



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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
84- 13	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
13	-معلومات الشركات والأنشطة الرئيسية
13	-التغيرات الأساسية في فترة التقرير للسنة الحالية
16 - 13	-معلومات عن القطاعات
49 - 16	-الإيضاحات المتممة لبيان المركز المالي الموحد
54 - 49	-الإيضاحات المتممة لبيان الأرباح أو الخسائر الموحد
55 - 54	-الإيضاحات المتممة لبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
55	-الإيضاحات المتممة لبيان التدفقات النقدية الموحد
58 - 55	-معلومات هامة أخرى
61 - 58	هيكل المجموعة
69- 62	إدارة المخاطر المالية
71 - 70	التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة
84 - 71	السياسات المحاسبية الهامة الأخرى
84	الأحداث اللاحقة

ق.ن. ٨ - ٩٩

RN: ٧٩٤/MMS/FY٢٠٢٢

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 ٢٠٢١، 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 و من ضمنها ملخصاً 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 ٢٠٢١ وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها 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 إلتزمنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمعايير قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين. ونعتقد بأن بيانات 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.

كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق	أمور التدقيق الرئيسية
	تقييم الإستثمارات العقارية
<p>تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها (ليس على سبيل الحصر)، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • لقد قمنا بتقييم واختبار التصميم والفعالية التشغيلية لضوابط الرقابة ذات الصلة على المدخلات والإفتراسات المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية. • تقييم كفاءة وقدرات المقيمين ومراجعة شروط وأحكام تعيينهم مع المجموعة لتحديد إذا 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 13. 	<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 13 حول البيانات المالية الموحدة، قيمة الإستثمارات العقارية لدى المجموعة التي تبلغ 32.4 مليار ريال قطري (2020: 28.1 مليار ريال قطري) كما في 31 ديسمبر 2021، وتم الاعتراف بريج التغيير في القيمة العادلة بمبلغ 258 مليون ريال قطري (2020: 786 مليون ريال قطري) ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • كما قمنا، بمساعدة الخبراء العقاريين في ديلويت، لعقارات محددة ، 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 و المصاريف الرأسالية، حيث ينطبق . 	<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 13 حول البيانات المالية الموحدة.</p> <p>إن تقييم الإستثمارات العقارية هي عملية تقديرية، بسبب الطبيعة الفردية لكل عقار، موقع العقار و إيرادات الأيجار المستقبلية المتوقعة للعقار . يتم إجراء التقييمات السنوية من قبل خبراء مستقلين ("المقيمين") يتم تعيينهم من قبل الإدارة.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 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 المقيمين مع المبالغ المثبتة في البيانات المالية الموحدة. 	<p>بالإضافة إلى ذلك ، يوجد هنالك تحديات ذات نطاق أوسع تواجه أسواق العقارات حالياً ناتجة عن جائحة كوفيد-19. ونظراً لعدم اليقين في التقدير المتعلق بتأثير كوفيد 19 وتوجيهات المؤسسة الملكية للمساكين القانونيين ("RICS") ، قام المقيمين بتضمين بيان "عدم اليقين الجوهرى المتعلق بالتقييم" في تقارير التقييم موضعين تأثير كوفيد 19 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>

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. لم نستلم تقرير مجلس الإدارة حتى 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 تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف نشاطاتها أو لم يكن لديها حل بديل واقعي إلا القيام بذلك.

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

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء 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 مجمع 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 لرأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الإحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الإحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

◀ بالإطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.

◀ بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

◀ إستنتاج مدى ملاءمة إستخدام الإدارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة 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 رأينا. هذا ونعتمد في إستنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الإستمرارية.

◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الجهات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء التدقيق للمجموعة. ونحن لا نزال المسؤولين الوحيديين عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، بالأمر الأخرى، وبما يخص النطاق المخطط للتدقيق وتوقيتته ونتائجه 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 مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

- ◀ إن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة متوافقة مع السجلات المحاسبية.
- ◀ كما وقد حصلنا على كافة المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- ◀ وأنه، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال السنة المالية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية القطري المعمول بها أو لأحكام النظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري في أداء الشركة أو في مركزها المالي الموحد.
- ◀ بالإشارة إلى الإيضاح رقم ٤٤ حول البيانات المالية الموحدة، فإن المجموعة بصدد تقييم تأثير التعديلات على قانون الشركات التجارية القطري، وفقاً للقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٢١. تعتقد الإدارة أن التعديلات المذكورة لن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

عن ديلويت آند توش
فرع قطر

في الدوحة - قطر
١٥ فبراير ٢٠٢٢



مديرة

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 2021

بيان المركز المالي الموحد

2020	2021	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
			الموجودات
746,157	1,367,498	4	النقد والأرصدة البنكية
35,792	45,252	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
602,122	1,201,349	6	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
1,440,108	717,241	7	عقارات للمتاجرة
32,427	1,622	8	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
153,086	155,324	9	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
-	316,346	10	موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
170,032	132,344	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
525,492	320,756	12	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
28,158,282	32,425,715	13	استثمارات عقارية
675,175	551,226	14	ممتلكات ومنشآت ومعدات
18,680	15,834	15	موجودات حق الإنتفاع
455,493	120,732	16	استثمارات في شركات زميلة
132,411	132,411	17	الشهرة
9,787	9,254	18	موجودات الضريبة المؤجلة
33,155,044	37,512,904		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
1,834,249	1,730,965	19	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
42,800	25,605	20	مخصصات
114,453	126,073	21	مكافآت نهاية الخدمة
192,620	173,927	9	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
354,553	330,808	22	مطلوبات إيجارات
10,082,855	14,063,213	23	التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
20,963	19,205	18	مطلوبات الضريبة المؤجلة
12,642,493	16,469,796		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
3,891,246	3,891,246	24	رأس المال
1,952,704	2,033,140	25	احتياطي قانوني
4,639,231	4,639,231	26	احتياطي عام
(340,191)	(401,074)	27	احتياطيات أخرى
10,186,699	10,708,713		أرباح مدورة
20,329,689	20,871,256		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
182,862	171,852		حصص غير مسيطرة
20,512,551	21,043,108		إجمالي حقوق الملكية
33,155,044	37,512,904		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل الشركة وتم ختمها من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط وتمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 15 فبراير 2022 ووقع عليها نيابة عنهم:

السيد / عبد الله بن جبارة الرميحي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

15 FEB 2022

السيدة / صلاح بن غانم العلي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 51 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 2021

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	إيضاحات	
1,334,131	1,884,818	1.29	إيرادات إيجارات
(290,007)	(539,455)	28	مصروفات إيجارات تشغيلية
1,044,124	1,345,363		صافي إيرادات إيجارية
10,857	1,568	8	إيرادات التأجير التمويلي
1,054,981	1,346,931		صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي
302,817	338,227	2.29	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(266,737)	(260,698)	30	مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
36,080	77,529		صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
60,227	1,229,235	31	الدخل من بيع عقارات وخدمات البناء
(51,650)	(1,144,934)	31	تكلفة بيع عقارات وخدمات البناء
8,577	84,301		أرباح بيع عقارات وخدمات البناء
786,413	258,535	13	صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
(70,887)	2,725	16	حصة من نتائج شركات زميلة
1,557	5,059		ربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(219,691)	(215,045)	32	مصروفات عمومية وإدارية
(125,674)	(168,690)	33	صافي خسائر انخفاض القيمة
127,225	46,215	34	إيرادات أخرى
1,598,581	1,437,560		الربح التشغيلي قبل تكاليف التمويل والإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل
8,524	10,020	35	إيرادات تمويل
(308,401)	(276,303)	35	تكلفة التمويل
(299,877)	(266,283)		صافي تكاليف التمويل
1,298,704	1,171,277		الربح قبل الإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل
(25,974)	(14,575)	14	الإستهلاك
(30,887)	(22,947)	15	إطفاء موجودات حق الإنتفاع
1,241,843	1,133,755		الربح قبل ضريبة الدخل والزكاة
(27,142)	(14,846)	18	ضريبة الدخل والزكاة
1,214,701	1,118,909		ربح السنة
1,214,188	1,113,671		العائد إلى:
513	5,238		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
1,214,701	1,118,909		حصص غير مسيطرة
0.312	0.286	36	عائد السهم الأساسي والمخفض (العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)

15 FEB 2022

تم اعداد هذا البيان من قبل الشركة وتم ختمه من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 51 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

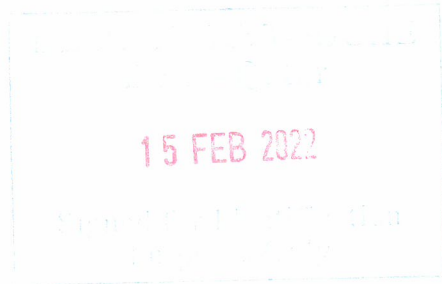
نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

بيان الدخل الشامل الموحد

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
1,214,701	1,118,909	ربح السنة
		الدخل الشامل الأخر
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
32,094	(16,013)	فروق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يُعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
29,991	(41,623)	صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(950)	(436)	إحتياطيات أخرى
61,135	(58,072)	(الخسارة) / الدخل الشامل الأخر للسنة
1,275,836	1,060,837	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
1,275,295	1,055,688	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
541	5,149	حصص غير مسيطرة
1,275,836	1,060,837	



تم اعداد هذا البيان من قبل الشركة وتم ختمه من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 51 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 2021

بيان التفريعات في حقوق الملكية الموحدة

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم		احتياطي قانوني		احتياطي عام		احتياطي قانوني		رأس المال	
الإجمالي	غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدوّرة	أخرى	أرباح	أخرى	أرباح	أرباح	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	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
20,512,551	182,862	20,329,689	10,186,699	(340,191)	4,639,231	1,952,704	3,891,246	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
1,118,909	5,238	1,113,671	1,113,671	-	-	-	-	-	ربح السنة
(58,072)	(89)	(57,983)	-	(57,983)	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
1,060,837	5,149	1,055,688	1,113,671	(57,983)	-	-	-	-	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(80,436)	-	-	80,436	-	-	تحويل إلى الإحتياطي القانوني
(27,842)	-	(27,842)	(27,842)	-	-	-	-	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 39)
127	-	127	3,027	(2,900)	-	-	-	-	بيع استثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(486,406)	-	(486,406)	(486,406)	-	-	-	-	-	معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين:
(16,159)	(16,159)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح لسنة 2020 (إيضاح 38)
21,043,108	171,852	20,871,256	10,708,713	(401,074)	4,639,231	2,033,140	3,891,246	3,891,246	توزيعات الأرباح المدفوعة لحصص غير مسيطرة في شركات تابعة

تم إعداد هذا البيان من قبل الشركة وتم ختمه من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط

DOUBAI
Dubai
15 FEB 2022
Signed for Corporate
Purposes

تشكل الإيضاحات المرفقة من I إلى 51 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 2021

بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحدة

		العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم						
	حوصص	الإجمالي	الإجمالي	أرباح	احتياطيات	احتياطي	احتياطي	
	غير مسيطرة	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	مدورة	أخرى	عام	قانوني	
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
الرصيد في 31 ديسمبر 2019		20,061,477	19,862,998	9,781,402	(401,298)	4,639,231	1,952,417	3,891,246
ربح السنة		1,214,701	1,214,188	1,214,188	-	-	-	-
الدخل الشامل الآخر للسنة		61,135	61,107	-	61,107	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة		1,275,836	1,275,295	1,214,188	61,107	-	-	-
تحويل إلى الإحتياطي القانوني		-	-	(287)	-	-	287	-
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 39)		(30,355)	(30,355)	(30,355)	-	-	-	-
معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين:								
توزيعات الأرباح لسنة 2019 (إيضاح 38)		(778,249)	(778,249)	(778,249)	-	-	-	-
توزيعات الأرباح المنفوعة لحصص غير مسيطرة في شركات تابعة		(16,158)	-	-	-	-	-	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2020		20,512,551	20,329,689	10,186,699	(340,191)	4,639,231	1,952,704	3,891,246

تم إعداد هذا البيان من قبل الشركة وتم ختمه من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط

Emad Bank K.S.P.C.
15 FEB 2022
Signed for Management
Prasanna K. S.

تشكل الإيضاحات المرفقة من I إلى 51 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة



بنكي للمستقبل

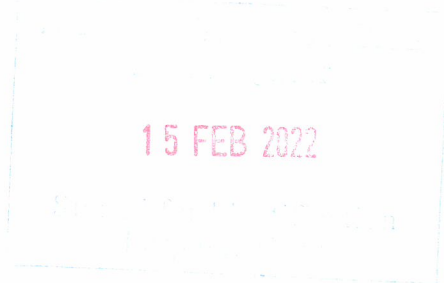
BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

بيان التدفقات النقدية الموحد

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	إيضاحات	الأنشطة التشغيلية
1,214,701	1,118,909		ربح السنة
			تعديلات على:
267,233	240,121	35	تكلفة التمويل
41,168	36,182	35	ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
(8,524)	(10,020)	35	إيرادات تمويل
(786,413)	(258,535)	13	صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
69,561	53,602	(أ)	استهلاك
30,887	22,947	15	إطفاء موجودات حق الإنتفاع
70,887	(2,725)	16	حصة من نتائج شركات زميلة
31,334	23,499	21	مخصص لمكافآت نهاية الخدمة
9,754	14,360	18	مخصص لضريبة الدخل
125,674	168,690	33	صافي خسائر انخفاض القيمة
(10,857)	(1,568)	8	إيرادات التأجير التمويلي
(1,557)	(5,059)		ربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(127,225)	(51,274)	34	إيرادات أخرى
926,623	1,354,188		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
(124,499)	(656,747)		التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً
43,538	759,705		التغير في عقارات للمتاجرة
44,680	33,226		التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي
(72,609)	(43,547)		التغير في المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
10,274	(16,907)		التغير في المخصصات
(187,387)	(250,067)		التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
640,620	1,179,851		التدفقات النقدية من العمليات
(18,436)	(11,846)	21	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
(7,758)	(14,498)		ضريبة الدخل المدفوعة
614,426	1,153,507		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية



تم اعداد هذا البيان من قبل الشركة وتم ختمه من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 51 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

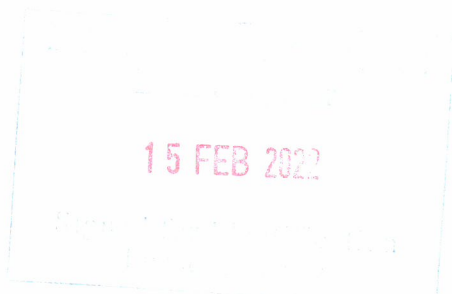
شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

بيان التدفقات النقدية الموحد (تتمة)

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	إيضاحات	
			الأنشطة الاستثمارية
9,490	6,095		إيرادات تمويل مقبوضة
4,000	4,000		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(134,718)	(3,363,339)		مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
-	17,066		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(439,073)	(201,853)		مبالغ مقدمة لشراء استثمارات وعقارات
(14,323)	(9,814)	14	مدفوعات لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
82	53		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
2,958	1,030		إيرادات توزيعات الأرباح المقبوضة
(954)	(1,430)		صافي مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
201,136	(549,857)	4	صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
(371,402)	(4,098,049)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(354,373)	(388,794)		تكلفة التمويل المدفوعة
1,962,170	5,078,383	23	متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(1,346,330)	(1,100,297)	23	مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(16,158)	(16,159)		توزيع أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة
(764,178)	(518,225)		توزيعات أرباح مدفوعة
(41,984)	(27,707)	22	مدفوعات مطلوبات الإيجار
5,831	46,807	4	التغيرات في الأرصدة البنكية المحجوزة
(555,022)	3,074,008		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(311,998)	129,466		صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
9,871	(10,647)		صافي فروق صرف العملات الأجنبية
718,181	416,054	4	النقد وما في حكمه في 1 يناير
416,054	534,873	4	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

إيضاحات:

(أ) يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 مبلغ 39,027 ألف ريال قطري تم تحميله على مصروفات الخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى (إيضاح 30) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (2020-43,587 ألف ريال قطري).



تم اعداد هذا البيان من قبل الشركة وتم ختمه من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 51 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 2021

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 إظهارها 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.

البيانات المالية متوافقة مع متطلبات قانون الشركات التجارية رقم 11 لعام 2015 المعدل بموجب القانون رقم 8 لعام 2021. الإدارة بصدد إتخاذ الإجراءات اللازمة للتأكد من التوافق التام مع القانون المعدل بما في ذلك تعديل النظام الأساسي للشركة إذا لزم الأمر. الإدارة أنتهت إلي أنه في تاريخ البيانات المالية فإن حالات عدم توافق ليس لها أثر جوهري على البيانات المالية.

2 التغييرات الأساسية في سنة التقرير الحالية

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

- خلال العام قررت إدارة المجموعة بيع حصتها الكاملة البالغة 24.4% من أسهم شركة مجموعة الإمتياز الإستثمارية (إيضاح 10).
- خلال العام قامت الشركة ببيع أرض مساحتها 2,216,060 متر مربع بمدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بقيمة 742,380,100 ريال سعودي (إيضاح 31). تم تحصيل قيمة البيع كاملة خلال العام.
- الحصول على قروض بنكية إضافية بمبلغ 5 مليار ريال قطري (إيضاح 23).

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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية

يوضح الجدول التالي عرض القطاعات التشغيلية:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021					
الإجمالي ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري	
					إيرادات وأرباح
					أطراف خارجية
1,229,235	-	-	-	1,229,235	- أرباح من بيع عقارات
1,884,818 (2)	-	-	-	1,884,818	- إيرادات إيجارات
338,227	-	146,046	192,181	--	- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات
1,568	-	-	-	1,568	أخرى
					- إيرادات التأجير التمويلي
258,535	-	-	-	258,535	- صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات
51,274	-	51,274	-	-	عقارية
- (1)	(373,318)	-	161,011	212,307	- أخرى
3,763,657	(373,318)	197,320	353,192	3,586,463	قطاعات داخلية
1,627,706	(31,328)	121,247	54,385	1,483,402	اجمالي الإيرادات والأرباح
2,725	-	2,725	-	-	ربح القطاعات
(266,283)	-	-	(939)	(265,344)	- حصة من نتائج شركات زميلة
(168,690)	-	(44,998)	3,522	(127,214)	- صافي تكاليف التمويل
(76,549)	-	(58,931)	(6,742)	(10,876)	- خسائر إنخفاض القيمة
1,118,909	(31,328)	20,043	50,226	1,079,968	- الاستهلاك والإطفاء
					ربح السنة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020					
الإجمالي ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري	
					إيرادات وأرباح
					أطراف خارجية
60,227	-	-	-	60,227	- أرباح من بيع عقارات
1,334,131 (2)	-	-	-	1,334,131	- إيرادات إيجارات
302,817	-	113,575	189,242	-	- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات
10,857	-	-	-	10,857	أخرى
					- إيرادات التأجير التمويلي
786,413	-	-	-	786,413	- صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات
128,782	-	128,782	-	-	عقارية
- (1)	(245,892)	-	126,959	118,933	- أخرى
2,623,227	(245,892)	242,357	316,201	2,310,561	قطاعات داخلية
1,811,587	(37,140)	273,942	47,118	1,527,667	اجمالي الإيرادات والأرباح
(70,887)	-	(70,887)	-	-	ربح القطاعات
(299,877)	-	-	(3,064)	(296,813)	- حصة من نتائج شركات زميلة
(125,674)	-	(4,257)	(14,048)	(107,369)	- صافي تكاليف التمويل
(100,448)	-	(74,425)	(3,119)	(22,904)	- خسائر إنخفاض القيمة
1,214,701	(37,140)	124,373	26,887	1,100,581	- الاستهلاك والإطفاء
					ربح السنة

إيضاح:

- (1) يتم حذف الإيرادات المحققة فيما بين القطاعات عند التوحيد.
(2) إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ 135,778 ألف ريال قطري (2020: 74,319 ألف ريال قطري)



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 و2020:

في 31 ديسمبر 2021	عقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
موجودات متداولة	2,807,058	574,484	210,729	-	3,592,271
موجودات غير متداولة	33,919,577	745,158	328,733	(1,072,835)	33,920,633
إجمالي الموجودات	36,726,635	1,319,642	539,462	(1,072,835)	37,512,904
مطلوبات متداولة	(3,631,895)	(304,281)	(31,590)	-	(3,967,766)
مطلوبات غير متداولة	(12,634,712)	(319,569)	(494,408)	946,659	(12,502,030)
إجمالي المطلوبات	(16,266,607)	(623,850)	(525,998)	946,659	(16,469,796)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	120,732	-	120,732
نفقات رأسمالية	4,045,756	(1)	-	-	4,045,756
في 31 ديسمبر 2020	عقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
موجودات متداولة	2,667,835	397,605	181,973	-	3,247,413
موجودات غير متداولة	29,440,379	504,891	675,031	(712,670)	29,907,631
إجمالي الموجودات	32,108,214	902,496	857,004	(712,670)	33,155,044
مطلوبات متداولة	(3,571,848)	(267,160)	(47,704)	-	(3,886,712)
مطلوبات غير متداولة	(8,612,622)	(249,911)	(455,869)	562,621	(8,755,781)
إجمالي المطلوبات	(12,184,470)	(517,071)	(503,573)	562,621	(12,642,493)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	455,493	-	455,493
نفقات رأسمالية	701,193	(1)	-	-	701,193

إيضاح:

(1) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات وتكاليف التمويل المرسلة لعقارات للمتاجرة (إيضاح 7) والاستثمارات العقارية (إيضاح 13) والممتلكات والمنشآت والمعدات (إيضاح 14).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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		
31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2021
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
28,847,197	33,000,016	2,603,534	3,656,976	دولة قطر
641,232	589,038	18,302	106,597	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
419,202	331,579	1,391	84	أوروبا وشمال افريقيا
29,907,631	33,920,633	2,623,227	3,763,657	

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

2020	2021	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
298	396	نقد في الصندوق
200,061	831,519	ودائع قصيرة الأجل
183,694	198,851	حسابات جارية
202,461	224,423	حسابات تحت الطلب
152,315	109,328	أرصدة بنكية محجوزة (3)
9,578	5,759	حسابات غطاء بنكية
748,407	1,370,276	
(2,250)	(2,778)	مخصص إنخفاض القيمة
746,157	1,367,498	إجمالي النقد والأرصدة البنكية
(170,460)	(720,316)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
(161,893)	(115,087)	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات غطاء بنكية
2,250	2,778	عكس المخصصات غير النقدية
416,054	534,873	نقد وما في حكمه

إيضاحات:

- يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتاريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة 111,203 ألف ريال قطري (2020: 29,601 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

4 النقد والأرصدة البنكية (تتمة)

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها ذات مخاطر انتمائية 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 إستحقاق 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 .

2021	1 يناير 2021	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	عقود تأجير جديدة	تغييرات أخرى	31 ديسمبر 2021
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إلتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	10,082,855	3,978,086	-	2,272	14,063,213
مطلوبات إيجارات	354,553	(27,707)	3,675	287	330,808

2020	1 يناير 2020	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	عقود تأجير جديدة	تغييرات أخرى	31 ديسمبر 2020
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إلتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	9,406,049	615,840	-	60,966	10,082,855
مطلوبات إيجارات	330,080	(31,241)	68,106	(12,392)	354,553

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 التغيير في القيمة العادلة.

5 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2021	2020
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
45,252	35,792

استثمارات في أوراق حقوق الملكية:
مدرجة

السياسات المحاسبية:

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي معايير أن يتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم قياسها 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 بالفرق 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 2021

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:

			2021
الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	
723,042	723,042	-	ذمم مدينة تجارية
389,795	-	389,795	موجودات من العقود (أ)
12,450	12,450	-	مصرفات مدفوعة مقدماً
228,229	108,068	120,161	إيرادات مستحقة
19,818	11,553	8,265	ودائع قابلة للاسترداد
18,512	18,512	-	ذمم مدينة من الموظفين
8,891	8,891	-	أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
121,095	121,095	-	ذمم مدينة أخرى
(281,587)	(281,587)	-	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية
(38,896)	(38,697)	(199)	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى
1,201,349	683,327	518,022	
			2020
442,491	442,491	-	ذمم مدينة تجارية
13,031	-	13,031	موجودات من العقود (أ)
9,907	9,907	-	مصرفات 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
96,764	96,764	-	ذمم مدينة أخرى
(185,244)	(185,244)	-	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية
(29,791)	(29,592)	(199)	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى
602,122	451,723	150,399	

(أ) تتعلق الموجودات من العقود بقيمة 389,795 ألف ريال قطري (2020: 13,031 ألف ريال قطري) باتفاقية الشراكة الموقعة في عام 2020 بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة وهيئة الأشغال العامة " أشغال"، ولمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى الإيضاح 31.

كما في 31 ديسمبر 2021، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها 281,587 ألف ريال قطري (2020: 185,244 ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص بالكامل لها. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
87,820	185,244	في 1 يناير
113,840	115,478	المخصص المحمل للسنة
(16,516)	(19,135)	رد المخصص
100	-	تعديل صرف العملات الأجنبية
185,244	281,587	في 31 ديسمبر



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

6 ندم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً (تمة)

مخصص إنخفاض القيمة تم تحديده للذمم المدينة التجارية كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020 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 2021	حالي	أكثر من 30 يوماً	أكثر من 60 يوماً	أكثر من 120 يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	%1.90	%1.33	%1.96	%55.85	
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	93,723	52,784	79,586	496,949	723,042
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	(1,785)	(702)	(1,560)	(277,540)	(281,587)
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)

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	أكثر من 120 يوماً
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
2021	441,455	91,938	52,081	34,568	43,459
2020	257,247	63,334	27,801	20,581	7,663

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 المخصص 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:

ندم 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري
201,304	101,598
1,238,804	615,643
1,440,108	717,241

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

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

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري
114,470	201,304
(50,440)	(93,837)
137,274	(5,869)
201,304	101,598

في 1 يناير
تكلفة العقارات المباعة
المحول (الى) / من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير
في 31 ديسمبر

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

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري
1,394,778	1,238,804
8,130	6,497
1,706	-
-	(669,983)
(4,567)	-
(137,274)	5,869
-	76,050
(29,684)	(37,728)
5,715	(3,866)
1,238,804	615,643

في 1 يناير
إضافات
تكاليف تمويل مرسلة (1) و(إيضاح 35)
تكلفة العقارات المباعة (3)
المحول إلى استثمارات عقارية (إيضاح 13)
المحول من / (إلى) عقارات للمتاجرة - عقارات متاحة للبيع
محولة من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 14)
صافي انخفاض القيمة (2) و(الإيضاح 33)
تعديل صرف العملات الأجنبية
في 31 ديسمبر

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 مخصصاً منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة كما في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق.
- (3) خلال 2021 قامت المجموعة ببيع أرض الرياض الواقعة في المملكة العربية السعودية وامتت عملية البيع بقيمة 726 مليون ريال قطري .



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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 وما زالت 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 جوهريّة، 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.

تردج 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 إلى 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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

ج) بيع عقارات قيد التطوير

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

➤ عقد لتشييد عقار

أو

➤ عقد لبيع عقار مكتمل

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

وفي حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لتشييد عقار وبناء على طبيعة هذه العقود، فإن الإيرادات يتم الاعتراف 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 تمثل 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 وتبنيها 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 الذمم المدينة من التأجير التمويلي

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
1,790	-	الجزء غير المتداول:
(82)	-	التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
(725)	-	إيرادات تمويل غير مكتسبة
983	-	مخصص إنخفاض القيمة
		صافي الجزء غير المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي
33,993	1,790	الجزء المتداول:
(1,567)	(82)	التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
(982)	(86)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
31,444	1,622	مخصص إنخفاض القيمة
32,427	1,622	صافي الجزء المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي
		صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

الاستحقاقات التعاقدية للذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

	الذمم المدينة الإجمالية من التأجير التمويلي:	
33,993	1,790	السنة الأولى
1,790	-	السنة الثانية
35,783	1,790	
(1,649)	(82)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
(1,707)	(86)	مخصص إنخفاض القيمة
32,427	1,622	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

الحركة في الذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
103,770	32,427	في 1 يناير
(44,680)	(33,227)	الأقساط المستحقة والمحصلة خلال السنة
(41,275)	(767)	محول (إلى) / من الذمم المدينة التجارية
10,857	1,568	إيرادات التأجير التمويلي
3,755	1,621	صافي عكس إنخفاض القيمة (إيضاح 33)
32,427	1,622	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 المتزايد ("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 2021، فإن 100% (2020: 87%) 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 ذم مدينة من التأجير التمويلي (تتمة)

تقوم الشركة بتقدير الخسائر المتوقعة للذم المدينة من التأجير التمويلي في نهاية المدة بمبلغ يساوي خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار العمر. لم يحل موعد استحقاق أي من الذم 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 الذم المدينة من التأجير التمويلي.

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقدير أو الافتراضات المحاسبية الهامة خلال السنة المتعلقة بتقييم مخصص الخسارة لذم 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 الذم المدينة بمبلغ يعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار. يمثل صافي الاستثمار في عقد الإيجار الاستثمار الإجمالي في عقد الإيجار مخصصا بمعدل الربح الضمني في عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالدخل الناتج من عقود التأجير التمويلي التي تكون المجموعة فيها الطرف المؤجر بناء على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة في عقود التأجير التمويلي. ويتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تستحق فيها.

9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

2021 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري	
75,204	58,726	إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى-المساهم الرئيسي
1,763	2,275	إيرادات الإيجار - المساهم الرئيسي



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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	
2020	2021	2020	2021
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
186,801	167,808	152,889	155,120
4,422	4,515	197	204
1,397	1,604	-	-
192,620	173,927	153,086	155,324

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		
2020	2021	2020	2021	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
579	579	-	-	غير متداولة
192,041	173,348	153,086	155,324	متداولة
192,620	173,927	153,086	155,324	

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

2020	2021	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
88,468	103,573	في 1 يناير
15,105	22,616	خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 33)
103,573	126,189	في 31 ديسمبر

قامت المجموعة للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2021 و 2020 بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. واعترفت المجموعة بانخفاض اضافي للقيمة بمبلغ 22,616 ألف ريال قطري خلال السنة (2020: 15,105 ألف ريال قطري) (إيضاح 33). وفي رأي الإدارة، واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من انخفاض القيمة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يجرى هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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:

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
29,851	29,579	مزايا قصيرة الأجل (2)
1,556	1,883	مكافآت نهاية الخدمة
31,407	31,462	

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 مزايا قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة 8,500 ألف ريال قطري لسنة 2021 وبخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (2020): 8,500 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 8 مارس 2021).

10 موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
-	316,346	استثمار في شركة زميلة
-	316,346	شركة مجموعة الإمتياز الإستثمارية ش.م.ك.

خلال السنة قررت إدارة الشركة بيع حصتها الكاملة البالغة 24.4% في شركة مجموعة الإمتياز الإستثمارية ش.م.ك. ولمزيد من التفاصيل يرجى الإطلاع على الإيضاح رقم 51 "الأحداث اللاحقة".

السياسات المحاسبية :

التقييم

تسجل الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة السوقية ناقصاً منها تكلفة البيع ، أيهما أقل.

شروط التصنيف

تمشياً مع معيار التقارير المالية الدولي رقم 5 ، فإن الشروط التي يجب توافرها لكي يتم تصنيف الموجودات كموجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع هي كالتالي:

- يجب أن تكون الموجودات متاحة للبيع الفوري على حالتها الحالية ،
- يجب أن تكون إحتتمالية بيع الموجودات كبيرة (الفقرة رقم 7 من معيار التقارير المالية الدولية رقم 5) ،
- يجب أن يتم بيع الموجودات وليس التخلي عنها (الفقرة رقم 13 من معيار التقارير المالية الدولية رقم 5)



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

11 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
112,810	80,236	استثمارات في أوراق حقوق الملكية : مدرجة
57,222	52,108	غير مدرجة
170,032	132,344	

السياسات المحاسبية:

السياسات المطبقة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 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:

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
49,797	57,222	الرصيد في 1 يناير إجمالي الأرباح أو الخسائر:
-	--	- في الأرباح أو الخسائر
7,425	(5,114)	- في الدخل الشامل الآخر
57,222	52,108	الرصيد في 31 ديسمبر

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.	التعديلات التي تم إجراؤها للوصول إلى القيمة العادلة كافية وتتوافق مع الممارسات والمنهجيات المتبعة عموماً



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 مبالغ مقدمة لمشاريع وإستثمارات

2020	2021
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
28,228	28,228
1,836,459	1,836,459
640,622	435,886
2,505,309	2,300,573
(1,979,817)	(1,979,817)
525,492	320,756

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

ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة

الحركة في مخصص إنخفاض قيمة المبالغ المقدمة مبينة أدناه:

2020	2021
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
1,979,948	1,979,817
(131)	-
1,979,817	1,979,817

الرصيد كما في 1 يناير
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.

السياسات المحاسبية:

المبالغ المقدمة للأراضي

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13 استثمارات عقارية

2020 الف ريال قطري	2021 الف ريال قطري	
26,598,318	28,158,282	في 1 يناير
595,296	3,896,876	إضافات خلال السنة
81,738	132,569	تكاليف تمويل مرسمة (إيضاح 35)
68,106	-	حق انتفاع الموجودات - إضافات خلال السنة
7,634	(11,806)	حق انتفاع الموجودات - تعديل عقد الإيجار
4,567	-	محول من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7ب)
786,413	258,535	صافي أرباح القيمة العادلة
16,210	(8,741)	تعديل صرف العملات الأجنبية
28,158,282	32,425,715	في 31 ديسمبر

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 الاستثمارات 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 الاستثمارات 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 بالصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات وخلصت إلى أن الخصائص والتوجهات المتأصلة في محفظة الاستثمارات 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 الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطر وتمثل حوالي 98.43% من القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2021 (2020 : 98.13%) ، أما باقي العقارات فتوجد في مملكة البحرين وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية.
- (2) يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجرته جهات تقييم مستقلة ومعتمدة كما في 31 ديسمبر 2021. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة ومعتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها ولديها خبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمار العقاري قيد التقييم. ومن أجل التوصل إلى قيم السوق التقديرية، فإن جهات التقييم قد استعانت 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 المقدرة والتي يتوقع تحصيلها من تأجير العقار. ويتم تطبيق العائد الذي يؤثر على المخاطر المتعددة الملازمة لصافي التدفقات النقدية على صافي التدفقات النقدية السنوية من أجل الوصول إلى تقييم العقار.
- (3) ليس لدى المجموعة قيود على القيمة المحققة من استثماراتها العقارية
- (4) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسمة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشاريع قيد التطوير والتي تشكل جزءاً من الاستثمارات العقارية.
- (5) مدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة بلغت 8,378,844 ألف ريال قطري في 31 ديسمبر 2021 (31 ديسمبر 2020 : 8,380,638 ألف ريال قطري)، مازال تحويل ملكيتها القانونية للمجموعة قيد الأجراء. تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس أن الفائدة الفعلية لهذه الاستثمارات العقارية موجودة لدى المجموعة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13 استثمارات عقارية (تتمة)

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

المعدل (المتوسط المرجح)		المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد	طريقة التقييم	نوع العقارات
2020	2021			
293-20 ريال قطري %0-%0 %15-%0 %7.30 - %6.90 %7.30	293-20 ريال قطري %0-%0 %15-%0 %7.20 - %6.05 %7.30	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا نمو الإيجار السنوي معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقارات التجارية
350 - 7,500 ريال قطري 9,000 - 22,250 ريال قطري %0-%0 %25-%0 %7.30 - %5.95 %7.30	350 - 7,300 ريال قطري 6,000 - 22,250 ريال قطري %0-%0 %25-%0 %7.20 - %5.85 %7.30	القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة سكنية / 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	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقارات السكنية
960 - 11,044 ريال قطري	892 - 11,044 ريال قطري	قيمة الأرض المقدرة لكل متر مربع	مقارنة مباشرة	أراضي فضاء

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

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13 استثمارات عقارية (تتمة)

(7) 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 ذم مدينة كما يلي:

2020 الف ريال قطري	2021 الف ريال قطري	
791,056	779,364	خلال سنة واحدة
1,739,049	1,722,448	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
2,053,702	1,819,259	أكثر من 5 سنوات
4,583,807	4,321,071	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 الف ريال قطري	المستوى 2 الف ريال قطري	القيمة العادلة الف ريال قطري	
8,216,583	-	8,216,583	31 ديسمبر 2021
17,703,855	-	17,703,855	أراضي شاغرة
6,505,277	-	6,505,277	عقارات مكتملة
32,425,715	-	32,425,715	عقارات قيد الإنشاء
المستوى 3 الف ريال قطري	المستوى 2 الف ريال قطري	القيمة العادلة الف ريال قطري	31 ديسمبر 2020
8,073,156	-	8,073,156	أراضي شاغرة
17,935,892	-	17,935,892	عقارات مكتملة
2,149,234	-	2,149,234	عقارات قيد الإنشاء
28,158,282	-	28,158,282	

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 2021 ، يوجد عقارات بقيمة إجمالية تبلغ 14,162,566 ألف ريال قطري (2020: 10,012,690 ألف ريال قطري) تحوز عليها المجموعة بموجب اتفاقيات تأجير. يتم عرض مدفوعات الإيجار المستقبلية في إيضاح 22.

بالنسبة لموجودات حق الاستخدام المصنفة كاستثمار عقاري ، تتوقع المجموعة الاستفاد من شروط الإيجار الكاملة التي تتراوح عادةً بين 1 و 98 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 وعمولات الإيجار المبدئية لتجهيز العقار بالشكل اللازم بحيث يمكن تشغيله. وتشمل القيمة الدفترية تكلفة استبدال أي جزء من الاستثمار العقاري في الوقت الذي يتم فيه تكبد التكلفة إذا تم تلبية معايير الاعتراف.

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13

استثمارات عقارية (تتمة)
السياسات المحاسبية (تتمة)

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

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

يتم إجراء التحويلات إلى الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه بانتهاء 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 للمناجزة، 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 للمناجزة 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 عقار للمناجزة. 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 2021، 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 2,117,094 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 2,475,762 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2021، 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 825,796 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 1,087,953 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2021، 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 84,238 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لارتفاع / 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 236,602 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

إن القيمة العادلة للإستثمارات 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 ممتلكات ومنشآت ومعدات

موجودات ثابتة		محطات		تحسينات على				
الإجمالي	أخرى	التبريد	مبان مستأجرة	أثاث وتركيبات	مبان	أراضي		
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
1,268,519	112,859	234,760	119,411	226,956	398,208	176,325		التكلفة
14,323	8,580	2,228	1,270	2,245	-	-		في 1 يناير 2020
(133)	(69)	-	-	(64)	-	-		إضافات
5,063	(1)	-	(36)	403	1,371	3,326		إستيعادات
1,287,772	121,369	236,988	120,645	229,540	399,579	179,651		تعديل صرف العملات الأجنبية
								في 31 ديسمبر 2020
542,099	93,102	67,870	104,966	194,980	81,181	-		الاستهلاك المتراكم
25,974	4,914	-	800	2,660	17,600	-		في 1 يناير 2020
43,587	5,695	9,380	7,823	14,300	6,389	-		محمل للسنة
(133)	(69)	-	-	(64)	-	-		محمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح 30)
761	761	-	-	-	-	-		إستيعادات
309	(4)	-	(25)	37	301	-		انخفاض القيمة (إيضاح 33)
612,597	104,399	77,250	113,564	211,913	105,471	-		تعديل صرف العملات الأجنبية
675,175	16,970	159,738	7,081	17,627	294,108	179,651		في 31 ديسمبر 2020
								صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2020
1,287,772	121,369	236,988	120,645	229,540	399,579	179,651		التكلفة
9,814	3,370	4,399	-	2,045	-	-		في 1 يناير 2021
(4)	(4)	-	-	-	-	-		إضافات
(105,518)	-	-	-	(7,428)	(31,862)	(66,228)		إستيعادات
(1,848)	5	-	32	(260)	(861)	(764)		المحولة إلى عقارات تجارية - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7)
1,190,216	124,740	241,387	120,677	223,897	366,856	112,659		تعديل صرف العملات الأجنبية
								كما في 31 ديسمبر 2021
612,597	104,399	77,250	113,564	211,913	105,471	-		الاستهلاك المتراكم
14,575	4,034	-	77	447	10,017	-		في 1 يناير 2021
39,027	3,186	10,002	6,914	12,538	6,387	-		محمل للسنة
(4)	(4)	-	-	-	-	-		محمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح 30)
(29,468)	-	-	-	(6,547)	(22,921)	-		إستيعادات
3,231	-	-	-	-	3,231	-		المحولة إلى عقارات تجارية - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7)
(968)	4	-	29	(258)	(743)	-		خسارة انخفاض القيمة (إيضاح 33)
638,990	111,619	87,252	120,584	218,093	101,442	-		تعديل صرف العملات الأجنبية
551,226	13,121	154,135	93	5,804	265,414	112,659		كما في 31 ديسمبر 2021
								صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2021



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 ممتلكات ومنشآت ومعدات (تتمة)

السياسات المحاسبية:

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

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

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

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات الخاضعة للاستهلاك:

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

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

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

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

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة :

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 موجودات حق الإنتفاع

تستأجر الشركة العديد من المباني ، إن مدة الإيجارات المتبقية هي 3 – 27 سنة.

المباني		التكلفة	
ألف ريال قطري			
80,496		في 1 يناير 2020	
5		تعديل صرف العملات الأجنبية	
80,501		في 31 ديسمبر 2020	
(30,934)		الإستهلاك المتراكم	
(30,887)		في 1 يناير 2020	
(61,821)		المحمل للسنة	
18,680		في 31 ديسمبر 2020	
		صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2020	
80,501		في 1 يناير 2021	
3,675		إضافات	
20,247		تعديل عقود الإيجار	
10		تعديل صرف العملات الأجنبية	
104,433		في 31 ديسمبر 2021	
(61,821)		الإستهلاك المتراكم	
(22,947)		في 1 يناير 2021	
(3,831)		المحمل للسنة	
(88,599)		تعديل عقود الإيجار	
15,834		في 31 ديسمبر 2021	
		صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2021	

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

2020	2021	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
30,887	22,947	إطفاء موجودات حق الإنتفاع

في 31 ديسمبر 2021 ، لا يوجد التزام مالي على المجموعة (2020: لا شيء) عن عقود إيجار قصيرة الأجل.

كان لدى المجموعة إجمالي تدفقات نقدية خارجة لعقود الإيجار بمبلغ 10,380 ألف ريال قطري في عام 2021 (21,142 ألف ريال قطري في عام 2020). بخلاف جزء من موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجارات التي تخضع لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40، فإنه ليس لدى المجموعة إضافات غير نقدية على موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجار في عام 2021 (2020: لا شيء).

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

تحديد مدة عقد الإيجار وخيارات التجديد

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 موجودات حق الاستخدام (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 إنخفاض كما هو موضح في سياسة الممتلكات والمنشآت والمعدات.

خصم مدفوعات الإيجار

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

16 استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في الشركات الزميلة:

نسبة الملكية %		بلد التأسيس	طبيعة التشغيل	شركة مجموعة الامتياز الاستثمارية (ش.م.ك.) شركة إمداد لمعدات التاجير شركة الضمان الإسلامي للتأمين شركة سميت للاستثمار ذ.م.م. شركة تنويز ذ.م.م. شركة بيت المشورة للاستشارات المالية بانسيلكا القابضة المحدودة (1)
2020	2021			
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:

2020	2021	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,702,877	593,729	إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
(982,219)	(439,570)	إجمالي الموجودات
(232,498)	-	إجمالي المطلوبات
(32,667)	(33,427)	أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة
455,493	120,732	خسائر انخفاض القيمة
455,493	120,732	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة
333,253	545,167	القيمة الدفترية للاستثمارات
(70,887)	2,725	حصة المجموعة من إيرادات ونتائج الشركات الزميلة:
		الإيرادات
		النتائج



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

16 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

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

في 31 ديسمبر 2021

اسم الشركة المستثمر بها	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة ألف ريال قطري	حصة غير مسيطرة ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري
شركة مجموعة الامتياز الإستثمارية (ش.م.ك)	3,486,969	950,587	2,249,361	287,021	24.4%	548,844
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	613,527	178,332	435,195	-	20%	87,039
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	782,452	751,296	31,156	-	47.37%	14,758
شركة تنوين ذ.م.م.	249,606	119,196	129,550	860	40%	51,820
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	4,393	1,683	2,710	-	20%	542
الإجمالي						703,003
ناقصا: أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة						(232,498)
ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة						(33,427)
ناقصا: التحويل إلى الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع (ملاحظة 10)						(316,346)
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة						120,732

في 31 ديسمبر 2020

اسم الشركة المستثمر بها	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة ألف ريال قطري	حصة غير مسيطرة ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري
شركة مجموعة الامتياز الإستثمارية (ش.م.ك)	4,409,826	2,059,517	2,350,309	405,157	24.4%	573,475
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	626,467	223,718	402,749	-	20%	80,550
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	803,281	774,409	28,872	-	47.37%	13,676
شركة تنوين ذ.م.م.	300,633	169,473	131,160	5,280	40%	52,464
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	4,100	1,529	2,571	-	20%	493
الإجمالي						720,658
ناقصا: أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة						(232,498)
ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة						(32,667)
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة						455,493

(1) اعتماداً على إختبار إنخفاض القيمة الذي أجرته الإدارة، فإن كامل قيمة استثمار بانسيلنكا القابضة المحدودة وشركة إمداد لمعدات التاجير والذي يبلغ 200,935 ألف ريال قطري و7,630 ألف ريال قطري على الترتيب، قد تعرض لانخفاض في القيمة خلال السنوات السابقة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

16 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

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

في 31 ديسمبر 2021

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 مجموعة الامتياز الاستثمارية (ش.م.ك)	854,496	(27,098)	-	(6,612)
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	89,208	48,504	(4,000)	9,701
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	615,362	2,284	-	1,082
شركة تنوين ذ.م.م.	67,141	(3,737)	-	(1,495)
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	2,375	245	-	49
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة				2,725

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 مجموعة الامتياز الاستثمارية (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)

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

في 31 ديسمبر 2021

اسم الشركة المستثمر بها	صافي موجودات الشركة الزميلة ألف ريال قطري	نسبة حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة ألف ريال قطري	الشهرة ألف ريال قطري	تسويات أخرى ألف ريال قطري	القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركة الزميلة ألف ريال قطري
شركة مجموعة الامتياز الاستثمارية (ش.م.ك)	2,249,361	548,844	-	(548,844)	-
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	435,195	87,039	-	-	87,039
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	31,156	14,758	-	-	14,758
شركة تنوين ذ.م.م.	129,550	51,820	-	(33,318)	18,502
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	2,710	542	-	(109)	433
					120,732



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

16 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

في 31 ديسمبر 2020

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	
340,977	(232,498)	-	573,475	2,350,309	شركة مجموعة الامتياز الإستثمارية (ش.م.ك)
80,550	-	-	80,550	402,749	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
13,000	(676)	-	13,676	28,872	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
20,473	(31,991)	-	52,464	131,160	شركة تنوين ذ.م.م.
493	-	-	493	2,571	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
455,493					

السياسات المحاسبية:

الشركات الزميلة هي الشركات التي يمكن للمجموعة التأثير عليها ولكن لا يمكن التحكم فيها، علماً بأن المساهمة في الشركات الزميلة تكون عادة ما بين 20% - 50% من الأسهم التي لها حق التصويت. تحتسب الاستثمارات في الشركات الزميلة بطريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار 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 الموحدة، 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 توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

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

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر التخفيف الناشئة من الاستثمارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة.

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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

17 الشهرة

2021	2020
ألف ريال	ألف ريال
قطري	قطري
132,411	132,411
-	-
132,411	132,411

في 1 يناير
خسارة إنخفاض القيمة (إيضاح 32)
في 31 ديسمبر

95% من الشهرة تخص شركة واحدة تابعة للمجموعة (كوحدة تكوين نقدي عقاري). أجرت المجموعة فحصها السنوي للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2021 و2020. 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.

الافتراضات 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 7.2% (2020: 7.3%). وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة 3% (2020: 3%) 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 2021 (2020: لا شيء).

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 2021. 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 2021 إلى 2025

- انخفاض في افتراضات رأس المال العامل بنسبة 10%

السياسات المحاسبية:

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

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

18 ضريبة الدخل والزكاة

ضريبة الدخل والزكاة موضحة كالتالي:

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
(21,901)	(12,706)	ضريبة دخل الشركات (أ)
(3,542)	(2,018)	الزكاة (ب)
(1,699)	(122)	الضرائب الأخرى
<u>(27,142)</u>	<u>(14,846)</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 2021 و 2020:

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
(9,754)	(14,360)	ضريبة الدخل الحالية تكلفة ضريبة الدخل الحالية
(12,147)	1,654	ضريبة الدخل المؤجلة المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
<u>(21,901)</u>	<u>(12,706)</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:

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
9,787	9,254	موجودات الضريبة المؤجلة
(20,963)	(19,205)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
<u>(11,176)</u>	<u>(9,951)</u>	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

18 ضريبة الدخل والزكاة (تتمة)

إيضاح ب:

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

فبما يلى الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة الرئيسية التى اعترفت بها المجموعة ، والحركة عليها خلال السنة الحالية والسابقة.

الضريبة المؤجلة ألف ريال قطري	
545	فى 1 يناير 2020
(12,147)	محمل إلى الربح أو الخسارة
426	فروقات صرف العملات الأجنبية
(11,176)	فى 1 يناير 2021
1,654	محمل إلى الربح أو الخسارة
(429)	تعديل صرف العملات الأجنبية
(9,951)	فى 31 ديسمبر 2021

السياسات المحاسبية:

ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

يشتمل مصروف الضريبة للفترة على الضريبة الحالية والمؤجلة. ويتم الاعتراف بالضريبة فى بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة، ماعدا القدر الذى يرتبط بالبنود التى تم الاعتراف بها فى بنود الدخل الشامل الموحدة الأخرى أو مباشرة فى حقوق الملكية. وفى هذه الحالة، يتم الاعتراف بالضريبة أيضا فى بنود الدخل الشامل الموحدة الأخرى أو مباشرة فى حقوق الملكية على التوالى.

يتم احتساب ضريبة الدخل الحالية على أساس قوانين الضريبة النافذة أو المعمول بها بشكل أساسى فى تاريخ بيان المركز المالى الموحدة فى الدول حيث تعمل الشركة أو الشركات التابعة التى تنتج الدخل الخاضع للضريبة. تقوم الإدارة بشكل دورى بتقييم الأوضاع المتعلقة بالإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التى 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 فى البيانات المالية الموحدة للكيان المعنى. ومع ذلك، لا يتم الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة إذا كانت ناشئة عن الاعتراف الأولى بالشهرة، كما لا يتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة إذا كانت ناشئة عن الاعتراف الأولى بأصل أو التزام فى معاملة غير معاملات اندماج الأعمال والتى 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 التى تم إنفاذها أو النافذة بشكل أساسى بتاريخ بيان المركز المالى 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 فى المستقبل ربح خاضع للضريبة بحيث يمكن على أساسه الاستفادة من الفروق المؤقتة.

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

تتم مقاصة موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة عند وجود حق قانونى واجب النفاذ بمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات الضريبة الحالية، وعندما تتعلق موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة بضرائب الدخل التى 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

19 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	
			2021
566,237	566,237	-	مقاولون وموردون
38,900	38,900	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
110,501	93,428	17,073	ذمم دائنة محتجزة
27,842	27,842	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 39)
365,894	365,894	-	مصروفات مستحقة
49,146	49,146	-	تكاليف التمويل المستحقة
572,445	330,186	242,259	ذمم دائنة أخرى
1,730,965	1,471,633	259,332	
			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 39)
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	

السياسات المحاسبية:

يتم تسجيل المطلوبات المستحقة الدفع مستقبلاً والمتعلقة بالخدمات المؤداة أو عندما تتحول المخاطر والمنافع المتعلقة بالبيضائع 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. ويقضي التوضيح المرتبط بالقانون رقم (13) لسنة 2008 الاعتراف بالمبلغ المستحق الدفع باعتباره من توزيعات الأرباح الصافية. وبالتالي، يتم الاعتراف بذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

20 المخصصات

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
31,800	14,605	مخصص للدعاوى القضائية
11,000	11,000	مخصص المطالبات
42,800	25,605	في 31 ديسمبر
2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
61,014	42,800	في 1 يناير
44,668	424	مخصص تم إضافته خلال السنة
(46,743)	-	مخصص تم عكسه خلال السنة
(16,139)	(17,619)	المستخدم خلال السنة
42,800	25,605	في 31 ديسمبر

السياسات المحاسبية:

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

21 مكافآت نهاية الخدمة

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
101,494	114,453	في 1 يناير
31,334	23,499	مخصص خلال السنة
(18,436)	(11,846)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
61	(33)	تعديل صرف العملات الأجنبية
114,453	126,073	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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

22 مطلوبات إيجارات

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
330,080	354,553	كما في 1 يناير (التطبيق الأولي)
68,106	3,675	إضافات
5,551	4,594	تعديلات
14,415	13,780	ما يخص الفترة من تكاليف التمويل المؤجلة
(31,241)	(27,707)	مبالغ مدفوعة
(10,743)	-	مبالغ مدفوعة مقدماً
(22,877)	(17,797)	تحويل إلى إيجار مستحق
1,262	(290)	تعديل صرف العملات الأجنبية
354,553	330,808	الرصيد كما في 31 ديسمبر
		تحليل مطلوبات الإيجارات كما يلي:
53,242	44,528	متداولة
301,311	286,280	غير متداولة
354,553	330,808	الرصيد كما في 31 ديسمبر
		تحليل الاستحقاق
66,806	56,995	السنة الأولى
35,634	36,665	السنة الثانية
36,406	31,812	السنة الثالثة
31,553	17,514	السنة الرابعة
17,254	14,954	السنة الخامسة
472,694	466,830	أكثر من 5 سنوات
660,347	624,770	
(305,794)	(293,962)	تكاليف التمويل المؤجلة
354,553	330,808	

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 2021 تم تعديل عقد إيجار أرضي قائم لقطعة أرض تقع في منطقة مسيمير (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 2021.

معدل الإقتراض المتزايد يتراوح ما بين 2.82% إلى 4.50%.

خلال العام، اتفقت المجموعة مع وزارة البلدية والبيئة على تأجير قطعتي أرض في منطقة الوكرة بدولة قطر لمدة 50 عاماً. بموجب الاتفاق، ستقوم المجموعة ببناء مساكن للعمال والعائلات وتشغيلها طوال مدة عقد الإيجار. تم الاتفاق 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

23 التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري
9,406,049	10,082,855
1,962,170	5,078,383
55,160	8,868
(1,346,330)	(1,100,297)
5,937	(6,385)
(131)	(211)
10,082,855	14,063,213
2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري
10,105,478	10,800,456
-	3,293,133
(22,623)	(30,376)
10,082,855	14,063,213
7,929,405	11,811,845
2,153,450	2,251,368
10,082,855	14,063,213

في 1 يناير
تسهيلات إضافية متحصل عليها
تكاليف تمويل متكبدة
مبالغ مدفوعة
رسوم تمويل مؤجلة
تعديل صرف عملات أجنبية

تسهيلات غير مضمونة
تسهيلات مضمونة
رسوم تمويل مؤجلة

الرصيد أعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:

الجزء غير المتداول
الجزء المتداول

كما في 31 ديسمبر 2021 ، ليس لدى المجموعة أي قروض بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

كما في 31 ديسمبر 2021 ، يوجد التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي بقيمة إجمالية بلغت 3,293 ريال قطري (اجمالي الحد الائتماني لهذه التمويلات يبلغ 5,691 ريال قطري) ، وقد تم تقديم عدة ضمانات مقابل هذه التمويلات مثل منح ضمان من قبل الشركة الأم وحوالات حق عن إيرادات ثلاثة من المشروعات والأوراق القانونية الخاصة بالشركات المالكة لهذه المشروعات ، بالإضافة إلى رهن حصص هذه الشركات وحساباتها البنكية وموجوداتها لصالح البنوك المانحة لتلك التمويلات.

فيما يلي ملخص لبنود القروض في نهاية العام :

العملة	القيمة بالعملة الأصلية	تاريخ الإستحقاق	تكلفة التمويل	معدل تكلفة التمويل	2021 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري
دولار أمريكي	1,584 مليون دولار	2022-2026	متغيرة	ليبور + هامش	5,769,901	6,466,875
ريال قطري	8,324 مليون ريال قطري	2024-2026	متغيرة	معدل إقراض السوق القطري +/- هامش	8,323,688	3,638,603
					14,093,589	10,105,478

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 تدبيراً جوهرياً على القروض بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9.

لم تخالف المجموعة أي من إتفاقيات القروض خلال عامي 2021 و 2020.

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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

23 التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي (تتمة)

السياسات المحاسبية:

يتم الاعتراف بالالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي مبدئياً 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 إطفؤها على مدار فترة التسهيلات المرتبطة بها.

عندما تتبادل المجموعة مع المقرض الحالي أداة دين بأخرى بشروط مختلفة بشكل جوهري، يتم المحاسبة عن هذا التبادل على أنه إطفاء للالتزام المالي الأصلي وإثبات التزام مالي جديد. وبالمثل، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن التعديلات الجوهرية في شروط الالتزام الحالي أو جزء منه كسداد للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالالتزام 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 للالتزام 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 بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام التعاقدية أو إلغاؤه أو انقضاؤه. عند استبدال الالتزام المالي الحالي بالالتزام آخر من مقرض آخر أو من نفس المقرض ولكن بشروط مختلفة بشكل أساسي أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل أساسي، يعامل هذا التبادل أو التعديل باعتباره إلغاء للاعتراف بالالتزام الأصلي ويتم الاعتراف بالالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات العلاقة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

24 رأس المال

2020 عدد الأسهم (بالآلاف)	2021 عدد الأسهم (بالآلاف)	
3,891,246	3,891,246	الأسهم المصرح بها: أسهم عادية بواقع 1 ريال قطري للسهم (أ)
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)	الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل
3,891,246	3,891,246	في 1 يناير 2020
3,891,246	3,891,246	في 31 ديسمبر 2020
3,891,246	3,891,246	في 31 ديسمبر 2021

(أ) جميع الأسهم لها حقوق متساوية باستثناء سهم واحد ممتاز والذي تحتفظ به شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق. ويحمل حقوقاً تفضيلية 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.

25 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

26 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 25)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام بناء على موافقة الجمعية العمومية.

2020 ألف ريال قطري	2021 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

27 احتياطيات أخرى

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري
(149,790)	(194,312)
(189,451)	(205,375)
(950)	(1,387)
<u>(340,191)</u>	<u>(401,074)</u>

احتياطي القيمة العادلة (1)
احتياطي تحويل العملات الأجنبية
إحتياطي آخر
في 31 ديسمبر

(1) احتياطي القيمة العادلة:

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

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري
(179,781)	(149,790)
29,991	44,522
<u>(149,790)</u>	<u>(194,312)</u>

الرصيد في 1 يناير
الحركة خلال العام
في 31 ديسمبر

28 مصروفات إيجارات تشغيلية

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري
16,369	27,926
848	-
187,924	434,228
68,973	73,323
1,006	2,654
14,887	1,324
<u>290,007</u>	<u>539,455</u>

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

29 الدخل من الإيجار والدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
1.29 الدخل من الإيجار

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري
1,331,477	1,879,449
2,654	5,369
<u>1,334,131</u>	<u>1,884,818</u>

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

إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ 135,778 ألف ريال قطري (2020: 74,319 ألف ريال قطري).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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

2.29 الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
159,147	164,880	دخل من خدمات استشارية (أ)
31,428	27,301	دخل من خدمات إعارة (أ)
190,575	192,181	
56,166	54,577	إيرادات من عمليات الفندق
56,076	91,469	دخل من خدمات التبريد
302,817	338,227	

(أ) الخدمات الاستشارية وخدمات الإعارة تم تحليلها بشكل مفصل علي النحو التالي :

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
13,698	7,320	الإيرادات عند فترة زمنية
157,018	165,063	الإيرادات بمرور الوقت
19,859	19,798	إيرادات من إستشارات
190,575	192,181	إيرادات من إدارة عقارات

السياسات المحاسبية:

إيرادات الخدمات الاستشارية

تقدم المجموعة خدمات إدارة المشاريع والخدمات الاستشارية لشركات أخرى يتم الإعتراف 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 الإعتراف بالإيرادات في الفترة المحاسبية التي يحضر فيها الموظفين وينضمو 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 2021

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

تنظر 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 تعزيزه ؛ 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 لإلتزامات 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.

30 مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

2020	2021
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
78,738	56,976
59,241	52,649
69,596	90,168
43,587	39,027
15,575	21,878
266,737	260,698

تكاليف الموظفين
تكاليف عمليات الفندق
مصروفات الصيانة والمرافق
الاستهلاك (إيضاح 14)
مصروفات أخرى

31 أرباح بيع عقارات

2020	2021
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
-	392,561
60,227	836,674
60,227	1,229,235
-	(369,747)
(51,650)	(775,187)
(51,650)	(1,144,934)
8,577	84,301

إيرادات من خدمات إنشاءات - (أ)
قيمة بيع عقارات

تكلفة خدمات إنشاءات - (أ)
تكلفة بيع عقارات

(أ) خلال عام 2020، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بتوقيع عقد بصيغة الشراكة بين القطاع العام والخاص مع هيئة الأشغال العامة "أشغال". وفقاً للإتفاقية ستقوم شركة بروة العقارية بإنشاء ثمانية مدارس بحلول عام 2022 وتقديم خدمات صيانة لفترة الـ 25 عاماً التالية بناءً على الحزمة الأولى من برنامج الشراكة بين القطاع العام والخاص لتطوير مدارس قطر. المدارس سيتم تأجيرها بشكل مباشر لوزارة التعليم والتعليم العالي فور الإنتهاء من أعمال الإنشاءات. بدأت أعمال الإنشاءات خلال عام 2021، وقامت الشركة بالاعتراف بالإيرادات والتكاليف المتعلقة بها. نتيجة لذلك فإن بند الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً (إيضاح 6) تتضمن موجودات تعاقدية بقيمة 389,795 ألف ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2021.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
32 مصروفات عمومية وإدارية

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
166,690	155,968	تكاليف الموظفين
3,001	3,250	مساهمات اجتماعية
14,807	20,389	مصروفات الأتعاب المهنية
9,605	933	المخصصات
4,437	4,166	مصروفات الخدمات
369	9,049	مصروفات الدعاية والترويج
10,610	10,610	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى (1)
5,798	6,421	مصروفات إصلاح وصيانة
25	34	مصروفات سفر
288	250	مصروفات الإيجارات
1,969	2,183	رسوم حكومية
2,092	1,792	مصروفات أخرى
219,691	215,045	

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 (2020): 8,500 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 8 مارس 2021).

33 صافي خسائر انخفاض القيمة

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
(312)	(706)	<u>خسائر انخفاض القيمة</u>
(114,190)	(124,583)	نقد وأرصدة بنكية
(29,684)	(47,050)	ذمم مدينة
(83,287)	(1,947)	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
(15,105)	(22,616)	استثمارات في شركات زميلة
(761)	(3,231)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)
		ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 14)
		<u>عكس انخفاض القيمة</u>
847	178	نقد وأرصدة بنكية
16,516	19,135	ذمم مدينة
-	9,322	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
96,547	1,187	استثمارات في شركات زميلة
3,755	1,621	ذمم مدينة من التاجير التمويلي (إيضاح 8)
(125,674)	(168,690)	صافي خسائر انخفاض القيمة

34 إيرادات أخرى

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
17,654	-	إيرادات من عكس مخصص الدعاوى القضائية ومخصصات أخرى
3,020	3,256	إيرادات توزيعات الأرباح
82	50	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
106,469	42,909	أخرى
127,225	46,215	

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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

35 صافي تكاليف التمويل

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري
(347,804)	(370,429)
83,444	132,569
(264,360)	(237,860)
(26,753)	(22,402)
(14,415)	(13,780)
(2,873)	(2,261)
(308,401)	(276,303)
7,870	9,590
654	430
8,524	10,020
(299,877)	(266,283)

تكاليف التمويل

تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي
ناقصا: تكاليف التمويل المرسلة (الإيضاح 7-ب و 13)

ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
تكاليف تمويل مطلوبات إيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16) (إيضاح 22)
صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
تكاليف التمويل للسنة

إيرادات تمويل

الدخل من المراجعة والودائع الإسلامية
صافي ربح من إعادة جدولة الدين
إيرادات التمويل للسنة

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:

- تكبد النفقات الخاصة بالأصل.
- تكبد تكاليف التمويل.
- تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للغرض المقصود منه أو لبيعه.

تحدد المجموعة قيمة تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة، إلى الحد الذي تقتضيه المجموعة أموالا خصيصا للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المتكبدة عن تلك القروض خلال الفترة ناقصا أي إيراد استثماري من الاستثمار المؤقت لتلك التمويلات، إن وجد.

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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

36 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:

2020	2021	
1,214,188	1,113,671	صافي الربح العائد لحملة حقوق ملكية الشركة الأم من الربحية الأساسية (ألف ريال قطري)
3,891,246	3,891,246	الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل (ألف سهم)
3,891,246	3,891,246	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (ألف سهم)
0.312	0.286	عائد السهم الأساسي والمخفض (ريال قطري)

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.

37 عناصر الدخل الشامل الآخر

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
32,094	(16,013)	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
29,991	(41,623)	احتياطي القيمة العادلة
(950)	(436)	احتياطي آخر
61,135	(58,072)	

38 توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
778,249	486,406	التوزيعات المعلنة والمستحقة والمدفوعة خلال السنة: توزيعات أرباح نهائية للعام 2020، بنسبة 12.5% من القيمة الاسمية (2020): توزيعات أرباح نهائية لعام 2019 بنسبة 20% من القيمة الاسمية

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ 8 مارس 2021 توزيعات أرباح نقدية بنسبة 12.5% من القيمة الاسمية للسهم، بإجمالي 486,406 ألف ريال قطري من أرباح عام 2020 (2020): توزيعات أرباح نقدية بنسبة 25% من القيمة الاسمية للسهم، بإجمالي 778,249 ألف ريال قطري من أرباح عام 2019).

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة 2021 بواقع 17.5% 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

خصصت المجموعة خلال السنة 27,842 ألف ريال قطري (2020: 30,355 ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة 2.5% من صافي الأرباح الموحدة للسنة العائدة لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم كمساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي.

40 معلومات التدفقات النقدية

2020	2021	تحليل صافي الدين:
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
416,054	534,873	النقد وما في حكمه
170,460	720,317	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
35,792	45,252	الاستثمارات ذات السيولة العالية
(2,153,450)	(2,251,368)	التسهيلات الائتمانية - السداد خلال سنة
(7,929,405)	(11,811,845)	التسهيلات الائتمانية - السداد بعد أكثر من سنة
(9,460,549)	(12,762,771)	صافي الدين
622,306	1,300,442	النقد والودائع والاستثمارات ذات السيولة العالية
(10,082,855)	(14,063,213)	إجمالي الدين - معدل تكاليف تمويل متغيرة
(9,460,549)	(12,762,771)	صافي الدين

41 مطلوبات محتملة

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

2020	2021	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
114,746	175,986	ضمانات بنكية

القضايا والمطالبات

رُفعت خلال السنة بعض القضايا القانونية على المجموعة. ووفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة لن تنشأ أي التزامات جوهرية نتيجة لهذه القضايا، وبالتالي لم يتم رصد مخصصات مقابل هذه القضايا باستثناء ما تم رصده في البيانات المالية الموحدة في الإيضاح 20.

42 ارتباطات

2020	2021	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
3,456,087	1,799,940	ارتباطات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير
2,157	-	التزامات لشراء استثمارات وعقارات



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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		
2020	2021	2020	2021	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
				الموجودات المالية
				<i>بالقيمة المطفأة</i>
748,109	1,369,880	748,109	1,369,880	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
592,215	1,188,899	592,215	1,188,899	ذمم مدينة
32,427	1,622	32,427	1,622	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
153,086	155,324	153,086	155,324	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
				<i>بالقيمة العادلة</i>
170,032	132,344	170,032	132,344	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
35,792	45,252	35,792	45,252	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
				المطلوبات المالية
				<i>بالقيمة المطفأة</i>
(1,771,320)	(1,692,065)	(1,771,320)	(1,692,065)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(192,620)	(173,927)	(192,620)	(173,927)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
(10,082,855)	(14,063,213)	(10,082,855)	(14,063,213)	التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(354,553)	(330,808)	(354,553)	(330,808)	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 باستخدام مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادلة.
- تقارب القيمة العادلة للالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي قيمتها الدفترية حيث يعاد تسعير هذه التسهيلات دورياً لتتفق مع أسعار السوق من خلال نظام التمويل بالمرابحة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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 2021:

قياس القيمة العادلة باستخدام

المدخلات المدخلات الجوهريّة غير القابلة للملاحظة المستوى 3 ألف ريال قطري	المدخلات الجوهريّة القابلة للملاحظة المستوى 2 ألف ريال قطري	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى 1 ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	تاريخ التقييم	
32,425,715	-	-	32,425,715	31 ديسمبر 2021	موجودات مقاسة بالقيمة العادلة: استثمارات عقارية (إيضاح 13) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح 11): أسهم حقوق الملكية المدرجة
-	-	80,236	80,236	31 ديسمبر 2021	أسهم حقوق ملكية غير مدرجة
52,108	-	-	52,108	31 ديسمبر 2021	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 5): أسهم حقوق الملكية المدرجة
-	-	45,252	45,252	31 ديسمبر 2021	

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2020:

قياس القيمة العادلة باستخدام

المدخلات المدخلات الجوهريّة غير القابلة للملاحظة المستوى 3 ألف ريال قطري	المدخلات الجوهريّة القابلة للملاحظة المستوى 2 ألف ريال قطري	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى 1 ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	تاريخ التقييم	
28,158,282	-	-	28,158,282	31 ديسمبر 2020	موجودات مقاسة بالقيمة العادلة: استثمارات عقارية (إيضاح 13) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح 11): أسهم حقوق الملكية المدرجة
-	-	112,810	112,810	31 ديسمبر 2020	أسهم حقوق ملكية غير مدرجة
57,222	-	-	57,222	31 ديسمبر 2020	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 5): أسهم حقوق الملكية المدرجة
-	-	35,792	35,792	31 ديسمبر 2020	

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني خلال 2021 (2020: بدون تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى الثالث لقياس القيمة العادلة (2020: بدون تحويلات).



43 الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

تقييم نموذج العمل

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على المدفوعات على أصل المبلغ والفائدة فقط وعلى اختيار 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 أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارة هذه الموجودات وكيف يتم تعويض أو مكافأة مديري هذه الموجودات. تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تم إلغاء الاعتراف بها قبل استحقاقها لفهم سبب أضعافها 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.

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 2022.

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. تطبيق 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. وتتعرف المجموعة بأي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية استحواذ على حدة، سواء بالقيمة العادلة أو بحصة الأسهم غير المسيطرة التناسبية من المبالغ المعترف بها 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 2021

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

2-44 أسس 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 – أى المعاملات التي تتم مع أصحاب الحصص بصفتهم المالكين. إن الفرق بين القيمة العادلة لأي مقابل مدفوع والحصة 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 المساهمة الفعلية للمجموعة		اسم الشركة التابعة
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	
100%	100%	قطر
100%	100%	قطر
100%	100%	قطر
100%	100%	قطر
100%	100%	قطر
100%	100%	قطر
100%	100%	قطر
100%	100%	قطر
70%	70%	قطر
100%	100%	قطر
100%	100%	قطر
100%	100%	قطر
100%	100%	قطر

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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهريّة

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

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
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 الجوهريّة غير المسيطرة		2021 ألف ريال قطري	2020 ألف ريال قطري
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ		30,740	37,343
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م		42,368	41,686
أرباح الحصة الجوهريّة غير المسيطرة:		2021 8,481	2020 8,318
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ		682	(38)
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م			
وفيما يلي المعلومات المالية الموجزة لهذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات على المبالغ قبل الحذف بين شركات المجموعة:			
بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة 2021:			
إيرادات وأرباح	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	140,036	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م
مصروفات وخسائر	ألف ريال قطري	(111,767)	ألف ريال قطري
ربح السنة		28,269	2,759
إجمالي الدخل الشامل		27,991	(84)
بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة 2020:			
إيرادات وأرباح		133,223	-
مصروفات وخسائر		(105,497)	(149)
ربح / (خسارة) السنة		27,726	(149)
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل		28,089	(149)



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 الشركات التابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية (تتمة)

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. ألف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ل.م.م ألف ريال قطري		
26,789	-	بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2021:	
130,397	410,347	موجودات غير متداولة	
(17,741)	-	موجودات متداولة	
(36,979)	(244,198)	مطلوبات غير متداولة	
102,466	166,149	مطلوبات متداولة	
		صافي حقوق الملكية	
		العائد إلى:	
71,726	123,781	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	
30,740	42,368	حصة غير مسيطر	
102,466	166,149	إجمالي حقوق الملكية	
		بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2020:	
28,090	-	الموجودات غير المتداولة	
161,225	409,971	موجودات متداولة	
(16,090)	-	المطلوبات غير المتداولة	
(48,750)	(246,498)	المطلوبات المتداولة	
124,475	163,473	صافي حقوق الملكية	
		العائد إلى:	
87,132	121,787	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	
37,343	41,686	حصة غير مسيطرة	
124,475	163,473	إجمالي حقوق الملكية	
		معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021:	
16,849	-	الأنشطة التشغيلية	
29,451	-	الأنشطة الاستثمارية	
(64,909)	-	الأنشطة التمويلية	
(18,609)	-	صافي النقص في النقد وما في حكمه	
		معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020:	
14,796	-	الأنشطة التشغيلية	
(42,878)	-	الأنشطة الاستثمارية	
(36,051)	-	الأنشطة التمويلية	
(64,133)	-	صافي النقص في النقد وما في حكمه	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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 بالعملات 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 الملزم بها وتسهيلات التمويل.

الأهداف والسياسات

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

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

مخاطر السوق

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

(أ) مخاطر معدل الربح

تتألف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي تخضع لمخاطر معدل الربح من الودائع البنكية والذمم المدينة من التأجير التمويلي والالتزامات بموجب لعقود التمويل الإسلامي. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح بالسوق 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 2021

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 بالالتزامات بموجب العقود التمويل الإسلامي والذمم المدينة من التأجير التمويلي.

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

القيم الدفترية	
2020	2021
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
32,427	1,622
200,061	831,519
(10,082,855)	(14,063,213)

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

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

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

29,729 +/-
24,089 +/-

في 31 ديسمبر 2021

في 31 ديسمبر 2020

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 ليبور 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 2021

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:

2020	2021	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
موجودات	موجودات	
(مطلوبات)	(مطلوبات)	
(1,396)	(2,301)	يورو
(17,189)	6	دينار كويتي
100,215	95,558	جنيه إسترليني
6,440	292	ليرة تركي
(6,267)	(6,204)	جنيه مصري
(2,000)	(2,003)	درهم إماراتي
(101,882)	(97,918)	ريال سعودي
(5,973,571)	(5,356,851)	دولار أمريكي

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

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

أنخفض تحليل الحساسية الخاص بالدينار الكويتي نتيجة سداد التزام مقوم بالدينار الكويتي خلال العام. وأنخفض تحليل الحساسية الخاص بالليرة التركية نتيجة تحصيل أدون قبض مقومة بالليرة التركية.

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.

2020	2021	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
+/- 5%	+/- 5%	
(70)	(115)	يورو
(859)	-	دينار كويتي
5,011	4,778	جنيه إسترليني
322	15	ليرة تركي
(313)	(310)	جنيه مصري
(100)	(100)	درهم إماراتي
(5,094)	(4,896)	ريال سعودي
(298,679)	(267,843)	دولار أمريكي



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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	
			2021
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - مدرجة
8,024	-	+10%	
4,525	4,525	+10%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			2020
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - مدرجة
11,281	-	%10+	
3,579	3,579	%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:

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
748,109	1,369,880	أرصدة بنكية
592,215	1,188,899	ذمم مدينة
32,427	1,622	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
153,086	155,324	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,525,837	2,715,725	

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

القيم الدفترية				
الإجمالي ألف ريال قطري	شمال أفريقيا ألف ريال قطري	الدول الأوروبية ألف ريال قطري	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى ألف ريال قطري	محلياً ألف ريال قطري
				2021
				أرصدة بنكية
1,369,880	5,449	33,426	12,443	1,318,562
1,188,899	1,693	8,783	10,801	1,167,622
1,622	-	-	-	1,622
155,324	-	-	6	155,318
2,715,725	7,142	42,209	23,250	2,643,124



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

القيم الدفترية				
محلياً ألف ريال قطري	الدول الخليجي الأخرى ألف ريال قطري	الدول الأوروبية ألف ريال قطري	شمال أفريقيا ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
2020				
أرصدة بنكية	688,141	15,171	37,226	748,109
ذمم مدينة	564,861	17,099	9,251	592,215
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	32,427	-	-	32,427
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	152,266	250	-	153,086
	1,437,695	32,520	46,477	1,525,837

تراقب المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان بصفة مستمرة وبناء على تقييم الإدارة ومعدلات التعثر التاريخية، فإن المجموعة ترى بأن مخصص الانخفاض في القيمة البالغ 449,536 ألف ريال قطري (2020: 322,565 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 96% (2020: 95%) 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 2021، 100% من الذمم المدينة من التأجير التمويلي (2020: 87%) 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 وپورز" 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 52% من صافي الذمم المدينة التجارية بعد خصم المخصص كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 72%).

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:

2020 ألف ريال قطري	2021 ألف ريال قطري	
185,964	536,671	A+
299,476	587,790	A1
44,350	128,524	A
56,768	98,251	A-
135,701	-	A2/PRIME-1
3,972	-	B
21,878	18,644	أخرى
748,109	1,369,880	الإجمالي



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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 الإعراف الأولي	الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة - ليست ذات قيمة ائتمانية منخفضة
متعثر	تجاوز المبلغ 120 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 بسمعة المجموعة.

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

2021	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	2-1 سنة ألف ريال قطري	2-5 سنوات ألف ريال قطري	أكثر من 5 سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	1,692,065	1,732,925	1,450,972	108,353	173,600	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	173,927	173,927	173,348	579	-	-
مطلوبات إيجارات	330,808	624,770	56,995	36,665	64,279	466,831
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	14,063,213	16,023,904	2,676,729	1,523,825	5,957,882	5,865,468
	16,260,013	18,555,526	4,358,044	1,669,422	6,195,761	6,332,299
2020	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	2-1 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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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:

2021				
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
694,876	73,994	199,658	220,371	1,188,899
1,622	-	-	-	1,622
155,324	-	-	-	155,324
45,252	132,344	-	-	177,596
897,074	206,338	199,658	220,371	1,523,441

ذمم مدينة تجارية وأخرى
ذمم مدينة من التأجير التمويلي
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
إستثمار في أدوات حقوق ملكية

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
441,817	30,234	53,493	66,671	592,215
30,805	1,622	-	-	32,427
153,086	-	-	-	153,086
35,792	170,032	-	-	205,824
661,500	201,888	53,493	66,671	983,552

ذمم مدينة تجارية وأخرى
موجودات العقد
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
إستثمار في أدوات حقوق ملكية

المخاطر التشغيلية

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

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

وتم تفويض المسؤولية الرئيسية لتطوير وتنفيذ الضوابط الرقابية التي تتناول المخاطر التشغيلية للإدارة العليا داخل كل إدارة على 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر العقارية

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

مخاطر أخرى

إن المخاطر الأخرى التي تتعرض لها المجموعة تتمثل في المخاطر التنظيمية والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. ويتم السيطرة على المخاطر التنظيمية من خلال إطار السياسات والإجراءات التنظيمية. ويتم إدارة المخاطر القانونية من خلال الاستعانة بالمستشارين القانونيين الداخليين والخارجيين. ويتم السيطرة على مخاطر السمعة من خلال الفحص المنتظم للأمور 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 الخزائنة والاحتياطيات الأخرى والاحتياطي العام والأرباح المدورة للمجموعة. ويراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعرفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين. ويراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

وتتمثل أهداف المجموعة الرئيسية عند إدارة رأس المال في:

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

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

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

2020	2021	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
10,082,855	14,063,213	تمويلات محملة بتكلفة تمويل
(746,157)	(1,367,498)	ناقصاً: النقد والأرصدة البنكية
9,336,698	12,695,715	صافي الدين
18,376,985	18,838,116	إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)
%50.81	%67.39	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في 31 ديسمبر



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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 13
- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة - الإيضاح رقم 7
- تقدير المستحقات الضريبية الحالية ومصروفات الضريبة الحالية - الإيضاح رقم 18
- الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات - الإيضاح رقم 14
- القيمة العادلة المقدرة لبعض الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - الإيضاح رقم 11
- التزامات المنافع المحددة للمعاشات ونهاية الخدمة - الإيضاح رقم 21
- الاعتراف بالإيرادات - الإيضاح رقم 7 والإيضاح رقم 13 والإيضاح رقم 29
- الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المرحلة - الإيضاح رقم 18
- 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 الإنتفاع الإيضاح رقم 15
- انخفاض قيمة الشركات الزميلة الإيضاح رقم 16
- انخفاض قيمة الشهرة - الإيضاح رقم 17
- انخفاض قيمة الذمم المدينة من التأجير التمويلي - الإيضاح رقم 8
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (1)
- قرارات التوحيد - الإيضاح رقم 44
- تصنيف العقارات - الإيضاح رقم 7 والإيضاح رقم 13 والإيضاح رقم 14
- تحديد مدة عقد الإيجار - الإيضاح رقم 15
- خصم مدفوعات الإيجار - الإيضاح رقم 15
- تقييم مبدأ الإستمرارية
- موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع - الإيضاح رقم 10

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

(1) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت للانخفاض في القيمة لاستبيان إمكانية رد الانخفاض عند تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الشهرة المتضمنة في تكلفة الاستحواذ للشركات التابعة لاستبيان الانخفاض في القيمة سنويا وفي بعض الحالات عند وجود مؤشرات على ذلك. يتم اختبار الموجودات غير المالية الأخرى لاستبيان الانخفاض في قيمتها عند وجود مؤشرات بأن القيمة الدفترية قد لا تسترد. عند تنفيذ حسابات القيمة 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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

الإفتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة قيد الاستخدام. تعتبر حسابات القيمة قيد الاستخدام لوحدات تكوين النقد المرتبطة بالمشاريع العقارية أكثر حساسية للإفتراضات 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 ويستمد من متوسط التكلفة المرجح لرأس المال الخاص بها. ويأخذ متوسط التكلفة المرجح في الاعتبار كلا من الدين وحقوق الملكية. وتستمد 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 للعامه.

48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، عقود الإيجار

المجموعة كمتأجر

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 استهلاك 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 2021

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 المتراكم 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 32).

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 ومكونات الإيجار أو عدم الإيجار إضافية تقوم المجموعة بتوزيع القيمة في العقد إلى كل مكون للإيجار على أساس السعر مستقل النسبي للعنصر الإيجاري والسعر 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

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

نشاطات المجموعة التأجيريه وكيفية المحاسبية 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 الإعتراف بعقود الإيجار كموجودات حق إنتفاع وإيضاً بالتزامات 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 الإنتفاع 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 الإلتزامات 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 2021

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 السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة قابلاً للوصول إليه 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 المقيمون 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 2021

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 التلغيات 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 2021

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 تصحح فيه المجموعة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

تلغي المجموعة الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإعفاء 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 الريح الفعلي. تشمل المطلوبات المالية الأخرى على التزامات بموجب عقود تمويل إسلامي ، ومستحق إلى أطراف ذات صلة ، ودمج 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 متوقفًا 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 التغيرات 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 المتراكمة (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 للتفقد 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 القيمة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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 رسمة 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 لدفعات 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 والألات والمعدات المقننة 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 حيثما كانت جوهرية. هذه الودائع قابلة للاسترداد للمستأجرين في نهاية مدة الإيجار.

تحويل العملات الأجنبية

العملة التشغيلية وعملة 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 كمتاحة للبيع بين فروع 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 2021

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 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 الآخر.

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 الآخر.

49. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

تتوافق السياسات المحاسبية مع تلك المعتمدة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية المطبقة كما في 01 يناير 2021:

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

تم تطبيق المعايير الدولية الجديدة والمعدلة التالية و التي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2021 أو بعده:

تأثير التطبيق الأولي لتعديل امتيازات الإيجار المتعلقة بوباء كوفيد - 19 ما بعد 30 يونيو 2021 على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 - ساري المفعول ابتداء من 1 يونيو 2020

في 28 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. كانت هذه الوسيلة العملية متاحة لامتيازات الإيجار بحيث تكون تخفيضات مدفوعات الإيجار تؤثر على مدفوعات تاريخ استحقاقها الأصلي كما في أو قبل 30 يونيو 2021 .

في 31 مارس 2021، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية "تعديل امتيازات الإيجار المتعلقة بوباء كوفيد - 19 ما بعد 30 يونيو 2021 على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16" والذي مدد التعديل السابق (والذي يمنح المستأجر إعفاء من تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار هي تعديلات إيجار) لمدة سنة واحدة لغاية 30 يونيو 2022. هذا التعديل ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2021 مع السماح بالتطبيق المبكر.

معالجة معيار سعر الفائدة - المرحلة 2 (تعديلات على معايير التقارير المالية الدولية أرقام 9 و 7 و 4 و 16 والمعيار المحاسبي الدولية رقم 39) - ساري المفعول ابتداء من 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.

لم يكن لتطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة أي تأثير جوهري 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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

2.49 معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولم يبدأ سرياتها بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر

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

تسري للفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

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 لعام 1989. كما أنها تضيف إلى معيار التقارير المالية الدولية رقم 3 مطلبًا ، 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.

أخيرًا ، تضيف التعديلات بيانًا صريحًا بأن المشتري لا يعترف بالموجودات المحتملة المقنتاة في عملية دمج الأعمال.

1 يناير 2022. يُسمح
بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 - العقود المؤقتة - 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 لبند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

تنطبق 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.

1 يناير 2022. يُسمح
بالتطبيق المبكر.

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

(1) معيار التقارير المالية الدولية رقم 1: اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة

يوفر التعديل إعفاءً إضافيًا 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 أيضًا 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).

(2) معيار 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 الكيانيين 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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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

2.49 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 معايير التقارير المالية الدولية 2018-2020 تشمل التعديلات السنوية تعديلات على أربعة معايير (تتمة)

1 يناير 2022. يُسمح
بالتطبيق المبكر.

(3) معيار التقارير المالية الدولية رقم 16 عقود الإيجار- يزيل التعديل الرسم التوضيحي لسداد تحسينات العقارات المستأجرة.

(4) 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. لقياس القيمة. يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي، أي لقياسات القيمة العادلة في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل مبدئيًا.

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 متاحًا للاستخدام، أي المتحصلات أثناء إحضار الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادرًا على العمل فيه. بالطريقة التي قصدها الإدارة.

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

توضح التعديلات أيضًا 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 للأخرين، 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 ناتجًا 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 المبدئي للتعديلات كتعديل للربح 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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

2.49 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 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 نموذجاً عاماً ، 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 (متضمناً 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 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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

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

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة (تتمة)

تسري للفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

1 يناير 2023

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء -
تعريف تقديرات المحاسبة

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 من القياس". تم حذف تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. ومع ذلك، احتفظ المجلس بمفهوم التغييرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

• لا يعتبر التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحاً لخطأ.
• إن تأثيرات التغيير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغييرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء الفترة السابقة.

1 يناير 2023

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

تغير التعديلات متطلبات معيار المحاسبة الدولي 1 فيما يتعلق بالإفصاح عن السياسات المحاسبية. تستبدل التعديلات جميع أمثلة مصطلح "السياسات المحاسبية الهامة" بـ "معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية مهمة إذا ، عند النظر إليها جنباً إلى جنب مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة ، فمن المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية.

كما تم تعديل الفقرات الداعمة في معيار المحاسبة الدولي رقم 1 لتوضيح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى غير مهمة ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية جوهرية بسبب طبيعة المعاملات ذات الصلة أو الأحداث أو الظروف الأخرى ، حتى لو كانت المبالغ غير جوهرية. ومع ذلك ، ليست كل معلومات السياسة المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى جوهرية في حد ذاتها.

1 يناير 2023

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة

تقدم التعديلات استثناء آخر من الإعفاء من الاعتراف الأولي. بموجب التعديلات ، لا تطبق المنشأة إعفاء الاعتراف الأولي للمعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة قابلة للخصم ومتساوية. اعتماداً على قانون الضرائب المعمول به ، قد تنشأ الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والمقطعة عند الاعتراف الأولي بأصل والتزام في معاملة لا تمثل اندماج أعمال ولا تؤثر على المحاسبة أو الربح الخاضع للضريبة. على سبيل المثال ، قد ينشأ هذا عند الاعتراف بالتزام عقد الإيجار وما يقابله من حق استخدام الموجودات بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 في تاريخ بدء عقد الإيجار.

تنطبق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أول فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك ، في بداية أقرب فترة مقارنة ، تعترف المنشأة بما يلي:

• أصل ضريبي مؤجل (إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن في مقابله استخدام الفرق المؤقت القابل للخصم) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بما يلي:

-حق استخدام الموجودات ومطلوبات الإيجار

-إيقاف التشغيل والاستعادة والمطلوبات المماثلة والمبالغ المقابلة المعترف بها كجزء من تكلفة الأصل ذي علاقة.

• الأثر التراكمي للتطبيق المبني للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المدورة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية ، حسب الاقتضاء) في ذلك التاريخ.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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

2.49 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)

1 يناير 2023. يُسمح
بالتطبيق المبكر.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض البيانات المالية - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

تؤثر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 فقط في عرض الالتزامات 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، وأشارت إلى أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، ويبيّن أن الحقوق موجودة إذا تم الامتثال للعهد في نهاية فترة التقرير، وقدمت تعريفاً لـ "التسوية" لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات أو الخدمات الأخرى.

متاح للتطبيق الاختياري
/ تاريخ سريان مؤجل
إلى أجل غير مسمى

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 - بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك

تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. 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 (التي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية) يتم الاعتراف بها بالقيمة العادلة في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط إلى مدى مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة الجديدة أو المشروع المشترك.

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.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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. نظرًا 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 COVID 19 على تقييم الاستثمارات العقارية وأسس إعتبرات 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 2021. قامت المجموعة بتحديث المعلومات المستقبلية 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 2020. 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 2022.

51 الأحداث اللاحقة

- بعد نهاية العام أعلنت المجموعة أن شركتها التابعة شركة رواسي للتنمية العقارية قد قامت بتوقيع عقد إيجار مع اللجنة العليا للمشاريع والإرث بقيمة 217.62 مليون ريال قطري بغرض تأجير جميع الوحدات السكنية في مشروع "مدينتنا" - الذي تطوره شركة رواسي في مدينة الوكرة - وذلك لمدة 6 شهور تبدأ من 1 أغسطس 2022. يحتوي المشروع على عدد 6,780 شقة سكنية مؤثثة بالكامل. من المتوقع أن يسهم هذا العقد في زيادة الإيرادات التشغيلية للمجموعة خلال فترة التأجير.
- بعد نهاية العام قامت المجموعة ببيع حصتها الكاملة في شركة مجموعة الإمتياز الإستثمارية ش.م.ك. البالغة 24.4% مقابل 30,429,482 دينار كويتي بما يعادل 375,165,087 ريال قطري تقريباً.

