2.149.234	عقارات مكتملة
28.158.282	-	28.158.282	عقارات قيد الإنشاء
المستوى 3 ألف ريال قطري	المستوى 2 ألف ريال قطري	القيمة العادلة ألف ريال قطري	
8.664.130	-	8.664.130	31 ديسمبر 2019
16.521.456	-	16.521.456	أراضي شاغرة
1.412.732	-	1.412.732	عقارات مكتملة
26.598.318	-	26.598.318	عقارات قيد الإنشاء

بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يعتبر الاستخدام الحالي للعقار هو الاستخدام الأفضل والأعلى. بالإضافة إلى ذلك، لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال السنة.

في تاريخ 31 ديسمبر 2020، يوجد عقارات بقيمة إجمالية تبلغ 10.012.690 ألف ريال قطري (2019: 7,306,165 ألف ريال قطري) بموجب اتفاقيات تأجير. يتم عرض مدفوعات الإيجار المستقبلية في إيضاح 21.

بالنسبة لموجودات حق الإنتفاع المصنفة كاستثمار عقاري، تتوقع المجموعة الاستفادة من شروط الإيجار الكاملة التي تتراوح عادةً بين 1 و 99 سنة.

تمثل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المعروضة في البيانات المالية الموحدة قيمة العقارات المقدرة بواسطة جهات تقييم مستقلة معدلة بقيمة موجودات أو مطلوبات معترف بها بشكل منفصل في بيان المركز المالي الموحد، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

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 وعمليات 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية (تتمة)

السياسات المحاسبية (تتمة)

يلغى 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.

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 (وتشمل العقارات السكنية والتجارية والمعارض) 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.

وفيما يتعلق بالعقار الذي يستغل جزئياً في عمليات المجموعة، فإن المجموعة تصنف الجزء الذي تستخدمه شركات المجموعة كممتلكات ومنشآت ومعدات، استناداً إلى نسبة مساحة الأمتار المربعة التي تخص ذلك الجزء. وفي تقدير الإدارة يمكن بيع أجزاء مختلفة من ذلك العقار على حدة أو تأجيرها بشكل منفصل بموجب عقد إيجار تمويلي.

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 2020، 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 2,044.124 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 2,412.942 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2020، فيما لو كان أعلى سعر سوقي 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 766.104 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 1,009.312 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2020، 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 84.715 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لإرتفاع / انخفاض أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2020، فيما لو كان السعر معدل الإيجار للاستثمارات العقارية في السوق (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى/أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل/أعلى (أعلى/أقل) بمبلغ 229.424 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

إن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية حساسة أيضاً للمعطيات التالية:

- نسبة الإشغال
- المصاريف التشغيلية
- تقديرات أساسية أخرى

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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
301	-	-	(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 (إيضاح 32)
-	(2.070)	-	-	-	-	(2.070)	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
-	127	85	19	-	10	241	تعديل صرف العملات الأجنبية
-	-	(254)	-	-	(11.399)	(11.653)	إستبعادات
-	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
176.325	397.640	226.184	120.512	234.760	113.098	1.268.519	التكلفة في 1 يناير 2020
-	-	2.245	1.270	2.228	8.580	14.323	إضافات
-	-	(64)	-	-	(69)	(133)	استبعادات
3.326	1.371	403	(36)	-	(1)	5.063	تعديل صرف العملات الأجنبية
179.651	399.011	228.768	121.746	236.988	121.608	1.287.772	كما في 31 ديسمبر 2020
-	80.656	192.456	108.031	67.870	93.086	542.099	الاستهلاك المتراكم في 1 يناير 2020
-	17.600	2.660	800	-	4.914	25.974	محمل للسنة
-	6.389	14.300	7.823	9.380	5.695	43.587	محمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح 29)
-	-	(64)	-	-	(69)	(133)	إستبعادات
-	-	-	-	-	761	761	خسارة إنخفاض القيمة (إيضاح 32)
-	301	37	(25)	-	(4)	309	تعديل صرف العملات الأجنبية
-	104.946	209.389	116.629	77.250	104.383	612.597	كما في 31 ديسمبر 2020
179.651	294.065	19.379	5.117	159.738	17.225	675.175	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2020

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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:

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

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 المتكيدة 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 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 موجودات حق الإنتفاع

تستأجر الشركة العديد من المباني، إن مدة الإيجارات المتبقية هي سنة واحدة.

المباني ألف ريال قطري	التكلفة
80.449	في 1 يناير 2019
-	إضافات
47	تعديل صرف العملات الأجنبية
80.496	في 31 ديسمبر 2019
-	الإستهلاك المتراكم
(30.934)	في 1 يناير 2019
(30.934)	المحمل للسنة
49.562	في 31 ديسمبر 2019
	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2019
80.496	التكلفة
-	في 1 يناير 2020
5	إضافات
80.501	تعديل صرف العملات الأجنبية
(30.934)	في 31 ديسمبر 2020
(30.887)	الإستهلاك المتراكم
(61.821)	في 1 يناير 2020
18.680	المحمل للسنة
	في 31 ديسمبر 2020
	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2020

المبالغ المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة ملخصة كما يلي:

2019	2020	إطفاء موجودات حق الإنتفاع
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
30.934	30.887	

في 31 ديسمبر 2020 ، لا يوجد إلتزام مالي على المجموعة (2019: لا شيء) عن عقود إيجار قصيرة الأجل.

كان لدى المجموعة إجمالي تدفقات نقدية خارجة لعقود الإيجار بمبلغ 21.142 ألف ريال قطري في عام 2020 (41.880 ألف ريال قطري في عام 2019). بخلاف جزء من موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجارات التي تخضع لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40، فإن لدى المجموعة إضافات غير نقدية على موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجار في عام 2020 (لا شيء في عام 2019).

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

تحديد مدة عقد الإيجار وخيارات التجديد

عند تحديد مدة عقد الإيجار ، تأخذ الإدارة في الاعتبار 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 موجودات حق الإنتفاع (تتمة)
التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية على محفظتها للاستثمارات العقارية. حددت المجموعة ، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات ، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تصل بشكل جوهري للقيمة العادلة للممتلكات التجارية ، بحيث تحتفظ بشكل كبير بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية هذا العقار وتحسب العقود كعقود إيجار تشغيلية.

إطفاء موجودات حق الإنتفاع

يتم إطفاء موجودات حق الإنتفاع حسب مدة عقد الإيجار. 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 الإطفاء في تاريخ بدء عقد الإيجار.

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

خصم مدفوعات الإيجار

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

15 استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في الشركات الزميلة:

نسبة الملكية %		بلد التأسيس	طبيعة التشغيل	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك.) شركة إمداد لمعدات التأجير شركة الضمان الإسلامي للتأمين شركة سميت للاستثمار ذ.م.م. شركة تنوين ذ.م.م. شركة بيت المشورة للاستشارات المالية بانسيلتكا القابضة المحدودة (1)
2019	2020			
%24.4	%24.4	الكويت	الاستثمار	
%22.08	%22.08	قطر	التأجير	
%20	%20	قطر	تأمين	
%47.37	%47.37	قطر	التصنيع	
%40	%40	قطر	خدمات استشارية	
%20	%20	قطر	خدمات استشارية	
%26	%26	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	

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

2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1.719.173	1.702.877	إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
(910.801)	(982.219)	إجمالي الموجودات
(232.498)	(232.498)	إجمالي المطلوبات
(45.927)	(32.667)	أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة
529.947	455.493	خسائر انخفاض القيمة
529.947	455.493	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة
529.947	455.493	القيمة الدفترية للاستثمارات
534.119	333.253	حصة المجموعة من إيرادات ونواتج الشركات الزميلة
63.949	(70.887)	الإيرادات
		النتائج

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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 2020

القيمة الدفترية للاستثمارات	نسبة الملكية	حصة غير مسيطرة	حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة	إجمالي المطلوبات	إجمالي الموجودات	اسم الشركة المستثمر بها
ألف ريال قطري	(%)	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
573.475	%24.4	405.157	2.350.309	2.059.517	4.409.826	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
80.550	%20	-	402.749	223.718	626.467	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
13.676	%47.37	-	28.872	774.409	803.281	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
52.464	%40	5.280	131.160	169.473	300.633	شركة تنوين ذ.م.م.
493	%20	-	2.571	1.529	4.100	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
720.658						الإجمالي
(232.498)						ناقصا: أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة
(32.667)						ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة
455.493						حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة

في 31 ديسمبر 2019

القيمة الدفترية للاستثمارات	نسبة الملكية	حصة غير مسيطرة	حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة	إجمالي المطلوبات	إجمالي الموجودات	اسم الشركة المستثمر بها
ألف ريال قطري	(%)	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
635.596	%24.40	450.781	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 التأجير
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	5.322	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 إلى/ من شركة زميلة
(53.557)						ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة
529.947						حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة

(1) اعتماداً على إختبار إنخفاض القيمة الذي أجرته الإدارة، فإن كامل قيمة استثمار بانسيلتكا القابضة المحدودة وشركة إمداد لمعدات التأجير والذي يبلغ 200.935 ألف ريال قطري و7.630 ألف ريال قطري على الترتيب، قد تعرض للانخفاض في القيمة خلال السنوات السابقة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

المعلومات المالية الخاصة بإيرادات الشركات الزميلة وحصص الشركة من نتائج الشركات الزميلة كالتالي:

في 31 ديسمبر 2020

اسم الشركة المستثمر بها	الإيرادات ألف ريال قطري	الربح/(الخسارة) للسنة ألف ريال قطري	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة خلال السنة ألف ريال قطري	الحصة من النتائج ألف ريال قطري
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	138.430	(198.653)	-	(48.471)
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	80.502	41.240	(4.000)	8.248
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	587.973	(39.987)	-	(18.941)
شركة تنوين ذ.م.م.	9.524	(29.375)	-	(11.748)
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	5.218	124	-	25
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة				(70.887)

في 31 ديسمبر 2019

اسم الشركة المستثمر بها	الإيرادات ألف ريال قطري	الربح/(الخسارة) للسنة ألف ريال قطري	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة خلال السنة ألف ريال قطري	الحصة من النتائج ألف ريال قطري
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	780.467	237.898	-	58.047
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	74.641	41.799	-	8.360
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	609.338	19.299	-	11.005
شركة تنوين ذ.م.م.	97.689	(33.757)	-	(13.503)
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	6.216	199	-	40
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة				63.949

إن تسوية المعلومات المالية الملخصة أعلاه مع القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة المعترف بها في البيانات المالية الموحدة كما يلي:

في 31 ديسمبر 2020

اسم الشركة المستثمر بها	صافي موجودات الشركة الزميلة ألف ريال قطري	نسبة حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة ألف ريال قطري	تسويات أخرى ألف ريال قطري	القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركة الزميلة ألف ريال قطري
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	2.350.309	573.475	(232.498)	340.977
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	402.749	80.550	-	80.550
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	28.872	13.676	(676)	13.000
شركة تنوين ذ.م.م.	131.160	52.464	(31.991)	20.473
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	2.571	493	-	493
				455.493

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

في 31 ديسمبر 2019

القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركة الزميلة	تسويات أخرى	الشهرة	نسبة حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة	صافي موجودات الشركة الزميلة	اسم الشركة المستثمر بها
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
403.098	(232.498)	-	635.596	2.604.901	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
-	(7.630)	-	7.630	34.556	شركة إمداد لمعدات التأجير
75.419	-	-	75.419	377.095	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
26.956	(5.660)	-	32.616	68.856	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
24.006	(40.267)	-	64.273	160.683	شركة تنوين ذ.م.م.
468	-	-	468	2.338	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
<u>529.947</u>					

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. ووفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار مبدئياً 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 الأخرى 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 الأخرى بعد الاستحواذ مع إجراء التعديلات المناسبة للقيمة الدفترية للاستثمار.

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 توافيقها 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 أو خسائر التخفيف الناشئة من الاستثمارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتطلب التصنيف المناسب لبعض الاستثمارات كشركات تابعة وشركات زميلة ومشروعات مشتركة تحليلاً وتقديراً من قبل الإدارة فيما يتعلق في ما إذا كانت المجموعة تمارس سيطرة أو تأثيراً كبيراً أو سيطرة مشتركة على هذه الاستثمارات. قد يشمل ذلك النظر في عدد من العوامل، بما في ذلك الملكية وحق التصويت، ومستوى التمثيل في مجلس الإدارة، والترتيبات التعاقدية ومؤشرات السيطرة الفعلية.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

16 الموجودات غير الملموسة

الإجمالي		اتفاقية امتياز خدمة عامة		الشهرة		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1.815.276	132.411	1.605.096	-	210.180	132.411	في 1 يناير
268	-	268	-	-	-	إضافات
-	-	-	-	-	-	الربح المعترف به
(77.769)	-	-	-	(77.769)	-	خسارة إنخفاض القيمة (إيضاح 32)
(1.605.364)	-	(1.605.364)	-	-	-	المحول إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
132.411	132.411	-	-	132.411	132.411	في 31 ديسمبر

(أ) الشهرة

95% من الشهرة تخص شركة واحدة تابعة للمجموعة (كوحدة تكوين نقدي عقاري). أجرت المجموعة فحصها السنوي لانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2020 و2019. ولتقييم ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها، فإن القيمة الدفترية لوحدات تكوين النقد العقارية يتم مقارنتها بقيمتها القابلة للاسترداد المحددة على أساس قيمتها قيد الاستخدام.

الإفتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة قيد الاستخدام.

تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد على أساس حساب القيمة قيد الاستخدام 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 وفقا لمتوسط التكلفة المرجح بنسبة 7.3% (2019: 7.9%). وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة 2% (2019: 2%) لوحدات تكوين النقد لغرض اختبار انخفاض قيمة الشهرة، وتفترض خطة العمل الاستراتيجية ظروفًا اقتصادية معينة وأداء ماليًا معينًا وهو ما يعد مناسبًا لأنها تتفق مع توقعات السوق الحالية للمستقبل. ونتيجة لهذا التحليل، لم يتم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهرة المناسب كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 77 مليون ريال قطري).

الحساسية تجاه التغييرات في الافتراضات

تدرس الإدارة اتباع طرق بديلة بما في ذلك التقييمات المماثلة باستخدام مضاعفات السوق. ووفقًا لهذه السيناريوهات، فإن القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد سوف تواصل تجاوز القيمة الدفترية الخاصة بها كما في 31 ديسمبر 2020. تم تحديث المعايير النموذجية لوحدات تكوين النقد بحيث تعكس إمكانية تنوع العائد المتوقع من قبل الإدارة العليا في فترة خمس سنوات.

في نهاية العام، كان تقييم المجموعة للتغيير المعقول المحتمل في الافتراضات الرئيسية يتوافق مع أقواس القيم المستخدمة في اختبارات الحساسية الموضحة أدناه:

- 0.5 نقطة أساس زيادة في سعر الخصم

- انخفاض 0.5 نقطة أساس في معدل النمو إلى ما لا نهاية

- انخفاض الهامش بمقدار 0.5 نقطة أساس خلال الفترة النقدية من 2020 إلى 2024

- انخفاض في افتراضات رأس المال العامل بنسبة 10%.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

16 الموجودات غير الملموسة (تتمة)

(ب) إتفاقية امتياز خدمة عامة

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 عام 2019 و بناءً على تغيير المعطيات، أصبحت الإتفاقية غير خاضعة لشروط إتفاقية إمتياز الخدمة العامة بموجب معيار لجنة تفسير معايير التقارير الدولية رقم 12. وبناءً على ذلك قامت الإدارة بتحويل تلك الموجودات الغير ملموسة الى الإستثمارات العقارية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40 (إيضاح 12).

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 لاصافي 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 لاصافي 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

17. ضريبة الدخل والذكاة

ضريبة الدخل والذكاة موضحة كالتالي:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
(9.379)	(21.901)	ضريبة دخل الشركات (أ)
(4.001)	(3.542)	الذكاة (ب)
(1.382)	(1.699)	الضرائب الأخرى
<u>(14.762)</u>	<u>(27.142)</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 2020 و 2019:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
(9.379)	(9.754)	ضريبة الدخل الحالية تكلفة ضريبة الدخل الحالية
-	(12.147)	ضريبة الدخل المؤجلة المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
<u>(9.379)</u>	<u>(21.901)</u>	مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

وفقا لقانون الضرائب الصادر حديثا في عام 2019 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:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
2.297	9.787	موجودات الضريبة المؤجلة
(1.752)	(20.963)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
<u>545</u>	<u>(11.176)</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
17. ضريبة الدخل والزكاة (تتمة)

إيضاح ب:

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

فيما يلي الموجودات والمطلوبات الضريبية الرئيسية التي اعترفت بها المجموعة ، والحركة عليها خلال السنة الحالية والسابقة.

تقييم القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية	
556	في 1 يناير 2019
-	محمل إلى الربح أو الخسارة
(11)	فروقات صرف العملات الأجنبية
545	في 1 يناير 2020
(12,147)	محمل إلى الربح أو الخسارة
426	تعديل صرف العملات الأجنبية
<u>(11,176)</u>	في 31 ديسمبر 2020

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 للكيان المعنى. 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.

تحتسب ضريبة الدخل المؤجلة على الفروق المؤقتة الناشئة عن الإستثمارات 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 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

18 ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

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

الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	
			2020
618.952	618.952	-	مقاولون وموردون
62.929	62.929	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
125.178	48.846	76.332	ذمم دائنة محتجزة
30.355	30.355	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 38)
290.307	290.307	-	مصروفات مستحقة
36.082	36.082	-	تكاليف التمويل المستحقة
670.446	356.425	314.021	ذمم دائنة أخرى
1.834.249	1.443.896	390.353	
			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	

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 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 التغييرات في حقوق الملكية الموحد.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

19 المخصصات

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
27.114	31.800	مخصص للدعاوى القضائية
33.900	11.000	مخصص المطالبات
<u>61.014</u>	<u>42.800</u>	في 31 ديسمبر
2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
51.014	61.014	في 1 يناير
10.000	44.668	مخصص تم إضافته خلال السنة
-	(46.743)	مخصص تم عكسه خلال السنة
-	(16.139)	المستخدم خلال السنة
<u>61.014</u>	<u>42.800</u>	في 31 ديسمبر

السياسات المحاسبية:

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام قانوني أو استدلال 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 بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد 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 بمراجعة 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 للتدفقات 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

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
109.814	101.494	في 1 يناير
33.674	31.334	مخصص خلال السنة
(41.999)	(18.436)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
5	61	تعديل صرف العملات الأجنبية
<u>101.494</u>	<u>114.453</u>	في 31 ديسمبر

مكافآت نهاية الخدمة

تدير المجموعة لوائح المنافع المحددة والاشتراكات المحددة للتقاعد.

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 مسبقاً 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 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
21 مطلوبات إيجارات

2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
362.152	330.080	كما في 1 يناير (التطبيق الأولي)
49.691	68.106	إضافات
(49.026)	5.551	تعديلات
14.633	14.415	ما يخص الفترة من تكاليف التمويل المؤجلة (إيضاح 34)
(28.837)	(31.241)	مبالغ مدفوعة
(10.746)	(10.743)	مبالغ مدفوعة مقدماً
(4.540)	(22.877)	تحويل إلى إيجار مستحق
(3.549)	-	أخرى
302	1.262	تعديل صرف العملات الأجنبية
<u>330.080</u>	<u>354.553</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر
		تحليل مطلوبات الإيجارات كما يلي:
62.518	53.242	متداولة
267.562	301.311	غير متداولة
<u>330.080</u>	<u>354.553</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر
2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
74.912	66.806	تحليل الاستحقاق
66.821	35.634	السنة الأولى
35.753	36.406	السنة الثانية
28.469	31.553	السنة الثالثة
25.697	17.254	السنة الرابعة
264.198	472.694	السنة الخامسة
495.850	660.347	أكثر من 5 سنوات
(165.770)	(305.794)	تكاليف التمويل المؤجلة
<u>330.080</u>	<u>354.553</u>	

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة جوهرية فيما يتعلق بمطلوبات الإيجارات. تتم مراقبة مطلوبات الإيجارات من خلال وظيفة إدارة الخزينة بالمجموعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ، تم تعديل عقد إيجار أرضي قائم لقطعة أرض تقع في منطقة الخور. وقد انعكس تأثير التعديل في البيانات المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2020.

خلال العام ، اتفقت المجموعة مع وزارة البلدية والبيئة على تأجير قطعتي أرض في منطقة الوكرة بدولة قطر لمدة 50 عاماً. بموجب الإتفاق ، ستقوم المجموعة ببناء مساكن للعمال والعائلات وتشغيلها طوال مدة عقد الإيجار. تم الإتفاق مع وزارة البلدية والبيئة على البنود الرئيسية للعقد ، ومن المتوقع أن يتم توقيع عقود الإيجار قريباً. فيما يتعلق بهذه المعاملة ، قامت المجموعة بإثبات إستثمارات عقارية قيد التطوير و إدراج أرباح القيمة العادلة المرتبطة بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد

22 التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
7.925.280	9.406.049	في 1 يناير
2.000.000	1.962.170	تسهيلات إضافية متحصل عليها
-	55.160	تكاليف تمويل متكبدة
(517.724)	(1.346.330)	مبالغ مدفوعة
(1.551)	5.937	رسوم تمويل مؤجلة
44	(131)	تعديل صرف عملات أجنبية
<u>9.406.049</u>	<u>10.082.855</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

22 التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي (تتمة)

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
9.434.609	10.105.478	تسهيلات غير مضمونة
(28.560)	(22.623)	رسوم تمويل مؤجلة
<u>9.406.049</u>	<u>10.082.855</u>	
		الرصيد أعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:
8.332.020	7.929.405	الجزء غير المتداول
1.074.029	2.153.450	الجزء المتداول
<u>9.406.049</u>	<u>10.082.855</u>	

كما في 31 ديسمبر 2020 ، ليس لدى المجموعة أي قروض بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

فيما يلي ملخص لبند القروض في نهاية العام :

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	معدل تكلفة التمويل	تكلفة التمويل	تاريخ الإستحقاق	القيمة بالعملة الأصلية	العملة
6.978.609	6.466.875	ليبور + هامش	متغيرة	2021 - 2026	1.776 مليون دولار	دولار أمريكي
2.456.000	3.638.603	معدل إقراض السوق القطري +/- هامش	متغيرة	2026 - 2028	3.638 مليون ريال قطري	ريال قطري
<u>9.434.609</u>	<u>10.105.478</u>					

خلال العام ، ونتيجة لجهود السوق المختلفة للتخفيف من تأثير جائحة COVID 19 ، تفاوضت المجموعة بنجاح على تغييرات غير مهمة في جدول السداد لبعض القروض. خلصت المجموعة إلى أن أياً من هذه التغييرات لا تمثل تعديلاً جوهرياً على القروض بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9.

لم تخالف المجموعة أي من إتفاقيات القروض خلال عامي 2020 و 2019.

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

السياسات المحاسبية:

يتم الاعتراف بالالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي مبدياً بالقيمة العادلة للمقابل المستلم ناقصاً 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة 22 التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي (تتمة)

عندما تتبادل المجموعة مع المقرض الحالي أداة دين بأخرى بشروط مختلفة بشكل جوهري ، يتم المحاسبة عن هذا التبادل على أنه إطفاء للإلتزام المالي الأصلي وإثبات التزم مالي جديد. وبالمثل ، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن التعديلات الجوهرية في شروط الإلتزام الحالي أو جزء منه كسداد للإلتزام المالي الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. من المفترض أن تختلف الشروط اختلافاً جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة ، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة صافية من أي رسوم مستلمة ومخصومة باستخدام المعدل الفعلي الأصلي ، تختلف بنسبة 10 في المائة على الأقل عن القيمة الحالية المخصومة لقيمة التدفقات النقدية المتبقية للمطلوبات المالية الأصلية. إذا لم يكن التعديل جوهرياً ، فإن الفرق بين: (1) القيمة الدفترية للإلتزام قبل التعديل ؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة كأرباح أو خسارة التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

إلغاء الاعتراف

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

23 رأس المال

2019 عدد الأسهم (بالآلاف)	2020 عدد الأسهم (بالآلاف)
3.891.246	3.891.246
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)
3.891.246	3.891.246
3.891.246	3.891.246
3.891.246	3.891.246

الأسهم المصرح بها:
أسهم عادية بواقع 1 ريال قطري للسهم

الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل
في 1 يناير 2019
في 31 ديسمبر 2019 (أ)
في 31 ديسمبر 2020

(أ) تقسيم الأسهم

يرجى الرجوع إلى الملاحظة 35 – أ للحصول على مزيد من التفاصيل حول تنفيذ تقسيم الأسهم اعتباراً 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 حقوقاً 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 صافياً من أي آثار ضريبية.

إعادة شراء رأس المال واستبعاده وإعادة إصداره (أسهم الخزينة)

عندما يتم إعادة شراء رأس المال المعترف به كحقوق ملكية (أسهم الخزينة)، فإن قيمة المقابل المدفوع، والتي تشمل التكاليف المرتبطة به مباشرة، صافياً 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 الخزينة لاحقاً، 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 2020

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.

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري
4.639.231	4.639.231
-	-
<u>4.639.231</u>	<u>4.639.231</u>

في 1 يناير
الحركة خلال العام
في 31 ديسمبر

26 احتياطيات أخرى

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري
(179.781)	(149.790)
(221.517)	(189.451)
-	(950)
<u>(401.298)</u>	<u>(340.191)</u>

احتياطي القيمة العادلة (1)
احتياطي تحويل العملات الأجنبية
احتياطي آخر
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 الأخر.

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري
(174.606)	(179.781)
(5.175)	29.991
<u>(179.781)</u>	<u>(149.790)</u>

الرصيد في 1 يناير
الحركة خلال العام
في 31 ديسمبر

27 مصروفات إيجارات تشغيلية

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري
22.105	16.369
15.915	848
210.896	187.924
21.065	68.973
5.706	1.006
7.562	14.887
<u>283.249</u>	<u>290.007</u>

تكاليف الموظفين
مصروفات الإيجارات
مصروفات الصيانة والمرافق
مصروفات إدارة العقارات
مصروفات إدارة المرافق
مصروفات أخرى

28 الدخل من الإيجار والدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
1.28 الدخل من الإيجار

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري
1,120,514	1,331,477
59,067	2,654
<u>1.179.581</u>	<u>1.334.131</u>

إجمالي الدخل من الإيجار
حوافز المستأجر (بالصافي)
صافي الدخل من الإيجار

إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ 74.319 ألف ريال قطري (2019: 74.626 ألف ريال قطري).

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

28 الدخل من الإيجار والدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى (تتمة)

2.28 الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
139.956	159.147	دخل من خدمات استشارية (أ)
133.481	56.166	إيرادات من عمليات الفندق
56.459	56.076	دخل من خدمات التبريد
26.348	31.428	دخل من خدمات إعارة (أ)
<u>356.244</u>	<u>302.817</u>	

(أ) الخدمات الاستشارية و الخدمات الأخرى تم تحليلها بشكل مفصل علي النحو التالي :

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
5.811	13.698	الإيرادات عند فترة زمنية
114.878	103.980	الإيرادات بمرور الوقت
20.702	19.859	إيرادات من إستشارات
24.913	53.038	إيرادات من إدارة عقارات
133.481	56.166	إيرادات من إدارة مرافق
56.459	56.076	إيرادات من عمليات الفندق
<u>356.244</u>	<u>302.817</u>	دخل من خدمات التبريد

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 إعارة

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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
28 الدخل من الإيجار والدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى (تتمة)
2.28 الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى (تتمة)

تتظر الإدارة في الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت ، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية ، وإلا سيتم الاعتراف بالإيرادات في وقت معين:
(أ) يتلقى العميل ويستخدم في نفس الوقت المزايا التي توفرها المجموعة أثناء أداء المجموعة ؛
(ب) يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أحد الموجودات التي يتحكم بها العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيره ؛ أو
(ج) لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل له استخدام بديل للمنشأة وللمنشأة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي يتم الوفاء بها في وقت معين ، تأخذ المجموعة في الاعتبار المتطلبات العامة للسيطرة (أي الاستخدام المباشر للموجودات والحصول على جميع المزايا بشكل كبير) والقائمة غير الشاملة التالية هي مؤشرات لنقل السيطرة:
• الكيان لديه الحق الحالي في الدفع
• العميل لديه حق قانوني
• نقل المنشأة الحيازة القانونية
• العميل لديه مخاطر ومزايا كبيرة
• وافق العميل على الأصل عند اتخاذ قراره ، وأخذ أعضاء مجلس الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية لاستحقاق الإيرادات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) ، وعلى وجه الخصوص ، سواء تم نقل السيطرة على الخدمات من المجموعة إلى العميل.

29 مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
81.042	78.738	تكاليف الموظفين
87.910	59.241	تكاليف عمليات الفندق
52.655	69.596	مصروفات الصيانة والمرافق
50.523	43.587	الاستهلاك (إيضاح 13)
10.598	15.575	مصروفات أخرى
282.728	266.737	

30 أرباح بيع عقارات

2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	8.577	أرباح بيع عقارات
3.344	-	أرباح من بيع أرض
3.344	8.577	

31 مصروفات عمومية وإدارية

2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
184.084	166.690	تكاليف الموظفين
4.335	3.001	مساهمات اجتماعية
15.510	14.807	مصروفات الأتعاب المهنية
10.000	9.605	المخصصات
5.255	4.437	مصروفات الخدمات
3.531	369	مصروفات الدعاية والترويج
10.610	10.610	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى (1)
5.752	5.798	مصروفات إصلاح وصيانة
376	25	مصروفات سفر
290	288	مصروفات الإيجارات
2.278	1.969	رسوم حكومية
1.281	2.092	مصروفات أخرى
243.302	219.691	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
31 مصروفات عمومية وإدارية (تتمة)

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 (2019: 8.500 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 15 أبريل 2020).

32 صافي خسائر انخفاض القيمة

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
(726)	(312)	خسائر انخفاض القيمة
(21.494)	(114.190)	نقد وأرصدة بنكية
(47.209)	(29.684)	ذمم مدينة
(18.950)	(83.287)	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
(10.843)	(15.105)	استثمارات في شركات زميلة
(77.769)	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)
(4.852)	(761)	موجودات غير متداولة (الشهرة) (إيضاح 16)
		ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 13)
		عكس انخفاض القيمة
882	847	نقد وأرصدة بنكية
16.274	16.516	ذمم مدينة
51.380	-	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
15.100	96.547	استثمارات في شركات زميلة
243	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)
2.821	3.755	ذمم مدينة من التأجير التمويلي (إيضاح 8)
(95.143)	(125.674)	صافي خسائر انخفاض القيمة

33 إيرادات أخرى

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
1.725	17.654	إيرادات من عكس مخصص الدعاوى القضائية ومخصصات أخرى
6.627	3.020	إيرادات توزيعات الأرباح
27	82	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
20.583	106.469	أخرى
28.962	127.225	

السياسات المحاسبية:

إيراد توزيعات الأرباح

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

34 صافي تكاليف التمويل

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
		تكاليف التمويل
(435.737)	(347.804)	تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي
143.079	83.444	ناقصاً: تكاليف التمويل المرسمة (الإيضاح 7-ب و 12)
(292.658)	(264.360)	
(30.675)	(26.753)	ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
(14.633)	(14.415)	تكاليف تمويل مطلوبات إيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16) (إيضاح 21)
(9.370)	(2.873)	صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
(347.336)	(308.401)	تكاليف التمويل للسنة
		إيرادات تمويل
37.790	7.870	الدخل من المراجعة والودائع الإسلامية
1.049	654	صافي ربح من إعادة جدولة الدين
38.839	8.524	إيرادات التمويل للسنة
(308.497)	(299.877)	صافي تكاليف التمويل للسنة

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 المجموعة أموالاً خصيصاً للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المتكبدة عن تلك الفروض خلال الفترة ناقصاً أي إيرادات استثمارية مؤقتة لتلك التمويلات، إن وجدت.

تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بتمويلات المجموعة القائمة خلال الفترة، 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 تكبدها 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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:

2019	2020	
1.502.763	1.214.188	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) (1)
3.891.246	3.891.246	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (ألف سهم)
0.39	0.31	عائد السهم الأساسي والمخفض (ريال قطري)

(أ) 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 المصرح بها والمصدرة والمدفوعة بالكامل من 389.124.637 إلى 3.891.246.369 أسهم عادية وسهم واحد ممتاز.

السياسات المحاسبية:

تعرض المجموعة بيانات الربحية الأساسية والمخفضة 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 المخفضة بتعديل الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة مقابل تأثيرات الأسهم العادية المحتملة المخفضة والتي تشكل أوراق نقد قابلة للتحويل وخيارات الأسهم الممنوحة للموظفين، إن وجدت.

36 عناصر الدخل الشامل الأخر

2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
(8.551)	29.991	احتياطي القيمة العادلة
36.499	32.094	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
-	(950)	احتياطي آخر
27.948	61.135	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
37 توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري
972.811	778.249

التوزيعات المعلنة والمستحقة والمدفوعة خلال السنة:
توزيعات أرباح نهائية للعام 2019، بنسبة 20% من القيمة الاسمية (2019): توزيعات أرباح نهائية لعام 2018 بنسبة 25% من القيمة الاسمية)

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ 15 ابريل 2020 توزيعات أرباح نقدية بنسبة 20% من القيمة الاسمية للسهم، بإجمالي 778.249 ألف ريال قطري من أرباح عام 2019 (2019): توزيعات أرباح نقدية بنسبة 25% من القيمة الاسمية للسهم، بإجمالي 972.811 ألف ريال قطري من أرباح عام 2018).

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة 2020 بواقع 12.5% من القيمة الاسمية للسهم على الجمعية العمومية السنوية لاعتمادها رسمياً.

السياسات المحاسبية:

تعترف المجموعة بالتزام سداد توزيعات نقدية لحاملي حقوق الملكية بالشركة الأم عندما يتم التصريح بالتوزيع ولم يعد التوزيع وفقاً لتقدير المجموعة. 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 30.355 ألف ريال قطري (2019: 37.569 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:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	التفاصيل
126.802	4.567	المحول من عقارات للمتاجرة إلى الاستثمارات العقارية
4.832.246	-	نقل المبالغ المدفوعة مقدماً إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح 11)
1.605.364	-	نقل الموجودات غير الملموسة إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح 16)

2-39 تسوية صافي الدين:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	تحليل صافي الدين:
718.182	416.054	النقد وما في حكمه
371.596	170.460	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
30.619	35.792	الاستثمارات ذات السيولة العالية
(1.074.029)	(2.153.450)	التسهيلات الائتمانية - السداد خلال سنة
(8.332.020)	(7.929.405)	التسهيلات الائتمانية - السداد بعد أكثر من سنة
(8.285.652)	(9.460.549)	صافي الدين
1.120.397	622.306	النقد والودائع والاستثمارات ذات السيولة العالية
(9.406.049)	(10.082.855)	إجمالي الدين - معدل ربح متغير
(8.285.652)	(9.460.549)	صافي الدين

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

40 معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 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 موجزا لحالات إعادة التصنيف الهامة التي تمت خلال السنة:

العرض السابق كما في ديسمبر 2019 ألف ريال قطري	إعادة التصنيف ألف ريال قطري	العرض الحالي ألف ريال قطري
---	--------------------------------	-------------------------------

بيان المركز المالي الموحد:

26.598.318	20.648	26.577.670	استثمارات عقارية
49.562	(23.115)	72.677	موجودات حق الانتفاع
(330.080)	2.467	(332.547)	مطلوبات إيجار

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد:

1.127.428	(3.997)	1.131.425	صافي ربح القيمة العادلة من إستثمارات عقارية
(30.934)	3.997	(34.931)	إطفاء موجودات حق الانتفاع

41 مطلوبات محتملة

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

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	ضمانات بنكية
141.257	114.746	

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 رصده في البيانات المالية الموحدة في الإيضاح 19.

42 ارتباطات

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	ارتباطات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير
329.087	3.473.747	
8.587	8.587	التزامات لشراء استثمارات وعقارات

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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		
2019	2020	2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
الموجودات المالية				
<i>بالقيمة المطفأة</i>				
1.257.197	748.109	1.257.197	748.109	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
519.704	592.215	519.704	592.215	ذمم مدينة
103.770	32.427	103.770	32.427	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
208.184	153.086	208.184	153.086	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
<i>بالقيمة العادلة</i>				
131.928	170.032	131.928	170.032	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
30.619	35.792	30.619	35.792	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
المطلوبات المالية				
<i>بالقيمة المطفأة</i>				
(1.602.856)	(1.771.320)	(1.602.856)	(1.771.320)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(314.174)	(192.620)	(314.174)	(192.620)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
(9.406.049)	(10.082.855)	(9.406.049)	(10.082.855)	التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(330.080)	(354,553)	(330.080)	(354,553)	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 للالتزامات 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 2020

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 2020:

قياس القيمة العادلة باستخدام

المدخلات المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة المستوى 3 ألف ريال قطري	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة المستوى 2 ألف ريال قطري	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى 1 ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	تاريخ التقييم	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
28,158,282	-	-	28,158,282	31 ديسمبر 2020	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 5): أسهم حقوق الملكية المدرجة
-	-	112.810	112.810	31 ديسمبر 2020	
57.222	-	-	57.222	31 ديسمبر 2020	
-	-	35.792	35.792	31 ديسمبر 2020	

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

قياس القيمة العادلة باستخدام

المدخلات المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة المستوى 3 ألف ريال قطري	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة المستوى 2 ألف ريال قطري	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى 1 ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	تاريخ التقييم	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
26.598.318	-	-	26.598.318	31 ديسمبر 2019	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 5): أسهم حقوق الملكية المدرجة
-	-	82.131	82.131	31 ديسمبر 2019	
49.797	-	-	49.797	31 ديسمبر 2019	
-	-	30.619	30.619	31 ديسمبر 2019	

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني خلال 2020 (2019: بدون تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى الثالث لقياس القيمة العادلة (2019: 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 الغاء الاعتراف بها قبل استحقاتها لفهم سبب استبعادها 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 أساس 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 47. تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ 15 فبراير 2021. 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. ويتضمن 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. وتتعترف 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 لصافي 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 لبنود الدخل الشامل الآخر.

لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنّف كحقوق ملكية وتحتسب تسويته اللاحقة في حقوق الملكية

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
44 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

2-44 أساس التوحيد (تتمة)

(أ) الشركات التابعة (تتمة)

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 تغيير 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 والحصص المستحوذ عليها بالقيمة الدفترية لصافي موجودات الشركة التابعة يتم تسجيله في حقوق الملكية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من استبعاد الحصص غير المسيطرة أيضا في حقوق الملكية.

(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 مسبقا ضمن الدخل الشامل الأخر 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	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
شركة أساس العقارية ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة الدولية ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة السد ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة سلوى ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة البراحة ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة قرية بروة ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م	قطر	100%	100%
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ع.ق.خ	قطر	100%	100%
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق.خ	قطر	70%	70%
شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة العقارية السعودية ذ.م.م	المملكة العربية السعودية	100%	100%
شركة مدينة المواتر ذ.م.م	قطر	100%	100%

جميع الشركات المذكورة أعلاه نشاطها هو مجال التنمية العقارية فيما عدا شركة الوصيف لإدارة الأصول ونشاطها يتركز في إدارة العقارات والمرافق، بالإضافة إلى شركة قطر لإدارة المشاريع والتي يتركز نشاطها في إدارة المشاريع.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية

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 2020	31 ديسمبر 2019
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	30%	30%
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	قطر	25.5%	25.5%
الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهرية غير المسيطرة		2020	2019
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ		ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م		37.343	43,973
		41.686	41.724
أرباح الحصة الجوهرية غير المسيطرة:		2020	2019
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ		8.318	6.368
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م		(38)	(20)
وفيما يلي المعلومات المالية الموجزة لهذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات على المبالغ قبل الحذف بين شركات المجموعة:			
بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة 2020:			
إيرادات وأرباح	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	133.223	-
مصروفات وخسائر	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	(105.497)	(149)
ربح / (خسارة) السنة		27.726	(149)
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل		28.089	(149)
بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة 2019:			
إيرادات وأرباح	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	124.046	-
مصروفات وخسائر	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	(102.819)	(78)
ربح / (خسارة) السنة		21.227	(78)
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل		20.617	(78)

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 الشركات التابعة ذات حصص غير مهيمنة جوهرية (تتمة)

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ ألف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م ألف ريال قطري
28.090	-
161.225	409.971
(16.090)	-
(48.750)	(246.498)
124.475	163.473
87.132	121.787
37.343	41.686
124.475	163.473
28.631	-
184.250	410.108
(22.619)	-
(43.685)	(246.486)
146.577	163.622
102.604	121.898
43.973	41.724
146.577	163.622
14.796	-
(42.878)	-
(36.051)	-
(64.133)	-
18.675	(769)
(6.910)	-
(30.924)	-
(19.159)	(769)

بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2020:

موجودات غير متداولة
موجودات متداولة
مطلوبات غير متداولة
مطلوبات متداولة
صافي حقوق الملكية

العائد إلى:

أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
حصة غير مسيطرة
إجمالي حقوق الملكية

بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2019:

الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة
المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة
صافي حقوق الملكية

العائد إلى:

أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
حصة غير مسيطرة
إجمالي حقوق الملكية

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020:

الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية
صافي النقص في النقد وما في حكمه

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019:

الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية
صافي النقص في النقد وما في حكمه



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 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 التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي موجودات والتزامات مالية بالعملة الأجنبية	تحليل الحساسية	تنويع المحفظة
مخاطر الائتمان	- النقد وما في حكمه - ذمم مدينة تجارية - ذمم مدينة من التأجير التمويلي - مستحق من أطراف ذات علاقة	- تحليل الأعمار - التصنيف الائتماني	تنويع الودائع لدى البنوك والحدود الائتمانية وخطابات الاعتماد
مخاطر السيولة	قروض ومطلوبات أخرى	توقعات التدفقات النقدية	توفر الوسائل الائتمانية الملتمزم 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 يتعلّق 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 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(أ) مخاطر معدل الربح (تتمة)

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات الربح من خلال تنويع المحفظة المتعلقة بالإلتزامات بموجب العقود التمويلي الإسلامي والذمم المدينة من التأجير التمويلي.

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

القيم الدفترية		
2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
103.770	32.427	أدوات معدل الربح المتغير:
814.807	200.061	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
(9.406.049)	(10.082.855)	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

24.089 +/-	في 31 ديسمبر 2020
23.051 +/-	في 31 ديسمبر 2019

واستجابة للإعلانات، وضعت المجموعة برنامج الانتقال من معدل إيور الذي يتألف من مسارات العمل لإدارة المخاطر والضرائب والخزانة والقانون والمحاسبة والأنظمة. يخضع البرنامج لإدارة الرئيس المالي المسؤول أمام مجلس الإدارة. الهدف من البرنامج هو فهم مكان تعرضات إيور داخل الأعمال وإعداد خطة عمل وتقديمها لتمكين الانتقال السلس إلى معدلات مرجعية بديلة. تهدف المجموعة إلى الانتهاء من الانتقال وخطط التغيير بحلول نهاية النصف الأول من عام 2021.

بالنسبة للديون ذات السعر المتغير للمجموعة، بدأت المجموعة مناقشات مع البنوك المحلية بحيث يتغير معدل تكلفة التمويل الحالي إلى معدل تكلفة التمويل المرجعي في عام 2021.

ستستمر المجموعة في تطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 حتى يزول عدم اليقين الناشئ عن إصلاحات معيار معدل الفائدة فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ التدفقات النقدية الأساسية التي تتعرض لها المجموعة. افترضت المجموعة أن حالة عدم اليقين هذه لن تنتهي حتى يتم تعديل عقود المجموعة التي تشير إلى معدلات إيور لتحديد التاريخ الذي سيتم فيه استبدال مؤشر سعر الفائدة، والتدفقات النقدية لسعر المعيار البديل وتعديل الفارق ذي الصلة. سيعتمد هذا جزئياً على إدخال البنود البديلة التي لم يتم إضافتها بعد إلى عقود المجموعة والتفاوض مع المقرضين.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(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.

كان لدى المجموعة صافي التعرضات التالية المقومة بالعملة الأجنبية:

2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
موجودات	موجودات	
(مطلوبات)	(مطلوبات)	
(792)	(1.396)	يورو
(17.195)	(17.189)	دينار كويتي
107.338	100.215	جنيه إسترليني
7.337	6.440	ليرة تركي
(7.138)	(6.267)	جنيه مصري
(1.995)	(2.000)	درهم إماراتي
(83.490)	(101.882)	ريال سعودي
(6.341.114)	(5.973.571)	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 داخليا 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.

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.

2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
+/- 5%	+/- 5%	
(40)	(70)	يورو
(860)	(859)	دينار كويتي
5.367	5.011	جنيه إسترليني
235	322	ليرة تركي
(357)	(313)	جنيه مصري
(100)	(100)	درهم إماراتي
(4.175)	(5.094)	ريال سعودي
(317.055)	(298.679)	دولار أمريكي

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 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	
			2020
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر -
11.281	-	%10+	مدرجة
3.579	3.579	%10+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			2019
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر -
8.213	-	%10+	مدرجة
3.062	3.062	%10+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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:

2019 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
1.257.197	748.109	أرصدة بنكية
519.704	592.215	ذمم مدينة
103.770	32.427	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
208.184	153.086	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
2.088.855	1.525.837	

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

القيم الدفترية				
محلياً ألف ريال قطري	الخليجي الأخرى ألف ريال قطري	الدول الأوروبية ألف ريال قطري	شمال أفريقيا ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
688.141	15.171	37.226	7.571	748.109
564.861	17.099	9.251	1.004	592.215
32.427	-	-	-	32.427
152.266	250	-	570	153.086
1.437.695	32.520	46.477	9.145	1.525.837

2020

أرصدة بنكية
ذمم مدينة
ذمم مدينة من التأجير التمويلي
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
46 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

القيم الدفترية				
محلياً	دول مجلس التعاون	الدول الأوروبية	شمال أفريقيا	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
1.168.123	49.015	33.554	6.505	1.257.197
490.013	13.882	11.284	4.525	519.704
103.770	-	-	-	103.770
207.747	6	-	431	208.184
1.969.653	62.903	44.838	11.461	2.088.855

2019

أرصدة بنكية

ذمم مدينة

ذمم مدينة من التأجير التمويلي

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

تراقب المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان بصفة مستمرة وبناء على تقييم الإدارة ومعدلات التعثر التاريخية، فإن المجموعة ترى بأن مخصص الانخفاض في القيمة البالغ 322,565 ألف ريال قطري (2019: 213.977 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.

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 95% (2019: 93%) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة مودعة لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف جيد.

جودة ائتمان الموجودات المالية

نظراً لأن بعض 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 الإئتمان المتوقعة والذي بموجبه يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار أعمار جميع الذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى و الذمم المدينة من التأجير التمويلي.

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

كما في 31 ديسمبر 2020، 87% من الذمم المدينة من التأجير التمويلي (2019: 93%) 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 تقيماً خارجياً وتقييمها الائتماني يتراوح بين A و B فهي تمثل 72% من صافي الذمم المدينة التجارية بعد خصم المخصص كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 83%).

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطر الائتمان المرتبطة بموجوداتها المالية.

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 وفقاً لسياسة المجموعة. يوضح الجدول التالي التصنيفات الائتمانية الخارجية للبنوك:

2019	2020	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
675.519	185.964	A+
200.802	299.476	A1
337.963	44.350	A
-	56.768	A-
-	135.701	A2/PRIME-1
-	3.972	B
42.913	21.878	أخرى
1.257.197	748.109	الإجمالي

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

يتكون إطار تصنيف مخاطر الائتمان الحالي للمجموعة من الفئات التالية:

الفئة	الوصف	أسس الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة
غير متعثر	الطرف المقابل لديه مخاطر منخفضة في التخلف عن السداد وليس لديه أي مبالغ متأخرة السداد	الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ 12 شهراً
مشكوك فيه	تجاوز المبلغ 30 يوماً بعد تاريخ الاستحقاق أو كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي	الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة - ليست ذات قيمة ائتمانية منخفضة
متعثر	تجاوز المبلغ 90 يوماً بعد تاريخ الاستحقاق أو أن هناك دليلاً يشير إلى أن الأصل ذو قيمة ائتمانية منخفضة	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر - ذات قيمة ائتمانية منخفضة
مشطوب	هناك أدلة تشير إلى أن المدين يواجه صعوبات مالية شديدة وليس لدى الشركة أي احتمال واقعي لاستردادها	تم شطب المبلغ

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 وفقاً للظروف العادية أو تحت الضغوط دون تكبد خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر الإضرار بسمة 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 يوماً من تاريخ الفاتورة.

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

2020	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	1-2 سنة ألف ريال قطري	2-5 سنوات ألف ريال قطري	أكثر من 5 سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	1.771.320	1.834.279	1.403.068	167.611	263.600	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	192.620	192.620	192.041	579	-	-
مطلوبات إيجارات	354.553	660.347	66.806	35.634	85.213	472.694
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	10.082.855	10.989.314	2.424.461	2.469.734	4.468.666	1.626.453
	12.401.348	13.676.560	4.086.376	2.673.558	4.817.479	2.099.147
2019	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	1-2 سنة ألف ريال قطري	2-5 سنوات ألف ريال قطري	أكثر من 5 سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	1.602.856	1.692.870	1.149.017	190.253	270.000	83.600
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	314.174	314.174	313.595	579	-	-
مطلوبات إيجارات	330.080	498.517	76.208	68.055	90.056	264.198
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	9.406.049	11.070.457	1.633.983	2.691.988	4.958.972	1.785.514
	11.653.159	13.576.018	3.172.803	2.950.875	5.319.028	2.133.312

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

بالإضافة إلى ذلك ، تستخدم المجموعة مزيج التدفقات النقدية الداخلة من الموجودات المالية والتسهيلات المصرفية المتاحة لإدارة السيولة. يوضح الجدول أدناه التدفقات النقدية الواردة من الموجودات المالية:

2020	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
441.817	30.234	53.493	66.671	592.215	ذمم مدينة تجارية وأخرى
30.805	1.622	-	-	32.427	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
153.086	-	-	-	153.086	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
35.792	170.032	-	-	205.824	إستثمار في أدوات حقوق ملكية
661.500	201.888	53.493	66.671	983.552	

2019	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
373.311	16.616	44.244	85.533	519.704	ذمم مدينة تجارية وأخرى
48.505	30.805	1.622	-	80.932	موجودات العقد
208.184	-	-	-	208.184	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
30.619	131.928	-	-	162.547	إستثمار في أدوات حقوق ملكية
660.619	179.349	45.866	85.533	971.367	

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 والانتماء 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 حدى. ويتم دعم هذه المسؤولية من خلال تطوير معايير المجموعة الشاملة لإدارة المخاطر التشغيلية في المجالات التالية:

- متطلبات الفصل المناسب بين المهام بما في ذلك الإعتماد المستقل للمعاملات.
- متطلبات التسوية ومراقبة المعاملات.
- الالتزام بالمتطلبات التنظيمية والقانونية الأخرى وتوثيق الضوابط الرقابية والإجراءات.
- متطلبات التقييم الدوري للمخاطر التشغيلية التي تم التعرض لها 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.
- التقليل من المخاطر، بما في ذلك التأمين ضد الخسائر في الموجودات وضد الاختلاس، في حال كان ذلك فعالاً.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
إدارة المخاطر المالية (تتمة) 46

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 الإيجارية 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 الإيجارية.
 - 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 للأمر التي لها أثر على سمعة المجموعة، مع إصدار توجيهات وسياسات مناسبة في هذا الشأن.

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 الخزنة 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:

2019	2020
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
9.406.049	10.082.855
(1.254.716)	(746.157)
8.151.333	9.336.698
17.910.581	18.376.985
%45.51	%50.81

تمويلات محملة بتكلفة تمويل
ناقصاً: النقد والأرصدة البنكية
صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 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 المنافع المحددة للمعاشات ونهاية الخدمة - الإيضاح رقم 20
- الاعتراف بالإيرادات - الإيضاح رقم 7 والإيضاح رقم 12
- الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المرحلة - الإيضاح رقم 17
- انخفاض قيمة الأرصدة البنكية - الإيضاح رقم 4
- انخفاض قيمة الذمم المدينة - الإيضاح رقم 6
- انخفاض قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة - الإيضاح رقم 9
- انخفاض قيمة موجودات حق الإنقاع 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
- تقييم مبدأ الإستمرارية

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 سنوياً 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 قيد الاستخدام، 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 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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

الافتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة قيد الاستخدام.
تعتبر حسابات القيمة قيد الاستخدام لوحدات 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 للتحسينات 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 ويُستمد من متوسط التكلفة المرجح لرأس المال الخاص بها. ويأخذ متوسط التكلفة المرجح في الاعتبار كلا من الدين وحقوق الملكية. وتُستمد 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 للعمامة.

48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتحديد اذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار في تاريخ بدء العقد. يتم قياس موجودات حق الانتفاع و مطلوبات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي يكون فيها المستأجر ، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (12 أشهر أو أقل) والموجودات ذات القيمة المنخفضة (مثل الأجهزة الكمبيوتر اللوحي أو أجهزة الكمبيوتر الشخصية ، أو أثاث المكاتب الصغيرة والهواتف). لمثل هذه العقود يتم إستهلاك قيمة حق الانتفاع ضمن المصروفات التشغيلية باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية العمر الإنتاجي للحق في استخدام 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 الفوائد الاقتصادية من الموجودات 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 استخدامه 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

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

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 الانتفاع 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.

أجرت المجموعة تعديلات خلال السنة تتعلق بتجديد إتفاقيات الإيجار.

تشتمل موجودات حق الانتفاع 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 المترام 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 بالمخصص وقياسه وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية 37- بقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الانتفاع ، يتم إدراج التكاليف في أصل حق الانتفاع ذي الصلة ، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزونات.

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

يتم عرض موجودات حق الانتفاع كخط منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كانت قيمة حق الانتفاع 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 الانتفاع. 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 (أنظر إيضاح 31).

كوسيلة عملية ، يسمح المعيار الدولي للتقارير 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 و مكونات 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.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي والإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يُطلب من المؤجر الوسيط تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه إيجار تمويلي أو تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي كما كان الحال بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17).

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

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

نشاطات المجموعة التأجيريه 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 الإقتراض.

إعتباراً من 1 يناير 2019، تم الاعتراف بعقود الإيجار كموجودات حق إنتفاع وإيضاً لالتزامات مماثلة في التاريخ الذي يتوفر فيه العين المؤجرة للإستخدام 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 الأنتفاع على أساس القسط الثابت علي العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار أيهما أقل.

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 بإستخدام السعر المذكور في عقد الإيجار. إذا لم تتمكن المجموعة من تحديد هذا المعدل، يتم إستخدام 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة 48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية ، مثل الموجودات المالية من خلال الربح أو الخسارة ، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو المطلوب ، أو
 - في حالة عدم وجود سوق رئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو المطلوب
- يجب أن يكون الوصول إلى السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة من قبل المجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام ، على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل في أفضل استخدام له وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أفضل استخدام له .

تستخدم المجموعة أساليب تقييم مناسبة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة ، وتعظيم استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، كما هو موضح على النحو التالي ، استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى 2 - تقنيات التقييم التي يمكن ملاحظة أدنى مستوى لها من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3 - أساليب التقييم التي لا يمكن ملاحظة أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المعترف بها في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر ، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة مثل ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر ، مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتألف الإدارة من رئيس قطاع التطوير ، ورئيس الفريق المالي ، ورئيس قسم إدارة المخاطر ومديري كل عقار.

يشارك المقيّمون الخارجيون في تقييم الموجودات الهامة ، مثل الاستثمارات العقارية والمتاجرة. تشمل معايير الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية. تناقش الإدارة وتراجع المقيمين الخارجيين للمجموعة وأساليب التقييم والافتراضات المستخدمة لكل عقار.

في تاريخ كل تقرير ، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات الواجب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل ، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في آخر تقييم من خلال الموافقة على المعلومات الواردة في حساب التقييم للعقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة ، بالاشتراك مع المقيمين الخارجيين للمجموعة ، بمقارنة كل تغييرات في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة ، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

تحقق الإيرادات

إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار المستحقة القبض من عقود الإيجار التشغيلي، ناقصاً التكاليف المباشرة الأولية للمجموعة للدخول في عقود الإيجار، على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، باستثناء دخل الإيجار الطارئ الذي يتم الاعتراف به عند نشأته.

يتم توزيع حوافز المستأجرين للدخول في عقود إيجار بالتساوي على مدى فترة الإيجار، حتى لو لم يتم سداد المدفوعات على هذا الأساس مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون الإدارة، في بداية عقد الإيجار، على يقين من أن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن التدايعات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند ظهورها.

يتم الاعتراف برسوم الخدمة ورسوم الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين والدخل الناتج عن المصاريف المعاد تحميلها للمستأجرين في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمات.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لكيان واحد والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لكيان آخر.

الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في الفئات التالية؛ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، حسب الاقتضاء. يتم الاعتراف بجميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً، في حالة الموجودات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة المنسوبة إلى اقتناء الأصل المالي.

يتم الاعتراف بعمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني تحدده اللوائح أو الأعراف في السوق (الصفقات العادية) في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

القروض والمدينون هي موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط. يتم الاعتراف بهذه الموجودات مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً أي تكاليف معاملة منسوبة مباشرة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض والمدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

المطلوبات المالية

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على ذمم تجارية دائنة وأخرى، ومستحق لأطراف ذات علاقة، والتزامات بموجب عقود تمويل إسلامي والتزامات إيجار.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة 48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية غير المشتقة
تعترف المجموعة مبدئيًا بالمطلوبات المالية في التاريخ الذي تنشأ فيه وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

تلغي المجموعة الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من التزاماتها التعاقدية أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها.

تصنف المجموعة المطلوبات المالية غير المشتقة في فئة المطلوبات المالية الأخرى. يتم الاعتراف بهذه المطلوبات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة زائدًا أي تكاليف معاملات منسوبة مباشرة. بعد التحقق المبدئي، يتم قياس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تشمل المطلوبات المالية الأخرى على التزامات بموجب عقود تمويل إسلامي، ومستحق إلى أطراف ذات صلة، وذمم دائنة تجارية وأخرى، ومطلوبات إيجار.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق واجب النفاذ حاليًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات و تسوية المطلوبات في وقت واحد. يجب ألا يكون الحق واجب النفاذ قانونيًا متوقعًا على الأحداث المستقبلية ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في سياق العمل العادي وفي حالة إفلاس أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أحد الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. تنخفض قيمة الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية ولا يتم تكبد خسائر انخفاض القيمة إلا إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لحدث أو أكثر من الأحداث التي وقعت بعد الاعتراف الأولي بالأصل ("حدث خسارة") وذلك يكون لحدث (أو أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق. قد يتضمن دليل انخفاض القيمة مؤشرات على أن المدينين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية كبيرة، أو تخلفًا عن السداد أو تأخرًا في سداد التكاليف أو المدفوعات الرئيسية، واحتمال دخولهم في الإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات الملحوظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغييرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بالتخلف عن السداد.

بالنسبة لفئة المدينين، يتم قياس مبلغ الخسارة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصومة بمعدل الربح الفعلي الأصلي للأصل المالي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقًا يكون المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

الموجودات المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أحد الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. في حالة الاستثمارات في حقوق الملكية المصنفة على أنها متاحة للبيع، فإن الانخفاض الكبير أو المستمر في القيمة العادلة للأوراق المالية إلى ما دون تكلفتها يعد أيضًا دليلًا على انخفاض قيمة الموجودات. في حالة وجود أي دليل من هذا القبيل على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، فإن الخسائر المترتبة (تقاس بالفرق بين تكلفة الشراء والقيمة العادلة الحالية، ناقصًا أي خسارة انخفاض في قيمة الأصل المالي المعترف بها سابقًا في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد) يتم إزالتها من حقوق الملكية و المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد لأدوات حقوق الملكية من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. إذا زادت القيمة العادلة لأداة الدين المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، في فترة لاحقة، ويمكن أن ترتبط الزيادة بشكل موضوعي بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، يتم عكس خسارة انخفاض القيمة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم أولاً تخصيص خسائر انخفاض القيمة المعترف بها فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات ثم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس التناسب. يتم تقييم خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في الفترات السابقة في تاريخ كل تقرير بحثًا عن أي مؤشرات على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة (بخلاف الشهرة) إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

الإيجارات

يعتمد تحديد ما إذا كان الترتيب أو يحتوي على عقد إيجار على أساس جوهر الترتيب في تاريخ البداية ، سواء كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل أو موجودات محددة أو أن الترتيب ينقل الحق في استخدام الأصل ، حتى لو لم يتم تحديد هذا الحق صراحة في ترتيب.

(أ) المجموعة كمؤجر

راجع إيضاح 8.

(ب) المجموعة كمستأجر

تتم رسلة عقود الإيجار التمويلي ، التي تنقل إلى المجموعة جميع المخاطر والمنافع العرضية المتعلقة بملكية البند المؤجر ، في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر أو ، إذا كانت أقل ، بالقيمة الحالية للحد الأدنى دفعات الإيجار.

يتم تقسيم مدفوعات الإيجار بين رسوم التمويل وتخفيض التزام الإيجار لتحقيق معدل ثابت لتكلفة التمويل على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم تحميل مصاريف التمويل على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند نشوئها. يتم استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات المقتناة بموجب عقد إيجار تمويلي على مدى العمر الإنتاجي ومدة الإيجار الأقصر.

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ فيها المؤجر بجزء كبير من مخاطر ومزايا الملكية على أنها عقود إيجار تشغيلي. يتم الاعتراف بمدفوعات عقود الإيجار التشغيلي كمصروف في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ، باستثناء مدفوعات الإيجار الطارئة التي يتم تحميلها كمصروفات عند نشوئها.

ودائع المستأجرين

يتم الاعتراف بمطلوبات ودائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة حينما كانت جوهرية. هذه الودائع قابلة للاسترداد للمستأجرين في نهاية مدة الإيجار.

تحويل العملات الأجنبية

العملة التشغيلية و عملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها الشركة (العملة التشغيلية). تم عرض البيانات المالية الموحدة "بالريال القطري" وهي عملة العرض للمجموعة.

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو التقييم حيث يتم إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن التحويل بأسعار الصرف في نهاية السنة للموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة المجمع ، باستثناء عندما يتم تأجيلها في الدخل الشامل الآخر على النحو تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة وتحوطات صافي الاستثمار المؤهلة. يتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن "إيرادات أو تكاليف التمويل".

يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية بالعملات الأجنبية المصنفة كماتحة للبيع بين فروق التحويل الناتجة عن التغيرات في التكلفة المطفأة للأوراق المالية والتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية للأوراق المالية. يتم الاعتراف بفروق التحويل المتعلقة بالتغيرات في التكلفة المطفأة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ، ويتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية في بنود الدخل الشامل الأخرى.

يتم الاعتراف بفروق التحويل للموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كجزء من مكاسب أو خسائر القيمة العادلة ، وفروق الترجمة على الموجودات المالية غير النقدية ، مثل أدوات حقوق الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ، يتم إدراجها في بيان الدخل الشامل الآخر الموحد.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع منشآت المجموعة (التي لا تمتلك أي منها عملة اقتصاد شديد التضخم) التي لها عملة تشغيلية مختلفة عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

(أ) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الإقفال في تاريخ ذلك المركز المالي.
(ب) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات الخاصة بكل بيان ربح أو خسارة موحد بمتوسط أسعار الصرف (ما لم يكن هذا المتوسط ليس تقريبياً معقولاً للأثر التراكمي للأسعار السائدة في تواريخ المعاملة ، وفي هذه الحالة يتم تحويل الإيرادات والمصروفات بالسعر في تواريخ المعاملات) ؛ و
(ج) يتم الاعتراف بجميع فروقات الصرف الناتجة في الدخل الشامل الأخر.

يتم التعامل مع تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن الاستحواذ على شركة أجنبية كموجودات ومطلوبات الشركة الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الإغلاق. يتم الاعتراف بفروق الصرف الناشئة في الدخل الشامل الأخر.

49. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

1.49 معايير معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتي تسري على السنة الحالية

تأثير التطبيق الأولي لتعديلات معالجة معيار سعر الفائدة على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7.

في سبتمبر 2019 ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معالجة معيار أسعار الفائدة (تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7) ، وتؤدي هذه التعديلات إلى تعديل متطلبات محاسبة التحوط المحددة للسماح بمواصلة محاسبة التحوط للتحوط المتأثر خلال فترة عدم اليقين قبل البنود المغطاة أو تم تعديل أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية كنتيجة للإصلاحات الجارية لمعيار أسعار الفائدة. التعديلات ليست ذات صلة بالمجموعة نظراً لأنها ال تطبق محاسبة التحوط على مخاطر أسعار الفائدة المعيارية الخاصة بها.

تقدم التعديلات أيضاً متطلبات إفصاح جديدة على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 لعلاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

1.49 معايير معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتي تسري على السنة الحالية (تتمة)

تأثير التطبيق الأولي لتعديل امتيازات الإيجار المتعلقة بوباء كوفيد - 19 على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16

في مايو 2020 ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات الإيجار المتعلقة بوباء كوفيد - 19 (تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16) التي توفر تخفيفاً عملياً للمستأجرين في محاسبة امتيازات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد - 19 ، من خلال تقديم وسيلة عملية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 . تسمح الوسيلة العملية للمستأجر باختيار عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بوباء كوفيد - 19 يعد تعديلاً لعقد الإيجار. يجب على المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار أن يأخذ في الحسبان أي تغيير في مدفوعات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المتعلق بوباء كوفيد - 19 بنفس الطريقة التي يفسر بها التغيير المطبق على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.

تتطلب الوسيلة العملية فقط على امتيازات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد - 19 فقط إذا تم استيفاء جميع الشروط التالية:

- (أ) ينتج عن التغيير في مدفوعات الإيجار مقابل معدل لعقد الإيجار يكون إلى حد كبير نفس أو أقل من مقابل عقد الإيجار الذي يسبق التغيير مباشرة ؛
(ب) يؤثر أي تخفيض في مدفوعات الإيجار فقط على المدفوعات المستحقة أصلاً في أو قبل 30 يونيو 2021 (امتياز الإيجار يفي بهذا الشرط إذا أدى إلى انخفاض مدفوعات الإيجار في أو قبل 30 يونيو 2021 وزيادة مدفوعات الإيجار التي تمتد إلى ما بعد 30 يونيو 2021) ؛ و
(ج) لا يوجد تغيير جوهري على شروط وأحكام عقد الإيجار.

في السنة المالية الحالية ، لم تقم المجموعة بتطبيق التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 (كما أصدره مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020).

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
49. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

2.49 تأثير التطبيق المبني لمعايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة على البيانات المالية

تم تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية ، والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020 ، في هذه البيانات المالية.

تسري للفترة السنوية
التي تبدأ في أو بعد

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

1 يناير 2020

تعديلات على إطار عمل معايير التقارير المالية الدولية

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات الواردة في التعديلات على إطار عمل معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة لأول مرة في السنة الحالية. تتضمن التعديلات لاحقاً على المعايير المتأثرة بحيث تشير إلى المرجع الجديد. ومع ذلك، لا تقوم جميع التعديلات بتحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارات والاختصاصات من إطار العمل بحيث تشير إلى المرجع المعدل. يتم تحديث بعض التصريحات فقط للإشارة إلى إصدار إطار العمل الذي تشير إليه (إطار اللجنة الدائمة المشتركة بين الوكالات الذي اعتمده مجلس معايير المحاسبة الدولية في عام 2001 ، أو إطار المجلس الدولي لمعايير المحاسبة لعام 2010، أو إطار العمل الجديد المعدل لعام 2018) أو للإشارة إلى أن التعريف الواردة في المعيار لها بالتعريفات الجديدة التي تم تطويرها في إطار العمل المعدل.

المعايير التي تم تعديلها هي: معايير التقارير المالية الدولية أرقام 2 و3 و6 و14 والمعايير المحاسبية الدولية أرقام 1 و8 و34 و37 و38 ومعايير لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية أرقام 20 و22 و32.

1 يناير 2020

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم 3 تعريف الأعمال

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 لأول مرة في السنة الحالية. توضح التعديلات أنه في حين أن الأعمال التجارية عادة ما يكون لها مخرجات ، إلا أن المخرجات ليست مطلوبة لمجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات للتأهل للعمل التجاري. لكي تعتبر عملاً تجارياً ، يجب أن تتضمن مجموعة مكتسبة من الأنشطة والموجودات ، على الأقل ، مدخلات وعملية موضوعية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات.

تلغي التعديلات تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات. تقدم التعديلات أيضاً إرشادات إضافية تساعد على تحديد ما إذا كان قد تم الحصول على عملية موضوعية.

1 يناير 2020

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم 3 تعريف الأعمال (تتمة)

تقدم التعديلات اختبار تركيز اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المكتسبة ليست عملاً. بموجب اختبار التركيز الاختياري ، فإن مجموعة الأنشطة والموجودات المكتسبة لا تعتبر نشاطاً تجارياً إذا كانت جميع القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المكتسبة مركزة في أصل واحد محدد أو مجموعة موجودات مماثلة. يتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي على جميع عمليات دمج الأعمال وعمليات الاستحواذ على الموجودات التي يكون تاريخ الاستحواذ لها في أو بعد 1 يناير 2020.

1 يناير 2020

تعديلات على معايير المحاسبة الدولية أرقام 1 و8 تعريف المواد

اعتمدت المجموعة التعديلات على المعايير المحاسبية الدولية أرقام 1 و8 لأول مرة في السنة الحالية. تسهل التعديلات تعريف المواد الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ولا تهدف إلى تغيير المفهوم الأساسي للأهمية النسبية في معايير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. تم تضمين مفهوم "التعظيم" على المعلومات المادية بمعلومات غير مادية كجزء من التعريف الجديد.

تم تغيير الأهمية النسبية التي تؤثر على المستخدمين من "يمكن أن تؤثر" إلى "يمكن توقع تأثيرها بشكل معقول". تم استبدال تعريف المواد في معيار المحاسبة الدولي رقم 8 بإشارة إلى تعريف المادة في معيار المحاسبة الدولي رقم 1. بالإضافة إلى ذلك ، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعايير الأخرى والإطار المفاهيمي الذي يحتوي على تعريف "جوهرية" أو يشير إلى مصطلح "جوهرية" لضمان الاتساق.

لم يكن لتطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة أي تأثير جوهرية على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكن قد يؤثر على احتساب المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

3.49 معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولم يبدأ سريانها بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر

لم تقم المجموعة بتطبيق معايير التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي تم إصدارها ولم يبدأ سريانها بعد

تسري للفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

1 يناير 2023

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

معايير التقارير المالية الدولية رقم 17 عقود التأمين

يحدد معيار التقارير المالية الدولية رقم 17 مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل معيار التقارير المالية الدولية رقم 4 عقود التأمين.

يحدد معيار التقارير المالية الدولية رقم 17 نموذجًا عامًا ، يتم تعديله لعقود التأمين مع ميزات المشاركة المباشرة ، الموصوف على أنه نهج الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الالتزام بالتغطية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط.

يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية ويقاس بشكل صريح تكلفة عدم التأكد. يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات وضمانات حاملي بوالص التأمين.

في يونيو 2020 ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم 17 لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد نشر معيار التقارير المالية الدولية رقم 17. توجّل التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي لمعيار التقارير المالية الدولية رقم 17 (متضمنًا التعديلات) إلى فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. وفي الوقت نفسه ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تمديدًا للإعفاء المؤقت من تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم 9 (تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم 4) التي تمد تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم 9 في معيار التقارير المالية الدولية رقم 4 إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

يجب تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم 17 بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي ، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة.

لغرض متطلبات الانتقال ، يكون تاريخ التطبيق الأولي هو البداية إذا كانت فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة المعيار لأول مرة ، ويكون تاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق الأولي.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

3.49 معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولم يبدأ سريانها بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر (تتمة)

تسري للفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

متاح للتطبيق الاختياري
/ تاريخ سريان مؤجل
إلى أجل غير مسمى

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم 10 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 - بيع أو المساهمة في الموجودات بين
المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك

تتعامل التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم 10 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 مع المواقف التي يكون فيها
بيع أو مساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على
أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة لا تحتوي على نشاط تجاري في معاملة مع شركة زميلة
أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بها في أرباح الشركة الأم أو الخسارة فقط
في حدود مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح والخسائر
الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحتفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (والتي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك
يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية) يتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط إلى مدى
مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة الجديدة أو المشروع المشترك.

1 يناير 2023. يُسمح
بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

تؤثر التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 فقط في عرض المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة في بيان
المركز المالي وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو دخل أو مصروفات أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها
حول تلك البنود.

توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير
، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، اشرح أن الحقوق
موجودة إذا تم الامتنال للجهود في نهاية فترة التقرير، وقدم تعريفاً لـ "التسوية" لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى
الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى أو خدمات.

1 يناير 2022

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم 3 - الإشارة إلى إطار عمل معايير التقارير المالية الدولية

تعمل التعديلات على تحديث معيار التقارير المالية الدولية رقم 3 بحيث يشير إلى إطار العمل لعام 2018 بدلاً من إطار العمل
الخاص بعام 1989. كما أنها تضيف إلى معيار التقارير المالية الدولية رقم 3 مطلباً، بالنسبة للالتزامات الواقعة في نطاق
المعيار المحاسبي الدولي رقم 37، أن يقوم المشتري بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 لتحديد ما إذا كان هناك التزام
حالي في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق معيار لجنة تفسيرات معايير التقارير
المالية الدولية رقم 21، يطبق المشتري معيار لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية رقم 21 لتحديد ما إذا كان الحدث
الملزم الذي ينشأ عنه التزام بدفع الضريبة قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

3.49 معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولم يبدأ سريانها بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر (تتمة)

تسري للفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

1 يناير 2022

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم 3 - الإشارة إلى إطار عمل معايير التقارير المالية الدولية (تتمة)

أخيراً ، تضيف التعديلات بياناً صريحاً بأن المشتري لا يعترف بالموجودات المحتملة المقتناة في عملية دمج الأعمال.

تسري التعديلات على مجموعات الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ عليها في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا طبقت الكيان أيضاً جميع المراجع المحدثة الأخرى (المنشورة مع تحديث إطار العمل) في نفس الوقت أو قبل ذلك.

1 يناير 2022. يُسمح
بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 - الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود

تحظر التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات من بيع البنود التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام ، أي المتحصلات أثناء إحضار الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادراً على العمل فيه. بالطريقة التي قصدتها الإدارة.

وبالتالي ، تعترف المنشأة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. تقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 2 - المخزون.

توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح". يحدد معيار المحاسبة الدولي رقم 16 هذا الآن على أنه تقييم ما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل بحيث يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات ، أو تأجيرها للآخرين ، أو لأغراض إدارية.

إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل ، يجب أن تفصح البيانات المالية عن مبالغ العوائد والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق بالبنود المنتجة التي لا تمثل ناتجاً عن الأنشطة العادية للمنشأة ، وأي بند (بنود) متسلسلة يتضمن بيان الدخل الشامل هذه العوائد والتكلفة ، ويتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي ، ولكن فقط على بنود الممتلكات والآلات والمعدات التي تم جلبها إلى الموقع والحالة اللازمة لها لتكون قادرة على العمل بالطريقة المقصود من قبل الإدارة في أو بعد بداية أول فترة معروضة في البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.

يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبكر للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية ، حسب الاقتضاء) في بداية تلك الفترة الأولى المعروضة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

49. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

3.49 معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولم يبدأ سريانها بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر (تتمة)

تسري للفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

1 يناير 2022. يُسمح
بالتطبيق المبكر.

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 - العقود الشاقّة - تكلفة إتمام العقد

تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد". تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من كل من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (من الأمثلة على ذلك تخصيص رسوم الاستهلاك لـ بند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

تطبق التعديلات على العقود التي لم تفب الكيان بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. لم يتم إعادة صياغة المقارنات. وبدلاً من ذلك، يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق التعديلات مبدئيًا كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة أو عنصر آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء، في تاريخ التطبيق المبدئي.

معالجة معيار سعر الفائدة - المرحلة 2 (تعديلات على معايير التقارير المالية الدولية أرقام 9 و 7 و 4 و 16 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 39) 1 يناير 2021

تتناول التعديلات القضايا التي قد تؤثر على التقارير المالية نتيجة لمعالجة معيار سعر الفائدة، بما في ذلك آثار التغييرات على التدفقات النقدية التعاقدية أو علاقات التحوط الناشئة عن استبدال معيار سعر الفائدة بسعر مرجعي بديل. توفر التعديلات إعفاءً عملياً من بعض المتطلبات الواردة في معيار التقارير المالية الدولية رقم 9 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 39 ومعيار التقارير المالية الدولية رقم 7 ومعيار التقارير المالية الدولية رقم 4 ومعيار التقارير المالية الدولية رقم 16 المتعلقة بما يلي: التغييرات في أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية والمطلوبات المالية والتزامات عقود الإيجار ومحاسبة التحوط.

التغيير في أساس تحديد التدفقات النقدية سوف تتطلب التعديلات من المنشأة المحاسبية عن التغيير في أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي أو الالتزام المالي الذي تتطلبه معالجة معيار سعر الفائدة عن طريق تحديث معدل الفائدة الفعلي للأصل المالي أو الالتزام المالي. في 31 ديسمبر 2020، كان لدى المجموعة قروض بنكية بمبلغ 6,461,308 ألف ريال قطري والتي ستخضع لمعالجة إيور. تتوقع المجموعة أن يتم تغيير معيار سعر الفائدة لهذه القروض إلى سعر فائدة بديل في عام 2021 وأنه لن ينشأ أي مكسب أو خسارة تعديل هام نتيجة لتطبيق التعديلات على هذه التغييرات.

محاسبة التحوط
توفر التعديلات استثناءات لمتطلبات محاسبة التحوط في المجالات التالية: - السماح بتعديل تعيين علاقة التحوط لتعكس التغييرات التي يتطلبها الإصلاح. - عند تعديل بند مغطى في تحوط التدفقات النقدية ليعكس التغييرات التي يتطلبها الإصلاح، فإن المبلغ المتراكم في احتياطي تحوط التدفق النقدي سيعتبر على أساس المعدل المعياري البديل الذي تستند إليه التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط منها. - عندما يتم تخصيص مجموعة من البنود كبنود مغطى ويتم تعديل بند في المجموعة ليعكس التغييرات المطلوبة من خلال الإصلاح، يتم تخصيص البنود المغطاة لمجموعات فرعية بناءً على المعدلات المعيارية التي يتم التحوط لها. - إذا توقعت المنشأة بشكل معقول أنه سيتم تحديد سعر مرجعي بديل بشكل منفصل خلال فترة 24 شهرًا، فلا يُحظر عليها تحديد السعر كعنصر مخاطر غير محدد تعاقديًا إذا لم يكن قابلاً للتحديد بشكل منفصل في تاريخ التخصيص. في 31 ديسمبر 2020، ليس لدى المجموعة أي تحوطات للتدفقات النقدية.

الإفصاح
سوف تتطلب التعديلات من المجموعة الإفصاح عن معلومات إضافية حول تعرض المنشأة للمخاطر الناشئة عن إصلاح مؤشر أسعار الفائدة وأنشطة إدارة المخاطر ذات الصلة.

الانتقال إلى التطبيق
تخطط المجموعة لتطبيق التعديلات اعتباراً من 1 يناير 2021. ولن يؤثر التطبيق على المبالغ التي تم الإفصاح عنها لعام 2020 أو الفترات السابقة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
49. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

3.49 معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولم يبدأ سريانها بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر (تتمة)

تسري للفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

التعديلات السنوية على معايير معيار التقارير المالية الدولية 2018-2020 تشمل التعديلات السنوية تعديلات على أربعة
معايير:

1 يناير 2022. يُسمح
بالتطبيق المبكر.

معايير التقارير المالية الدولية رقم 1: اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة

يوفر التعديل إعفاءً إضافياً للشركة الزميلة التي تطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق تحويل العملات
المتراكمة. نتيجة لهذا التعديل ، يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإعفاء في معيار التقارير المالية الدولية رقم 1: د 16
(أ) الآن أيضاً أن تختار قياس فروق تحويل العملات المتراكمة لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة الدفترية التي سيتم تضمينها
في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم ، على أساس في تاريخ انتقال الشركة الأم إلى معايير التقارير المالية الدولية ، إذا
لم يتم إجراء تعديلات على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة
الزميلة. خيار مماثل متاح لشركة زميلة أو مشروع مشترك يستخدم الإعفاء في معيار التقارير المالية الدولية رقم 1: د 16
(أ).

1 يناير 2022. يُسمح
بالتطبيق المبكر.

معايير التقارير المالية الدولية رقم 9 الأدوات المالية

يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "10٪" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي ، فإن المنشأة لا تشمل
سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين الكيان (المقترض) والمقرض ، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل
أي من الكيانين أو المقرض نيابة عن الآخر.

يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل
لأول مرة.

يسري التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ، مع السماح بالتطبيق المبكر.

نظرًا لأن التعديل على
معايير التقارير المالية
الدولية رقم 16 يتعلق
فقط بمثال توضيحي ،
فلا يوجد تاريخ نفاذ
مذكور.

معايير التقارير المالية الدولية رقم 16 عقود الإيجار - يزيل التعديل الرسم التوضيحي لسداد تحسينات العقارات المستأجرة.

1 يناير 2022. يُسمح
بالتطبيق المبكر.

المعيار المحاسبي الدولي رقم 41 الزراعة

يزيل التعديل مطلب المعيار المحاسبي الدولي رقم 41 للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة.
يعمل هذا على مواءمة قياس القيمة العادلة في المعيار المحاسبي الدولي رقم 41 مع متطلبات معيار التقارير المالية الدولية
رقم 13 لقياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتسقة داخليًا ومعدلات الخصم وتمكين المُعدِّين من تحديد ما إذا
كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية ومعدلات الخصم قبل خصم الضرائب أو ما بعد الضريبة ومعدلات الخصم لأفضل
سعر عادل. قياس القيمة.

يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي ، أي لقياسات القيمة العادلة في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل مبدئياً.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (2) 1 يناير 2023

تتطلب التعديلات أن تصحح المنشأة عن سياساتها المحاسبية من حيث المادية، بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. المزيد من
التعديلات لشرح كيف يمكن للمنشأة تحديد سياسة محاسبية من حيث المادية. أمثلة اتم إضافتها لبيان متى يمكن أن تكون السياسة
المحاسبية مادية. لدعم التعديل ، طور المجلس أيضاً إرشادات وأمثلة لشرح وإثبات تطبيق "عملية المادية المكونة من أربع
خطوات" الموضحة في بيان التطبيق رقم 2 الخاص بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
49. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

3.49 معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولم يبدأ سريانها بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر (تتمة)
معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

تسري للفترة السنوية
التي تبدأ في أو بعد

1 يناير 2023

تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8)

تستبدل التعديلات تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية. بموجب التعريف الجديد ، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم اليقين في القياس". تقوم المنشآت بتطوير تقديرات محاسبية إذا كانت السياسات المحاسبية تتطلب قياس بنود في البيانات المالية بطريقة تنطوي على عدم اليقين في القياس. توضح التعديلات أن التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة لا يعد تصحيحاً لخطأ.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق ، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة كما هو موضح في الفقرات السابقة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولى.

50. تأثير فيروس كورونا تحديثات مهمة:

• استمرار تفشي فيروس كورونا المستجد في تعطيل العمليات التجارية والنشاط الاقتصادي على مستوى العالم. يعتمد مدى ومدة التأثيرات بشكل كبير على الأحداث المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة. نظراً للتطور السريع للوضع ، فإن التأثير على أنشطة وعمليات المجموعة غير مؤكد ، وبالتالي فإن تقديرات الإدارة في قياس المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تظل حساسة لتقلبات السوق.

➤ إستثمارات عقارية

• درست المجموعة تأثير كوفيد 19 على تقييم الاستثمارات العقارية بناءً على خصائص المحفظة بما في ذلك التنوع عبر فئات الموجودات والموقع وطبيعة التدفق النقدي المستقبلي المضمون. راجع إيضاح 12 للحصول على تفاصيل إضافية حول تأثير 19Covid على تقييم الاستثمارات العقارية وأسس إعتبارات الإدارة.

➤ الخسائر الائتمانية المتوقعة وانخفاض قيمة الموجودات المالية

• تطلبت حالات عدم اليقين الناجمة عن وباء كوفيد - 19 من المجموعة إعادة تقييم المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة ("الخسائر الائتمانية المتوقعة") كما في 31 ديسمبر 2020. قامت المجموعة بتحديث المعلومات التطلعية ذات الصلة فيما يتعلق إلى وزن سيناريوهات الاقتصاد الكلي ذات الصلة للسوق ؛ زيادة مخاطر الائتمان. وتقييم مؤشرات ضعف التعرض في القطاعات التي يحتمل أن تتأثر.

➤ الالتزامات والمطلوبات الطارئة

• قامت المجموعة بتقييم تأثير أي اضطرابات تشغيلية ، بما في ذلك أي تحديات تعاقدية وتغييرات في الأعمال أو العلاقات التجارية بين كيانات المجموعة والعملاء والموردين ، لتحديد ما إذا كانت هناك أي زيادة محتملة في الالتزامات والمطلوبات الطارئة. راجع إيضاح 41 و42.

➤ الاستمرارية

• أجرت المجموعة تقييمًا لما إذا كان افتراض الاستمرارية مناسبًا في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر والشكوك المستقبلية. تم إعداد التوقعات التي تغطي الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. قد يستمر تأثير وباء كوفيد - 19 في التطور ، ولكن في الوقت الحالي تُظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي وأن افتراضها بشأن الاستمرارية لا يزال غير متأثر إلى حد كبير ولم يتغير منذ 31 ديسمبر 2019. ونتيجة لذلك ، تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة بشكل مناسب على أساس مبدأ الاستمرارية.

• ستواصل المجموعة مراقبة تأثير وباء كوفيد - 19 عن كثب مع تقدم الموقف لإدارة تعطيل الأعمال المحتمل لتفشي وباء كوفيد - 19 على عملياتها وأدائها المالي في عام 2021.