



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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
81- 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
81 -71	السياسات المحاسبية الهامة الأخرى
81	الأحداث اللاحقة

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين الكرام

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وبيان الربح أو الخسارة الموحد، وبيان الدخل الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد، وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRSs).

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق (ISAs). ويرد لاحقاً في هذا التقرير بيان لمسؤولياتنا بموجب تلك المعايير في فترة مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة. ووفقاً لقانون أخلاقيات المحاسبين المهنيين الصادر عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) (IEBSA Code) فإننا كيان مستقل عن المجموعة، وقد قمنا بتبليغ مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى ذات الصلة بقيامنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة وفقاً للمتطلبات المهنية في دولة قطر، وقد وفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات قانون أخلاقيات المحاسبين المهنيين الصادر عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية. في رأينا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وتوفر أساساً ملائماً يمكننا من إبداء رأينا.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مدقق حسابات آخر، والذي أبدى رأي تدقيق غير متحفظ حول تلك البيانات المالية الموحدة في تقريره الصادر بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٢.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين الكرام

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، في تقريرنا المهني، هي تلك الأمور الأكثر أهمية خلال تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور خلال إجراء أعمال التدقيق للبيانات المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا حولها، كما وأننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور. وفيما يلي بيان لكيفية تناول كل أمر من هذه الأمور خلال أعمال التدقيق.

لقد وفينا بالمسؤوليات الموضحة في فقرة مسؤولية مراقب الحسابات حول أعمال تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا هذا، بما في ذلك فيما يتعلق بأمور التدقيق الهامة. وبناءً عليه، تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ إجراءات تهدف إلى الاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة. وتقدم نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتخذة لمعالجة الأمور الموضحة أدناه، أساساً لرأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

خطوات التدقيق المتبعة في تناول أمور التدقيق الهامة	أمور التدقيق الهامة
	تقييم الاستثمارات العقارية
<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، المجالات الرئيسية التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • قمنا بتنفيذ إجراءات تفصيلية وحصلنا على فهم للضوابط المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية، بما في ذلك طرق التقييم والافتراضات والتقديرية المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية. • قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المثمن الخارجي المعين من قبل الإدارة إلى جانب شروط التعيين ونطاق العمل. • قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم الداخليين لدينا لتقييم عينة مختارة من العقارات وتحديد: <ul style="list-style-type: none"> ○ ما إذا كان أسلوب التقييم والمنهجية المستخدمة من قبل الإدارة يتوافق مع ممارسات معايير التقييم المقبولة بشكل عام؛ و ○ مدى ملاءمة الافتراضات والبيانات المستخدمة في التقييم، مثل أسعار الإيجار وتكاليف التشغيل والقيمة النهائية ومعدلات النمو والمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال والإشغال وأسعار السوق القابلة للمقارنة، حيثما انطبق ذلك. • فحصنا الدقة الحسابية للتقييمات على أساس العينة. • قمنا باختبار القيود المحاسبية في الدفاتر على أساس العينة فيما يتعلق بالتغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. • قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاح عن الافتراضات والأحكام الهامة. 	<p>تمتلك المجموعة استثمارات عقارية يتم قياسها بالقيمة العادلة. كانت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٣٥,٥٢٠,٩٠٥ ألف ريال قطري (٢٠٢١: ٣٢,٤٢٥,٧١٥ ألف ريال قطري)، وهي تمثل ٨٨.٨٪ من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٨٦.٤٪).</p> <p>تشمل الاستثمارات العقارية عقارات مكتملة البناء وعقارات قيد الإنشاء وقطع أراضي. تقع معظم الاستثمارات العقارية، بما يمثل ٩٨.٥٨٪ (٢٠٢١: ٩٨.٤٣٪)، في دولة قطر.</p> <p>لقد اعتبرنا تقييم الاستثمارات العقارية للمجموعة من أمور التدقيق الهامة نظراً لأهمية رصيد الاستثمارات العقارية في إجمالي موجودات المجموعة، كما أن التقييم العادل للاستثمارات العقارية هو أمر تقديري بطبيعته ويتطلب استخدام أحكاماً وتدابير إدارية هامة.</p> <p>تم الإفصاح عن الاستثمارات العقارية والسياسات المحاسبية ذات الصلة والأحكام والافتراضات المطبقة من قبل الإدارة في الإيضاح رقم ١٣.</p>

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين الكرام
شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى. يتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة للعام ٢٠٢٢ متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات هذا. إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بقيامنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى والأخذ في الاعتبار، خلال ذلك، ما إذا كانت هذه المعلومات لا تتماشى بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال أعمال التدقيق، أو أنها تبدو كأخطاء مادية.

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة حول البيانات المالية الموحدة

إن إدارة الشركة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وهي كذلك مسؤولة عن إجراءات الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المادية، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في عملياتها وفقاً لمبدأ الاستمرارية وكذلك الإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي، إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إنهاء عملياتها، أو أنه ليس لديها بديل واقعي غير ذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى، ولكنه لا يعد ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق (ISAs) سوف تقوم دائماً بضبط الأخطاء المادية عند وقوعها. قد تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر الأخطاء مادية، بصورة فردية أو إجمالية، إذا كان من المحتمل أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين الكرام
شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

وكجزء من أعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق (ISAs)، فإننا نقوم بممارسة تقديرنا المهني ونحافظ على التزامنا المهني خلال جميع مراحل التدقيق. كما قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ، وتصميم والقيام بإجراءات التدقيق استجابة لهذه المخاطر وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. تعد مخاطر عدم تبيان الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث قد يشمل الاحتيال التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو العرض الخاطئ أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم إجراءات الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق بغرض إعداد إجراءات تدقيق مناسبة، وليس لغرض إبداء رأينا حول فعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات ذات الصلة المعدة من قبل الإدارة.
- إصدار نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وكذلك تحديد ما إذا كان هناك أحداث أو ظروف جوهرية تلقى بالشك على قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال اتضح لنا وجود شك جوهري، فإن علينا لغت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الافصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الافصاحات غير كافية. وتعتمد نتيجة المراجعة على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ التقرير، إلا أنه قد تؤدي أحداث أو ظروف بعد ذلك التاريخ إلى عدم استمرار المجموعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وبنية ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الافصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر المعاملات والأحداث الهامة بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية بشأن المعلومات المالية للمؤسسات أو الأنشطة التجارية للمجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة، ونبقى نحن مسؤولون فقط عن رأينا حول أعمال التدقيق.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين الكرام
شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. - تنمة
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة
مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة - تنمة

قمنا بالتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق، إلى جانب أمور أخرى، بنطاق العمل المحدد وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أوجه القصور الجوهرية في الرقابة الداخلية والتي قمنا بتحديدنا خلال أعمال التدقيق.

كما نقدم لمجلس الإدارة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بأخلاقيات المهنة بشأن الاستقلالية، وقمنا بالتواصل معهم حول أية علاقات أو أمور أخرى قد يعتقد أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، وكذلك تقديم الإجراءات المتخذة لتجنب المخاطر والإجراءات الوقائية المطبقة، عند الضرورة.

ومن خلال الأمور التي تم التواصل حولها مع مجلس الإدارة، نحدد الأمور التي تعد أكثر أهمية خلال تدقيق البيانات المالية للفترة الحالية، وبناءً على ذلك فهي أمور التدقيق الهامة. ونقوم بإيضاح هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات إلا في حال وجود قانون أو حكم يمنع الإفصاح العلني عن هذا الأمر أو عندما نقرر، في حالات استثنائية للغاية، أنه لا يجب الإفصاح العلني عن أمر في تقريرنا لأنه من المحتمل أن تنوق الآثار السلبية لذلك أهداف المصلحة العامة من الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفي رأينا أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وقد أجري الجرد الفعلي للمخزون وفقاً للأصول المرعية، وأن البيانات المالية الموحدة تراعي أحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥، والذي تم تعديل بعض أحكامه بموجب القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٢١، والنظام الأساسي للشركة. لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا، وحسب علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة مخالفات لأحكام القانون المذكور أعلاه أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.



عن إرنست ويونغ

إرنست و يونغ
ص.ب : ١٦٤ ، الدوحة - قطر

سجل مراقبي الحسابات رقم ٢٥٨

الدوحة في ١٣ أيار ٢٠٢٣


13 FEB 2023

Stamped for Identification
Purposes Onlyشركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
كما في 31 ديسمبر 2022

بيان المركز المالي الموحد

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	إيضاحات	الموجودات
1,367,498	898,682	4	النقد والأرصدة البنكية
45,252	32,375	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,201,349	1,567,487	6	نم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
717,241	617,369	7	عقارات للمتاجرة
1,622	-	8	نم مدينة من التاجير التمويلي
155,324	227,048	9	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
316,346	21,968	10	موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
132,344	128,365	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل للشامل الآخر
320,756	209,123	12	مبالغ مقدّمة للمشاريع والاستثمارات
32,425,715	35,520,905	13	استثمارات عقارية
551,226	528,595	14	عقارات والآلات ومعدات
15,834	11,857	15	موجودات حق الإنتفاع
120,732	85,829	16	استثمارات في شركات زميلة
132,411	132,411	17	الشهرة
9,254	4,436	18	موجودات ضريبة المؤجلة
37,512,904	39,986,450		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
1,730,965	1,392,638	19	نم دائنة ومطلوبات أخرى
25,605	25,932	20	مخصصات
126,073	133,035	21	مكافآت نهاية الخدمة
173,927	178,279	9	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
330,808	302,158	22	مطلوبات إيجارات
14,063,213	16,479,664	23	التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
19,205	11,591	18	مطلوبات ضريبة المؤجلة
16,469,796	18,523,297		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
3,891,246	3,891,246	24	رأس المال
2,033,140	2,034,094	25	احتياطي قانوني
4,639,231	4,639,231	26	احتياطي عام
(401,074)	(376,850)	27	احتياطيات أخرى
10,708,713	11,099,057		أرباح مدورة
20,871,256	21,286,778		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
171,852	176,375		حصص غير مسيطرة
21,043,108	21,463,153		إجمالي حقوق الملكية
37,512,904	39,986,450		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تم الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 13 فبراير 2023 ووقعها بالنيابة عنهم:


السيد / محمد بن جابر المرعي
الرئيس التنفيذي للمجموعة


سعادة السيد/ صلاح بن سالم الحادي
رئيس مجلس الإدارة

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



نبؤ المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	إيضاحات	
1,884,818	1,746,231	1.29	إيرادات إيجارات
(539,455)	(444,581)	28	مصروفات إيجارات تشغيلية
1,345,363	1,301,650		صافي إيرادات إيجارية
1,568	82	8	إيرادات التأجير التمويلي
1,346,931	1,301,732		صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي
338,227	336,504	2.29	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(260,698)	(256,754)	30	مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
77,529	79,750		صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
1,229,235	503,193	31	الدخل من بيع عقارات وخدمات البناء
(1,144,934)	(446,969)	31	تكلفة بيع عقارات وخدمات البناء
84,301	56,224		أرباح بيع عقارات وخدمات البناء
258,535	677,146	13	صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
2,725	(5,286)	16	حصة من نتائج شركات زميلة
5,059	(5,660)		(خسارة) / ربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	57,973		ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
(215,045)	(217,886)	32	مصروفات صومية وإدارية
(168,690)	(332,486)	33	صافي خسائر انخفاض القيمة
46,215	38,489	34	إيرادات أخرى
1,437,560	1,649,996		الربح التشغيلي قبل تكاليف التمويل والإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل
10,020	20,438	35	إيرادات تمويل
(276,303)	(491,670)	35	تكلفة التمويل
(266,283)	(471,232)		صافي تكاليف التمويل
1,171,277	1,178,764		الربح قبل الإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل
(14,575)	(13,360)	14	الإستهلاك
(22,947)	(4,016)	15	إطفاء موجودات حق الإنتفاع
1,133,755	1,161,388		الربح قبل ضريبة الدخل والزكاة
(14,846)	(10,602)	18	ضريبة الدخل والزكاة
1,118,909	1,150,786		ربح السنة
1,113,671	1,138,038		العائد إلى:
5,238	12,748		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
1,118,909	1,150,786		حصص غير مسيطرة
0.286	0.292	36	عائد المسهم الأساسي والمخفوض (العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar
13 FEB 2023
Stamped for Identification
Purposes Only

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



نبني المستقبل

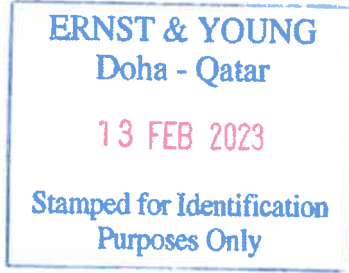
BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بيان الدخل الشامل الموحد

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
1,118,909	1,150,786	ربح السنة
		الدخل الشامل الأخر
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(16,013)	(2,755)	فروق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يُعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(41,623)	(15,889)	صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(436)	535	إحتياطيات أخرى
(58,072)	(18,109)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
1,060,837	1,132,677	إجمالي الدخل الشامل للسنة
1,055,688	1,119,492	العائد إلى:
5,149	13,185	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
1,060,837	1,132,677	حصص غير مسيطرة



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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
بيان التفورات في حقوق الملكية الموحدة

المعاد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم

	المحصول غير مسيطر عليه	المحصول	الإجمالي	أرباح حدود	التحفظات الأخرى	التحفظات	التحفظات	التحفظات	رأس المال
إجمالي حقوق الملكية	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
21,048,108	171,952	20,877,256	10,708,713	(401,074)	4,639,231	2,033,140	3,891,246		
1,150,786	12,748	1,138,038	1,138,038	-	-	-	-	-	
(18,109)	437	(18,546)	-	(18,546)	-	-	-	-	
1,132,677	13,185	1,119,492	1,138,038	(954)	-	954	-	-	
(27,608)	-	(27,608)	(27,608)	(27,608)	-	-	-	-	
4,606	-	4,606	4,606	(42,770)	42,770	-	-	-	
(1,162)	(1,162)	-	-	-	-	-	-	-	
(680,968)	-	(680,968)	(680,968)	-	-	-	-	-	
(7,500)	(7,500)	-	-	-	-	-	-	-	
21,463,153	176,375	21,286,778	11,099,067	(376,860)	4,639,231	2,034,094	3,891,246		

الرصيد في 31 ديسمبر 2021
ربح السنة / (الخسارة) / الدخل الشامل الأخر للسنة
(المستور) / (المستور) / الدخل الشامل للسنة
إجمالي (المستور) / الدخل الشامل الأخر للسنة
تحويل إلى الاحتياطي القانوني
مساهمة المستورق الاجتماعي، ولا رياضي (إيضاح 39)
تحقق الاحتياطي القيمة العادلة
بيع الاستثمارات في حقوق الملكية بقيمة السحابة من خلال الدخل الشامل الأخر
بيع استثمارات غير مسيطرة
مبيعات حقوق غير مسيطرة
مبيعات مع المساهمين بمقتضى المالكين:
توزيعات الأرباح لسنة 2021 (إيضاح 38)
توزيعات الأرباح المتوقعة لحصص غير مسيطرة في شركات تابعة
الرصيد في 31 ديسمبر 2022

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar
13 FEB 2023
Stamped for Identification
Purposes Only

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



بنجي المستقبل
BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
بيان التفورات في حقوق الملكية الموحد (تكملة)

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مضمرة	احتياطيات أخرى	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
20,512,551	182,862	20,329,689	10,186,699	(340,191)	4,639,231	1,952,704	3,891,246
1,118,909	5,238	1,113,671	1,113,671	-	-	-	-
(58,072)	(89)	(57,983)	-	(57,983)	-	-	-
1,060,837	5,149	1,055,688	1,113,671	(57,983)	-	80,496	-
(27,842)	-	(27,842)	(80,436)	-	-	-	-
127	-	127	3,027	(2,900)	-	-	-
(486,406)	-	(486,406)	(486,406)	-	-	-	-
(6,159)	(6,159)	-	-	-	-	-	-
21,043,108	171,852	20,871,256	10,708,713	(401,074)	4,639,231	2,033,140	3,891,246

الرصيد في 31 ديسمبر 2020
الرجوع إلى
المسرد الشاملة الأخرى للسنة
إجمالي (المسرد 5) / الدخل الشامل السنة
تحول إلى الاحتياطي القانوني
مساهمة المصنوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 39)
بيع استثمارات في حقوق الملكية بقيمة المقتلة من خلال الدخل
الشامل الأخر

معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكون:

توزيعات الأرباح لسنة 2020 (إيضاح 38)

توزيعات الأرباح المعلقة لمخصص غير مسيطرة في شركات تابعة

الرصيد في 31 ديسمبر 2021

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar
13 FEB 2023
Stamped for Identification
Purposes Only

تتضمن الإيضاحات المرتقة من 1 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة



بنين المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بيان التدفقات النقدية الموحد

31 ديسمبر 2021 الف ريال قطري	31 ديسمبر 2022 الف ريال قطري	إيضاحات
1,118,909	1,150,786	الأنشطة التشغيلية
		ربح السنة
240,121	461,593	تعديلات على:
36,182	30,077	تكلفة التمويل
(10,020)	(20,438)	ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
(258,535)	(677,146)	إيرادات تمويل
53,602	36,002	صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
22,947	4,016	استهلاك
(2,725)	5,286	إطفاء موجودات حق الإنقاع
23,499	18,989	حصة من نتائج شركات زميلة
14,360	10,967	مخصص لمكافآت نهاية الخدمة
168,690	332,486	مخصص لضريبة الدخل
(1,568)	(82)	صافي خسائر انخفاض القيمة
-	(57,973)	إيرادات التأجير التمويلي
(5,059)	2,434	ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
(46,215)	(35,263)	ربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,354,188	1,261,734	إيرادات أخرى
		الأرباح التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
(656,747)	(662,938)	التغييرات في رأس المال العامل:
759,705	120,132	التغير في الزمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً
33,226	767	التغير في عقارات للمتاجرة
(43,547)	(57,807)	التغير في الزمم المدينة من التأجير التمويلي
(16,907)	(11,557)	التغير في المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
(250,067)	(429,315)	التغير في المخصصات
1,179,851	221,016	التغير في الزمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
(11,846)	(11,987)	التدفقات النقدية من العمليات
(14,498)	(16,871)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
1,153,507	192,158	ضريبة الدخل المدفوعة
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

ERNST & YOUNG
Doha - Qatar

13 FEB 2023

Stamped for Identification
Purposes Only

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



بنك المستقبل

BUILDING THE FUTURE



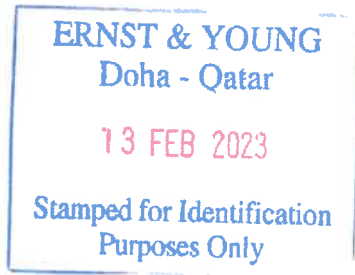
شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بيان التدفقات النقدية الموحد (تتمة)

2021 الف ريال قطري	2022 الف ريال قطري	إيضاحات	
			الأنشطة الاستثمارية
			إيرادات التمويل المستلمة
6,095	20,569		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
4,000	4,000		مدفوعات لإضافة استثمارات عقارية
(3,363,339)	(1,728,747)		مدفوعات مقابل موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
-	(846)		متحصلات من موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
-	375,165		صافي (مدفوعات لـ) / متحصلات من بيع موجودات مالية بالتقمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
17,066	(5,386)		مبالغ مقدمة لشراء مشاريع واستثمارات
(201,853)	(351,882)		مدفوعات لشراء عقارات وآلات ومعدات
(9,814)	(14,288)		متحصلات من بيع عقارات وآلات ومعدات
53	31		إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة
1,030	5,574		صافي المقبوضات من / (مدفوعات لـ) الموجودات المالية بالتقمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(1,430)	4,783		صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
(549,857)	645,573		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(4,098,049)	(1,045,454)		
			الأنشطة التمويلية
			تكلفة التمويل المدفوعة
(388,794)	(732,377)		متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
5,078,383	3,933,061	23	مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(1,100,297)	(1,516,502)	23	توزيع أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة
(16,159)	(8,662)		توزيعات أرباح مدفوعة
(518,225)	(673,144)		مدفوعات مطلوبات الإيجار
(27,707)	(17,114)		التغيرات في الأرصدة البنكية المحجوزة
46,807	4,893	4	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
3,074,008	990,155		
			صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
129,466	136,859		صافي فروق صرف العملات الأجنبية
(10,647)	42,767		النقد وما في حكمه في 1 يناير
416,054	534,873		النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر
534,873	714,499	4	

إيضاحات:

(أ) يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 مبلغ 22,642 ألف ريال قطري تم تحمله على مصروفات الإيجار والخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى (إيضاح 28 و 30) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (2021: 39,027 ألف ريال قطري).



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



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

1 معلومات عن الشركة والأنشطة الرئيسية

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

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

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

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 انتهت إلي أنه في تاريخ البيانات المالية الموحدة 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:

- باعت المجموعة حصتها البالغة 24.4% في مجموعة الامتياز الإستثمارية ش.م.ك. بسعر بيع قدره 30,429,482 دينار كويتي، أي ما يعادل 375,165 ألف ريال قطري (إيضاح 10). تم استلام متحصلات البيع بالكامل خلال السنة.
- قامت شركة رواسي للتنمية العقارية التابعة للمجموعة بتوقيع عقد إيجار مع اللجنة العليا للمشاريع والإرث بقيمة 217.62 مليون ريال قطري بغرض تأجير جميع الوحدات السكنية في مشروع "مدينتنا" (المطور من قبل شركة رواسي للتنمية العقارية). يقع المشروع في مدينة الوكرة، ويحتوي المشروع على عدد 6,780 شقة سكنية مؤثثة بالكامل. من المتوقع أن يسهم هذا العقد في زيادة الإيرادات التشغيلية للمجموعة خلال فترة التأجير.
- وقعت شركة براحة الجنوب العقارية التابعة للمجموعة عقد إيجار مع اللجنة العليا للمشاريع والإرث بقيمة 141.523 مليون ريال قطري، لغرض تأجير جميع الوحدات السكنية في مشروع "براحة الجنوب" (المطور من قبل شركة براحة الجنوب العقارية). يقع المشروع في الوكرة ويتكون من 16,848 غرفة مفروشة بالكامل. من المتوقع أن يؤدي العقد إلى زيادة الدخل التشغيلي للمجموعة خلال فترة التأجير.
- الحصول على قروض بنكية إضافية بمبلغ 3.933 مليار ريال قطري (إيضاح 23).
- استكمال وتسليم 8 مدارس حكومية لهيئة الأشغال العامة "أشغال" (الإيضاحين 6 و 31).

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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية

يوضح الجدول التالي عرض القطاعات التشغيلية:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022				
الإجمالي ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري
503,193	-	-	-	503,193
1,746,231 (2)	-	-	-	1,746,231
336,504	-	103,578	222,860	10,066
82	-	-	-	82
677,146	-	-	-	677,146
90,802	-	90,802	-	-
- (1)	(318,635)	-	183,612	135,023
3,353,958	(318,635)	194,380	406,472	3,071,741
1,999,808	(22,307)	130,290	51,079	1,840,746
(5,286)	-	(5,286)	-	-
(471,232)	-	282	868	(472,382)
(332,486)	-	21,951	(1,579)	(352,858)
(40,018)	-	(20,428)	(8,343)	(11,247)
1,150,786	(22,307)	126,809	42,025	1,004,259
السنة 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
1,229,235	-	-	-	1,229,235
1,884,818 (2)	-	-	-	1,884,818
338,227	-	146,046	192,181	-
1,568	-	-	-	1,568
258,535	-	-	-	258,535
51,274	-	51,274	-	-
- (1)	(373,318)	-	161,011	212,307
3,763,657	(373,318)	197,320	353,192	3,586,463
1,627,706	(31,328)	121,247	54,385	1,483,402
2,725	-	2,725	-	-
(266,283)	-	-	(939)	(265,344)
(168,690)	-	(44,998)	3,522	(127,214)
(76,549)	-	(58,931)	(6,742)	(10,876)
1,118,909	(31,328)	20,043	50,226	1,079,968

إيضاح:

(1) يتم حذف الإيرادات المحققة فيما بين القطاعات عند التوحيد.

(2) إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ 161,611 ألف ريال قطري (2021: 135,778 ألف ريال قطري).

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 و2021:

في 31 ديسمبر 2022	عقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
موجودات متداولة	2,091,415	331,785	272,027	-	2,695,227
موجودات غير متداولة	37,487,287	952,823	302,676	(1,451,563)	37,291,223
إجمالي الموجودات	39,578,702	1,284,608	574,703	(1,451,563)	39,986,450
مطلوبات متداولة	(2,652,990)	(257,600)	(28,344)	-	(2,938,934)
مطلوبات غير متداولة	(15,900,886)	(417,263)	(524,455)	1,258,241	(15,584,363)
إجمالي المطلوبات	(18,553,876)	(674,863)	(552,799)	1,258,241	(18,523,297)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	85,829	-	85,829
نفقات رأسمالية	2,465,203	(1)	-	-	2,465,203
في 31 ديسمبر 2021	عقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	استبعايدات 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

إيضاح:

(1) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات وتكاليف التمويل المرسلة لعقارات للمناجزة (إيضاح 7) والاستثمارات العقارية (إيضاح 13) والعقارات والآلات والمعدات (إيضاح 14).

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

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

موجودات غير متداولة		إيرادات من أطراف خارجية		في 31 ديسمبر 2022
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
33,000,016	36,364,659	3,656,976	3,300,856	
589,038	606,897	106,597	16,009	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
331,579	319,667	84	37,093	أوروبا وشمال أفريقيا
33,920,633	37,291,223	3,763,657	3,353,958	

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

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
396	626	نقد في الصندوق
831,519	440,294	ودائع قصيرة الأجل
198,851	187,362	حسابات جارية
224,423	160,961	حسابات تحت الطلب
109,328	104,658	أرصدة بنكية محجوزة (3)
5,759	5,536	حسابات غطاء بنكية
1,370,276	899,437	
(2,778)	(755)	مخصص إنخفاض القيمة (إيضاح 33)
1,367,498	898,682	إجمالي النقد والأرصدة البنكية
(720,316)	(74,744)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
(115,087)	(110,194)	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات غطاء بنكية
2,778	755	عكس المخصصات غير النقدية
534,873	714,499	نقد وما في حكمه

إيضاحات:

- يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتاريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة 365,550 ألف ريال قطري (2021: 111,203 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 أساسي يتم تقييد استخدام الأرصدة البنكية المحجوزة لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي اصدرتها المجموعة وأيضا 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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

4 النقد والأرصدة البنكية (تتمة)

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة للتخلف عن السداد نظراً لأن هذه البنوك تخضع لرقابة شديدة من البنوك المركزية في الدول المعنية. وفقاً لذلك، تقوم إدارة المجموعة بتقدير مخصصات الخسارة على الأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير وقيمة 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.

2022	1 يناير 2022 ألف ريال قطري	صافي التدفقات النقدية الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التمويلية ألف ريال قطري	عقود تأجير جديدة ألف ريال قطري	تغييرات أخرى ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2022 ألف ريال قطري
إلتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي مطلوبات إيجارات	14,063,213 330,808	2,416,559 (36,614)	- -	(108) 7,964	16,479,664 302,158
2021	1 يناير 2021 ألف ريال قطري	صافي التدفقات النقدية الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التمويلية ألف ريال قطري	عقود تأجير جديدة ألف ريال قطري	تغييرات أخرى ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2021 ألف ريال قطري
إلتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي مطلوبات إيجارات	10,082,855 354,553	3,978,086 (27,707)	- 3,675	2,272 287	14,063,213 330,808

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 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري
45,252	32,375

استثمارات في أوراق حقوق الملكية:

مدرجة

السياسات المحاسبية:

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي معايير ان 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 من الاستثمارات عند ثبوت حق المجموعة في استلام مدفوعات 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 2022

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:

2022			
الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	
1,806,049	1,053,858	752,191	ذمم مدينة تجارية (1)
14,881	14,881	-	مصروفات مدفوعة مقدماً
193,877	90,373	103,504	إيرادات مستحقة
19,764	11,506	8,258	ودائع قابلة للاسترداد
16,029	16,029	-	ذمم مدينة من الموظفين
8,760	8,760	-	أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
141,669	141,669	-	ذمم مدينة أخرى
(594,657)	(594,657)	-	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية
(38,885)	(38,885)	-	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى
1,567,487	703,534	863,953	
2021			
723,042	723,042	-	ذمم مدينة تجارية
389,795	-	389,795	موجودات من العقود (2)
12,450	12,450	-	مصروفات 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)	(38,896)	-	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى
1,201,349	683,128	518,221	

(1) خلال السنة، تم إعادة تصنيف مبلغ 752,191 ألف ريال قطري من موجودات عقود إلى ذمم تجارية مدينة عقب الانتهاء من المشروع المتعلق بالاتفاقية المشار إليها في الإيضاح (2) أدناه.

(2) تتعلق الموجودات من العقود بقيمة 752,191 ألف ريال قطري (2021: 389,795 ألف ريال قطري) باتفاقية الشراكة الموقعة في عام 2020 بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة وهيئة الأشغال العامة " أشغال"، ولمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح 31.

كما في 31 ديسمبر 2022، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها 594,657 ألف ريال قطري (2021: 281,587 ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص بالكامل لها. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
185,244	281,587	في 1 يناير
115,478	363,160	المخصص المحمل للسنة (إيضاح 33)
(19,135)	(48,092)	رد المخصص
-	(1,996)	شطب
-	(2)	تعديل صرف العملات الأجنبية
281,587	594,657	في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً (تتمة)

مخصص إنخفاض القيمة تم تحديده للذمم المدينة التجارية كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021 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 2022		غير مستحق بعد				31 ديسمبر 2021	
الإجمالي	أكثر من 120 يوماً	أكثر من 60 يوماً	أكثر من 30 يوماً	حالي	غير مستحق بعد	الإجمالي	أكثر من 120 يوماً
	76.05%	29.31%	1.94%	0.54%	-		
نسبة الخسارة المتوقعة							
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	723,230	146,207	58,414	126,007	752,191	723,042	496,949
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	(549,981)	(42,855)	(1,135)	(686)	-	(281,587)	(277,540)

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

متأخرة السداد ولكن لم تنخفض قيمتها								
الإجمالي	غير مستحق بعد	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	ألف ريال قطري		
1,211,392	752,191	125,321	57,279	31,354	71,998	173,249	2022	
441,455	-	91,938	52,081	34,568	43,459	219,409	2021	

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:

ذمم مدينة تجارية

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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري
101,598	27,326
615,643	590,043
717,241	617,369

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

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

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري
201,304	101,598
(93,837)	(120,275)
-	47,622
(5,869)	(1,619)
101,598	27,326

في 1 يناير
تكلفة العقارات المباعة
المحول من الدفعات المقدمة للمشاريع والاستثمارات
المحول الى عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير
في 31 ديسمبر

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

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري
1,238,804	615,643
6,497	(629)
(669,983)	-
-	2,678
5,869	1,619
76,050	-
(37,728)	(19,943)
(3,866)	(9,325)
615,643	590,043

في 1 يناير
صافي (الإسترداد) / الإضافات
تكلفة العقارات المباعة (3)
المحول من نزم مدينة أخرى
المحول من عقارات للمتاجرة - عقارات متاحة للبيع
المحول من عقارات وآلات ومعدات (إيضاح 14)
صافي انخفاض القيمة (2) و(الإيضاح 33)
تعديل صرف العملات الأجنبية
في 31 ديسمبر

إيضاحات:

- (1) 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 مخصوصاً منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة كما في 31 ديسمبر 2022 و31 ديسمبر 2021، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق.
- (2) خلال عام 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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة (تتمة)

السياسات المحاسبية:

(أ) الاعتراف بالعقارات للمتاجرة وتصنيفها (المخزون)

العقارات للمتاجرة هي العقارات العقارية (بما في ذلك قطع الأراضي غير المطورة) المتاحة للبيع وتلك العقارات قيد التطوير بغرض البيع ومازالت 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 الإيجابية أو يتم الاحتفاظ بالعقار لزيادة القيمة. تسجل المجموعة هذه العقارات باعتبارها عقارات لغرض المتاجرة وليست استثمارات عقارية، نظرا لاستمرار الاحتفاظ بالعقارات حصرا بغرض بيعها لاحقا في سياق الأعمال العادية. صافي القيمة القابلة للتحقق هي السعر المقدر للبيع في سياق العمل الاعتيادي بناءً على أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي ويتم خصمها بحسب القيمة الزمنية للنقود إذا كانت جوهرية، ناقصا التكاليف المقدرة لإكمال العمل والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع. وتتضمن التكاليف:

➤ التملك الحر وإستجار الأراضي

➤ المبالغ المدفوعة لمقاولي الإنشاءات

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

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

يتم تحديد تكلفة العقارات للمتاجرة التي يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع بالإضافة 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، 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 2022

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.

و
➤ 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 تكيدها.

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 المخصومة لمقابل البيع في الاعتبار عند الاعتراف بالإيرادات.

تصنيف العقارات

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

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة

يتم تسجيل العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة الجاهزة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار المتاحة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة بعد التماس المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة. ويتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير "والتي لم يتم تطويرها بشكل كبير" بالقيمة العادلة ناقصاً التكلفة التي سيتم تكبدها من أجل البيع مع تقدير القيمة العادلة باستخدام نهج البيانات القابلة للمقارنة وتتمثل أهم المدخلات في سعر السوق للمتر المربع للأرض وتكلفة التطوير المقدرة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 الذمم المدينة من التأجير التمويلي

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
-	-	الجزء غير المتداول:
-	-	التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
-	-	إيرادات تمويل غير مكتسبة
-	-	مخصص إنخفاض القيمة
-	-	صافي الجزء غير المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي
1,790	-	الجزء المتداول:
(82)	-	التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
(86)	-	إيرادات تمويل غير مكتسبة
1,622	-	مخصص إنخفاض القيمة
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:

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
1,790	-	الذمم المدينة الإجمالية من التأجير التمويلي:
-	-	السنة الأولى
1,790	-	السنة الثانية
(82)	-	إيرادات تمويل غير مكتسبة
(86)	-	مخصص إنخفاض القيمة
1,622	-	صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي

الحركة في الذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
32,427	1,622	في 1 يناير
(33,227)	(767)	الأقساط المستحقة والمحصلة خلال السنة
(767)	(1,023)	محول إلى الذمم المدينة التجارية
1,568	82	إيرادات التأجير التمويلي
1,621	86	صافي عكس إنخفاض القيمة (إيضاح 33)
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 2022، فإن لا شيء (2021: 100%) 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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
8 نم مدينة من التأجير التمويلي (تتمة)

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

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

السياسات المحاسبية:

إيرادات التأجير التمويلي

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

المجموعة باعتبارها الطرف المؤجر

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

9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تعد شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري (ش.م.ق.) المساهم الرئيسي في الشركة وتملك نسبة 45% من أسهم الشركة بما في ذلك السهم الممتاز الذي يحمل حقوقاً مميزة على السياسات المالية والتشغيلية. إن نسبة الـ 55% المتبقية من الأسهم مملوكة على نطاق واسع ويتم تداولها في بورصة قطر.

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

2021	2022	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
75,204	53,977	إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى-المساهم الرئيسي
1,763	-	إيرادات الإيجار - المساهم الرئيسي

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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	
2021	2022	2021	2022
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
167,808	162,174	155,120	210,495
4,515	5,644	204	16,375
1,604	10,461	-	178
<u>173,927</u>	<u>178,279</u>	<u>155,324</u>	<u>227,048</u>

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

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

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	
2021	2022	2021	2022
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
579	579	-	-
<u>173,348</u>	<u>177,700</u>	<u>155,324</u>	<u>227,048</u>
<u>173,927</u>	<u>178,279</u>	<u>155,324</u>	<u>227,048</u>

غير متداولة
متداولة

يوضح الجدول أدناه الحركة في مخصص انخفاض قيمة المستحق من الأطراف ذات العلاقة على النحو التالي:

2021	2022
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
103,573	126,189
22,616	5,784
<u>126,189</u>	<u>131,973</u>

في 1 يناير
صافي خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 33)
في 31 ديسمبر

قامت المجموعة للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2022 و 2021 بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. واعترفت المجموعة بانخفاض اضافي للقيمة بمبلغ 5,784 ألف ريال قطري خلال السنة (2021: 22,616 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. يجري هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تمة)

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا

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

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
32,356	32,861	منافع قصيرة الأجل (2)
1,883	1,702	مكافآت نهاية الخدمة
<u>34,239</u>	<u>34,563</u>	

إيضاحات:

- (1) تعتبر جميع الأرصدة المستحقة في نهاية السنة غير مضمونة ولا تتضمن تكلفة التمويل ويتم تسويتها نقداً ولم يتم تقديم أو استلام ضمانات للأرصدة المستحقة في تاريخ التقرير.
- (2) يشمل بند منافع قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة 12,000 ألف ريال قطري لسنة 2022 ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (2021): 12,000 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 8 مارس 2022).

شروط وأحكام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يتم اعتماد المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل الإدارة. تمت هذه المعاملات بالأسعار المعتمدة من قبل الإدارة. الأرصدة القائمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و 2021 غير مضمونة وخالية من الفوائد وتتم تسويتها نقداً. لم تكن هنالك أية ضمانات مستلمة لأرصدة المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة.

10 موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
316,346	-	إستثمار في شركات زميلة
-	21,968	شركة مجموعة الإمتياز الإستثمارية ش.م.ك.
<u>316,346</u>	<u>21,968</u>	شركة الضمان الإسلامي للتأمين

خلال السنة، أبرمت المجموعة 21 اتفاقية لبيع 25% من أسهمها في شركة الضمان الإسلامي للتأمين (بيمه) بما يمثل 5% من الأسهم المصدرة للشركة الزميلة. البيع مشروط بإدراج بيمه بنجاح في بورصة قطر، وبالتالي تم تصنيف مبلغ 21.968 مليون ريال قطري كأصل غير متداول محتفظ به للبيع. ولاحقاً بعد نهاية العام، تم إدراج بيمه رسمياً في 16 يناير 2022. وخلال شهر يناير 2023، تم الاعتراف بالبيع بقيمة 42.1 مليون ريال قطري وتم تحصيل العائدات ذات الصلة بالكامل.

خلال 2021، قررت إدارة المجموعة بيع حصتها الكاملة البالغة 24.4% في شركة مجموعة الإمتياز الإستثمارية ش.م.ك.

السياسات المحاسبية :

التقييم

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

شروط التصنيف

وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم 5، فإن الشروط التي يجب توافرها لكي يتم تصنيف الموجودات (أو مجموعة التصرف) كموجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع هي كالتالي:

- (أ) يجب أن تكون الموجودات متاحة للبيع الفوري على حالتها الحالية ،
- (ب) يجب أن تكون إحصائية بيع الموجودات كبيرة (الفقرة رقم 7 من معيار التقارير المالية الدولية رقم 5) ،
- (ت) 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 2022

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:

2021 الف ريال قطري	2022 الف ريال قطري	
80,236	72,541	استثمارات في أوراق حقوق الملكية : مدرجة
52,108	55,824	غير مدرجة
132,344	128,365	

السياسات المحاسبية:

السياسات المطبقة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 تم الإفصاح عنها في إيضاح 48.

القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المدرجة

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:

2021 الف ريال قطري	2022 الف ريال قطري	
57,222	52,108	الرصيد في 1 يناير إجمالي الأرباح أو الخسائر: - في الدخل الشامل الآخر الرصيد في 31 ديسمبر
(5,114)	3,716	
52,108	55,824	

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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 مبالغ مقدمة لمشاريع وإستثمارات

2021	2022
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
28,228	28,363
1,836,459	1,836,459
435,886	324,118
2,300,573	2,188,940
(1,979,817)	(1,979,817)
320,756	209,123

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

يخصم: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة

الحركة في مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة مبينة أدناه:

2021	2022
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
1,979,817	1,979,817
-	-
1,979,817	1,979,817

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

إيضاح :

(1) خلال العام 2008، استحوذت الحكومة القطرية 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 الدفوعات 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 لتبادل للأراضي

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13 استثمارات عقارية

2021	2022	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
28,158,282	32,425,715	في 1 يناير
3,896,876	2,198,485	إضافات خلال السنة
132,569	252,914	تكاليف تمويل مرسلة (إيضاح 35)
(11,806)	(1,951)	حق انتفاع الموجودات – تعديل عقد الإيجار
258,535	677,146	صافي أرباح القيمة العادلة
(8,741)	(31,404)	تعديل صرف العملات الأجنبية
32,425,715	35,520,905	في 31 ديسمبر

إيضاحات:

- (1) معظم الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطر وتمثل حوالي 98.58% من القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2022 (2021 : 98.43%)، 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 و 2022. 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 المرسلة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشاريع قيد التطوير والتي تشكل جزء من الاستثمارات العقارية. يتم تحميل تكلفة التمويل المرسلة بالمعدلات التجارية السائدة في السوق والقابلة للمقارنة لتسهيلات بنفس الشروط والأحكام الخاصة بتسهيلات المجموعة.
- (5) مدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة بلغت 8,034,698 ألف ريال قطري في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: 8,378,844 ألف ريال قطري)، مازال تحويل ملكيتها القانونية للمجموعة قيد الأجراء. تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الاستثمارات العقارية موجودة لدى المجموعة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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
2021	2022			
293-20 ريال قطري	293-20 ريال قطري	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا نمو الإيجار علي أساس توقعات التضخم لصندوق النقد الدولي معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقارات التجارية
0%-0% 15%-0% 7.20% - 6.05% 7.30%	4%-0% 15%-0% 8.20% - 7.05% 6.25%			
7,300 - 350 ريال قطري	7,300 - 280 ريال قطري	القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة شهريا: سكن العمال / سكني (عادي) بقيمة إيجارية لكل غرفة/ وحدة الوحدات السكنية (متميزة) القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة نمو الإيجار علي أساس توقعات التضخم لصندوق النقد الدولي معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقارات السكنية
22,250 - 6,000 ريال قطري	20,000 - 5,000 ريال قطري			
0%-0% %25-%0 %7.20 - %5.85 %7.30	4%-0% 20%-0% 8.20% - 6.85% 6.25%			
11,044 - 892 ريال قطري	11,044 - 947 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 المعني 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 والعقارات التي عادة ما يتم تداولها على أساس الوحدات. بشكل عام، يتم بناء الرأي الخاص بالقيمة اعتمادا على دليل معاملات السوق المفتوحة لعقار مشابه مع تعديلات للعقار المشابه لتمييز الاختلافات بين العقار المعني والعقار المشابه.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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 19 سنة. تحتوي جميع عقود الإيجار التشغيلي 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 دمم مدينة كما يلي:

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
779,364	1,007,324	خلال سنة واحدة
1,722,448	2,126,277	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
1,759,408	1,628,855	أكثر من 5 سنوات
4,261,220	4,762,456	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	القيمة العادلة	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
8,128,466	8,160,161	31 ديسمبر 2022
26,591,177	26,559,482	أراضي فضاء
801,262	801,262	عقارات مكتملة
35,520,905	35,520,905	عقارات قيد الإنشاء
المستوى 3	القيمة العادلة	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
8,505,913	8,505,913	31 ديسمبر 2021
17,703,855	17,703,855	أراضي فضاء
6,215,947	6,215,947	عقارات مكتملة
32,425,715	32,425,715	عقارات قيد الإنشاء

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

في تاريخ 31 ديسمبر 2022، يوجد عقارات بقيمة إجمالية تبلغ 17,093,972 ألف ريال قطري (2021: 14,231,135 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 الاستفادة من شروط الإيجار الكاملة التي تتراوح عادةً بين 1 و 97 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 بدلا 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 ميدنياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. وتشمل تكاليف المعاملة الضرائب العقارية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات الإيجار الميدنية 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.

ويعد الاعتراف الأولي، تقاس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغييرات 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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13

استثمارات عقارية (تتمة)
السياسات المحاسبية (تتمة)

الإعتراف بالاستثمارات العقارية (تتمة)

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

يتم تحديد أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الاستثمار العقاري على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل. يتم إجراء التحويلات إلى الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه بإنهاء فترة الإشغال من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. يتم إجراء التحويلات من الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه ببدء فترة إشغال المالك للعقار أو بدء تطويره بهدف بيعه.

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

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

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة. تشمل الاستثمارات العقارية على الأراضي والمباني (وتشمل العقارات السكنية والتجارية والمعارض) والذي لا تشغله المجموعة بقدر كبير أو تستخدمه في عمليات المجموعة وليس للبيع خلال النشاط الاعتيادي المجموعة، 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 كعقارات وآلات 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 2022، 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 2,395,179 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 2,812,122 ألف ريال قطري (2021) : 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 2022، 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 1,080,894 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 1,492,663 ألف ريال قطري (2021) : 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 2022، فيما لو كان السعر للقدم المربع للاستثمارات العقارية في السوق (المقيمة باستخدام نهج السوق) أعلى/أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أعلى/أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أعلى (أعلى/أقل) بمبلغ 80.924 ألف ريال قطري (2021) : أعلى (أعلى/أقل) بمبلغ 84.238 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر 2022، إذا كانت أسعار إيجارات الاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن أرباح (خسائر) التقييم العادل المحسوبة على العقارات الاستثمارية للسنة بمبلغ أقل / أعلى (أعلى / أقل) 271,111 ألف ريال قطري (2021) : أعلى / أقل (أعلى / أقل) 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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14. عقارات وآلات ومعدات

أراضي	مبان	أثاث وتراكيبات	تحسينات على مبان مستأجرة	محطات التبريد	موجودات ثابتة أخرى	الإجمالي	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
179,651	399,579	229,540	120,645	236,988	121,369	1,287,772	في 1 يناير 2021
-	-	2,045	-	4,399	3,370	9,814	إضافات
-	-	-	-	-	(4)	(4)	إستبعادات
(66,228)	(31,862)	(7,428)	-	-	-	(105,518)	المحولة إلى عقارات تجارية - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7)
(764)	(861)	(260)	32	-	5	(1,848)	تعديل صرف العملات الأجنبية
112,659	366,856	223,897	120,677	241,387	124,740	1,190,216	في 31 ديسمبر 2021
-	105,471	211,913	113,564	77,250	104,399	612,597	الاستهلاك المتراكم
-	10,017	447	77	-	4,034	14,575	في 1 يناير 2021
-	6,387	12,538	6,914	10,002	3,186	39,027	محمل للسنة
-	-	-	-	-	(4)	(4)	محمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح 30)
-	(22,921)	(6,547)	-	-	-	(29,468)	إستبعادات
-	3,231	-	-	-	-	3,231	المحولة إلى عقارات تجارية - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7)
-	(743)	(258)	29	-	4	(968)	خسارة إنخفاض القيمة (إيضاح 33)
-	101,442	218,093	120,584	87,252	111,619	638,990	تعديل صرف العملات الأجنبية
112,659	265,414	5,804	93	154,135	13,121	551,226	في 31 ديسمبر 2021
-	-	-	-	-	-	-	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2021
112,659	366,856	223,897	120,677	241,387	124,740	1,190,216	التكلفة
340	-	2,407	279	3,405	8,002	14,433	في 1 يناير 2022
-	-	2,747	-	-	(2,747)	-	إضافات
-	-	-	-	-	(145)	(145)	إعادة تصنيف
-	10	217	-	-	38	265	المحول إلى مصاريف التشغيل
-	366,866	229,268	120,956	244,792	129,888	1,204,769	تسوية صرف العملات الأجنبية
-	101,442	218,093	120,584	87,252	111,619	638,990	كما في 31 ديسمبر 2022
-	7,955	207	89	-	5,109	13,360	الاستهلاك المتراكم
-	6,388	3,782	62	10,941	1,469	22,642	في 1 يناير 2022
-	-	1,673	-	-	(1,673)	-	المحمل للسنة
340	621	-	-	-	-	961	المحمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح 28 و 30)
-	10	180	-	-	31	221	إعادة تصنيف
-	116,416	223,935	120,735	98,193	116,555	676,174	خسارة إنخفاض القيمة (إيضاح 33)
112,659	250,450	5,333	221	146,599	13,333	528,595	تعديل صرف العملات الأجنبية
-	-	-	-	-	-	-	كما في 31 ديسمبر 2022
-	-	-	-	-	-	-	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2022

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 عقارات وآلات ومعدات (تتمة)

السياسات المحاسبية:

يتم تسجيل العقارات والآلات 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 تشغيله 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 للعقارات والآلات 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:

المباني	33-20 سنة
الأثاث والتركيبات	7-3 سنوات
السيارات	5 سنوات
برامج الكمبيوتر والأجهزة	5-3 سنوات
معدات مكتبية	3 سنوات
التحسينات على العقارات المستأجرة	3 سنوات
محطات التبريد	25 سنة

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

تتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات والآلات 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 العقارات والآلات 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 لبنود العقارات والآلات والمعدات ذي العلاقة. ويتم الاعتراف بجميع النفقات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند تكبد النفقات. يُلغى الاعتراف بأي بند من بنود العقارات والآلات 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 للعقارات والآلات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات والآلات 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 2022
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			
			في 1 يناير 2021
	80,501		إضافات
	3,675		تعديل عقود الإيجار
	20,247		تعديل صرف العملات الأجنبية
	10		في 31 ديسمبر 2021
	104,433		الإستهلاك المتراكم
	(61,821)		في 1 يناير 2021
	(22,947)		المحمل للسنة
	(3,831)		تعديل عقود الإيجار
	(88,599)		في 31 ديسمبر 2021
	15,834		صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2021
			التكلفة
	104,433		في 1 يناير 2022
	39		إضافات
	-		تعديل عقود الإيجار
	-		تعديل صرف العملات الأجنبية
	104,472		في 31 ديسمبر 2022
	(88,599)		الإستهلاك المتراكم
	(4,016)		في 1 يناير 2022
	-		المحمل للسنة
	(92,615)		تعديل عقود الإيجار
	11,857		في 31 ديسمبر 2022
			صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2022

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

2021	2022
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
22,947	4,016

إطفاء موجودات حق الإنتفاع

في 31 ديسمبر 2022، لا يوجد التزام مالي على المجموعة (2021: لا شيء) عن عقود إيجار قصيرة الأجل.

كان لدى المجموعة إجمالي تدفقات نقدية خارجة لعقود الإيجار بمبلغ 3,395 ألف ريال قطري في عام 2022 (15,035 ألف ريال قطري في عام 2021). 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 2022 (2021: 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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 موجودات حق الإنتفاع (تتمة)

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

• تصنيف عقود الإيجار – المجموعة كمؤجر دخلت المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية على محفظتها للاستثمارات العقارية. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تصل بشكل جوهري للقيمة العادلة للعقارات 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 الاستحواذ 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 العقارات والآلات 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 إمداد لمعدات التأجير شركة الضمان الإسلامي للتأمين شركة سميت للاستثمار ذ.م.م. شركة تنويع ذ.م.م. شركة بيت المشورة للاستشارات المالية بانسيلكا القابضة المحدودة (I)
2021	2022			
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:

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
593,729	528,573	إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
(438,443)	(393,383)	إجمالي الموجودات
(1,127)	(1,127)	إجمالي المطلوبات
(33,427)	(26,266)	أرباح معاملات بيع من شركة زميلة
-	(21,968)	خسائر انخفاض القيمة
120,732	85,829	تحويل إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع (إيضاح 10)
120,732	85,829	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة
120,732	85,829	القيمة الدفترية للاستثمارات
545,167	334,830	حصة المجموعة من إيرادات ونتائج الشركات الزميلة:
2,725	(5,286)	الإيرادات
		النتائج



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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 2022

القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	حصة غير مسيطرة ألف ريال قطري	حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	اسم الشركة المستثمر بها
89,073	20%	-	445,363	168,777	614,140	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
-	47.37%	-	-	668,622	668,622	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
45,535	40%	-	113,838	106,583	220,421	شركة تنوين ذ.م.م.
582	20%	-	2,909	1,344	4,253	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية الإجمالي
135,190						يخصم: أرباح معاملات بيع من شركة زميلة
(1,127)						يخصم: خسائر الانخفاض في القيمة
(26,266)						يخصم: التحويل إلى الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع (إيضاح 10)
(21,968)						حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
85,829						

في 31 ديسمبر 2021

القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	حصة غير مسيطرة ألف ريال قطري	حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	اسم الشركة المستثمر بها
87,039	20%	-	435,195	178,332	613,527	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
14,758	47.37%	-	31,156	751,296	782,452	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
52,947	40%	860	132,368	117,238	249,606	شركة تنوين ذ.م.م.
542	20%	-	2,710	1,683	4,393	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية الإجمالي
155,286						يخصم: أرباح معاملات بيع من شركات زميلة
(1,127)						يخصم: خسائر الانخفاض في القيمة
(33,427)						حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
120,732						

(1) اعتماداً على إختبار إنخفاض القيمة الذي أجرته الإدارة، فإن كامل قيمة استثمار بانسيلكا 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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

16 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

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

في 31 ديسمبر 2022

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 الضمان الإسلامي للتأمين	103,375	58,647	(4,000)	11,729
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	(1,012)	(56,243)	-	(26,642)
شركة تنوين ذ.م.م.	73,622	6,441	17,000	9,587
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	4,536	138	-	40
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة				(5,286)

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 الإستثمارية (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

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

في 31 ديسمبر 2022

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 الضمان الإسلامي للتأمين	445,363	89,073	-	(23,169)	65,904
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	-	-	-	-	-
شركة تنوين ذ.م.م.	111,020	44,408	-	(24,935)	19,473
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	2,909	582	-	(130)	452
					85,829

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

16 استثمارات في شركات زميلة (تمة)

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	الشنهرة ألف ريال قطري	تسويات أخرى ألف ريال قطري	القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركة الزميلة ألف ريال قطري
شركة مجموعة الامتياز الإستثمارية (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 تتوين ذ.م.م.	129,550	51,820	-	(33,318)	18,502
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	2,710	542	-	(109)	433
					<u>120,732</u>

السياسات المحاسبية:

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

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

تظهر حصة المجموعة من الربح أو الخسارة في الشركات الزميلة بعد الاستحواذ في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، ويتم الاعتراف بحصتها من الحركات في بيان الدخل الشامل الموحد 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 وتُعترف بالقيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

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

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

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

17 الشهرة

2021	2022
الف ريال	الف ريال
قطري	قطري
132,411	132,411
132,411	132,411

في 1 يناير

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 2022 و2021. 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 7.65% (2021: 7.2%). وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة 1.95% (2021: 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 والمستقبل. ونتيجة لهذا التحليل، لم يتم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهرة المناسب كما في 31 ديسمبر 2022 (لاشيء).

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 2022. 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 2022 إلى 2026

- 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 بيان الربح أو الخسارة الموحد.

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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

18 ضريبة الدخل والزكاة

ضريبة الدخل والزكاة موضحة كالتالي:

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
(12,706)	(10,377)	ضريبة دخل الشركات (أ)
(2,018)	(79)	الزكاة (ب)
(122)	(146)	الضرائب الأخرى
<u>(14,846)</u>	<u>(10,602)</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 2022 و 2021:

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
(14,360)	(13,202)	ضريبة الدخل الحالية
		تكلفة ضريبة الدخل الحالية
		ضريبة الدخل المؤجلة
1,654	2,825	المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
<u>(12,706)</u>	<u>(10,377)</u>	مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

وفقاً لقانون الضرائب الصادر حديثاً 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. ونظراً لخضوع عمليات المجموعة للعديد من التشريعات والتنظيمات الضريبية، فليس عملياً أن يتم توفير تسوية تفصيلية بين الأرباح المحاسبية والأرباح الضريبية جنباً 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:

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
9,254	4,436	موجودات الضريبة المؤجلة
(19,205)	(11,591)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
<u>(9,951)</u>	<u>(7,155)</u>	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

18 ضريبة الدخل والزكاة (تتمة)

إيضاح ب:

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

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

الضريبة المؤجلة ألف ريال قطري	
(11,176)	في 1 يناير 2021
1,654	محمل إلى الربح أو الخسارة
(429)	تعديل صرف العملات الأجنبية
(9,951)	في 1 يناير 2022
2,825	محمل إلى الربح أو الخسارة
(29)	تعديل صرف العملات الأجنبية
(7,155)	في 31 ديسمبر 2022

السياسات المحاسبية:

ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

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

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

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

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

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

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

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
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	
			2022
181,608	181,608	-	مقاولون وموردون
17,311	17,311	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
124,185	104,821	19,364	ذمم دائنة محتجزة
27,608	27,608	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 39)
482,226	482,226	-	مصروفات مستحقة
70,003	70,003	-	تكاليف التمويل المستحقة
489,697	324,033	165,664	ذمم دائنة أخرى
1,392,638	1,207,610	185,028	
			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	

السياسات المحاسبية:

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

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

مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

20 المخصصات

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
14,605	23,432	مخصص للدعاوى القضائية
11,000	2,500	مخصص المطالبات
25,605	25,932	في 31 ديسمبر
2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
42,800	25,605	في 1 يناير
424	13,542	مخصص تم إضافته خلال السنة
-	(13,080)	مخصص تم عكسه خلال السنة
(17,619)	(135)	المستخدم خلال السنة
25,605	25,932	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 مدرج في نفس فئة الالتزامات.

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

21 مكافآت نهاية الخدمة

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
114,453	126,073	في 1 يناير
23,499	18,989	مخصص خلال السنة
(11,846)	(11,987)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
(33)	(40)	تعديل صرف العملات الأجنبية
126,073	133,035	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 كإصل 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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

22 مطلوبات إيجارات

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
354,553	330,808	كما في I يناير
3,675	-	إضافات
4,594	-	تصحيحات
	(1,951)	تعديلات
13,780	12,239	ما يخص الفترة من تكاليف التمويل المؤجلة (إيضاح 35)
(27,707)	(15,163)	مبالغ مدفوعة
(17,797)	(20,185)	تحويل إلى إيجار مستحق
(290)	(3,590)	تعديل صرف العملات الأجنبية
<u>330,808</u>	<u>302,158</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر
		تحليل مطلوبات الإيجارات كما يلي:
44,528	50,145	متداولة
286,280	252,013	غير متداولة
<u>330,808</u>	<u>302,158</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر
2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
56,995	61,492	تحليل الاستحقاق
36,665	31,624	السنة الأولى
31,812	17,323	السنة الثانية
17,514	14,762	السنة الثالثة
14,954	14,743	السنة الرابعة
466,830	436,836	السنة الخامسة
624,770	576,780	أكثر من 5 سنوات
(293,962)	(274,622)	تكاليف التمويل المؤجلة
<u>330,808</u>	<u>302,158</u>	

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

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

خلال العام 2020، 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، وقد تم توقيع عقود الإيجار في فبراير 2023. فيما يتعلق بهذه المعاملة، قامت المجموعة بإثبات إستثمارات عقارية قيد التطوير و إدراج أرباح القيمة العادلة المرتبطة بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

23 التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
10,082,855	14,063,213	في 1 يناير
5,078,383	3,933,061	تمويلات إضافية متحصل عليها
8,868	-	تكاليف تمويل متكبدة
(1,100,297)	(1,516,502)	مبالغ مدفوعة
(6,385)	(11,691)	رسوم تمويل مؤجلة
(211)	11,583	تعديل صرف عملات أجنبية
<u>14,063,213</u>	<u>16,479,664</u>	
2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
10,800,456	10,962,468	تمويلات غير مضمونة
3,293,133	5,559,263	تمويلات مضمونة (*)
(30,376)	(42,067)	رسوم تمويل مؤجلة
<u>14,063,213</u>	<u>16,479,664</u>	
11,811,845	15,003,400	الرصيد أعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:
2,251,368	1,476,264	الجزء غير المتداول
<u>14,063,213</u>	<u>16,479,664</u>	الجزء المتداول

كما في 31 ديسمبر 2022، ليس لدى المجموعة أي تمويلات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(*) تم منح ضمانات مؤسسية من الشركة الأم، والتنازل عن حقوق إيرادات المشاريع ووثائقها، بالإضافة إلى رهن أسهم شركات المشروعات والحسابات المصرفية والأصول مقابل 3 تمويلات بقيمة 5,691 مليون ريال قطري منها 5,559 مليون ريال قطري. تم سحبه حتى 31 ديسمبر 2022. فيما يلي ملخص لبنود التمويلات في نهاية العام:

2021	2022	معدل تكلفة التمويل	تاريخ الإستحقاق	القيمة بالعملة الأصلية	العملة
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري				
5,769,901	2,966,317	ليبور + هامش	2026-2023	813 مليون دولار	دولار أمريكي
-	2,104,199	SOFR + هامش	2029-2026	576 مليون دولار	دولار أمريكي
8,323,688	11,451,215	معدل إقراض السوق القطري +/- هامش	2043-2026	8,324 مليون ريال قطري	ريال قطري
<u>14,093,589</u>	<u>16,521,731</u>				

لم تخالف المجموعة أي من إتفاقيات التمويلات خلال عامي 2021 و 2022.

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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

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

إلغاء الاعتراف

يلغى الاعتراف بالإلتزام المالي عندما يتم الوفاء بالإلتزام التعاقدية أو إلغاؤه أو انقضاؤه. عند استبدال الإلتزام المالي الحالي بالتزام آخر من ممول آخر أو من نفس الممول ولكن بشروط مختلفة بشكل أساسي أو يتم تعديل شروط الإلتزام الحالي بشكل أساسي، يعامل هذا التبادل أو التعديل باعتباره إلغاءً للاعتراف بالإلتزام الأصلي ويتم الاعتراف بالتزام 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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

24 رأس المال

2021	2022
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)
3,891,246	3,891,246
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
3,891,246	3,891,246
3,891,246	3,891,246
3,891,246	3,891,246

الأسم المصروح بها:
أسهم عادية بواقع 1 ريال قطري للسهم (أ)

الأسم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل
في 1 يناير 2021
في 31 ديسمبر 2021
في 31 ديسمبر 2022

(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:

الأسم 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 إحتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، المعدل بموجب القانون رقم 8 لسنة 2021، والنظام الأساسي للشركة الأم وشركاتها التابعة، ينبغي تحويل مبلغ يعادل نسبة 10% من صافي ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني كل عام حتى يبلغ هذا الإحتياطي ما نسبته 50% من رأس مال الشركة المدفوع. ولا يتم توزيع الإحتياطي 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 الإحتياطي القانوني بما يتفق مع النظام الأساسي والقوانين المنظمة لتلك الشركات.



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

26 احتياطي عام

وفقاً 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.

2021 ألف ريال قطري	2022 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

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري
(194,312)	(167,431)
(205,375)	(208,568)
(1,387)	(851)
<u>(401,074)</u>	<u>(376,850)</u>

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

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري
(149,790)	(194,312)
44,522	26,881
<u>(194,312)</u>	<u>(167,431)</u>

الرصيد في 1 يناير
الحركة خلال العام
في 31 ديسمبر

28 مصروفات إيجارات تشغيلية

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري
27,926	35,363
194,412	133,326
73,323	99,785
242,470	169,181
-	894
1,324	6,032
<u>539,455</u>	<u>444,581</u>

تكاليف الموظفين
مصروفات الصيانة والمرافق
مصروفات إدارة العقارات
مصروفات إدارة المرافق
استهلاك (إيضاح 14)
مصروفات أخرى

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

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري
1,879,449	1,742,652
5,369	3,579
<u>1,884,818</u>	<u>1,746,231</u>

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

إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ 161,611 ألف ريال قطري (2021: 135,778 ألف ريال قطري).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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

2.29 الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
164,880	185,332	إيرادات من خدمات استشارية (أ)
27,301	37,528	إيرادات من خدمات إعارة (أ)
192,181	222,860	
54,577	44,989	إيرادات من عمليات الفندقة
-	10,066	إيرادات من إدارة المرافق
91,469	58,589	إيرادات من خدمات التبريد
338,227	336,504	

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

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
7,320	4,143	الإيرادات عند فترة زمنية
93,815	89,226	الإيرادات بمرور الوقت
91,046	129,491	إيرادات من خدمات إستشارية
192,181	222,860	إيرادات من إدارة عقارات

السياسات المحاسبية:

إيرادات الخدمات الاستشارية

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

إيرادات الخدمات

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

إيرادات من خدمات إعارة

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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

2021	2022
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
56,976	43,165
52,649	34,879
90,168	138,165
39,027	21,748
21,878	18,797
260,698	256,754

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

31 أرباح من بيع عقارات وخدمات انشائية

2021	2022
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
392,561	373,047
836,674	130,146
1,229,235	503,193
(369,747)	(324,030)
(775,187)	(122,939)
(1,144,934)	(446,969)
84,301	56,224

إيرادات من خدمات إنشائية - (أ)
بيع عقارات

تكلفة الخدمات الإنشائية - (أ)
تكلفة بيع العقارات

(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 الشركة بإنشاء ثمانية مدارس بحلول عام 2022 وتقديم خدمات صيانة لفترة الـ 25 عاماً التالية وذلك ضمن 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 2020، وقامت الشركة بالاعتراف بالإيرادات والتكاليف المتعلقة بها. نتيجة لذلك فإن بند الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً (إيضاح 6) تتضمن موجودات تعاقدية بقيمة 752,191 ألف ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 389,795 ألف ريال قطري).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
32 مصروفات عمومية وإدارية

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
155,968	160,045	تكاليف الموظفين
3,250	3,200	مساهمات اجتماعية
20,389	19,522	مصروفات الأتعاب المهنية
933	-	المخصصات
4,166	4,121	مصروفات الخدمات
9,049	1,893	مصروفات الدعاية والترويج
10,610	16,400	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى (1)
6,421	8,325	مصروفات إصلاح وصيانة
34	82	مصروفات سفر
250	293	مصروفات الإيجارات
2,183	2,328	رسوم حكومية
1,792	1,677	مصروفات أخرى
215,045	217,886	

إيضاح:

(1) يشمل بند مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى المبلغ المقترح كمكافآت بقيمة 12,000 ألف ريال قطري والذي يخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة (2021: 12,000 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 13 مارس 2022).

33 صافي خسائر انخفاض القيمة

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
(706)	(141)	<u>خسائر انخفاض القيمة</u>
(124,583)	(363,160)	نقد وأرصدة بنكية (إيضاح 5)
(47,050)	(19,943)	ذمم مدينة (إيضاح 6)
(1,947)	(1,222)	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
(22,616)	(5,784)	استثمارات في شركات زميلة (إيضاح 16)
(3,231)	(961)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)
		عقارات وآلات ومعدات (إيضاح 14)
		<u>عكس انخفاض القيمة</u>
178	2,164	نقد وأرصدة بنكية (إيضاح 5)
19,135	48,092	ذمم مدينة (إيضاح 6)
9,322	-	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
1,187	8,383	استثمارات في شركات زميلة (إيضاح 16)
1,621	86	ذمم مدينة من التأجير التمويلي (إيضاح 8)
(168,690)	(332,486)	صافي خسائر انخفاض القيمة

34 إيرادات أخرى

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
26,367	21,083	إيرادات من عكس مخصص الدعاوى القضائية ومخصصات أخرى
3,256	5,617	إيرادات توزيعات الأرباح
50	31	ربح من استبعاد عقارات وآلات ومعدات
16,542	11,758	أخرى
46,215	38,489	

السياسات المحاسبية:

إيراد توزيعات الأرباح

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



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

35 صافي تكاليف التمويل

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
		تكاليف التمويل
(370,429)	(649,548)	تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي
132,569	252,914	يخصم: تكاليف التمويل المرسلة (إيضاح 13)
(237,860)	(396,634)	
(22,402)	(17,839)	ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
(13,780)	(12,239)	تكاليف تمويل مطلوبات إيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16) (إيضاح 22)
(2,261)	(64,958)	صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
(276,303)	(491,670)	تكاليف التمويل للسنة
		إيرادات تمويل
9,590	13,922	الدخل من المراجعة والودائع الإسلامية
430	6,516	أخرى
10,020	20,438	إيرادات التمويل للسنة
(266,283)	(471,232)	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 برسملة تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة باقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل. ويعتبر الأصل المؤهل لرسملة تكلفة التمويل عبارة عن الأصل الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية أساسية لتجهيزه للغرض المقصود منه أو لبيعه. تدرج المجموعة تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي تتكبدها فيها.

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

(أ) تكبد النفقات الخاصة بالأصل.

(ب) تكبد تكاليف التمويل.

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

تحدد المجموعة قيمة تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة، إلى الحد الذي تقتض فيه المجموعة أموالاً خصيصاً للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المتكبدة عن تلك القروض خلال الفترة ناقصاً أي إيرادات استثمارية مؤقتة لتلك التمويلات، إن 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 2022

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:

2021	2022	
1,113,671	1,138,038	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)
0.286	0.292	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 الأخر

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
(16,013)	(2,755)	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
(41,623)	(15,889)	احتياطي القيمة العادلة
(436)	535	احتياطي آخر
(58,072)	(18,109)	

38 توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

2021 ألف ريال قطري	2022 ألف ريال قطري	
486,406	680,968	التوزيعات المعلنة والمستحقة خلال السنة: توزيعات أرباح نهائية للعام 2021، بنسبة 17.5% من القيمة الاسمية (2021): توزيعات أرباح نهائية لعام 2020 بنسبة 12.5% من القيمة الاسمية

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في 13 مارس 2022 على توزيع أرباح نقدية بواقع 17.5% من القيمة الاسمية للسهم وبإجمالي 680,968 ألف ريال قطري من أرباح عام 2021 (8 مارس 2021): توزيع أرباح نقدية بواقع 12.5% من القيمة الاسمية للسهم وبإجمالي 486,406 ألف ريال قطري من أرباح عام 2020.

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة 2022 بواقع 17.5% من القيمة الاسمية للسهم للموافقة الرسمية في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

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 2022
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

خصصت المجموعة خلال السنة 28,451 ألف ريال قطري (2021: 27,842 ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة 2.5% من صافي الأرباح الموحدة للسنة العائدة لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم كمساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي.

تم تعديل مبلغ 843 ألف ريال قطري خلال السنة. يمثل هذا المبلغ تعديلاً للفائض المدفوع "للمساهمات في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية" فيما يتعلق بعام 2009.

40 معلومات التدفقات النقدية

تحليل صافي الدين:

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
534,873	714,499	النقد وما في حكمه
720,316	74,744	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
45,252	32,375	الاستثمارات ذات السيولة العالية
(2,251,368)	(1,476,264)	التسهيلات الائتمانية - السداد خلال سنة
(11,811,845)	(15,003,400)	التسهيلات الائتمانية - السداد بعد أكثر من سنة
(12,762,772)	(15,658,046)	صافي الدين

1,300,441	821,618	النقد والودائع والاستثمارات ذات السيولة العالية
(14,063,213)	(16,479,664)	إجمالي الدين - معدل تكاليف تمويل متغيرة
(12,762,772)	(15,658,046)	صافي الدين

41 مطلوبات محتملة

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

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
175,986	170,543	ضمانات بنكية

القضايا والمطالبات

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

42 ارتباطات

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,819,539	502,269	ارتباطات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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	
2021	2022	2021	2022
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الموجودات المالية			
<i>بالقيمة المطفأة</i>			
1,369,880	898,809	1,369,880	898,809
1,188,899	1,552,606	1,188,899	1,552,606
1,622	-	1,622	-
155,324	227,048	155,324	227,048
<i>بالقيمة العادلة</i>			
132,344	128,365	132,344	128,365
45,252	32,375	45,252	32,375
المطلوبات المالية			
<i>بالقيمة المطفأة</i>			
(1,692,065)	(1,375,327)	(1,692,065)	(1,375,327)
(173,927)	(178,279)	(173,927)	(178,279)
(14,063,213)	(16,479,664)	(14,063,213)	(16,479,664)
(330,808)	(302,158)	(330,808)	(302,158)

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية يتم إدراجها بالمبلغ الذي يتم من خلاله مبادلة الأداة المالية في معاملة حالية بين طرفين راغبين في المعاملة، بدلاً 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 لالتزامات 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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

4.3 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 2022:

قياس القيمة العادلة باستخدام

المدخلات	المدخلات الجوهريّة القابلة للملاحظة	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة	الإجمالي	تاريخ التقييم	
المدخلات الجوهريّة غير القابلة للملاحظة المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	ألف ريال قطري		
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2022	موجودات مقاسة بالقيمة العادلة: استثمارات عقارية (إيضاح 13) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح 11): أسهم حقوق الملكية المدرجة أسهم حقوق ملكية غير مدرجة
35,520,905	-	-	35,520,905	31 ديسمبر 2022	
-	-	72,541	72,541	31 ديسمبر 2022	أسهم حقوق الملكية المدرجة
55,824	-	-	55,824	31 ديسمبر 2022	أسهم حقوق ملكية غير مدرجة
-	-	32,375	32,375	31 ديسمبر 2022	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 5): أسهم حقوق الملكية المدرجة

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2021:

قياس القيمة العادلة باستخدام

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

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني خلال 2022 (2021: بدون تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى الثالث لقياس القيمة العادلة (2021: بدون تحويلات).



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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

44 أسس الإعداد والتوحيد

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

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

1-44 أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولي (IASB).

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 في تاريخ 13 فبراير 2023.

2-44 أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

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

والمقابل الذي تم تحويله للاستحواذ على شركة تابعة يتمثل في القيمة العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكبدة للملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وأسهم حقوق الملكية المصدرة من قبل المجموعة. ويتضمن المقابل المالي الذي تم تحويله القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مالي محتمل. ويتم قياس الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد والمطلوبات المتكبدة أو المطلوبات المحتملة المفترضة في اندماجات الأعمال مبنياً بالقيم العادلة في تاريخ الاقتناء. وتعترف 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 لصالحها للموجودات 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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
44: أسس الإعداد والتوحيد (تمة)

2-44: أسس التوحيد (تمة)

(أ) الشركات التابعة (تمة)

يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة على المعاملات بين شركات المجموعة. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة. عند الحاجة، تم تعديل المبالغ المسجلة من قبل الشركات التابعة لتتوافق مع سياسات المجموعة المحاسبية.

(ب) التغييرات في حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغيير في السيطرة
تحتسب المعاملات مع الحصص غير المسيطرة التي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة كمعاملات حقوق الملكية - أي المعاملات التي تتم مع أصحاب الحصص بصفتهم المالكين. إن الفرق بين القيمة العادلة لأي مقابل مدفوع والحصص المستحوذ عليها بالقيمة الدفترية لصافي موجودات الشركة التابعة يتم تسجيله في حقوق الملكية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من استبعاد الحصص غير المسيطرة أيضا في حقوق الملكية.

(ج) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، فإن أي حصص محتجزة في المنشأة يتم قياسها بالقيمة العادلة، في تاريخ فقدان السيطرة، مع الاعتراف بأي تغييرات في القيمة الدفترية ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد. 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 بيان الدخل الشامل الموحد 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 بيان الدخل الشامل الموحد يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

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

النسبة المئوية للمساهمة الفعلية
للمجموعة

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021
شركة أساس العقارية ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة الدولية ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة السد ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة بروة البراحة ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة قرية بروة ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م	قطر	100%	100%
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ع.ق.خ	قطر	100%	100%
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق.خ	قطر	70%	70%
شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة مدينة المواتر ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة دار العلوم للتنمية العقارية ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة براحة الجنوب العقارية ذ.م.م	قطر	100%	100%
شركة رواسي العقارية ذ.م.م	قطر	100%	100%

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

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية

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

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق.	قطر	30%	30%
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م.	قطر	25.5%	25.5%
		2022	2021
		ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهرية غير المسيطرة		32,306	30,740
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق.			
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م.		42,633	42,368
أرباح الحصة الجوهرية غير المسيطرة:			
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق.		8,622	8,481
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م.		265	682

وفيما يلي المعلومات المالية الموجزة لهذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات على المبالغ قبل الحذف بين شركات المجموعة:

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق.	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م.	بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة 2022:
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	إيرادات وأرباح
136,730	1,092	مصروفات وخسائر
(107,990)	(52)	ربح السنة
28,740	1,040	إجمالي الدخل الشامل
30,466	1,040	
		بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة 2021:
		إيرادات وأرباح
140,036	2,759	مصروفات وخسائر
(111,767)	(84)	ربح السنة
28,269	2,675	إجمالي الدخل الشامل
27,991	2,675	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 الشركات التابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية (تمة)

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق. ش. ألف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م. ألف ريال قطري
26,992	-
142,019	411,397
(14,474)	-
(46,850)	(244,208)
107,687	167,189
75,381	124,556
32,306	42,633
107,687	167,189

بيان المركز المالي المختصر كما في 31 ديسمبر 2022:

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

العائد إلى:

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

بيان المركز المالي المختصر كما في 31 ديسمبر 2021:

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

العائد إلى:

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

معلومات التدفقات النقدية المختصرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

(9,758)	-
10,486	-
(16,268)	-
(15,540)	-

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

معلومات التدفقات النقدية المختصرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021:

16,849	-
29,451	-
(64,909)	-
(18,609)	-

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
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 مالية - قروض - موجودات ومطلوبات مالية المقومة بعملات أجنبية	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 الأهداف والسياسات	قروض ومطلوبات أخرى	توقعات التدفقات النقدية	توفر الوسائل الائتمانية الملتزم بها وتسهيلات التمويل.

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

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

مخاطر السوق

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

(أ) مخاطر معدل الربح

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(أ) مخاطر معدل الربح (تتمة)

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

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

القيم الدفترية		
2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,622	-	أدوات معدل الربح المتغير:
831,519	440,294	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
(14,063,213)	(16,479,664)	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

39,465 +/-	في 31 ديسمبر 2022
29,729 +/-	في 31 ديسمبر 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. افتترضت 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 2022

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

(ب) مخاطر صرف العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر سعر صرف العملات الأجنبية 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 بالعملات الأجنبية:

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
موجودات	موجودات	
(مطلوبات)	(مطلوبات)	
(2,301)	1,346	يورو
95,558	92,003	جنيه إسترليني
4,081	2,342	درهم مغربي
292	-	ليرة تركي
(6,204)	(3,582)	جنيه مصري
(2,003)	(2,001)	درهم إماراتي
(97,918)	(87,749)	ريال سعودي
(5,356,851)	(4,672,837)	دولار أمريكي

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

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

يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة في الأرباح وحقوق الملكية الأخرى حيث تقوى وحدات العملة بنسبة 5٪ مقابل العملة ذات الصلة. بالنسبة لضعف وحدات العملة بنسبة 5٪ مقابل العملة ذات الصلة، سيكون هناك تأثير مماثل على الربح وحقوق الملكية، والأرصدة التالية ستكون سلبية.

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
+/- 5%	+/- 5%	
(115)	67	يورو
4,778	4,600	جنيه إسترليني
4,778	117	درهم مغربي
15	-	ليرة تركي
(310)	(179)	جنيه مصري
(100)	(100)	درهم إماراتي
(4,896)	(4,387)	ريال سعودي
(267,843)	(233,642)	دولار أمريكي



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

4:6 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	التغييرات في مؤشرات السوق	
			2022
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -
7,254	-	+10%	مدرجة
3,238	3,238	+10%	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			2021
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -
8,024	-	%10+	مدرجة
4,525	4,525	%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:

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,369,880	898,809	أرصدة بنكية
1,188,899	1,552,606	ذمم مدينة
1,622	-	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
155,324	227,048	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
2,715,725	2,678,463	

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

القيم الدفترية					
الإجمالي	شمال أفريقيا	الدول الأوروبية	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	محلياً	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
898,809	2,532	31,933	14,504	849,840	2022
1,552,606	825	8,923	12,712	1,530,146	أرصدة بنكية
-	-	-	-	-	ذمم مدينة
227,048	-	-	-	227,048	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
2,678,463	3,357	40,856	27,216	2,607,034	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

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

تراقب المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان بصفة مستمرة وبناء على تقييم الإدارة ومعدلات التعثر التاريخية، فإن المجموعة ترى بأن مخصص الانخفاض في القيمة البالغ 766,281 ألف ريال قطري (2021: 449,536 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 94% (2021: 96%) 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 الائتمان المتوقعة والذي بموجبه يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار أعمار جميع الذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى و الذمم المدينة من التأجير التمويلي.

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

كما في 31 ديسمبر 2022، لا شيء من الذمم المدينة من التأجير التمويلي (2021: 100%) 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 84% من صافي الذمم المدينة التجارية بعد خصم المخصص كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 55%).

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:

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
536,671	30,511	A+
587,790	466,097	A1
128,524	146,532	A
98,251	237,685	A-
-	1,549	BBB+
18,644	16,435	أخرى
1,369,880	898,809	الإجمالي



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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 الإقرار 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:

2022	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	1,375,327	1,398,351	1,204,107	110,644	83,600	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	178,279	178,279	177,700	579	-	-
مطلوبات إيجارات	302,158	576,780	61,492	31,624	46,828	436,836
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	16,479,664	22,304,923	2,438,604	2,808,968	7,718,105	9,339,246
	18,335,428	24,458,333	3,881,903	2,951,815	7,848,533	9,776,082
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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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:

2022	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
ذمم مدينة تجارية وأخرى	736,854	73,993	199,823	541,936	1,552,606
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	-	-	-	-	-
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	227,048	-	-	-	227,048
إستثمار في أدوات حقوق ملكية	32,375	128,365	-	-	160,740
	996,277	202,358	199,823	541,936	1,940,394

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
ذمم مدينة تجارية وأخرى	694,876	73,994	199,658	220,371	1,188,899
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	1,622	-	-	-	1,622
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	155,324	-	-	-	155,324
إستثمار في أدوات حقوق ملكية	45,252	132,344	-	-	177,596
	897,074	206,338	199,658	220,371	1,523,441

المخاطر التشغيلية

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

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

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

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



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

4:6 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 الإيجارية وانخفاض قيمة العقار المرتبط بها (راجع مخاطر الائتمان). ولخض هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين الرئيسيين المحتملين وتقرر المستوى المناسب من الحماية المطلوبة من خلال الودائع والضمانات الإيجارية.
 - تعرض القيم العادلة للمحفظة لمخاطر المعطيات الأساسية للسوق وشاغل العقار.

مخاطر أخرى

إن المخاطر الأخرى التي تتعرض لها المجموعة تتمثل في المخاطر التنظيمية والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. ويتم السيطرة على المخاطر التنظيمية من خلال إطار السياسات والإجراءات التنظيمية. ويتم إدارة المخاطر القانونية من خلال الاستعانة بالمستشارين القانونيين الداخليين والخارجيين. ويتم السيطرة على مخاطر السمعة من خلال الفحص المنتظم 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.

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:

2021	2022	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
14,063,213	16,479,664	تمويلات محملة بتكلفة تمويل
(1,367,498)	(898,682)	يخصم: النقد والأرصدة البنكية
12,695,715	15,580,982	صافي الدين
18,838,116	19,252,684	إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)
%67.39	%80.93	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في 31 ديسمبر



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
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 يبين 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 للعقارات والآلات 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 الانتفاع 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 - الإيضاحين رقم 15 و 22
- خصم مدفوعات الإيجار - الإيضاحين رقم 15 و 22
- 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 سنوياً وفي بعض الحالات عند وجود مؤشرات على ذلك. يتم اختبار الموجودات غير المالية الأخرى لاستبيان الانخفاض في قيمتها عند وجود مؤشرات بأن القيمة الدفترية قد لا تسترد. عند تنفيذ حسابات القيمة قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة تكوين النقد واختار معدل الخصم المناسب لحساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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 للافتراضات التالية:

هامش الربح الإجمالي

يعتمد للفعالية على متوسط القيم التي تم تحقيقها في الفترة التي سبقت بداية فترة الموازنة. ويتم زيادتها على مدار فترة الموازنة للتحسينات المتوقعة للفعالية.

معدلات الخصم

تمثل معدلات الخصم تقييمات السوق الحالية للمخاطر المحددة لكل وحدة تكوين للنقد، فيما يتعلق بالقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الفردية للموجودات الأساسية التي لم يتم إدراجها في تقديرات التدفقات النقدية. ويستند حساب معدل الخصم على الظروف المحددة للمجموعة وقطاعاتها التشغيلية 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 للعمامة.

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). تمثل 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 للعقارات والمعدات، ما لم يكن هناك أساس منهجي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي تستهلك فيه الفوائد الاقتصادية من الموجودات المؤجرة.

يتم قياس مطلوبات الإيجار مبدئياً 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 (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في الجوهر) ناقص حوافز الإيجار المدينة
- دفعات إيجار غير متساوية والمستندة على مؤشر أو معدل ويتم قياسها في تاريخ بدء التأجير.
- 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 2022

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 استهلاك 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 "العقارات والألات 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 2022
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

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

نشاطات المجموعة التاجيرية وكيفية المحاسبة عنها

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

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

يتم مقياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار مبدئياً على أساس القيمة الحالية. تشمل لالتزامات 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 2022

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 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 والمتاجر. 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 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

تحقق الإيرادات

بييرادات الإيجار

يتم الاعتراف ببييرادات 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 زانداً، 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 زانداً 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.



الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية غير المشتقة

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

تلغي المجموعة الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم 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 الربح الفعلي. تشمل المطلوبات المالية الأخرى على التزامات بموجب عقود تمويل إسلامي، ومستحق إلى أطراف ذات صلة، وذمم دائنة تجارية وأخرى، ومطلوبات إيجار.

مقاصة الأدوات المالية

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

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

بالنسبة لفئة المدينين، يتم قياس مبلغ الخسارة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصومة بمعدل الربح الفعلي 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 المترجمة (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 للتقيد 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 2022

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 كمتأجر

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 نشونها. يتم استهلاك العقارات والآلات والمعدات المكتنأة 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 نشونها.

ودائع المستأجرين

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

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 الموحد.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

48 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة

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

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

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 بيان الدخل الشامل الموحد.

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

طبقت المجموعة لأول مرة بعض المعايير والتعديلات التي يسري مفعولها للفتترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021 (ما لم يذكر خلاف ذلك).

المعايير والتفسيرات

العقود المحملة بالأعباء - تكاليف إتمام العقد - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 37
الرجوع إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 3
العقارات والألات والمعدات: العائدات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 16: عقود الإيجار
المعيار الدولي للتقارير المالية 1: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة - شركة تابعة تتبنى تطبيق المعايير الدولية لأول مرة
المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية - الرسوم في اختبار الـ "10%" لإلغاء تحقيق المطلوبات المالية
معيار المحاسبة الدولي 41: الزراعة - الضرائب في قياسات القيمة العادلة

العقود المحملة بالأعباء - تكاليف إتمام العقد - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 37

العقد المحمل بالأعباء هو عقد تكون فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات بموجب العقد (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها لأنها تمتلك العقد) تتجاوز المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجبه.

تحدد التعديلات أنه عند تقييم ما إذا كان العقد محملاً بالأعباء أو خاسراً، تحتاج المنشأة إلى تضمين التكاليف التي تتعلق مباشرة بعقد لتوفير السلع أو الخدمات التي تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال، تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد (على سبيل المثال، استهلاك المعدات المستخدمة للوفاء بالعقد وكذلك تكاليف إدارة العقد والإشراف). لا تتعلق التكاليف العامة والإدارية مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

طبقت المجموعة التعديلات على العقود التي لم تستوف جميع التزاماتها في بداية فترة التقرير. قبل تطبيق التعديلات، لم تحدد المجموعة أي عقود على أنها محملة بالأعباء، حيث أن التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقود، والتي كانت تكاليف الوفاء بها، تتألف فقط من التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بالعقود. وبموجب هذه التعديلات، يجب أن تقوم المجموعة بتضمين بعض التكاليف الأخرى ذات الصلة المباشرة عند تحديد تكاليف تنفيذ العقود.

ليس لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية الموحدة، حيث أن المجموعة ليس لديها مثل هذه العقود.



4.9. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة - تنمة

1.4.9 معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التي تسري على السنة الحالية - تنمة

الرجوع إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3
تحل التعديلات محل إشارة إلى نسخة سابقة من الإطار المفاهيمي لمجلس معايير المحاسبة الدولية بإشارة إلى النسخة الحالية الصادرة في مارس 2018 دون تغيير متطلباتها بشكل كبير.

تضيف التعديلات استثناءً إلى مبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال" لتجنب إصدار أرباح أو خسائر محتملة في "اليوم التالي" تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات الطارئة التي ستكون ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 21: الرسوم، إذا تم تكديها بشكل منفصل. يتطلب الاستثناء من الكيانات تطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي 37 أو التفسير 21، على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجوداً في تاريخ الاستحواذ. تضيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتوضيح أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للاعتراف بها في تاريخ الاستحواذ.

وفقاً للشروط الانتقالية، تطبق المجموعة التعديلات بأثر مستقبلي، أي على عمليات دمج الأعمال التي تحدث بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها التعديلات لأول مرة (تاريخ التطبيق المبدي).

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، حيث لم يكن هناك موجودات ومطلوبات طارئة ضمن نطاق هذه التعديلات التي نشأت خلال الفترة.

العقارات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 16: عقود الإيجار
يحظر التعديل على الكيانات الخصم من تكلفة عنصر من العقارات والآلات والمعدات، أي متحصلات من بيع العناصر التي نتجت أثناء إعداد الأصل إلى الموقع والحالة المطلوبين ليكون قادراً على العمل بالطريقة التي تنشدها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكاليف إنتاجها في الربح أو الخسارة. وفقاً للشروط الانتقالية، تقوم المجموعة بتطبيق التعديلات بأثر رجعي فقط على بنود العقارات والآلات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أول فترة عرض عند تطبيق المنشأة التعديل لأول مرة (تاريخ التطبيق المبدي).

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، حيث لم تكن هناك مبيعات لبنود عقارات وآلات ومعدات متاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة المعروضة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 1: اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة - شركة تابعة تتبنى المعايير الدولية لأول مرة
يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة د 16 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1 لقياس فروق الترجمة المتراكمة باستخدام المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم، بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقارير المالية، إذا لم يتم إجراء تعديلات للتوحيد الإجراءات وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت الشركة الأم بموجبها على الشركة التابعة. يتم تطبيق هذا التعديل أيضاً على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الذي يختار تطبيق الفقرة د 16 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية 1.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، حيث أنها لا تتبنى المعايير لأول مرة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية - الرسوم في اختبار الـ "10%" لإلغاء تحقيق المطلوبات المالية
يوضح التعديل الرسوم التي تتضمنها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة بين المقرض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر. لا يوجد تعديل مماثل مقترح لمعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقيق والقياس.

وفقاً للشروط الانتقالية، تطبق المجموعة التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المؤسسة التعديل لأول مرة (تاريخ التطبيق المبدي).

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، حيث لم تكن هناك تعديلات على الأدوات المالية للمجموعة خلال الفترة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

4.9. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة – تنمة

1.4.9 معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التي تسري على السنة الحالية – تنمة

معيار المحاسبة الدولي 4:1: الزراعة - الضرائب في قياسات القيمة العادلة
يزيل التعديل المطلوب الوارد في الفقرة 22 من معيار المحاسبة الدولي 41 الذي يقضي بأن تستبعد المؤسسات التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة للموجودات ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 41.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، حيث لم يكن لديها موجودات في نطاق معيار المحاسبة الدولي 4:1 كما في تاريخ التقرير.

2.4.9 المعايير الجديدة والمعدلة المصدرة ولم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً

لم تطبق الشركة بشكل مبكر المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولم تصبح سارية المفعول بعد:

تم الإفصاح أدناه عن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة. تعزز المجموعة اعتماد هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن انطبقت، عندما تصبح سارية المفعول.

تاريخ السريان

المعايير والتفسيرات

1 يناير 2023	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8: تعريف التقديرات المحاسبية
1 يناير 2023	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية للتقارير المالية: الإفصاح عن السياسات المحاسبية
1 يناير 2023	المعيار الدولي للتقارير المالية 17: عقود التأمين
1 يناير 2023	تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
1 يناير 2023	الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 8: تعريف التقديرات المحاسبية

في فبراير 2021، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8، حيث قدم تعريفاً للتقديرات المحاسبية". توضح التعديلات التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام الكيانات لتقنيات القياس والمداخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتتنطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن ذلك.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2: الإفصاح عن السياسات المحاسبية

في فبراير 2021، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 بشأن إصدار أحكام جوهرية، حيث يقدم إرشادات وأمثلة لمساعدة الكيانات على تطبيق الأحكام النسبية على إفصاحات السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة الكيانات على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات الكيانات بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلب الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق الكيانات لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات بشأن الإفصاح عن السياسة المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظرًا لأن التعديلات على بيان الممارسة 2 توفر إرشادات غير إلزامية حول تطبيق تعريف المواد على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضروريًا.

تقوم المجموعة حاليًا بمراجعة الإفصاح عن معلومات سياستها المحاسبية للتأكد من توافقها مع المتطلبات المعدلة.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

4.9. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة - تنمة

2.4.9 المعايير الجديدة والمعدلة المصدرة ولم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكرًا - تنمة

المعيار الدولي للتقارير المالية 17: عقود التأمين

في مايو 2017، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين، وهو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يتناول التحقيق والقياس والعرض والإفصاح. عند سريان مفعوله، سيحل المعيار الدولي للتقارير المالية 17 محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4 عقود التأمين، والذي تم إصداره في عام 2005. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة، والتأمين على غير الحياة، والتأمين المباشر، وإعادة التأمين)، بغض النظر عن نوع المؤسسة التي تصدرها، بالإضافة إلى بعض الضمانات والأدوات المالية ذات السمات التشاركية التقديرية. سيكون هناك إعفاءات قليلة في النطاق. إن الهدف العام من المعيار الدولي للتقارير المالية 17 هو تقديم نموذج محاسبي لعقود التأمين يكون أكثر فعالية وملاءمة لشركات التأمين. بخلاف متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 4، والتي تقوم بشكل كبير على إعفاء السياسات المحاسبية المحلية السابقة، يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 17 نموذجًا شاملاً لعقود التأمين يغطي كافة الجوانب المحاسبية ذات الصلة. يتمثل جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية 17 في النموذج العام، بالإضافة إلى ما يلي:

- ◀ تماشي العقود بشكل خاص مع السمات التشاركية المباشرة (طريقة الرسوم المتغيرة)
- ◀ الطريقة المبسطة (طريقة تطبيق العلاوة)، وتعلق بشكل أساسي بالعقود قصيرة الأجل

يسري مفعول المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على فترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع ضرورة تسجيل أرقام المقارنة. يُسمح بالتطبيق المبكر للمعيار شريطة أن تطبق المؤسسة أيضًا المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في أو قبل التاريخ الذي تطبق فيه المعيار الدولي للتقارير المالية 17 لأول مرة. لا ينطبق هذا المعيار على المجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات رقم 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
- ◀ يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها

تسري التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في 1 أو بعد 1 يناير 2023، ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حاليًا بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات معيار المحاسبة الدولي 12

في مايو 2021، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12، والتي تضيق نطاق استثناء التحقيق المبني بموجب معيار المحاسبة الدولي 12، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تنشأ عنها فروق مؤقتة خاضعة للضريبة ومقتطعة.

تتطبق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أول فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة معروضة، يجب أيضًا تحقيق أصل ضريبي مؤجل (شريطة توفر ربح ضريبي كافٍ) والزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة الخاضعة للخصم والضريبة المرتبطة بعقود الإيجار والتزامات إنهاء الخدمة.

تقوم المجموعة حاليًا بتقييم تأثير هذه التعديلات.

50 الأحداث اللاحقة

خلال السنة، أبرمت المجموعة عقود بيع 5٪ من أسهمها في شركة الضمان الإسلامي للتأمين (بيمه) ومشروطة بإدراج بيمه بنجاح في بورصة قطر. وخلال شهر يناير 2023، تم إدراج شركة بيمه ببورصة قطر وعليه تم إثبات عملية البيع بمبلغ 42.1 مليون ريال قطري وتحصيل العائدات ذات الصلة بالكامل (إيضاح 10).

