

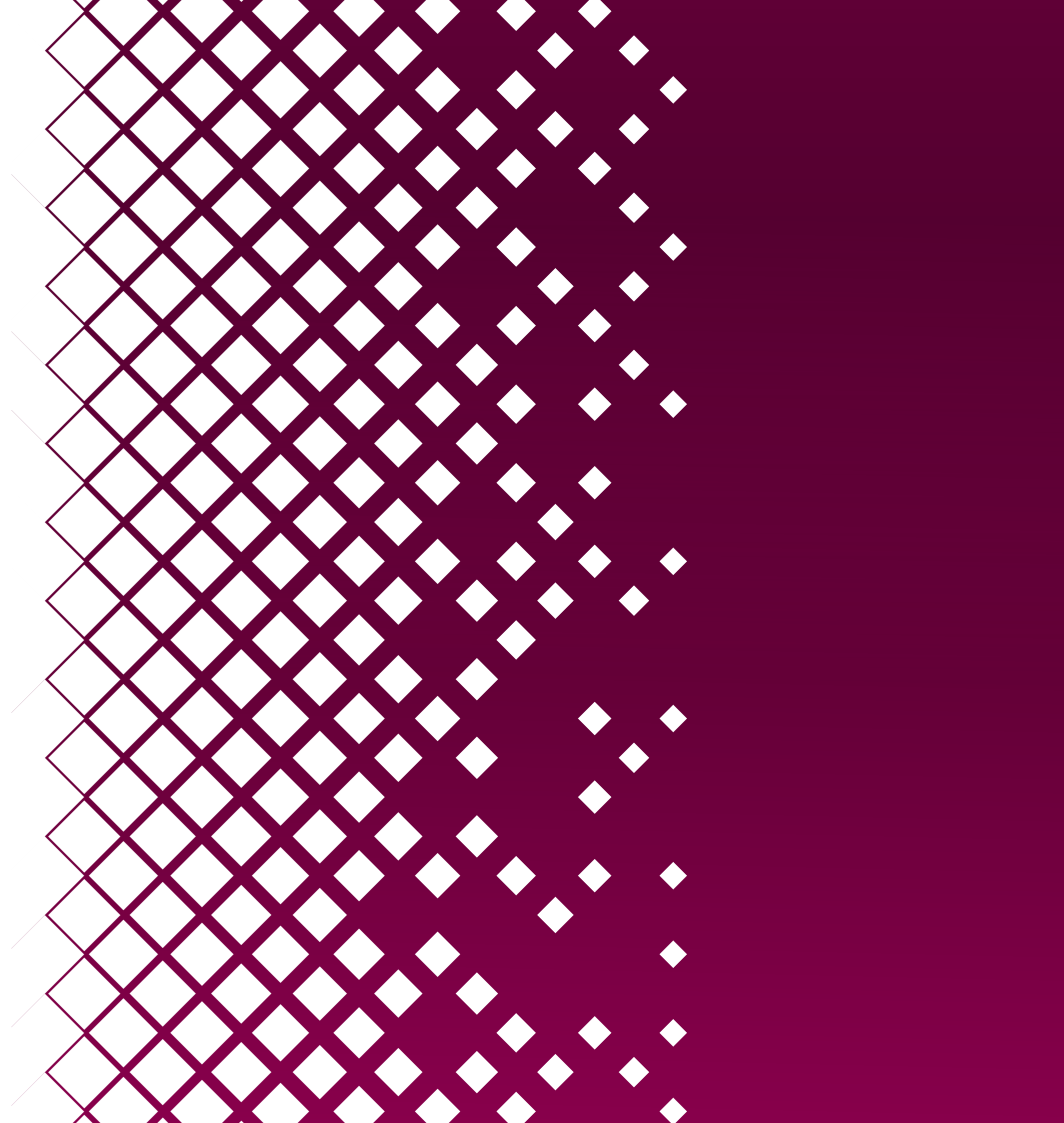


التقرير السنوي ٢٠٢٠



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



حضرة صاحب السمو الشيخ حمد بن خليفة آل ثاني
الأمير الوالد



حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني
أمير البلاد المفدى



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

تتميز بروة العقارية بإدارتها المالية الحكيمة وقدرتها على تحديد المشاريع بعناية وتنفيذها في الوقت المحدد، مع الالتزام بمعايير الجودة وكفاءة التكلفة ونجاحها في توظيف خبراتها ومصادرنا في إنجاز أعمالها. تسعى بروة باستمرار إلى إعداد محفظة متوازنة بشكل جيد موجهة نحو الأصول السنوية المدرة للدخل الثابت وذلك على امتداد القطاعات التي تعمل فيها سواءً السكنية أو التجارية والمتعددة الاستخدامات، إضافة إلى قطاع الضيافة.

تتركز استراتيجيتنا على التوظيف الأمثل لمحفظتنا الاستثمارية، بحيث تحاكي احتياجات السوق وذوي المصالح، مع التركيز على خلق قيمة تستمر على المدى الطويل.

لقد استثمرنا بحكمة في فرص تطويرية تضيف مزيداً من التنوع إلى محفظتنا، كما أننا نعمل على دراسة الفرص المستقبلية في السوق وتوظيفها بشكل فعال ومدروس وتفادي المخاطر التي قد تنتج من الدخول فيها.

نهدف من خلال دراسة الفرص الاستثمارية بعناية إلى خلق قاعدة مشاريع استثمارية ثابتة تحمينا من تقلبات السوق الاقتصادية، يشمل ذلك فرص الاستثمار في مشاريع القطاعات الصحية والتعليمية المدروسة، بحسب نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

نسعى إلى تعزيز استحوادنا على أصول مدرة للدخل السنوي وذلك من خلال إضافة وحدات سكنية من الشريحة المتوسطة إلى العالية إلى محفظتنا، وزيادة قدرتنا على إنتاج تدفقات نقدية حرة.

نهدف إلى إضافة نموذج "البناء من أجل البيع" كجزء من مشاريع محفظتنا الاستثمارية والذي يحقق عائداً ملموسة ويحقق عوائد أكثر استدامة من مراكز التملك الحر الجديدة التي اتخذناها في المناطق الناشئة مثل لوسيل.

مع تخصيص رأس المال الازم والمشاريع ذات التصاميم المدروسة والقدرة التشغيلية المتميزة والهيكل التنظيمي للفريق، فإننا على الطريق لتعزيز مكانتنا كشركة عقارية متنوعة الأصول.



المحتويات

نظرة عامة

١٠	نبذة عن بروة العقارية
١٤	النتائج المالية
١٦	جوانب أعمالنا
١٨	أين نعمل

التقرير الاستراتيجي

٢٢	تقرير مجلس الإدارة
٢٨	سنة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة
٣٠	رسالة الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية
٣٤	العوامل المحفزة للسوق
٣٦	خططنا التطويرية المدروسة
٣٨	الفرص المتنامية في مناطق التملك الحر
٣٩	تأمين أطر بروة لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات
٤٠	نهجنا في إدارة المخاطر
٤٢	موظفينا: يبعثون الحياة في قيم بروة ورؤيتها
٤٤	التزامنا نحو المجتمع
٤٨	المشاريع العقارية في قطر
٥٠	الاستثمارات العقارية في قطر
٦٠	الاستثمارات العقارية الدولية
٦٢	الشركات التابعة
٦٤	الشركات الدولية الزميلة
٦٦	مجلس الإدارة

تقرير الحوكمة

٧١	تقرير حوكمة الشركات
٨٦	الملحق الأول: السيز الشخصية لأعضاء مجلس الإدارة
٨٨	تقييم الإدارة للرقابة الداخلية على التقارير المالية
٩٠	تقرير هيئة الرقابة الشرعية

البيانات المالية الموحدة

٩٤	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٩٧	بيان المركز المالي الموحد
٩٨	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٩٩	بيان الدخل الشامل الموحد
١٠٠	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٠١	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٠٣	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة



نبة حول محفظتنا

٢,١ مليون ر.ق.
العقارات المتاحة للبيع

٣,٣٨٨ مليون ر.ق.
مشاريع قيد التنفيذ

٢١,٥٢٥ مليون ر.ق.
القيمة الدفترية للعقارات

٨,٠٧٣ مليون ر.ق.
القيمة الدفترية لمخزون الاراضي

٢٩,٥٩٨ مليون ر.ق.
إجمالي القيمة الدفترية للأصول
(عقارات وأراضي)

٧,٧ مليون متر مربع
مخزون الاراضي

نبة عن بروة العقارية

بروة هي احدي الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري، ومقرها الدوحة - قطر. نقوم بتطوير وإدارة العقارات التي تعكس الاحتياجات المتغيرة للأفراد الذين يعيشون ويعملون على أرض قطر، والذين يزورونها كذلك.

الرؤية والاستراتيجية



التوجه الاستراتيجي

- يتمثل التوجه الاستراتيجي الرئيسي لمجموعة بروة في أن تكون شركة عقارية واستثمارية قابضة تحقق استثمارات ذات دخل متوازن في كل من نشاطها العقاري الأساسي وأنشطة الأعمال المتكاملة لديها بما يحقق عائداً على الاستثمار يفوق العائد المحقق في السوق المحلي.
- يتمثل المبدأ التوجيهي لمجموعة بروة العقارية في التركيز على تحسين إمكانيات التخطيط والتنفيذ لنشاطها الأساسي، مع تطوير أنشطتها المتكاملة التي تلائم توجهها الاستراتيجي وتتماشى معه

تم تطوير نموذج الأعمال الخاص بمجموعة بروة ليطمح حول العناصر الأساسية التالية:



ما تم إنجازه

مزيج متوازن من المشاريع

ينتج عنه عائد مستقر

مخزون أراضي
٥,٤ مليون متر مربع في قطر
٨,٠% مملوكة

صافي الدين إلى حقوق الملكية
٢:١

٥,٤١ مليار ر.ق
أرباح موزعة خلال الأعوام من ٢٠١٤ إلى ٢٠١٩

الريادة

في المشاريع السكنية منخفضة التكلفة

٨,١٤٨ وحدات سكنية تم إنجازها

٣٧,٣٢٢ غرفة سكنية للفئات العاملة

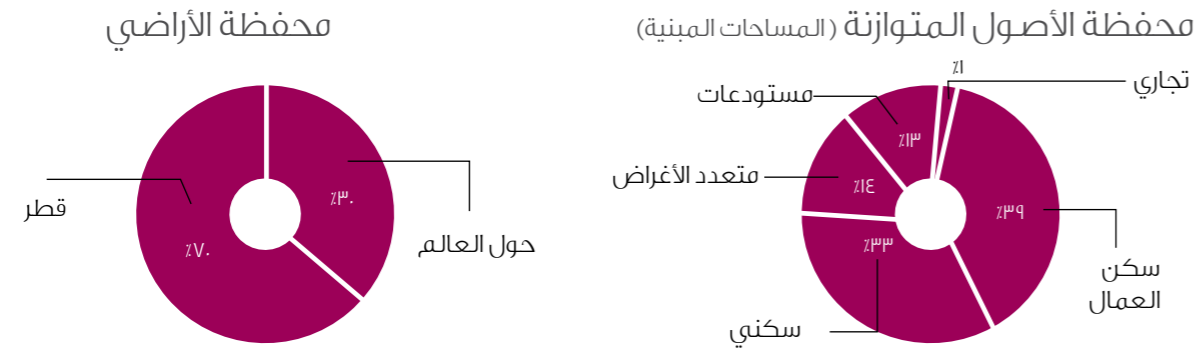
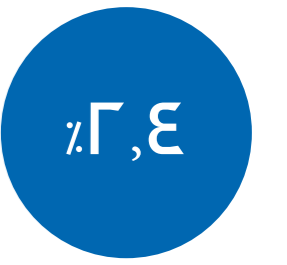
قوتنا المالية

٣٣,١٥٥ مليون ر.ق
إجمالي الأصول

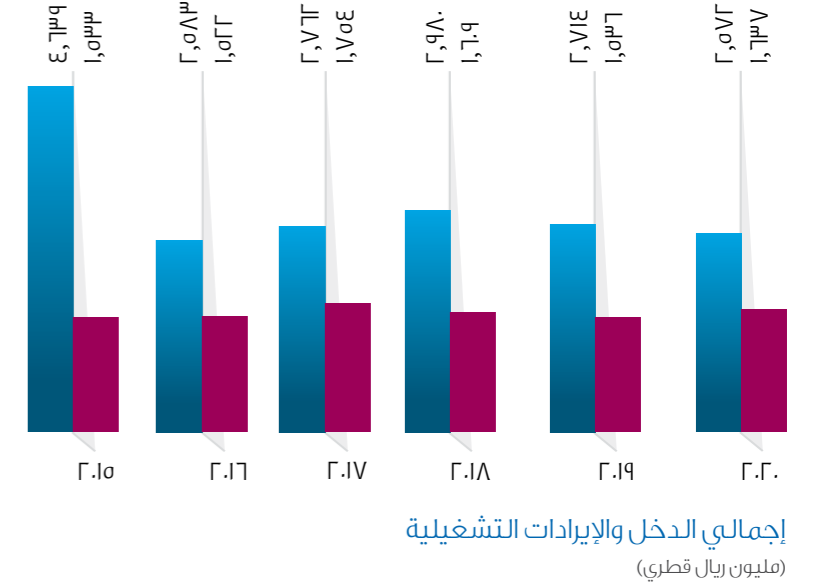
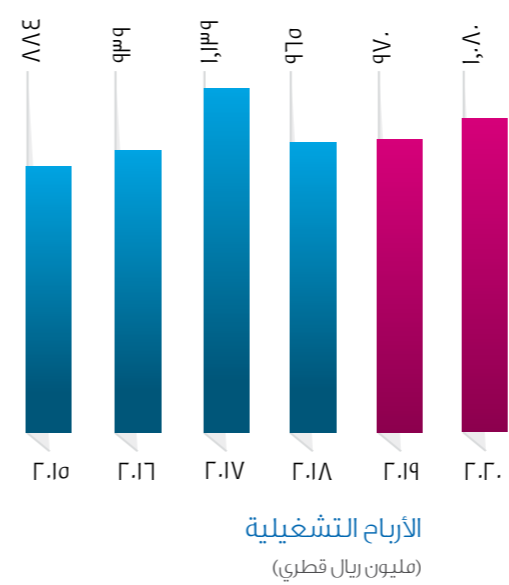
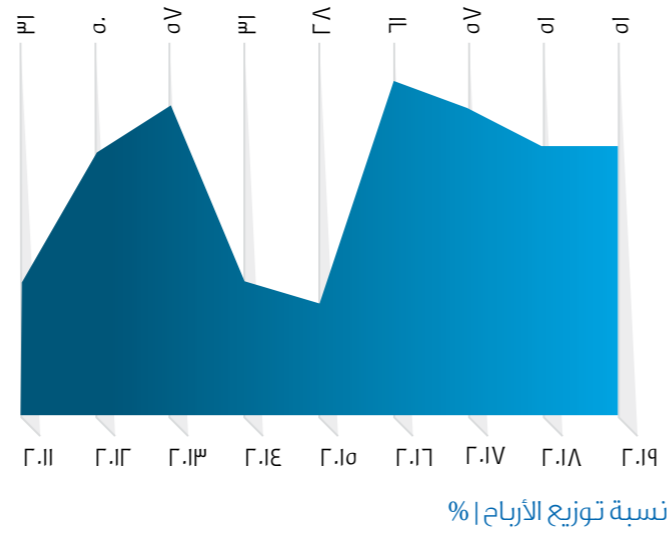
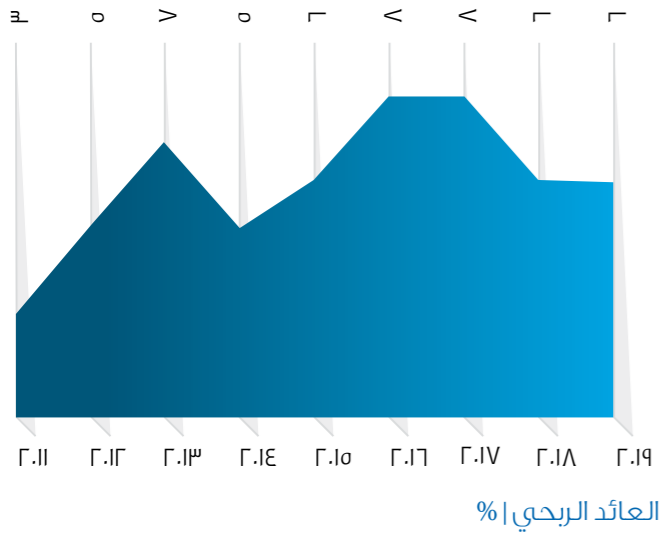
مساحات البناء قيد التشغيل

٣,٦ مليون متر مربع

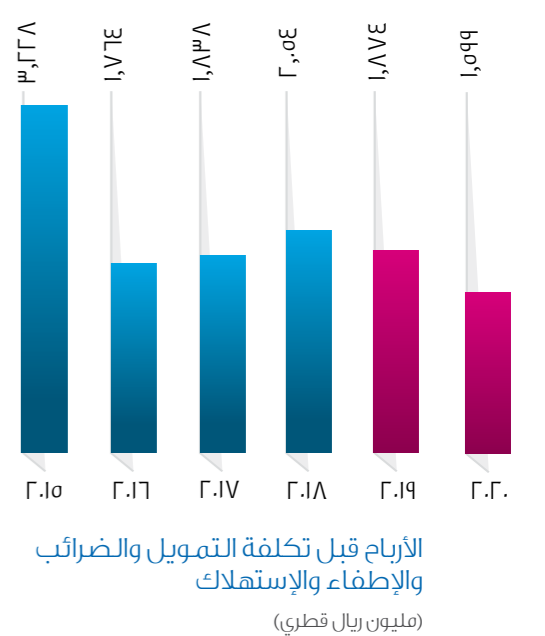
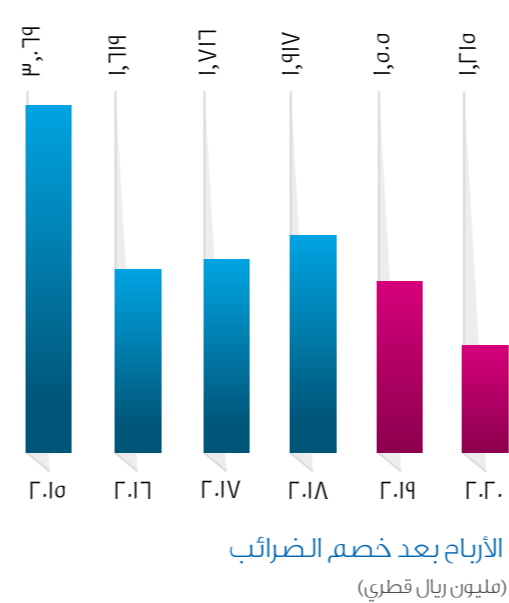
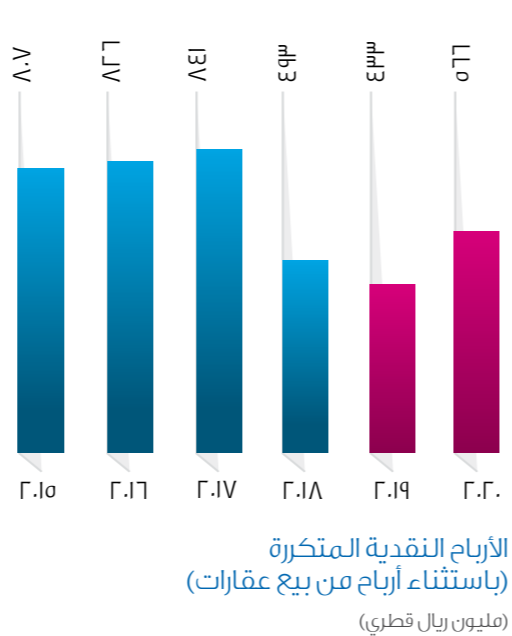
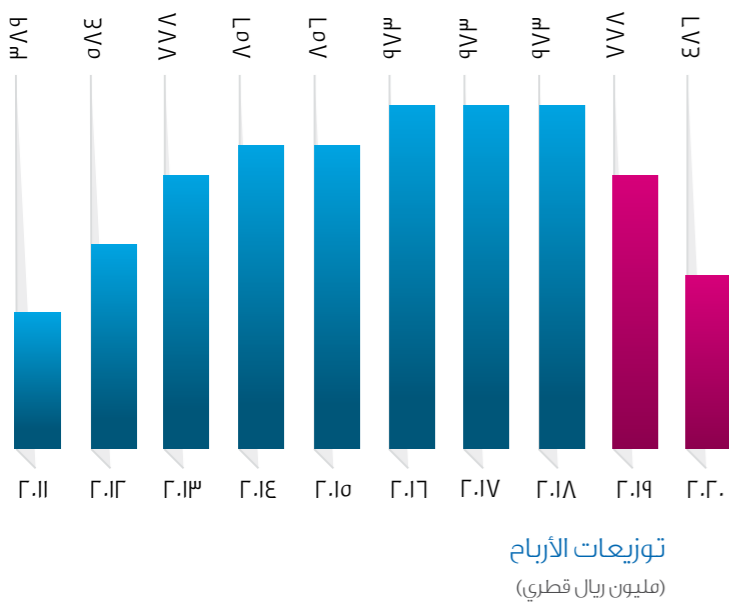
٩,٣٣٧ مليون ر.ق
صافي الدين



النتائج المالية



■ إجمالي الدخل ■ إيراد التشغيل



جوانب أعمالنا

قدرتنا على خلق القيمة تعتمد على وصولنا لرؤوس الأموال الخمسة: المحفظة الاستثمارية والتمويل والعلاقات وفريق العمل والاستدامة.

المدخلات

المحفظة الاستثمارية

- ٢٠١ مليون ريال قطري عقارات متاحة للبيع
- ٣,٣٨٨ مليون ريال قطري عقارات قيد التطوير
- ٧,٧ مليون متر مربع مخزون الأراضي المتاح

العلاقات

- القيمة التي تم خلقها مع أصحاب المصالح
- علاقة عمل وثيقة مع شركاء التنمية في الأسواق المستثمرة
- ثقة المستثمرين نتيجة التواصل المستمر
- المشاركة مع المجتمعات المحلية والحكومات

التمويل

- الإدارة الفعالة لرأس المال
- ٣,٨٩١ مليون ريال قطري رأس المال
- ١٠,٨٣ مليون ريال قطري من الديون المستحقة
- ٩,٣٣٧ مليون ريال قطري من صافي الدين
- ٠,٤٦ صافي نسبة الدين إلى حقوق الملكية

التدفقات النقدية المتكررة في شكل دخل إيجاري

الاستدامة

- لإحداث فرق إيجابي
- الاستثمار في المجتمعات التي تعمل فيها
- استخدام الموارد الطبيعية بطريقة مسؤولة وفعالة

حوكمة الشركات السليمة هي أحد الأسس الهامة التي تعمل على حماية حقوق ذوي المصالح وتحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة

الإطار التشغيلي

الاستحواذ



تضمن استراتيجية الشركة في زيادة الدخل بطريقة مستدامة. لتمكين ذلك، تقوم الشركة بتحديد أفضل الفرص في أسواقها المستثمرة. كما تساعد عملية التقييم القوية في التخصيص الفعال للموارد للحصول على الممتلكات المتراكمة.

التطوير



من خلال المشاركة النشطة مع المستأجرين وذوي المصالح، تقوم الشركة بتطوير العقارات لتلبية احتياجات العملاء والمستأجرين المحتملين .

الإدارة



تقوم الشركة بإدارة محفظة الاستثمار بفعالية لزيادة عوائد المساهمين.

التحسين



تحقق الشركة أفضل العوائد على المدى الطويل من خلال إعادة تخصيص رأس المال من الأصول والموجودات في فرص استثمارية جديدة.

المخرجات

النتائج

المحفظة الاستثمارية

تركز استراتيجية الشركة على الإدارة الفعالة للأصول وذلك لضمان أقصى عوائد من المحفظة الاستثمارية الحالية، مع العمل على إيجاد فرص استثمارية جديدة.

التمويل

توفر الميزانية العمومية القوية لشركة بروة مساحة كافية للنمو القوي من خلال الإدارة المالية الحكيمة. خلال السنة، حصلت الشركة على ديون إضافية بقيمة ١,٩٦٢ مليون ريال قطري. أدت الزيادة في الديون إلى ارتفاع نسبة الديون إلى حقوق الملكية إلى ٤٦٪، من ٤١٪. حققت الشركة أرباحاً قابلة للتوزيع لكل سهم للعام بقيمة ٣١٪، ريال قطري مقارنة بقيمة ٣٩٪، ريال قطري في العام السابق. تم الإعلان عن توزيع ٢٥٪، ريال قطري للسهم الواحد فيما يتعلق بأرباح السنة.

المبادلات

المحفظة الاستثمارية

تتمتع المحفظة العقارية للشركة بأفق استثمار طويل الأمد. كما أن الانضباط في الاستثمار يساعد على التخفيف من خطر التضحية بالنمو الذي يتم تحقيقه على المدى الطويل مقابل النمو قصير المدى.

التمويل

يمكن للاستثمار في فريق العمل وشبكة العلاقات أن يؤثر على المدى القصير على رأس المال التمويلي وتوزيعات الأرباح على المساهمين، ولكنه سيكون له أثر إيجابي على المدى الطويل.

العلاقات

قد يحتاج الاستثمار في العلاقات إلى تخصيص الوقت والميزانية التي تمكن الشركة من التواصل مع ذوي المصالح على المستوى المرغوب به، إلا أن لهذا الأمر أثر إيجابي على المدى الطويل يعود بالنفع على أعمال الشركة.

العلاقات

يعتبر التواصل مع المستثمرين ومشاركتهم الفعالة هما أمران حيويان وأساسيان لقدرة الشركة على إنشاء علاقات طويلة الأمد. خلال العام، تفاعلت الشركة مع العديد من المستثمرين، واستفادت من التواصل المستمر خلال تحديثات النتائج الربع سنوية. كما أنها تتمتع بدعم فريق علاقات المستثمرين المتفاني، تفاعلت أيضاً مع المحللين كلما دعت الحاجة.

الفريق

أنشأت الشركة فريقاً قوياً يتمتع بمعرفة وخبرة واسعة في أسواقها المستثمرة. على مدار العام، تم تنفيذ العديد من المبادرات التي تسعى لجذب المهارات وتعزيز روح الفريق والإحتفاظ بالخبرات المتواجدة في الشركة. كما تتمتع الشركة بأنظمة تشغيلية قوية وعمليات موثوقة تمكنها من تحقيق ذلك.

الاستدامة

تدرك الشركة أهمية استخدام الموارد الطبيعية بطريقة مسؤولة لضمان استدامتها البيئية. كما تدرك الشركة أهمية الاستثمار في المجتمعات التي تعمل فيها، وهو الأمر الذي يعود بالنفع على جميع جوانب أعمالها.

الفريق

الاستثمار في موظفي الشركة أمر حتمي لتحقيق نمو مستدام وطويل الأمد. الاستثمار في أنظمة وعمليات الشركة له تأثير سلبي على رأس المال التمويلي على المدى القصير. ومع ذلك، بمجرد تنفيذها، يكون هناك تأثير إيجابي، وهو تحسين جودة المعلومات وزيادة كفاءة ومعنويات الموظفين.

الاستدامة

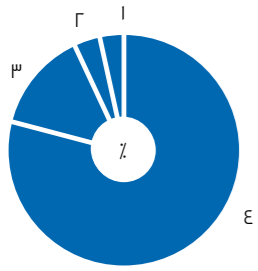
الاستثمار في الحلول المستدامة يزيد من رأس المال المستدام، ولكن له تأثير على رأس المال التمويلي على المدى من القصير إلى المتوسط، ولكن يمتلك أثر إيجابي على رأس المال التمويلي على المدى الطويل.

أين نعمل

تتركز محفظتنا العقارية في المناطق التي تشهد أعلى إقبال من المستثمرين مع محدودية العروض من المنتجات المنافسة

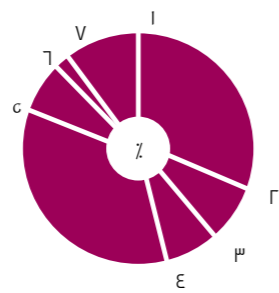
مساحات البناء من المحفظة الإقليمية (بالمتر المربع)

الشركة القطرية للاستثمارات
العقارية (العقارية)



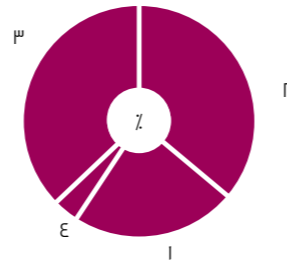
1. تجاري	3%
2. تجاري ومتعدد الأغراض	4%
3. سكن العمال	14%
4. سكني	79%

تجاري ومتعدد الأغراض
إجمالي مساحات البناء



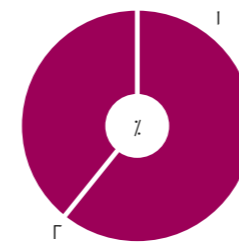
1. قرية بروة	35%
2. مدينة مواتر المرحلة 1	7%
3. مدينة مواتر المرحلة 2	7%
4. بروة السد	37%
5. امتداد قرية بروة	7%
6. مرافق الخور الرياضية للعمال	1%
7. امتداد مرافق الخور الرياضية للعمال	10%

سكن الفئة العاملة
إجمالي مساحات البناء



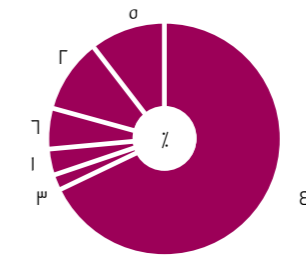
1. مجمع مكينس	36%
2. بروة البراحة	24%
3. براحة الجنوب	37%
4. مجمع الخور	3%

الوحدات الصناعية
إجمالي مساحات البناء



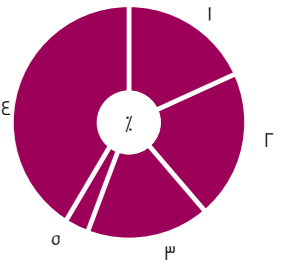
1. مستودعات أم شهرين	59%
2. البراحة - ورش ومخازن	41%

الوحدات السكنية
إجمالي مساحات البناء



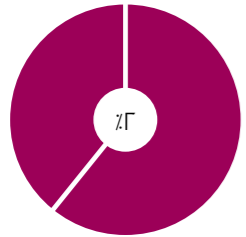
1. مشروع دارة (أ)	4%
2. مساجن مسيمير	1%
3. قرية بروة	2%
4. مدينتنا	68%
5. مساجن السيلية	1%
6. مشروع بروة الخور	1%
سكن موظفي شركة شل	7%

شركة بروة العقارية



1. سكني	34%
2. تجاري ومتعدد الأغراض	9%
3. مخازن	1%
4. سكن الفئة العاملة	45%
5. مدارس	2%

إجمالي المساحة المشيدة
للمدارس



مشاريع قيد التشغيل

دائرة (أ)
أبراج أساس
بروة السد
برج العقارية
بروة لتبريد المناطق
مساكن مسيمير
قرية بروة
سكن العمال في بروة البراحة
سوق مسيعيد
البراحة - ورش ومخازن
مدينة مواتر المرحلة ١ و ٢
مساكن السيلية
مستودعات أم شهرين
مول ديونز
مجمع العقارية التجاري
قرى مسيعيد
حديقة العقارية
سكن العمال في دخان
سوق دخان
زكريت بلازا
سكن العمال في راس لفان
توسعة مرافق الخور الرياضية للعمال
مرافق الخور الرياضية للعمال
مجمع الخور
بروة الخور - سكن موظفي شركة شل

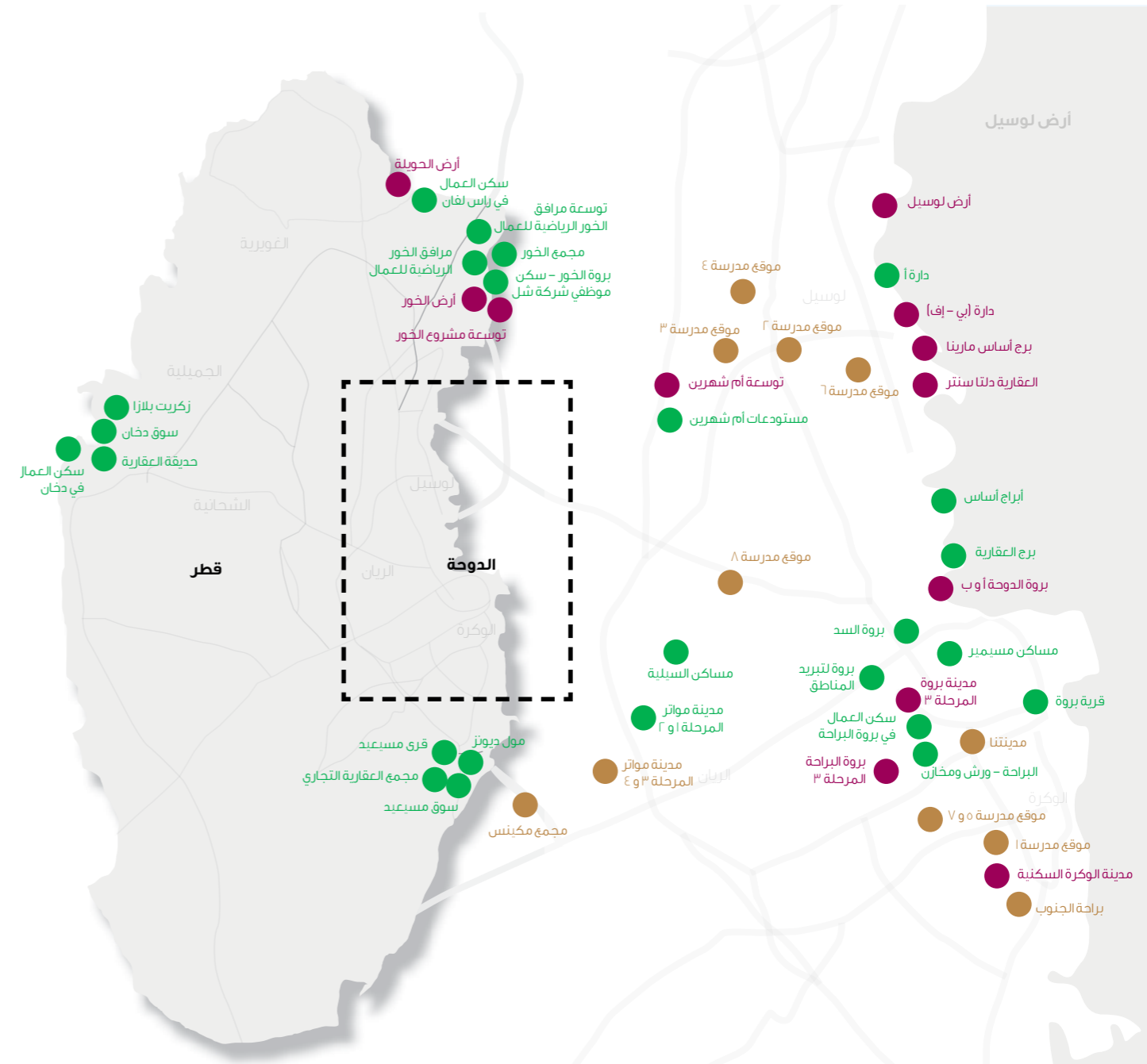
مشاريع قيد التنفيذ

مجمع مكينس
مدينة مواتر المرحلة الثالثة
مدارس قطر الحزمة الأولى
مدينتنا
براحة الجنوب

مخزون اراضي

بروة البراحة المرحلة الثالثة
امتداد مستودعات أم شهرين
مدينة بروة المرحلة الثالثة
أرض لوسيل
بروة الدوحة أ - ب
مدينة الوكرة السكنية
دارا (بي - اف)
أرض أساس مارينا
العقارية دلتا سنتر
أرض الحويلة
أرض الخور
توسعة مشروع الخور

البصمة الجغرافية لبروة العقارية



تقرير مجلس الإدارة

السادة / مساهمي شركة بروة العقارية الكرام السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن السادة أعضاء مجلس إدارة شركة بروة العقارية، يسعدني أن أضع بين أيديكم تقريراً عن أبرز ملامح أداء الشركة وأنشطتها والبيانات المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٠ بالإضافة إلى الخطط المستقبلية للعام ٢٠٢١.

لقد شهدت السنة المالية ٢٠٢٠ العديد من التحديات والصعوبات جراء تداعيات جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩)، حيث شهد الاقتصاد العالمي الكثير من التأثيرات السلبية التي طالت معظم الأنشطة الاقتصادية في مختلف دول العالم، ولكن بفضل الله والقيادة الحكيمة للدولة، فقد استطاع الاقتصاد القطري أن يتجاوز هذه التداعيات بتأثيرات محدودة. حيث قدمت الدولة العديد من الإجراءات الاقتصادية الداعمة منذ بداية الجائحة لدعم الاقتصاد الوطني بشكل عام والقطاع العقاري بشكل خاص.

وقد استطاعت بروة العقارية مواجهة التحديات التي فرضتها ظروف الجائحة بل وكانت غالبية مؤشراتنا المالية أفضل من العام السابق وذلك بفضل الجهود الجبارة التي بذلها أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين بالمجموعة.

وبفضل الإنجازات المشهودة والخبرات التي تمتلكها المجموعة والممتدة على مدار أكثر من ١٥ عاماً، فإن اسم «بروة» أصبح مرادفاً للتميز» في تطوير وتشغيل وإدارة الأصول العقارية.

الأداء المالي للشركة

أظهرت البيانات المالية تحقيق أرباحا صافية عائدة على مساهمي المجموعة قدرها ١,٢١٤ مليون ريال قطري، وعائد على السهم بمبلغ ٣١٠ ريال قطري.

وعلى الرغم من التحديات التي واجهت السوق العقاري خلال العام ٢٠٢٠، بفعل تداعيات جائحة كورونا إلا أن المجموعة عملت بشكل جدي لاستيعاب تلك التحديات وتخفيض الأثر الناتج منها قدر المستطاع وقد حرصت المجموعة على دعم العائدات التشغيلية حيث نجحت في تحقيق إجمالي إيرادات تشغيلية متكررة بقيمة ٦٣٧ مليون ريال قطري بزيادة قدرها ٧٪ مقارنة بالعام ٢٠١٩، كما تم التركيز على ترشيد النفقات حيث تم تخفيض المصاريف العمومية والإدارية بقيمة ٢٤ مليون ريال بما يعادل ١٠٪ مقارنة بالسنة ٢٠١٩، كما إنخفضت تكاليف التمويل بقيمة ٣٩ مليون ريال بما يعادل ١١٪ مقارنة بالسنة ٢٠١٩ هذا بالإضافة إلى إنخفاض نسبة مصروفات التأجير إلى إيرادات التأجير بقيمة ٧٩٪.

كما نجحت المجموعة خلال السنة المالية ٢٠٢٠ في توقيع عقود تمويل بقيمة ٣,٥ مليار ريال قطري وذلك بهدف إعادة تمويل تسهيلات ائتمانية حالية وبما يسهم في تدعيم الموقف النقدي للمجموعة خلال الفترة المقبلة.

وعلى الرغم من انخفاض صافي الربح الموحد للسنة ٢٠٢٠ مقارنة بالسنة الماضية إلا أن هذا الإنخفاض قد نتج من انخفاض أرباح بعض البنود غير المتكررة في طبيعتها مثل أرباح تقييم الإستثمارات العقارية.

وقد بلغ إجمالي الموجودات للمجموعة قيمة الـ ٣٣,٢ مليار ريال قطري بزيادة قدرها ١,٢ مليار ريال قطري عن ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كما بلغ إجمالي حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم قيمة ٢,٣ مليار ريال قطري.

وبناء على الأداء المالي للمجموعة والموقف النقدي لها والخطط التنموية المستقبلية، فقد أوصى مجلس إدارة شركة بروة العقارية للجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح نقدية بمعدل ١٢,٥٪ (بواقع ١٢,٥ ريال قطري للسهم).

١,٦٣٧ مليون ر. ق
إجمالي الإيرادات التشغيلية
المتكررة

١,٢١٤ مليون ر. ق
صافي الأرباح

٧,٧ مليون متر مربع
إجمالي محفظة الأراضي

٣٣,٢ مليار ر. ق
إجمالي الموجودات

٣١٠ ر. ق
العائد على السهم

« أثبتت شركة بروة العقارية منذ تأسيسها أنها داعم فعال ومؤثر في تنمية قطر وتطورها. طوال رحلتها نحو النمو، كانت أعمال بروة ومازالت منسجمة مع رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠، حيث نعمل جاهدين من أجل بناء مشاريع جديدة قادرة على تلبية الاحتياجات الحقيقية للسوق.

أداء الشركة وإنجازاتها خلال العام ٢٠٢٠

أثبتت المجموعة منذ اليوم الأول لتأسيسها أنها داعم فعال ومؤثر في التنمية العمرانية لدولة قطر. وخلال رحلة نمو المجموعة ، لم نفقد تركيزنا على إعطاء الأولوية للمشاريع التنموية والمستدامة والتي تساهم في تحقيق الرؤية الوطنية ٢٠٣٠.

وقد شهد العام ٢٠٢٠ العديد من الإنجازات التي تعزز الشراكة الاستراتيجية مع الدولة وتسهم في تدعيم المحفظة العقارية للمجموعة بهدف تنمية العائدات المستدامة دون اغفال الجانب الاجتماعي، وفيما يلي بعض أبرز إنجازات السنة المالية ٢٠٢٠:

مشروع تطوير وتشغيل مدارس قطر – الحزمة الأولى

تم الفوز بأول مشروع تعاون بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص والمتعلق بمناقصة تطوير وصيانة ٨ مدارس عامة لصالح وزارة التعليم والتعليم العالي مدارس قطر (الحزمة الأولى) مع هيئة الأشغال العامة، حيث يمثل هذا المشروع توسعا إضافيا ضمن استراتيجية المجموعة، لاسيما وأنه يستهدف دعم النمو المستدام للإيرادات، بالإضافة الي تحسين أداء المحفظة العقارية للمجموعة مع تخفيض المخاطر المرتبطة بالتشغيل نتيجة لضمان الإيرادات، علاوة على كونه يعد اول مشروع يطبق اهداف القانون رقم ١٢ لسنة ٢٠٢٠ الخاص بتنظيم الشراكة بين القطاعين الحكومي والخاص، والذي أصدره حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني أمير البلاد المفدى – حفظه الله، وهو ما يدعم الشراكة مع الدولة ويترجم مبادئ قانون الشراكة على أرض الواقع في أن يكون القطاع الخاص شريكاً حقيقياً للقطاع العام.

ويتضمن المشروع تطوير عدد ٨ مدارس عامة لصالح وزارة التعليم والتعليم العالي لاستيعاب ما يزيد عن ٦٠٠٠ طالب وذلك في مقابل إيرادات تأجير مضمونة من الدولة لصالح المجموعة وذلك على مدار ٢٥ عاما. ومن المتوقع إستكمال أعمال التطوير في شهر مايو من العام ٢٠٢٢، على أن تمتد أعمال خدمات الصيانة والأمن لمدة ٢٥ عاماً.

مشروعى مدينتنا وبراحة الجنوب

تم خلال العام ٢٠٢٠ إطلاق أعمال الإنشاء في كل من مدينتنا وهي مدينة سكنية للعائلات، وكذلك في مشروع براحة الجنوب وهي مدينة سكنية للفئة العاملة، وكلا المشروعين يقعان ضمن بلدية الوكرة ويتجاوز إجمالي تكلفة تطوير المشروعين قيمة الخمسة مليارات ريال قطري. وسيسهم المشروعان في زيادة الإيرادات التشغيلية وتعزيز النمو المُستدام لعائدات المُساهمين، كما سيعززان من مستويات دعم الشراكة مع دولة قطر حيث سيتم استغلال المشروعين خلال العام ٢٠٢٢ لتلبية إحتياجات فعاليات كأس العالم، ومن المتوقع الإنتهاء من أعمال التطوير في المشروعين بحلول أبريل ٢٠٢٢.

ويقع مشروع «مدينتنا» على مساحة ١,١٤١,٦٨٩ متر مربع، ويتألف من مُجمّعات سكنية بتصاميم مُستوحاة من نمط العمارة القطرية التقليدية تقدم مجموعة من المباني تهدف لتقديم مستوى معيشي عالي الجودة لمختلف فئات المجتمع، وترتقي بخدماتها ومرافقها المتكاملة إلى مستوى المدن الحديثة، حيث تضم المدينة ٦,٧٨٠ شقة سكنية، تستوعب نحو ٢٧ ألف شخص، كما تتمتع «مدينتنا» بموقع استراتيجي في بلدية الوكرة بمنطقة «أم بشر» على الطريق الدائري السابع المؤدي إلى مطار حمد الدولي والطرق السريعة عبر طريق المجد ومحور صباح الأحمد، كما توفر سهولة الوصول إلى شارع راس بوعبود والكورنيش ووسط الدوحة، عبر محور صباح الأحمد الذي يربط مطار حمد الدولي بتقاطع أم لخبأ على طريق الشمال، وستوفر هذه المزايا لسكان ومُرتادي المدينة سهولة الوصول إليه خلال فترة زمنية قصيرة من عدة مناطق بما يلبي احتياجاتهم.

ويقدم مشروع «براحة الجنوب» مدينة سكنية مُتكاملة الخدمات للعمال وفق مواصفات عالمية، حيث تعمل المجموعة دائماً لتنفذ توجيهات القيادة الرشيدة لتكون دولة قطر واحدة من أكثر الدول نموذجية من حيث الاعتناء بظروف سكن الفئة العاملة، ويمتد المشروع على أرض تتجاوز مساحتها ٧٧٣ ألف متر مربع، بتصميم مُستوحى من البيوت العربية ذات الأفنية يبلغ عددها ١,٤٠٤ وحدات بارتفاع ثلاثة طوابق وتضم ١٦,٨٤٨ غرفة، تتسع لأربعة أشخاص، وتصل الطاقة الاستيعابية للمدينة إلى نحو ٣٦,٦٧ عاملاً.

ويتميز مشروع «براحة الجنوب» بموقعه قرب سوق الوكرة المركزي على طريق مسيعيد ليجعله على مقربة من المشاريع التنموية المهمة، والمرافق الخدمية المُستدامة مثل منطقة الوكرة للوجستية، ومنطقة أم الحول الحرة، وميناء حمد، ومطار حمد الدولي، إلى جانب قربه من المرافق الرياضية والخدمات في بلدية الوكرة ، بالإضافة إلى ارتباطه بشبكة حديثة من الطرق التي ستجعله من أكثر المشاريع تميزاً ورغبة للعديد من المؤسسات والشركات الكبيرة التي تسعى لتوفير وحدات سكنية مُتميزة للفئة العاملة لديها.

بدء البيع في دارة (A)

بدأت مرحلة البيع في وحدات مشروع دارة (A) بمدينة لوسيل، وتسليم الوحدات السكنية لملاكها خلال العام ٢٠٢٠، بواسطة شركة الوصيف لإدارة الأصول المملوكة للمجموعة ، ويقع هذا المشروع السكني في شمال منطقة جبل ثعيلب بمدينة لوسيل، ويشكل مشروع دارة (A) المرحلة الأولى من مشروع دارة ، وبلغت مساحة مشروع دارة (A) المرحلة الأولى نحو ١٦,٤٢١ متراً مربعاً ، ويتكون من ٤ مباني سكنية على ارتفاع ٥ طوابق مكونة من ٢٧١ شقة سكنية.

ويعزز مشروع دارة (A) الموقف النقدي للمجموعة ، كما يحقق نمواً في مستويات الإيرادات من بيع العقارات، وحالياً تواصل بروة العقارية عمليات بيع الوحدات في المشروع .

مجمع مكينس – مدينة سكنية منخفضة التكلفة:

تم الانتهاء من تطوير وتشغيل كامل المرحلتين الأولى والثانية بالإضافة الي قرب الانتهاء من المرحلة الثالثة والأخيرة من مجمع مكينس وهو ما عزز زيادة الإيرادات التأجيرية خلال العام ٢٠٢٠.

مجمع مكينس

مجمع مكينس

مجمع مكينس

مجمع مكينس

مجمع مكينس

مجمع مكينس

مجمع مكينس

مجمع مكينس

مجمع مكينس

ويمتد مشروع مجمع مكينس على مساحة تبلغ ٩٩٤,٥٦٧ متراً مربعًا، ويقع في منطقة مكينس بُحَاذاة طريق سلوي ويبعد ١٩ كيلو متراً عن المنطقة الصناعية، وهو عبارة عن مدينة سكنية للعمال تم تطويرها من قبل مجموعة بروة العقارية على ثلاث مراحل، حيث يضم المشروع ٣,١٧٠ فيلا سكنية مُصمّمة على طراز البيوت العربية التقليدية تتضمّن (٨ غرف نوم، ماستر ومطيخ، لتستوعب أكثر من ١٠٠ ألف عامل، ويُراعي تصميم المشروع الحفاظ على خصوصية سكان المدينة إذ يتضمّن فناء خاصًا لكل بيت الأمر الذي يتيح لسكانه الاستمتاع بالهواء الطلق مع الحفاظ على خصوصيتهم، كما يتميز التصميم بِمُراعاة الجوانب البيئية والاجتماعية التي تتناسب مع الظروف المحيطة.

ويضم مجمع مكينس عدداً من المباني الإدارية والتجارية المُتكاملة المكونة من هايبر ماركت ومحلات تجارية ومكاتب .

مشروع توسعة مرافق الخور الرياضية للعمال:

يتكون المشروع من ٥١٦ شقة سكنية بمساحة إجمالية بلغت نحو ٦٣٩, ٥٣ متر مربع ، كما يحتوي على هايبر ماركت وصالة متعددة الأغراض ، و تم الإنتهاء من أعمال الإنشاء في الربع الأول من العام ٢٠٢٠ ، وتم البدء في التأجير خلال العام.

المحفظة العقارية التشغيلية :

تتنوع المحفظة العقارية التشغيلية للمجموعة لتشمل:

- ٨,١٤٨ وحدة سكنية و ٣٧,٣٠٠ غرفة سكنية للعمال،
- ٣٣٦,٥٥٢ متر مربع عبارة عن محلات تجارية ومعارض ومكاتب،
- ٤٤٥,٧٧٩ متر مربع مخصصة لورش العمل والمكازن،
- ٧٠١ غرفة فندقية.

أما فيما يتعلق بمتوسط نسبة الإشغال فقد تجاوز نسبة ٧٩% في العديد من المشاريع السكنية للمجموعة.

الوضع المالي للمجموعة :

لأغراض تدعيم الموقف المالي للمجموعة ولتوفير النقد المتولد من التشغيل نحو تطوير مشاريع جديدة، فقد عملت المجموعة خلال العام ٢٠٢٠ على إعادة تمويل تمويلات حالية لمدد زمنية أطول وبشروط جيدة وذلك بما يعادل قيمة ٣,٤ مليار ريال.

الحوكمة والنظم وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

شركة بروة

العنصر البشري هو جوهر نجاحنا

مفتاح نجاحنا كشركة يتمثل في استقطاب واستبقاء الموظفين ذوي الكفاءات. وتتمتع الشركة بثقافة قوية تسترشد دائماً بالقيم في كل جزء من أعمالها. كما نعمل على تشجيع كافة موظفينا في بروة على صقل قدراتهم وحشد طاقاتهم واستكشاف الفرص التي تنتظرهم داخل الشركة.

إن أحد أهم مبادئ الشركة هو احترام وتقدير موظفيها وتوفير أفضل سبل الدعم لهم مع إعطاء الأولوية لصحتهم وسلامتهم وتوفير برامج التدريب والتطوير الأساسية لهم. فضلاً عن ذلك، فإننا نحرص على الاستثمار في التقنيات التي تتيح لموظفينا أداء عملهم بمزيد من المرونة وتشجيع التنوع والاحتواء في جميع أنحاء الشركة.

مسؤوليتنا نحو المجتمع

تلتزم الشركة تجاه مسؤوليتها المجتمعية من خلال تطوير العديد من المبادرات الهادفة طويلة الأمد، سواء على صعيد تطوير المجتمعات السكنية للفئة العاملة أو على صعيد تدابير الأمن والسلامة أو من خلال المشاركة والمساهمة في الفعاليات والمناسبات الوطنية.

وتولي الشركة اهتماما خاصا للفئة العاملة، وتتمتع بمكانة متفردة فيما يختص بتقديم الحلول العقارية لخدمة هذه الفئة. حيث تقدم مجموعة كبيرة من الخدمات والمرافق التي تضمن تمتعهم ببيئة سكنية مستدامة.

وتحرص الشركة على تنفيذ تدابير الأمن والسلامة في مشاريعها وفقاً للأطر التي وضعتها الجهات المعنية، وتسعى إلى تعزيز الأمن والسلامة في جميع نواحي أعمالها، فهي تنصت لحاجات موظفيها وعملائها، وتعمل على تطوير خطط تحاكي احتياجات المجتمعات المحلية. بالإضافة إلى الرعاية المستمرة لمبادرات إدارة الدفاع المدني بوزارة الداخلية، والتي تهدف بالدرجة الأولى إلى نشر الوعي والتدريب اللازم على السلامة.

وتتطلع الشركة باستمرار إلى دعم ورعاية الأنشطة والاحتفالات باليوم الوطني، تعبيراً عن التضامن والوحدة الوطنية، والفخر بالهوية القطرية.

خططنا المستقبلية للعام ٢٠٢١

مع توقع استمرار تأثير تداعيات جائحة كوفيد ١٩ على الإقتصاد العالمي خلال العام ٢٠٢١، فإننا سوف نقوم خلال العام ٢٠٢١ بالعمل على عدة محاور والتي تمثل الركائز الأساسية لتوجهات المجموعة خلال المرحلة المقبلة، وهي:

المحور الأول: زيادة مستويات الإيرادات

تستهدف الشركة تحقيق النمو المستدام للإيرادات وعائدات مساهميها وذلك من خلال تحقيق مزيج متوازن من المشاريع التشغيلية التي تلبي احتياجات السوق العقاري وفي نفس الوقت ترتبط بأقل مخاطر ممكنة، حيث نهدف على المدى القصير الإستفادة من اقتراب فعاليات كأس العالم ٢٠٢٢ وما يمثله من فرص واعدة لنمو السوق العقاري، وأما على المدى الطويل فإننا نؤمن بأن رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ ستكون بمثابة القاطرة الأساسية للنمو طويل الأمد.

ونهدف خلال العام ٢٠٢١ إلى:

– دراسة والعمل على المخططات العامة ودراسات الجدوى للعديد من المشاريع الجديدة على الأراضي الموجودة لدى المجموعة، حيث تمتلك المجموعة مخزون من الأراضي تصل مساحته إلى نحو ٧,٧ مليون متر مربع، ٦٨ ٪ منها داخل قطر و ٣٢ ٪ المتبقية في مناطق متنوعة حول العالم، حيث يمنح امتلاك مثل هذا المخزون من الأراضي وضع مميز للمجموعة من أجل بناء المزيد من المشاريع بغرض البيع أو بغرض الاحتفاظ بها من أجل الحصول على إيرادات إيجارية مستمرة، وسنعمل خلال العام ٢٠٢١ على صياغة الاستراتيجية الاستثمارية المناسبة لذلك. ومن هذه الأراضي:

- أرض لوسيل (لوسيل جولف سابقاً)
- مشروع دائرة B–F
- المرحلة الرابعة من مدينة مواتر
- المرحلة الثالثة من مدينة بروة

– العمل على الاستفادة من التشريعات القانونية والاقتصادية الجديدة، حيث يشهد السوق العقاري في قطر تطوراً كبيراً بعد صدور قرار مجلس الوزراء رقم ٢٨ لسنة ٢٠٢٠، بتحديد المناطق التي يجوز فيها لغير القطريين تملك العقارات والانتفاع بها، وشروط وضوابط ومزايا وإجراءات تملكهم لها وانتفاعهم بها وتتضمن المناطق المشمولة بالقرار منطقة لوسيل التي تقع فيها الجزء الأكبر من مخزون أراضي المجموعة.

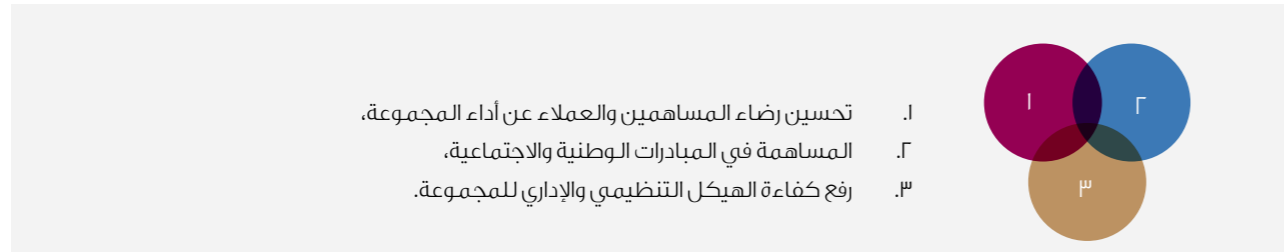
– تعزيز مستوى الشراكة الاستراتيجية مع القطاع العام والحكومة الرشيدة لتلبية احتياجات القطاع العقاري عن طريق المشاركة في المناقصات المطروحة من قبل هيئة الأشغال العامة «أشغال»، لتطوير العديد من المشروعات العقارية المتنوعة بحسب قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص، بالإضافة إلى استمرار حرص المجموعة على تطوير مشروعات عقارية تنموية تسهم في تلبية احتياجات المواطنين والمقيمين وتسهم في تحقيق رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠. وأيضاً تلبي احتياجات تنظيم كأس العالم ٢٠٢٢ وذلك وفاءً لدور المجموعة كشركة وطنية رائدة في مجال التطوير العقاري.

المحور الثاني: ترشيد النفقات:

ستستمر الشركة خلال العام ٢٠٢١، في دراسة السبل المتاحة لترشيد النفقات التشغيلية والإدارية وأيضاً التمويلية بغرض التأكد من تحقيق أقصى إستفادة ممكنة من تلك النفقات والتأكد من مدى إمكانية تخفيض هذه النفقات دون التأثير على جودة المشاريع والخدمات المقدمة.

المحور الثالث: تحسين العلامة التجارية للمجموعة ورفع كفاءة النظام المؤسسي

تستهدف بروة دائماً تحسين رضا المساهمين والعملاء عن الأداء ، عبر تقديم أفضل أنواع الخدمات ذات الجودة العالمية بأسعار تنافسية ترضي طموحات وتطلعات العملاء، بالإضافة الى الاستمرار في المساهمة في المبادرات الوطنية والاجتماعي. كما تم تشكيل لجنة داخلية لإدارة الأزمات خلال جائحة كورونا، بهدف تحسين التواصل مع الموظفين والجهات المعنية، والتأكد من إتباع كافة إجراءات السلامة الصحية حسب تعليمات الدولة، بالإضافة الى متابعة أية حالات إصابة لموظفي الشركة أو عائلاتهم، حيث ستستمر اللجنة في عملها ولحين القضاء على الجائحة.



كما تم تشكيل لجنة داخلية لإدارة الأزمات خلال جائحة كورونا، بهدف تحسين التواصل مع الموظفين والجهات المعنية، والتأكد من إتباع كافة إجراءات السلامة الصحية حسب تعليمات الدولة، بالإضافة الى متابعة أية حالات إصابة لموظفي الشركة أو عائلاتهم، حيث ستستمر اللجنة في عملها ولحين القضاء على الجائحة.

مساهمينا الكرام، نؤكد لكم أننا كمجلس إدارة وإدارة تنفيذية وجميع العاملين بالمجموعة نعمل على بذل أقصى جهد لنكون على قدر الثقة التي أوليتمونا إياها وأنا مصرّون على تحقيق الأهداف المنشودة وتحقيق النمو المستدام وتنمية العائدات المجزية لمساهمي الشركة.

في الختام، أود أن أعتنم هذه الفرصة لكي أعرب عن خالص شكرنا وعميق تقديرننا وامتناننا على دعم القيادة الحكيمة لحضرة صاحب السمو الشيخ / تميم بن حمد آل ثاني، أمير البلاد المفدى – حفظه الله – ومعالي الشيخ / خالد بن خليفة بن عبدالعزيز آل ثاني، رئيس مجلس الوزراء ووزير الداخلية. كما نتقدم بالشكر والامتنان لمساهمي الشركة والعاملين بها على دعمهم المتواصل آمليين من الله عز وجل دوام التفويق لنا جميعاً لبلوغ غاياتنا التي تهدف لتحقيق صالح الوطن والمواطن وتخدم رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

صلاح بن غانم بن ناصر العلي

رئيس مجلس الإدارة

ستة أسباب رئيسية للاستثمار في بروة

تركز بروة بعناية على التوافق مع سوق العقارات في قطر، خاصة في قطاع البيع بالتجزئة والقطاع السكني.



أثبتت شركة بروة العقارية منذ اليوم الأول لتأسيسها أنها داعم فعال ومؤثر في تنمية قطر وتطورها. وخلال رحلة نمو الشركة لم نفقد تركيزنا ولو للحظة على إعطاء الأولوية للمشاريع التنموية التي بمقدورها مساعدة الاقتصاد القطري. ولطالما كانت رحلتنا منسجمة ومتطابقة مع رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠، والتي نعمل جاهدين دون كلل من أجل تحقيقها. وانطلاقاً من ذلك، حرصنا على تعزيز الشراكة الاستراتيجية مع حكومة دولة قطر لبناء مشاريع قادرة على تلبية احتياجات السوق.

١. العمل ضمن نظام عقاري متكامل

تتكون محفظتنا العقارية من العقارات التجارية بما في ذلك المساحات المكتبية والوحدات التجارية والمستودعات والورش لدعم التنمية الصناعية في قطر. كما نقدم حلولاً سكنية بأسعار معقولة للآلاف من المستأجرين وأسرهم. لدينا بصمة راسخة في قطاع الحلول العقارية المقدمة للفئة العاملة. تواجدنا في مختلف فئات الأصول يسمح لنا بتطوير نظام عقاري متكامل يدعم الاقتصاد القطري بشكل قوي ومؤثر.

٢. مزيج متوازن من الأصول التشغيلية

تلتجأ بروة للأساليب المحافظة في تخصيص الأصول وإدارة المخاطر المتعلقة بمحفظتها العقارية. بينما تعمل باستمرار على زيادة العائدات المحتملة إلى أقصى حد.

نعمل على مجابهة المتغيرات في السوق العقارية والاقتصادية من خلال الاستثمار في مجموعة متنوعة من الأصول والتي تشمل الوحدات السكنية والتجارية ووحدات البيع بالتجزئة والوحدات اللوجستية.

- ٨,١٤٨ وحدة سكنية و ٣٧,٣٠٠ غرفة سكنية للعمال
- ٣٣٦,٥٥٢ متر مربع من المحلات التجارية والمعارض والمكاتب
- ٤٤٥,٧٧٩ متر مربع مخصصة لورش العمل والمخازن
- ٧.١ غرفة فندقية

٣. القوة المستمدة من الخبرة

تأتي بروة اليوم في صدارة الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في دولة قطر والمنطقة. حيث تركز علامتها التجارية على قوة مراقبة التكاليف وحجم العمليات التشغيلية والمصداقية والقدرة على تنفيذ المشاريع المعقدة والكبيرة بنجاح. بالمضي قدماً، سيتم تعزيز حقوق العلامة التجارية لشركتنا من خلال مجموعة واسعة من فئات الأصول.

نمتلك اليوم مساحات مشيدة تبلغ ٣,٦ مليون متر مربع قيد التشغيل، ومجموعة أراضي تبلغ مساحتها ٧,٧ مليون متر مربع، ٥.٤ مليون متر مربع منها داخل قطر.

٤. الإيرادات والأرباح المتكررة

لدى بروة تدفقات إيرادات موثوقة، الأمر الذي يمكنها من التنبؤ بالإيرادات التي يمكن للشركة تحقيقها على مدار أشهر وبشكل استباقي. ويمكنها كذلك من تحديد الميزانيات والتزامات رأس المال إلى حد كبير وأقرب إلى الدقة. تعمل تيارات الإيرادات المتكررة لدينا كجدار عازل لمواجهة تقلبات الدخل. لذا، فإن باستطاعتنا تفادي المخاطر واقتناص فرص النمو بشكل أفضل مقارنة بأقراننا في السوق، خاصة إذا واصلنا نمو إيراداتنا المتكررة في المستقبل.

تشكل عائدات الإيجار المتكررة ٨١,٥٪ من إجمالي الإيرادات التشغيلية.

٩٦,٧٪ من الأرباح التشغيلية هي من صافي إيرادات الإيجارات.

٥. نتائج مالية قوية

تتيح لنا نتائجنا المالية القوية استكشاف فرص النمو وتوظيفها بالشكل المطلوب في حال رغبتنا في ذلك.

- صافي الدين إلى حقوق الملكية: ٢٠١٤-٢٠١٩
- التدفقات النقدية المتكررة
- توزيع أرباح بقيمة ٥,٤١ مليار ريال (٢٠١٤-٢٠١٩)

٦. الارتقاء بسلسلة القيمة

تستمر بروة في استكشاف فرص جديدة بناءً على محركات متطورة للطلب في السوق. تختار بروة مشاريعها بما يتماشى مع متطلبات السوق. تخطط بروة حالياً للدخول في تطوير أصول التعليم وكذلك تطوير الأصول المتعلقة بآلية متطلبات مستجدة في الدولة؛ والارتقاء بسلسلة القيمة من خلال تطوير وحدات سكنية من الفئة المتوسطة إلى العالية، للإيجار أو البيع؛ وتطوير الأصول في مناطق التملك الحر مثل لوسيل.

من خلال مزيج أكثر حكمة يتنوع ما بين البيع والتأجير، فإننا نهدف إلى تحقيق التوازن بين نماذج أعمالنا لتحقيق أفضل عوائد ممكنة لمساهميننا. وبإضافة قطاعات جديدة مثل البنية التحتية للتعليم والرعاية الصحية، فإننا نعمل على تنويع أعمالنا وتقليل المخاطر المحتملة التعرض لها. في النهاية، نحرص باستمرار على استكشاف أفضل توظيف لمحفظتنا الأرضية لدينا، ضمن الحدود الآمنة للمخاطر التي نستطيع تحملها.

رسالة الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية

كان العام ٢٠٢٠ عاماً استثنائياً جراء جائحة فيروس كورونا (كوفيد - ١٩)، التي طالبت تداعياتها جميع اقتصادات العالم، إلا أنه وبفضل الله استطاع الاقتصاد القطري أن يتجاوز هذه التداعيات دون تكبد خسائر كبيرة، وذلك بفضل الإجراءات الاقتصادية وحزمة الدعم المالية المقدمة من الدولة والتي أعطت بشكل مباشر علاجات دقيقة لقطاع الأعمال، وساهمت في استقرار القطاع العقاري.

ولتجاوز هذه الظروف الاستثنائية تبنت مجموعة بروة العقارية استراتيجية عمل شاملة تضم خطط دقيقة، وحزمة متعددة من التدابير والإجراءات التي أثبتت كفاءتها وفعاليتها وبذات الوقت قدمت نموذجاً ناجحاً في التغلب على الآثار الجانبية التي رافقت تأثير الجائحة، وضمنت استمرار وتيرة الأعمال، وخرجنا كذلك بدروس عديدة ساهمت في صقل خبراتنا للتعامل مع كافة الأحداث والمتغيرات.

وعلى الرغم من ظروف الجائحة، فقد شهد العام الماضي بذل الكثير من الجهد من جانب كافة العاملين في بروة وتحت إشراف مجلس الإدارة بهدف التخطيط لمستقبل المجموعة ودعم محافظتها العقارية بمشاريع جديدة تسهم عند إكتمالها في دعم التنمية المستدامة لإيرادات المجموعة ويضمن زيادة عائدات المساهمين، ويحقق التوازن في محفظة أصول الشركة دون إغفال المسؤولية الاجتماعية للشركة وذلك من خلال تطوير مشاريع تضيف بُعداً وطنياً واجتماعياً وإنسانياً يتخطى المبدأ التقليدي في تشييد الأبنية العقارية، ويخلق مفهوماً جديداً للاستدامة، ويرتقي بجودة حياة الأفراد والمجتمع بشكل عام، ويواكب النمو السكاني والعمراني للدولة..

ومع حرص المجموعة على ترسيخ مبدأ الشراكة الاستراتيجية للمجموعة مع حكومة دولة قطر، فقد نجحت بروة في الفوز بمناقصة تطوير مدارس قطر - الحزمة الأولى، بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص، حيث يتضمن تطوير ثمان مدارس بأجود المواصفات لتسهم في دعم العملية التعليمية التي تحتل مكانة متقدمة في ركيزة التنمية البشرية، وبما يحافظ على مكانة الدولة على صعيد التربية والتعليم على المستوى العالمي.

كما تم خلال العام إطلاق مشروعين مدينتنا وبراحة الجنوب، حيث تضيف بروة العقارية إلى السوق العقاري القطري مدناً سكنية جديدة تناسب جميع فئات المجتمع وبتصاميم مستوحاة من نمط العمارة القطرية التقليدية، وتوفر من خلالها كافة الحلول والخدمات والمرافق التي تضمن تمتع فئات المجتمع القطري المتنوعة ببيئات سكنية مستدامة وفق أرقى المواصفات والمقاييس، وتلبي احتياجات السوق المحلي من الوحدات السكنية، وترتقي بالظروف المعيشية للمجتمع القطري، وتسهم بشكل كبير في الاعتناء بظروف الفئة العمالية، وبذات الوقت تعمل على تلبية استعدادات دولة قطر لاستضافة مونديال ٢٠٢٢.

كما نجحت المجموعة خلال العام في الانتهاء من تطوير غالبية مشروع مجمع مكينس والذي ساهم بشكل كبير في توفير احتياجات الدولة من أماكن للعزل الصحي لمواجهة تأثيرات جائحة كورونا، وهو شيء نفتخر به جميعاً أننا ساهمنا ولو بجزء من جهود الدولة الجبارة والمشهودة لإحتواء آثار الجائحة.

لقد اتصفت مشاريعنا التطويرية على مدار خمسة عشر عاماً منذ تأسيس بروة العقارية، بالتميز والتكامل، حيث امتدت مشاريعنا لتغطي جميع مناطق قطر، لتصل جنوباً إلى أبو هامور ومسيمير والمناطق الصناعية والوكرة ومسيعيد، وشمالاً إلى لوسيل والخور، وغرباً إلى مكينس ودخان، فكان لنا دوراً حيويًا واضحاً في دعم خطط النمو الوطني من خلال تعمير المناطق ما حول مدينة الدوحة وخارجها، وتوسيع الرقعة العمرانية والسكانية لدولة قطر، وتلبية الاحتياجات الحقيقية للمجتمع، بما يحقق تنوع مصادر الدخل والوصول إلى التنمية المستدامة، وتحقيق رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

وفي العام ٢٠٢١ سنستمر في البناء على ما وصلنا إليه وسنركز على استثماراتنا التطويرية التي تم إطلاقها خلال العام ٢٠٢٠ وذلك لتمكين بروة من مواصلة رحلة النمو. حيث نسعى للدخول في حقبة جديدة من الأداء واختيار الفرص الاستثمارية الأكثر استدامة للمجتمع والأكثر من حيث العوائد للمساهمين. سنجعل مشاريعنا الجديدة، مدارس قطر ومدينتنا وبراحة الجنوب، هي حجر الأساس لرحلتنا المستقبلية، والبوصلة التي نختار على أساسها استثماراتنا القادمة على تنوعها. وإننا بصدد الإعلان عن المزيد من الاستثمارات خلال العام القادم، حيث أننا الآن نعمل على دراسة عدد من الفرص الاستثمارية الواعدة، فضلا عن مواصلة عملنا في تنوع مصادر الإيرادات من خلال بيع وتأجير العقارات ضمن محافظتنا الاستثمارية المتنوعة والمستدامة.



”

على مدار خمسة عشر عاماً، لعبت بروة دوراً حيويًا في دعم خطط النمو الوطني من خلال تعمير المناطق ما حول مدينة الدوحة وخارجها، وتوسيع الرقعة العمرانية والسكانية لدولة قطر. امتدت مشاريعنا لتغطي جميع مناطق قطر، لتصل جنوباً إلى أبو هامور ومسيمير والمناطق الصناعية والوكرة ومسيعيد، وشمالاً إلى لوسيل والخور، وغرباً إلى مكينس ودخان،

سنعمل بكل جهدنا على تحقيق رسالة المجموعة في تحديد المشاريع التنموية المستدامة التي نستثمر فيها، بما يدعم مسيرة التنمية في دولة قطر، إلى جانب تعظيم الفائدة التي تعود على المساهمين، من خلال الإدارة الحكيمة لمواردنا المالية، وبناء قاعدة صلبة من المشاريع تزيد التدفقات النقدية، وتحمي استثمارات الشركة من تقلبات السوق الاقتصادية.

لدينا إيمان راسخ بأن العنصر البشري في المجتمع هو مفتاح تحقيق نجاحنا. لذا فإننا نضع احتياجات الفئات المجتمعية المتنوعة نصب أعيننا عند النظر في الفرص الاستثمارية المتاحة والتخطيط لها. الأمر الذي يمكننا دائماً من تطوير مدن سكنية رائدة، ذات أبعاد إنسانية وتنموية تخدم مختلف شرائح المجتمع وتخلق مجتمعات مستدامة وفق أرقى المعايير والمواصفات. هذه هي الثقة التي أولنا إياها مساهمينا والمجتمع، وسنعمل قدر المستطاع لتكون على قدر هذه الثقة.

إن خبرتنا في مجال التطوير العقاري وقدراتنا التشغيلية المتميزة والهيكل التنظيمي لفريق عملنا، هم العناصر الأساسية التي تعيننا على مواصلة الجهود التي نبذلها من أجل الشركة. كما أنها تعيننا على تعزيز مكانة بروة كونهما المطور العقاري الرائد على مستوى المحلي والإقليمي، والشريك العقاري الأبرز لحكومة دولة قطر.

عبد الله بن جبارة الرميحي
الرئيس التنفيذي لمجموعة بروة العقارية

العوامل المحفزة للسوق



٢. اتجاهات السوق نحو مزيد من اليسر والقدرة على تحمل التكاليف

تشهد عمليات التطوير الشاملة، وخاصة الأجنحة الصغيرة، والمساحات المكتبية الخدمية، ارتفاعاً في الطلب. ونظراً لقيمتها استناداً على مرونتها والقدرة على تحمل تكاليفها، فإن العديد من الشركات الحالية والجديدة تتنقل بشكل مطرد بحثاً عن صفقات أفضل. وبسبب المبادرات التي تقدمها الحكومة في العديد من القطاعات، مثل الاستثمار الأجنبي المباشر بنسبة 10٪، فمن المتوقع أن يزداد الطلب على المساحات المكتبية، وخاصة الأجنحة المدمجة، وذلك على المدى من القصير إلى المتوسط. ومن الجدير بالذكر أن الإيجارات السكنية تشهد الآن استقرار كبير عقب ثلاث سنوات من الانخفاض.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

أدت زيادة القدرة على تحمل تكلفة الشقق والمكاتب في قطر إلى زيادة الطلب في المواقع الرئيسية مثل اللؤلؤة والخليج الغربي، في حين طرحت في السوق مؤخراً أبراج لوسيل السكنية. مشاركة بروة في هذا القطاع ستمنح الشركة فرصة كبيرة للنمو.

٣. تزايد الدخل المتاح وتطلعات النمط المعيشي

لدى قطر ناتج محلي إجمالي للفرد يعد ضمن الأعلى حول العالم. لذلك فقد استفاد قطاع البيع بالتجزئة بشكل كبير من المستويات المرتفعة للدخل المتاح، خاصة بوجود هذا العدد الكبير من العمالة الوافدة. من هنا، انتشرت العديد من مراكز البيع بالتجزئة ورسخت مكانتها كرائدة في مجالات التسوق والترفيه، بما يلبي تطلعات هؤلاء ممن يرغبون بنمط معيشي أفضل.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

مع ارتفاع دخل الأسرة، ازداد التطلع إلى النمط المعيشي الأكثر راحة. مما يفتح المجال أمام بروة لاقتناص العديد من الفرص، من حيث تطوير أحياء عالية الجودة، ومراكز ترفيه لخدمة هذه الأحياء. كما سيمكنها تقديم علامات تجارية متميزة في مجال البيع بالتجزئة وكذلك المطاعم الفاخرة أو المطاعم السريعة.



٤. التأثير المضاعف لكأس العالم ٢٠٢٢

من المتوقع أن يكون العطاء الناجح المقدم من قطر لكأس العالم ٢٠٢٢ تأثير إيجابي مضاعف على الاقتصاد القطري، ومن خلال العمل كحافز في تسريع المشاريع المختلفة في التحضير لكأس العالم، يولد صناعات السياسة قوة دفع كبيرة للنمو في قطاعات متعددة، بما في ذلك البنية التحتية والمرافق والعقارات والسياحة والضيافة.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

تقوم بروة بالاختيار والتخطيط بعناية شديدة لمشاريعها المستقبلية بحيث تتوافق مع أطر السياسات المتبعة وكذلك الطلب في السوق. تتوقع الشركة أن تتحسن مستويات الإشغال في المستقبل على المدى القصير إلى المتوسط وذلك بسبب كأس العالم لكرة القدم المقبل في العام ٢٠٢٢، كما تراقب بروة محركات النمو المستقبلية المستمدة من رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ لتساعدها على تحديد نهجها الاستراتيجي ما بعد كأس العالم، كل هذه هي محفزات رئيسية للنمو طويل الأمد في البلاد.

٥. النمو في السياحة الداخلية

واصل المجلس الوطني للسياحة تطبيق تدابير لزيادة أعداد السائحين بعد تفعيل نظام السفر بدون تأشيرة لعدد يصل إلى ٨٠ دولة. تهدف مبادرة "الصيف في قطر" التي تتم بين عيد الفطر وعيد الأضحى وهو ما يعد أهدأ وقت في السنة، إلى زيادة إشغال الفنادق والإفناق في قطاع البيع بالتجزئة.

ماذا يعني هذا بالنسبة لبروة:

هناك طلب على منافذ البيع الفاخرة ومرافق البيع بالتجزئة الحديثة، ينشط هذا الطلب مع نمو عدد السياح والأثرياء. لا يزال العرض الحالي للفنادق يميل نحو فئة الخمس نجوم على الرغم من الحساسية الأخيرة للأسعار التي شوهدت بين المسافرين الإقليميين. ومن المتوقع أن يستمر الطلب على الفنادق ذات الأسعار الاقتصادية على المدى القصير إلى المتوسط.

كيف نستجيب؟

١. ديون إضافية للنفقات الرأسمالية المتزايدة

تعتقد الشركة أن قوتها في الميزانية العمومية تمنحها مساحة كافية لتأمين الديون الإضافية للنفقات الرأسمالية المستقبلية، إذ لزم الأمر. تشارك الشركة حالياً في مناقصات متعددة حول تطوير البنية التحتية لقطاعي التعليم والرعاية الصحية، عندما تحصل الشركة على مشاريع، تتوقع تمويل "نفقاتها الرأسمالية" من خلال مزيج من المستحقات الداخلية والإصدار الجديد للديون.

٢. تطوير الأصول في مناطق الملكية الحرة

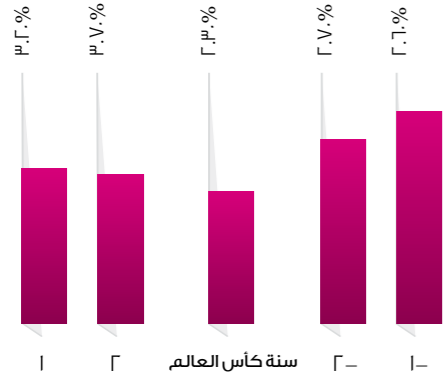
تجري الشركة دراسات جدوى لتقييم الفرص المحتملة لأنواع مختلفة من المشاريع في لوسيل. استناداً إلى النتائج، قد تختار الشركة العمل مع الحكومة في العديد من المشروعات، واختيار تبني كلا من نماذج البناء من أجل البيع (BTS) أو البناء من أجل التأجير (BTL)، أو حتى لبيع جزء من مجموعة أراضيها في شكل قطع الصغيرة.

٣. استراتيجيات نحو التنوع

سوف تستمر بروة في استكشاف الفرص القائمة على محركات متطورة للطلب في السوق. تخطط بروة حالياً للدخول في تطوير الأصول في قطاعي التعليم والرعاية الصحية؛ والارتقاء بسلسلة القيمة عن طريق تطوير قطاعات سكنية من الفئة المتوسطة إلى العالية للإيجار و/أو البيع.

تأثير استضافة كأس العالم

متوسط الناتج الإجمالي المحلي في البلد المستضيف لكأس العالم



المصدر: IMF، تقديرات كريدي سويس

خططنا التطويرية المدروسة

بينما تواصل حكومتنا إدخال إصلاحات لبناء القدرات وتشجيع النمو الاقتصادي، فإننا نخطط لتنويع محفظة أصولنا من خلال دراسة الفرص الاستثمارية بعناية للدخول في قطاعات جديدة ذات معدلات نمو مرتفعة، مثل قطاعات الرعاية الصحية والتعليم. نخطط لتحقيق ذلك مع الحفاظ على نمط أعمالنا في القطاعات التقليدية الراسخة، مثل الأصول السكنية ووحدات البيع بالتجزئة والوحدات التجارية والوحدات اللوجستية وسكن الفئة العاملة.

تمتع بروة بفهم عميق للقطاعات العقارية السكنية والتجارية في قطر، وذلك بفضل خبرتها التي تمتد على مدار ١٥ عامًا في تقييم متطلبات السوق. في القطاع السكني على سبيل المثال، نخطط للاستثمار في الأصول الراقية والمرموقة، سواء للتأجير أو للبيع.

تشمل محفظة أصول بروة حالياً مجموعة من الوحدات السكنية من الشريحة المحدودة إلى المتوسطة إلى جانب وحدات البيع بالتجزئة والوحدات التجارية، بالإضافة إلى فندق ٥ نجوم وورش ومخازن في قطر. وقد بلغت إيراداتنا من مصادر الدخل المتكررة لهذا العام ١,٦٣٧ مليون ريال قطري.

لدينا هدف لأن نصبح مصدرًا مستدامًا لخلق القيمة لجميع أصحاب المصالح لدينا. وعلى الرغم من أننا في وضع جيد مع محفظتنا الحالية، إلا أن ٩٠% من إيراداتنا هي إيرادات سنوية متكررة، لذا فإننا نرى دافعاً كبيراً لتنويع محفظتنا بشكل أكبر، لحماية أنفسنا بشكل أفضل من تقلبات السوق والدورات الاقتصادية.

تتضمن استراتيجيتنا طويلة الأمد تقييماً مستمراً لديناميكيات السوق المتغيرة التي قد تجلبها المبادرات الحكومية الجديدة. خصصت حكومة قطر ١٩,٢ مليار ريال قطري - ٩,٣% من إجمالي ميزانيتها - لتطوير قطاع التعليم، وقد تم تخصيص ٦,٨ مليار ريال قطري منها لتشييد مجموعة من المدارس الجديدة خلال خمس سنوات. بالإضافة إلى ذلك، تم تخصيص ٢٢,٧ مليار ريال قطري - ١١% من إجمالي الميزانية - لتطوير قطاع الرعاية الصحية، والذي يشمل بناء ٥ مراكز صحية جديدة. لقد فتحت هذه المخصصات أبواباً جديدة أمامنا لتنويع محفظة مشاريعنا لتشمل قطاعات جديدة، وسنستمر في استكشاف هذه الفرص الاستراتيجية القائمة على محركات الطلب المتطورة في السوق.

قامت حكومة قطر بزيادة عدد مناطق التملك الحر من ثلاثة إلى عشرة مناطق في مدينة لوسيل والخليج الغربي ومنطقة عنيزة. يعد هذا التعديل، الذي يسمح للمستثمرين الأجانب بحيازة الملكية الكاملة في القطاعين السكني والتجاري في قطر، فرصة تطويرية هامة لقطاع العقارات بالدولة. لقد أتاح هذا التطور فرصاً جديدة لنا لبناء المزيد من الوحدات السكنية من الشريحة المتوسطة إلى العالية بموجب نموذج "البناء من أجل البيع".

كوننا شركة مرنة تتكيف مع ظروف السوق، نتخذ خطوات محسوبة بعد إجراء دراسات جدوى شاملة وتقييم مدى صلاحية فرص السوق الجديدة. في المستقبل القريب، نطمح إلى الدخول في مشاريع مختلفة في قطاعي الرعاية الصحية والتعليم، مع تطوير الأصول في منطقة لوسيل الحرة.



١,٦٣٧ مليون ر.ق
الإيرادات من مصادر دخل متكررة

الفرص المتنامية في مناطق التملك الحر

إن الزيادة في مناطق التملك الحر ستخلق فرصًا جديدة لبروة، لبناء المزيد من الوحدات السكنية من الشريحة المتوسطة إلى العالية وفقًا لنموذج أعمال مختلط، يتضمن مزيجًا ملائمًا من عمليات البيع والتأجير.

قامت حكومة دولة قطر بزيادة عدد مناطق التملك الحر في مارس ٢٠١٩ من ثلاثة إلى عشرة مناطق. وذلك بهدف تشجيع الاستثمارات العقارية غير القطرية في مناطق لوسيل والخليج الغربي وعنيزة، من بين مناطق أخرى، الأمر الذي يمثل قفزة كبيرة في التوسع في سوق العقارات وحجمه في البلاد.

على الرغم من أن تأثيره على المدى القصير يبدو هامشيًا بسبب الظروف السائدة في السوق حالياً، إلا أنه من المتوقع أن يخلق ذلك مناطق مركزية جديدة على المدى الطويل، لينتج مزيداً من الفرص للمستثمرين والملاك والمهتمين لتملك العقارات المدرة للربح في قطر. ومن المتوقع أن توفر هذه السياسة أيضاً مناخاً استثمارياً أكثر تنوعاً مع مرور الوقت. حيث أنها تشجع على خلق سوقاً حيويًا يتطور بشكل متزايد مع تحسن اختيار الفرص الاستثمارية، والأسعار التي تلبي احتياجات فئات الدخل المتنوعة.

مثل هذه المبادرات التي تطلقها الحكومة تخلق فرصاً كبيرة لبروة، من حيث إمكانية الاستثمار في المزيد من المشاريع السكنية مثل دارا (أ) في مدينة لوسيل، والتي تشمل شقق سكنية فاخرة من الشريحة المتوسطة إلى العالية وبأسعار معقولة. كما تقوم بروة بدراسة الخيارات التي تمكّنها من تحقيق عائدات استثمارية مجزية وذلك من خلال تطبيق نموذج أعمال "البناء من أجل البيع" لبعض الوحدات التي تم تطويرها، وكذلك عن طريق تقديم جزء من مخزون الأراضي الخاص ببروة للمطورين الآخرين للبيع المباشر.

لاستكشاف هذه المبادرات بشكل كامل، فإننا نجري دراسات جدوى لتقييم الفرص المحتملة لكافة المشاريع المتاحة في لوسيل. يشمل هذا مجموعة متنوعة من الفرص للعمل مع الحكومة في مشاريع استراتيجية؛ واعتماد مزيج مختلط من نماذج "البناء من أجل البيع" و"البناء من أجل التأجير" لتعزيز العائدات على المدى القصير وال المدى الطويل. وكذلك التحويل النقدي لجزء من استثماراتنا من خلال بيع جزء من الأراضي الكبيرة لدينا.

وبالتزامن مع هذا التوسع العمراني الذي تقوده الحكومة، سوف تقوم بروة بتطوير خططها الاستثمارية بما يتوافق مع برامج التوسع الاستراتيجية للحكومة.



دارا

تأمين أطر بروة لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات

عملنا خلال العام على تطوير مجموعة الأدوات والتقنيات والخدمات الرقمية التي تمثل لها الشركة بما يتواءم مع تدابير وسياسات وضوابط الأمن السيبراني المتبعة على مستوى الدولة.

الأمن السيبراني والتحول الرقمي

تسعى وزارة النقل والاتصالات في قطر جاهدة لبناء قطاع نابض لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات الذي يشجع على تطور الاقتصاد القائم على المعرفة وينبئ بمستقبل مزدهر لأبناء الوطن. لخدمة هذا الغرض، تعطي الوزارة أهمية كبيرة للحكومة الرقمية والأمن السيبراني.

في العام ٢٠٢٠، واصلت بروة سياساتها الجادة نحو تعزيز مجموعة من الأدوات والتكنولوجيات والخدمات الرقمية لامتثال لتدابير وسياسات وضوابط إطار الأمن السيبراني على مستوى الدولة. نتيجة لذلك، عالجت إدارة تكنولوجيا المعلومات في بروة جميع الجوانب التي تتطلب عناية فورية لتعزيز مستويات أمن المعلومات لديها، والأصول الرقمية المرتبطة بها. الأهم من ذلك، أدخلت إدارة تكنولوجيا المعلومات التكنولوجيا اللازمة لتعزيز أمن أنشطة الأعمال المالية.

من خلال هذه المبادرات، اهتمت بروة بفاعلية بالتحسينات وعمليات التطوير الضرورية لتوفير مستوى عالي من الأمن المعلوماتي والتمكن من مواجهة المتطلبات الأمنية المتزايدة لأعمال بروة.

وعلى مستوى التواصل الإلكتروني، فقد قامت إدارة تكنولوجيا المعلومات بتفعيل نظام المراسلات الالكترونية في الشركة و ربطه الكترونياً مع الشركات التابعة للمجموعة بالإضافة للهيئات و الوزارات العاملة في الدولة، و ذلك تماشياً مع الاستراتيجية الخاصة بالتحول الرقمي للمجموعة.

وكجزء من خطط عملها للتصدي لتداعيات الجائحة، قامت بروة العقارية باستخدام أحدث برامج التكنولوجيا التي ضمنت استمرارية كافة الأعمال وإدارتها عن بُعد دون الاضطرار لخرق أي إجراءات أو تدابير أطلقتها الدولة، وبما يحقق كافة الأهداف الاقتصادية والاجتماعية. وتبنت بروة أسس قوية للتحول الرقمي لتصبح التكنولوجيا ركيزة لتسيير الأعمال والمعاملات اليومية، كما أحدثت تجربة العمل عن بُعد تغييراً هائلاً في طريقة تواصل الموظفين مع بعضهم البعض، وكذلك تم استخدام التكنولوجيا من خلال منصات معينة في شركات تابعة للمجموعة للتسويق للمشاريع. وامتثالاً لقرارات الدولة بالحد من التجمعات، تم استخدام هذه التكنولوجيا في كافة الاجتماعات سواء كانت بين الموظفين أو مع الشركاء أو مع المساهمين، حيث عقدت المجموعة اجتماع الجمعية العامة العادية في منتصف ابريل ٢٠٢٠ من خلال تقنية الاتصال المرئي، التي لعبت دوراً فعالاً في تنفيذ جدول أعمال الاجتماع.

نهجنا في إدارة المخاطر

نلتزم بالإدارة الفعالة للمخاطر، وذلك ضمن سعيينا لتحقيق أهداف أعمالنا، وغايتنا المتمثلة في زيادة القيمة بشكل مستدام لجميع الجهات المعنية، من خلال تفعيل مناهج إدارة المخاطر في عمليات صنع القرارات الرئيسية والأنشطة اليومية.

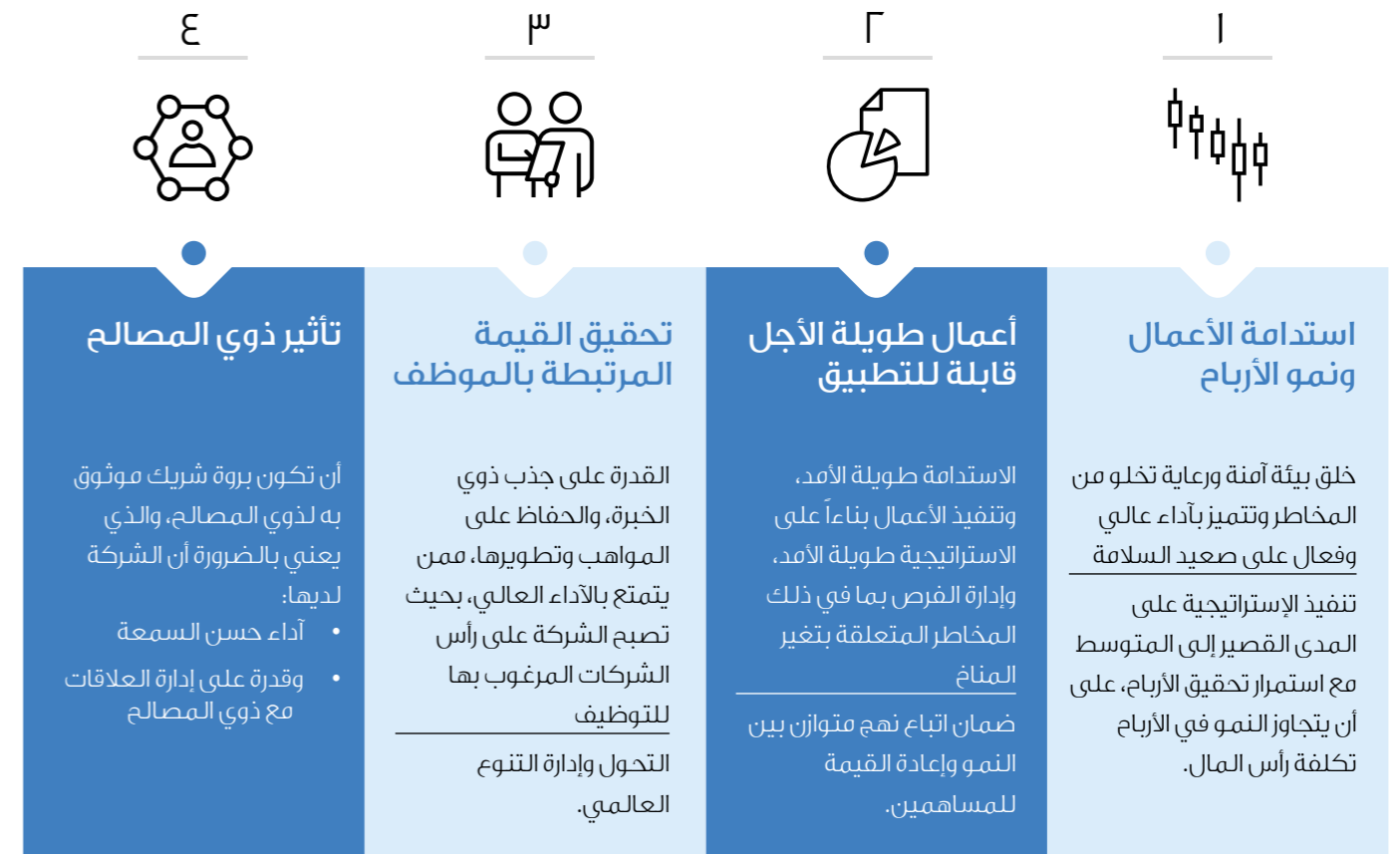
عمليات إدارة المخاطر

ترتبط إدارة المخاطر ارتباطاً وثيقاً باستراتيجيتنا وهي عنصر أساسي من عناصر الحوكمة السليمة للشركات، فضلاً عن قدرتها على تحقيق أقصى استفادة من الفرص. نحن نتفهم المخاطر المرتبطة بعملنا، ونديرها بشكل استباقي وفعال، ضمن مستويات المخاطرة المسموح بها ووفقاً لأطر عمل إدارة المخاطر في الشركة، ليعود ذلك بالنفع على عائدات الأعمال.

يتم تحديد أعلى المخاطر التي قد تواجهها الشركة مع مراعاة عمليات التشغيل الخارجية والداخلية، والتي تتغير باستمرار. هذا العام، كان هناك تركيز على إدارة المخاطر واستمرار الأعمال.

لمحة عن أعلى المخاطر

الجوانب الأربعة التي تعكس ضرورات العمل الرئيسية هي التي تحدد المخاطر العليا لشركتنا حيث يمكن أن يكون لها تأثير كبير على استراتيجيتنا:



عملية إدارة المخاطر لدينا هي عملية مستمرة، تطبق في سياق ديناميكي وتشغيلي

كيف نستجيب للمخاطر المحددة؟

نعمل على فهم وتقييم قدرتنا على الاستجابة للمخاطر العليا لدى الشركة، من خلال تحديد الإجراءات الضرورية لمحاكاة هذه المخاطر، ومراجعتها بانتظام للتأكد من مدى ملائمتها وفعاليتها.

كيف يمكننا تحديد ومراجعة المخاطر؟

نتمكن من التعرف على المخاطر العليا لدينا ومن ثم التعامل معها، بناءً على المعلومات التي نستقيها من الركائز الأساسية لأعمالنا والتي تحكمها استراتيجيتنا طويلة الأمد. نحن نراقب هذه المخاطر بانتظام مع مراعاة السياق التشغيلي الخارجي والداخلي.

كيف نبليغ عن المخاطر؟

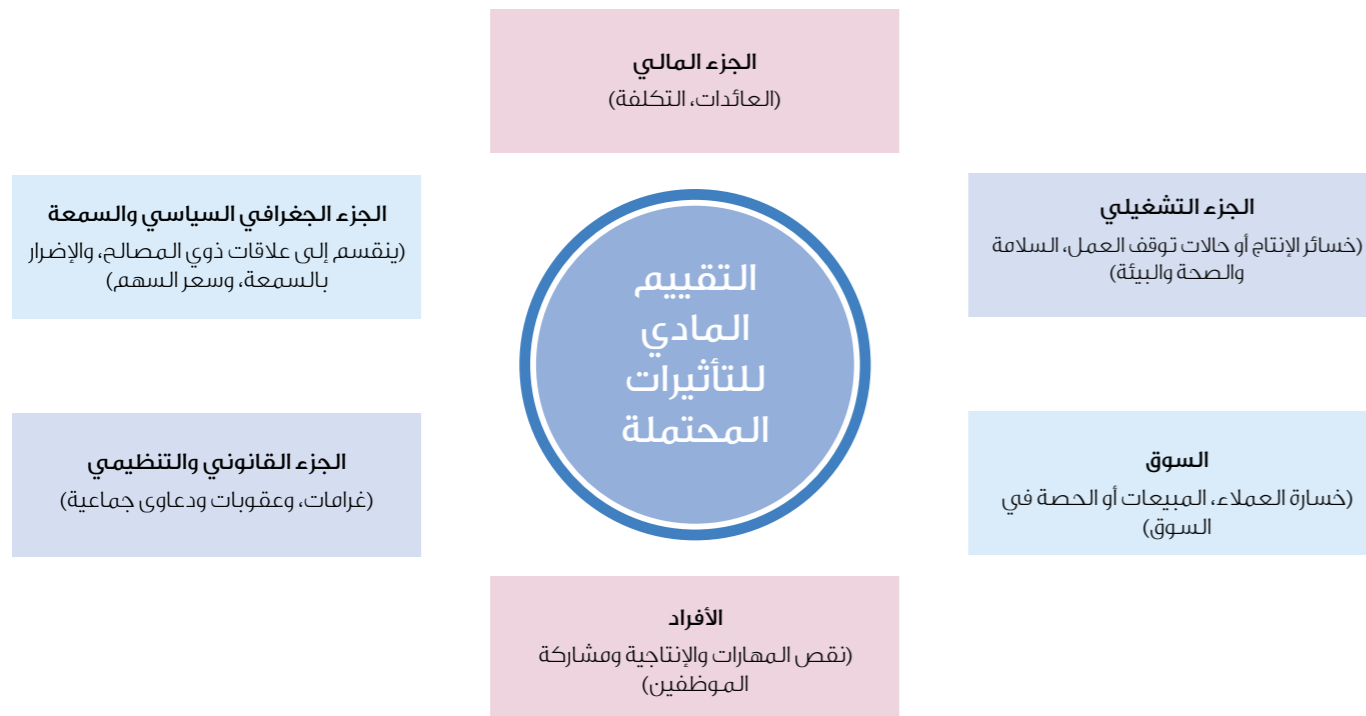
لدينا تقارير منتظمة حول الإبلاغ عن المخاطر وضمان التعامل معها وفقاً لأطر الحوكمة السليمة للمخاطر. نقوم بالإبلاغ عن المخاطر العليا لذوي المصالح لدينا وفقاً للمتطلبات التشريعية وغيرها.

كيف نضمن الحوكمة السليمة للمخاطر؟

لقد قمنا بتفويض هيكل الإدارة والرقابة على مستوى مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، مع تحديد المسؤوليات الإدارية. نقوم بالإدارة الداخلية والخارجية للضمانات التي تحاكي هذه المخاطر والتي هي جزء من عمليات إدارة المخاطر لدينا.

تطبيق القياسات المادية لتقييم التأثير المحتمل للمخاطر العليا

ننظر للمخاطر العليا في شركتنا على اعتبارها أحداثاً رئيسية غير مرغوب فيها، ونطبق أدوات قياسية مادية لتقييم التأثير المحتمل لهذه المخاطر في حال حدوثها. كما أننا ننظر في الآثار الكمية والنوعية على حد سواء.



المقاييس المادية لتقييم التأثير المحتمل للمخاطر العليا

موظفينا: يبتون الحياة في قيم بروة ورؤيتها

ندرك أهمية موظفينا في نجاح أعمالنا. إن خبراتهم والتزامهم تجاه العملاء وفخرهم في إنجازات بروة هي المفاتيح لنمو المجموعة على المدى الطويل.

١٣١	٥٠٪ / ٥٠٪
الموظفين	نسبة القطريين / غير القطريين٪
٩١٪	٣١٪ / ٦٩٪
معدل الاحتفاظ بالموظفين	نسبة الإناث إلى الذكور٪

تلتزم بروة بقيادة أعمال مستدامة ناجحة تجارياً ومسؤولية اجتماعياً وبيئياً. يتضمن هذا النهج تزويد موظفينا ببيئة عمل آمنة وصحية، تساعد على الإبداع والعطاء وتعزز التنوع والشمولية والتنمية الذاتية والاحترام.

ثقافتنا

لدينا اعتقاداً راسخاً بأن موظفينا هم شركاءنا ومفتاح نجاح أعمالنا. نحن نحترم ونقدر التنوع والتفرد الذي يضيفه كل موظف على بيئة العمل. قمنا خلال السنوات الماضية ببناء فريق يعكس تنوع عملائنا ومجتمعاتنا. ونحن فخورون بأن نعلن أن ٣١٪ من موظفينا هم من النساء، بينما يشكل المواطنون حوالي ٥٠٪ من مجموع موظفينا. إننا ندرك أن التطور والانضباط يعملان جنباً إلى جنب، وأننا في رحلة مستمرة نحو تهيئة بيئة مليئة بالاحترام المتبادل والشفافية وروح الفريق.

الاستثمار في رأس المال البشري

تستفيد شركتنا من وجود موظفين لديهم مجموعة متنوعة من الخلفيات التعليمية والمهنية، إلى جانب شغفهم للمساهمة في إنجاز الأعمال. نشجع فريقنا على أن يكون مثيراً ومبتكراً، ونمكّنهم من خلق أفكار جديدة وشحن مهاراتهم في صنع القرار. كما أننا نستمر في دفع الفريق لتحقيق تفوق أكبر وتعزيز مهاراتهم في الإبداع وحل المشكلات من خلال مجموعة متنوعة من برامج التطوير والتدريب، سواءاً على صعيد المهارات الشخصية أو التدريب الفني.

بناء قوى عاملة أكثر شمولاً

تساهم بروة بفاعلية في تحقيق الأهداف المحددة لرؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠، والتي تتمحور حول تطوير الكوادر القطرية المتخصصة من خلال التعليم والتدريب. نحن ندرك أن نجاح هذه الاستراتيجيات يعتمد على تحمل المسؤولية الفردية وحشد الموارد، ودعم الموظفين والمدراء. استطعنا من خلال مبادراتنا أن نركز بشكل أكبر على توطيد الوظائف الرئيسية من خلال التعلم والتطوير القائم على الأداء. فقد نجحنا اليوم بتحقيق تقطير بنسبة ٥٠٪ من إجمالي عدد المناصب في الشركة، حتى أن معظم مناصب الإدارة العليا يشغلها مواطنون قطريون.

موظفونا في المرتبة الأولى

نسعى على الدوام إلى إنجاز أعمالنا وفق أعلى وأجود المعايير، لذا، فقد وضعنا في الاعتبار المعايير الدولية بما في ذلك تلك التي وضعتها إدارة الدفاع المدني في قطر. نولي أولوية قصوى لسلامة وصحة موظفينا من خلال نشر الوعي تجاه بيئات العمل النموذجية وتوفير مساحة مكتبية آمنة ومريحة.

إنجازتنا للعام ٢٠٢٠

- تمكنا من الحفاظ على معدل تقطير بنسبة ٥٠٪
- قمنا بتدريب وتطوير مجموعة من الموظفين القطريين
- قمنا بترقية مجموعة من موظفينا لشغل مناصب عليا، لتطويرهم والاستفادة من خبراتهم، عوضاً عن تعيين موظفين جدد من خارج الشركة. كما قمنا بتوظيف المواطنين القطريين حديثي التخرج لتطويرهم في المهن المختارة



دعم المستأجرين

دعماً لرواد الأعمال والمستثمرين، واستجابة للإجراءات التي اتخذتها الدولة للحد من التأثيرات التي طالت القطاع العقاري جراء تداعيات جائحة فيروس كورونا، فقد قررت بروة تأجيل سداد إيجارات الوحدات التجارية والمخازن والورش والمعارض والمكاتب بمشاريعها المتأثرة بالظروف المحيطة لمدة ثلاثة أشهر تبدأ من إيجار شهر أبريل ٢٠٢٠، مع تسهيل سداد المستحقات، بما يعكس مدى المسؤولية المجتمعية للمجموعة في دعم الاقتصاد الوطني، ويعزز من علاقة المستثمرين والمستفيدين مع الملاك لدعم تحقيق المصلحة المشتركة وتحمل كافة الأعباء التي تخلقها الظروف الاستثنائية بشكل متوازٍ.

دعم الشركات الوطنية

وضمن الجهود التي تبذلها بروة العقارية في طرح مدن تطويرية تلبي احتياجات كافة فئات المجتمع وتقدم جودة المعيشة، فقد حرصت بروة في العام ٢٠٢٠ كذلك على دعم الخبرات القطرية من خلال التعاون مع الشركات الوطنية ذات الكفاءة والخبرة في قطاع الإنشاءات وأعمال التطوير العقاري.

تنمية المهارات الوطنية ودعم العملية التعليمية

تدرك بروة العقارية أن خلاصة خبرتها في السوق القطري هي أحد أهم الدعائم التي تقدمها المجموعة لخدمة قطر والمساهمة في العملية التنموية على الصعيد العقاري والتعليمي على حد سواء. لذا فقد حرصت بروة على إطلاق مبادرات لتبادل هذه الخبرات مع الجيل الصاعد من المهندسين. وقد وقعت بروة في هذا الإطار اتفاقية تعاون مشترك مع جامعة قطر، تهدف إلى تعزيز ورعاية المواهب القطرية في مجال الهندسة المعمارية وربطهم بسوق العمل. وفي نفس السياق، قامت بروة بتطوير وتقديم برنامج تدريب مهني وميداني لطلاب الهندسة من جامعة قطر بدأ في ديسمبر ٢٠٢٠ وامتد لمدة شهر، قام خلالها الفريق الهندسي المختص بالتطوير العقاري في مجموعة بروة العقارية بتقديم برنامج متكامل من العمل الميداني والمناقشات والدراسات المكثفة.

الاستدامة

تلقي بروة استحسان المجتمع بفضل شمولية مشاريعها ومراعاتها لجميع الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية التي تتبني مفاهيم الاستدامة. كما تعمل المجموعة على خلق بيئة مجتمعية أكثر ملاءمة للجميع من خلال تكامل استثماراتها لتشمل المشاريع السكنية والتجارية واللوجستية والمؤسسات التعليمية مما يجسد المعنى الحقيقي لمفهوم المدن المستدامة.

ضمان مستوى معيشة عالي الجودة

تسعى بروة باستمرار إلى تحقيق التكامل العقاري من خلال شركة وصيف التابعة لها، والتي توفر جميع المرافق والخدمات في جميع المشاريع العقارية، وتهدف لتحقيق بيئة سكنية مستدامة تلبي متطلبات السكان والزوار. تلعب وصيف دوراً حيوياً في تغطية مجموعة واسعة من أنشطة إدارة الممتلكات والمرافق، والتأجير والمبيعات، وذلك من خلال توفير خدمات عملاء متكاملة على مدار الساعة وطوال أيام الأسبوع. يمكن للمستأجرين استخدام هذه الخدمات من خلال منصات مختلفة مثل مراكز الاتصال، والموقع على الإنترنت وشبكات التواصل الاجتماعي. توفر وصيف أيضاً خدماتها المتنوعة للعملاء من خلال المنصات الرقمية وحملات التسويق الترويجية. كما توفر حلول تأجير ممتازة مع خدمات الصيانة الدورية. علاوة على ذلك، فقد نظمت وصيف احتفالات وأنشطة عيد الفطر والأضحى الترفيهية لسكان مشاريع بروة السكنية، وذلك في مساكن مسمير ومساكن السيلية وقرية بروة، مما يوفر أجواء دافئة وترحيبية تسمح للعائلات والأطفال بقضاء وقت ممتع والاستمتاع بالعروض.

اليوم الوطني القطري

تتطلع بروة باستمرار إلى دعم ورعاية الأنشطة والاحتفالات باليوم الوطني، تعبيراً عن التضامن والوحدة الوطنية، والفخر بالهوية القطرية. وتقدم بروة العقارية الرعاية لاحتفالات اليوم الوطني، والتي تهدف إلى خلق تفاعل مع الشعب القطري.

المشاريع العقارية في قطر

تتمتع المحفظة العقارية لبروة بأفق استثمار طويل الأمد. المحافظة على الانضباط في الاستثمار هو أمر هام للتخفيف من خطر التضحية بالنمو الذي يتم تحقيقه على المدى الطويل مقابل النمو قصير المدى.

مخزون الأراضي



بروة البراحة المرحلة الثالثة
امتداد مستودعات أم شهرين
مدينة بروة المرحلة الثالثة
أرض لوسيل
بروة الدوحة
توسعة الخور شل
مدينتنا
براحة الجنوب
برنامج تطوير مدارس قطر بنظام الشراكة بين
القطاعين العام والخاص - الحزمة الأولى
(٨ مدارس)



مشاريع قيد التنفيذ



مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة التكلفة المرحلة
٢ و ٣
مدينة مواتر المرحلة ٣
مدينتنا
براحة الجنوب
مدارس قطر - الحزمة الأولى



مشاريع قيد التشغيل



دائرة (أ)
البراحة - ورش ومخازن
بروة السد
قرية بروة
مساكن مسيمير ومساكن السيلية
بروة البراحة
مشروع بروة الخور - سكن موظفي شركة شل
مرافق الخور الرياضية للعمال
مدينة مواتر المرحلة ١ و ٢
مستودعات أم شهرين
مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة التكلفة
المرحلة ١





مسكن مسيمير ومسكن السيلية

مسكن مسيمير ومسكن السيلية هما مشروعين ضُمموا خصيصاً لتأمين حلول سكنية اقتصادية بأسعار مناسبة. تم بناء مسكن مسيمير ومسكن السيلية على موقعين منفصلين تبلغ المساحة الإجمالية لهما ٤٠٠٠٠ متر مربع حيث يوفران ٦٢ مبنى سكني و ١,٩٨٤ وحدة سكنية موزعة ما بين شقق ذات غرفتين أو ثلاثة غرف نوم. توفر مسكن مسيمير والسيلية كذلك حدائق للأطفال ونوادٍ صحية وحضانات أطفال وسوبر ماركت ومساحات خضراء.

أبراج أساس

بدأ تطوير هذه الأبراج في عام ٢٠٠٤، وتقع على البحر مباشرة في شارع السفراء بمنطقة الخليج الغربي. تقدم الأبراج شققاً سكنية مفروشة تتنوع في أحجامها ما بين غرفتين وثلاث وأربع وخمس غرف نوم. توفر الأبراج لقاطنيها خدمات مختلفة كخدمات التبريد المركزي والإنترنت المجاني والتنظيف، بالإضافة إلى توفير صالة رياضية ومركز للأعمال ومركز تجميل وبركة سباحة وسبا وغيرها من الخدمات.



مشاريع الخور

يضم المشروع ١١ حزمة تقدم ٣,١٧١ وحدة سكنية تتنوع ما بين شقق وفلل والتي تم تأجيرها بالكامل لقطر للبترول وشركاتها التابعة. تم تصميم المشروع تبعاً لمفهوم المدن السكنية المتكاملة والتي توفر المدارس والمساجد والمرافق الترفيهية والمساحات الخضراء.

الاستثمارات العقارية في قطر

محفظه الأراضي



مشاريع قيد التنفيذ



مشاريع قيد التشغيل



المشاريع السكنية



دائرة (أ)

يقع هذا المشروع في المنطقة الشمالية من جبل ثعيلب في مدينة لوسيل.

تم تنفيذها على أرض بمساحة ١٦,٤٢١ متراً مربعاً ويتكون من أربعة مباني سكنية ذات خمسة طوابق و ٢٧١ شقة بمساحات متنوعة. إضافة إلى مواقف للسيارات تحت الأرض تبلغ مساحتها ١٣,٥١٣ متراً مربعاً. تم الإنتهاء من أعمال البناء في العام ٢٠٢٠ وتم بيع أكثر من ٨٠ وحدة سكنية للمستثمرين.

مشروع بروة الخور - سكن موظفي شركة شل

مشروع بروة الخور - سكن موظفي شركة شل، هو مشروع سكني يمتد على مساحة ١٢٤,٤٤ متر مربع، ويوفر ٥٠ فيلا سكنية و ٣٠٠ شقة سكنية، بالإضافة إلى العديد من الخدمات الأخرى والتي تشمل نادي ترفيهي مع مرافقه وحضانه وسوبر ماركت ومسجد. تم الإنتهاء من المشروع في الربع الثالث من العام ٢٠١٦ وتم تأجير وتسليم المشروع بالكامل إلى شركة شل لمدة عشر سنوات.

المشاريع السكنية



مدينتنا

تقع مدينتنا في الوكرة على قطعة أرض رقم ٩١١٠.١، وتبلغ مساحة الأرض الإجمالية للمدينة ١,٤١,٦٨٩ متراً مربعاً، وتهدف إلى تطوير مدينة سكنية للعائلات تتضمن مختلف وسائل الراحة لتوفير جودة المعيشة لقاطنيها.

تتألف مدينتنا من مجمعات سكنية بتصاميم مستوحاة من نمط العمارة القطرية التقليدية، بارتفاع (طابق أرضي + E)، حيث سيتم تزويدها بأحدث تكنولوجيات المدن الذكية، وستقدم كافة الحلول والخدمات والمرافق التي تضمن تمتع فئات المجتمع المتنوعة ببيئات سكنية مستدامة وفق أرقى المواصفات والمقاييس، وتلبي احتياجات السوق المحلي من الوحدات السكنية للعائلات.

ستطرح مدينتنا ٦,٧٨٠ وحدة سكنية منها ٤,٧٤٠ شقة بغرفتين نوم، و٢,٠٤٠ شقة بثلاثة غرف نوم.

كما سيوفر المشروع وسائل راحة متكاملة مثل هايبر ماركت ومتاجر محلية للبيع بالتجزئة وأسواق مركزية ورياض الأطفال والنوادي الصغيرة ونادي رئيسي ومساجد للصلاة اليومية ومسجد لصلاة الجمعة ومستودع ومحطات فرعية ومحطة فرعية أولية ومبنى لشركة وصيف ومحطة لمعالجة مياه الصرف الصحي.

ويبلغ إجمالي المساحة المبنية للمشروع ١,٣٨,٦٥٤ متراً مربعاً، ويضم ١٦٦,٤٨١ متراً مربعاً من المساحات الخضراء و٧١٤,٢٤٩ متراً مربعاً ما بين ممرات وأماكن للمشبي ومواقف للسيارات. وقد تم ترسية تطوير مدينتنا على شركة مقاولات قطرية وهي شركة أورباكون للتجارة والمقاولات. تم إطلاق أعمال البناء في المدينة أواخر العام ٢٠٢٠ ومن المتوقع استكمال كافة أعمال البناء بحلول مايو ٢٠٢٢.

مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض



قرية بروة

تقع قرية بروة في منطقة الوكرة، على أرض مساحتها ٤٠,٠٠٠ متر مربع ومساحة مشيدة تبلغ ١٨,٦٠٠ متراً مربعاً. تتكون قرية بروة من ١٨ مجمعات سكنياً وتجارياً، وتقدم تلك المجمعات ٩١٨ وحدة تجزئة عالية الجودة و ٩٦ شقة ستوديو و ٢٦٢ شقة مكونة من غرفة نوم واحدة و ١٠ شقة مكونة من غرفتي نوم، تضم منشآت المشروع نادٍ صحي ومدرسة دولية وحضانة وعيادة طبية ومركز تسوق ومحلات تجارية وورش ومسجد ومصاعم ومواقف للسيارات وتضم أيضاً عدداً من المساحات الخضراء. تم استكمال قرية بروة في العام ٢٠١٠ وحقق المشروع سريعاً معدلات إشغال عالية، فقامت المجموعة بإضافة مرحلة جديدة لقرية بروة بهدف توسعتها وذلك بتشييد مبنى إضافي يمتد على أرض تبلغ مساحتها ١١,٠٩٤ متر مربع، وبمساحة مشيدة تبلغ ٣٤,٤٩٢ متر مربع. يقدم مشروع التوسعة وحدات سكنية وتجارية وهايبر ماركت، ويضم ٧١ محلاً تجارياً و ١٧٧ شقة بمساحات متنوعة. تم الإنتهاء من تنفيذ الأعمال المطلوبة والبدء بتأجير وتشغيل المشروع.

مدينة مواتر

مدينة مواتر هي الوجهة المستقبلية الأساسية في قطر لجميع الخدمات المتعلقة ببيع وشراء وصيانة السيارات والمركبات المستعملة، تقع هذه المدينة في روضة راشد غرب تقاطع شارع سلوى على أرض تبلغ مساحتها ١,١٥١,٧٣١ متراً مربعاً. توفر هذه المدينة معارض للسيارات المستعملة ووحدات سكنية وورش ومحلات للبيع بالتجزئة وغيرها من المرافق الضرورية التي تخدم مرطادي المشروع كمكاتب لإدارة المرور والبنوك وشركات تأمين السيارات بالإضافة إلى محطة وقود وخدمة فاحص.

يندرج مشروع مدينة مواتر ضمن مشروعات مجموعة بروة العقارية الداعمة للمجتمع والاقتصاد القطري. قامت مجموعة بروة العقارية بتطوير وتشغيل المشروع على عدة مراحل وهو ما سيعود بالنفع على المجموعة من خلال نظام BOT (التطوير- التشغيل - التحويل) ولمدة ثلاثين عاماً. وقد تم إنجاز المرحلة الأولى من المدينة في الربع الثاني من عام ٢٠١٧ حيث تشتمل على ٦٠ معرضاً للسيارات المستعملة و ١٠ محلات تجارية و ٨٨ شقة و ٨٨ مكتباً بمساحات متنوعة ومحلات وورش ومحطة وقود بالإضافة إلى البنية التحتية اللازمة للمشروع. نظراً للطلب المتزايد من المستأجرين على المشروع قامت مجموعة بروة العقارية بتنفيذ المرحلة الثانية بمساحة مشيدة تبلغ ١٢,٣٥٧ متر مربع وتقدم ٥٩ معرضاً للسيارات المستعملة و ٨٨ شقة سكنية و ٨٨ مكتباً و ١٠ محلات تجارية وخمسة ورش بالإضافة إلى البنية التحتية اللازمة. وقد تم إنجاز كافة الأعمال الإنشائية والبدء بتأجير وتشغيل هذه المرحلة. كما خصصت أرض بمساحة تقريبية تبلغ ٢٦ ألف متر مربع لإنشاء مركز خدمات فاحص من قبل شركة وقود. كما بدأت الشركة في بناء مراكز خدمات السيارات في الأول من أغسطس ٢٠١٩ كجزء أول من المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواتر والتي تمثل امتداداً للمرحلتين الأولى والثانية. كما أنه في ١ يوليو ٢٠٢٠ تم البدء في تطوير الجزء الثاني من المرحلة الثالثة من مدينة مواتر. علماً بأن المرحلة الثالثة في إجمالها سيتم تنفيذها على أرض تقريبية تبلغ ٣٤٠ ألف متر مربع، لتقدم ١١٨ معرض للسيارات المستعملة وهايبر ماركت ومسجد ومركز لبيع قطع غيار السيارات وصالة عرض لإحدى وكالات السيارات. كما يتم تقييم إنشاء مرافق مكملة لأنشطة السيارات في المراحل القادمة من المشروع.

بروة السد

بروة السد هو مشروع متعدد الاستخدامات يغطي مساحة قدرها ٦٥٤,٦٧ متر مربع. يقدم بروة السد ثلاثة أبراج مكتبية يصل ارتفاع برجين منها إلى ٢١ طابقاً، بينما يتكون البرج الثالث من ١٨ طابقاً، فضلاً عن فندق فئة خمسة نجوم يتكون من ٢٣٢ غرفة وجناح فندقية. وتتوزع هذه الأبراج حول مبنى على شكل منصة رئيسية مؤلفة من ثلاثة طوابق، موزعة بمعدل طابقين للبيع بالتجزئة وطابق للمساحات المكتبية.

يضم المشروع كذلك ثلاثة مباني للشقق السكنية توفر ٢٦١ شقة، ١٢٩ شقة منها تقدم غرفتين نوم و ١٣٢ منها توفر ثلاث غرف نوم. تشتمل المباني على طابق سفلي و ١١ طابقاً (أرضي + ١٠ طوابق) توفر جميعها ٨٧ شقة لكل مبنى، ومبنى ترفيهي يتألف من ٣ طوابق، فضلاً عن طابقين سفليين و ٥ مستويات من مواقف السيارات والتي تستوعب حوالي ١,٧٠٢ سيارة ومبنى آخر للمرافق الخاصة بالمشروع. تم استكمال المشروع وتأجييره بالكامل.



المشاريع الصناعية

البراحة - ورش ومخازن

هي امتداد لمشروع بروة البراحة، وهي المنطقة المحاذية لمشروع سكن الفئة العاملة والتي كان يطلق عليها سابقاً "مواقف الشاحنات". يتضمن المشروع إنشاء مخازن وورش للحرفيين على مساحة أرض تبلغ ٦٨٤,١٣٤ متر مربع، ولهذه المرحلة دور حيوي في توفير مخازن للشركات المتوسطة والصغيرة بالإضافة إلى ورش تتناسب مع احتياجات الحرفيين في المنطقة الصناعية. تقدم ورش ومخازن البراحة ٥٦١ مخزناً و ١١٨ ورشة عمل على مساحة بناء كلية تبلغ حوالي ١٨٧ الف متر مربع، تم إنجاز ورش ومخازن البراحة في سبتمبر ٢٠١٩ كما تم البدء بتأجير المخازن والورش .

مستودعات أم شهرين

تم إنشاء المشروع على أرض بمساحة ٥٠٠,٠٠٠ متراً مربعاً في منطقة أم شهرين ويتكون من مستودعات للتخزين منخفضة التكاليف، بمساحة بناء إجمالية تبلغ ٢٥٩,٤٤٦ متراً مربعاً، متضمنة مخازن جافة بمساحة ١٣١,٦٧١ متراً مربعاً ومخازن مكيفة بمساحة ٦٢,٨١٢ متراً مربعاً ومخازن مبردة بمساحة ٣٦,٩٩٢ متراً مربعاً ومخازن للتجميد بمساحة ١٩,٠٢٨ متراً مربعاً.

كما يشتمل المشروع على بناء مجمع سكني مخصص لسكن الموظفين العاملين في المجمع وبمساحة إجمالية تبلغ ٧,٦٥٥ متر مربع ومكاتب لإدارة المشروع بمساحة ٥٣٢ متر مربع و ٣٨ محلاً تجارياً بمساحة إجمالية تبلغ ١,٦٧٦ متر مربع ومسجد بمساحة ٧٠٠ متر مربع.

البنية التحتية للمشروع تتضمن بناء ١٣ محطة كهرباء فرعية و طرق داخلية ومناطق التحميل والتفريغ وكذلك خزانات وشبكات لمياه الشرب ومكافحة الحريق والري ومياه الأمطار والصرف الصحي وكاميرات مراقبة مع كافة الخدمات المطلوبة من غرف للمضخات والحراسة وسياج المشروع بمساحة مشيدة تبلغ ٢٧٣,٣١١ متر مربع. تم إنجاز مشروع مستودعات أم شهرين كما تم تأجيره بالكامل.

تقوم المجموعة حالياً بدراسة إضافة مرحلة جديدة وذلك بإنشاء مشروع توسعة مخازن أم شهرين والذي سينفذ على أرض بمساحة ٥٩,١٣٦ متر مربع. وكانت مجموعة بروة العقارية قد فازت بمناقصة تشييد مناطق تخزين منخفضة التكاليف في منطقة أم شهرين ضمن واحدة من ٤ مناطق تخزين تم ترسيتهما على عدد من المطورين عام ٢٠١٥ من قبل شركة مناطق.



مشاريع العقارية في مسيديد

لدى العقارية مشاريع متنوعة في مسيديد، فقد انتهت من تطوير ست قرى سكنية للفئة العاملة تم تطويرها على ستة مراحل. حالياً تم استكمال ٤ قرى سكنية حيث تقدم ٢٧٥ وحدات سكنية لكبار الموظفين و ٤٤٢ وحدات سكنية لصغار الموظفين و ٧٣٣ وحدات سكنية للفئة العاملة. تقدم كل قرية مجموعة من الخدمات والمرافق الترفيهية والتي تشمل قاعات الطعام وسوبر ماركت وملعب وصلات رياضية ومسجد. كما قامت العقارية بتطوير ديونز مول في مسيديد وقامت بتشغيله في العام ٢٠٢٠، حيث يقع في قلب مدينة مسيديد بالقرب من المسجد الكبير، يقدم المجمع التجاري ١٩٠ محلاً تجارياً و ١٩ مكتباً، يشمل ذلك البنوك، وهايبر ماركت، وما إلى ذلك.

في مطلع عام ٢٠١٤ قامت العقارية بالإنتهاء من تطوير سوق مسيديد في قلب المدينة الصناعية، حيث تطل جميع مبانيه على الشارع الرئيسي مما يجعله معلماً مميزاً للمنطقة. ويوفر سوق مسيديد ثلاثة مباني مؤلفة من طابق أرضي وطابق فوق الأرضي وثلاث طوابق تحتوي على ١٠٨ محلاً تجارياً و ٧ وحدة مكتبية و ١٣٨ شقة سكنية.



مشاريع مدينة - سوق دخان ومشروع إسكان دخان ومركز دخان الاجتماعي الترفيهي

أكملت العقارية في العام ٢٠٠٨ تطوير سوق دخان والذي يقدم ١٨ محلاً تجارياً و ١٠ مكاتب. كما طورت كذلك سوق زكريت الذي يقع بالقرب من طريق دخان السريع والذي يقدم ٣١ شقة سكنية و ٤٠ محلاً تجارياً بمساحات متنوعة.

تنوعت مشاريع العقارية في دخان لتشمل مشروع إسكان دخان بمجموعاته الأولى والثانية والثالثة، ومركز دخان الاجتماعي الترفيهي والذي يتضمن صالة للعب البولينج، وصالة للألعاب الإلكترونية، وصالة رياضية داخلية، وأخرى متعددة الأغراض. إضافة إلى مقهى ومكتبة ومكاتب إدارية ومخازن وغرف للصيانة. بالإضافة إلى كافة أعمال البنية التحتية للمشروع الممتد على مساحة قدرها ٩,٦٣٣ متراً مربعاً.



برج العقارية

انتهت الشركة القطرية للاستثمارات العقارية من تطوير برج العقارية، في العام ٢٠٠٨. يقع برج العقارية في شارع المتحف بمنطقة اسلطة القديمة، ويتكون من ١٤ طابقاً بالإضافة للطابق الأرضي والميزانين. يحتوي البرج على مكاتب إدارية مؤثثة وغير مؤثثة بمساحات متنوعة. ويوفر كذلك خدمات على مدار الساعة تشمل خدمات الأمن والصيانة. يضم البرج فرعين لبنوك هي بنك الدوحة والبنك الأهلي، ويوفر طابقين سفليين لمواقف السيارات.

مساكن الفئة العاملة

١٥,٤٥٠ مليون ر.ق.
القيمة الدفترية لعقارات بروة

٩,٢٨٧ مليون ر.ق.
القيمة الدفترية لمخزون الأراضي لدى بروة العقارية

مجمع مكينس - مدينة سكنية منخفضة التكلفة

يقع المشروع على طريق سلوى ويهدف لإنشاء مدينة سكنية متكاملة المرافق للفئة العاملة. يمتد المشروع على أرض تبلغ مساحتها ٩٩٤,٥٦٧ متراً مربعاً ويتضمن إنشاء ٣,١٧٠ وحدة سكنية بسعة ٨ غرف نوم مع ٨ دورات مياه ومطبخ في كل وحدة سكنية.

إضافة إلى المحلات التجارية والمساجد حيث تبلغ المساحة المشيدة للمشروع ٧٣,٧٢٨ متراً مربعاً. تم التركيز خلال البناء على توفير خدمات متكاملة لتغطية أعمال البنية التحتية الخاصة ببناء ٢٥ محطة كهرباء فرعية وطرق داخلية وكذلك خزانات وشبكات لمياه الشرب ومكافحة الحريق والبري والصرف الصحي، بالإضافة إلى كاميرات مراقبة مع كافة الخدمات المطلوبة من غرف المضخات والحراسة وسياج المشروع. كما خصصت الأرض المجاورة للمشروع بمساحة ١٨٣,٥٣٨ متراً مربعاً لإنشاء مواقف للسيارات والباصات وهايبرماركت ومركز أمن وخدمات حكومية.

يراعي تصميم مجمع مكينس خصوصية سكان المدينة إذ يتضمن فناء خاصاً لكل بيت مما يتيح لسكانه الإستمتاع بمكان في الهواء الطلق مع الحفاظ على خصوصيتهم. كما يتميز التصميم بمراعاة الجوانب البيئية والاجتماعية، حيث تم تصميم البيوت على طراز البيوت العربية التقليدية والتي تتناسب مع الظروف البيئية المحيطة.

تم تطوير مجمع مكينس ضمن إطار الجهود المبذولة للإرتقاء بأوضاع سكن الفئة العاملة في دولة قطر وتنظيمها لتلبية لاحتياجات السوق المحلي للمساكن الخاصة بالعمال وانسجاماً مع أهداف رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ واستعدادات قطر لاستضافة مونديال ٢٠٢٢ من خلال تطوير بيئة سكنية اقتصادية مستدامة من حيث الجودة والأمن وتوفير كافة الخدمات والمرافق المطلوبة.



سكن العمال في بروة البراحة

يقع المشروع في المنطقة الصناعية. ويتضمن ٦٤ مبنى تمتد على مساحته قدرها ٦٥٩,٥٦٣ وتوفر ٨,٥٧٦ غرفة لسكن الفئة العاملة والتي تتسع لخدمة ٥٠ ألف عامل وفني، بالإضافة إلى مجموعة من المطاعم والمحلات التجارية وهو قيد التشغيل حالياً.



مرافق الخور الرياضية للعمال

مشروع تنموي رياضي في منطقة الخور الصناعية يهدف إلى الارتقاء بالمستوى المعيشي للفئة العاملة من خلال توفير مرافق ترفيهية رياضية متكاملة.

يضم المشروع أربعة ملاعب كريكيت وأربعة ملاعب كرة قدم و ثلاثة ملاعب كرة طائرة و أربعة ملاعب كرة سلة وأربعة ملاعب كابادي بالإضافة إلى سوبر ماركت و ٣٥ محلاً تجارياً وسينما خارجية عدد ٢، ومسجد وبلازا في وسط المشروع وخدمات عامة. يتم استخدام المرافق الرياضية للمشروع في عدة مناسبات من قبل عدة جهات حكومية وشركات خاصة مثل وزارة الداخلية، وقد قامت بروة بالتعاون مع وزارة الداخلية بعمل برنامج سنوي يغطي كافة الفعاليات الوطنية والرياضية. وتجاوز عدد الزوار للمشروع ٥٠٤,٦١٣ زائر خلال العام ٢٠١٩. ونظراً للنجاح الذي يحققه المشروع في تلبية احتياجات الفئة العاملة في قطر، تم إضافة مرحلة جديدة للمشروع بهدف التوسعة، حيث تم إنشاء مشروع توسعة مرافق الخور الرياضية على أرض تبلغ مساحتها ٦٩,٧٥٧ متر مربع. ويتكون المشروع من شقق سكنية تضم ٢١٦ شقة بغرفة واحدة و ٣٠٠ شقة بغرفتين كما يتضمن المشروع إنشاء صالة متعددة الأغراض بسعة ٣٠٠ متر مربع وهايبر ماركت بمساحة ٨٠٠٠ متر مربع بالإضافة إلى تشييد البنية التحتية للمشروع والتي تتضمن بناء محطة كهرباء فرعية وطرق داخلية مع مواقف للسيارات والباصات وكذلك خزانات وشبكات لمياه الشرب ومكافحة الحريق والبري ومياه الأمطار والصرف الصحي وكاميرات مراقبة مع كافة الخدمات المطلوبة من غرف للمضخات والحراسة وسياج المشروع بمساحة مشيدة تبلغ ٣,٦٣٩ متر مربع. تم الإنتهاء من بناء المشروع كما تم البدء في تشغيله.

براحة الجنوب

تقع براحة الجنوب في مدينة الوكرة على قطعة أرض رقم ٩٠٢.٣٣٧، ويهدف المشروع الممتد على مساحة أرض إجمالية تبلغ ٧٧٣,٤٥٧ متراً مربعاً إلى بناء مجتمع سكني متكامل مزود بمختلف وسائل الراحة لتوفير سبل العيش الكريم لـ ٦٧,٣٩٢ عامل.

تصاميم براحة الجنوب مستوحاة من نمط العمارة القطرية التقليدية، بارتفاع (طابق أرضي + ٢)، حيث سيتم تزويدها بأحدث تكنولوجيات المدن الذكية. وستقدم كافة الحلول والخدمات والمرافق التي تضمن تمتع فئات المجتمع المتنوعة بيئات سكنية مستدامة وفق أرقى المواصفات والمقاييس، وتلبي احتياجات السوق المحلي من الوحدات السكنية للفئة العاملة.

ستقدم براحة الجنوب ١٤,٠٤ وحدة سكنية، يحتوي كل منها على ٤ غرف في كل طابق بإجمالي ١٦,٨٤٨ غرفة للفئة العاملة.

كما تتضمن براحة الجنوب وسائل راحة مثل مساجد الصلوات اليومية ومسجد للجمعة وهايبر ماركت ومتاجر للبيع بالتجزئة، وأسواق مركزية، ومحطات فرعية، ومحطة فرعية أولية، ومبنى لوزارة الداخلية ومبنى لشركة وصيف ومحطة لمعالجة مياه الصرف الصحي. وقد تمت إضافة المرافق الخارجية والخدمات الأخرى لتلبية احتياجات قاطني المدينة ومتطلبات الترفيه لهم.

ويبلغ إجمالي المساحة المبنية للمشروع ٧٥٤,٦٧٤ متراً مربعاً، إضافة إلى ١٢٦,٩٣٨ متراً مربعاً من المساحات الخضراء، و٤٢,٥٢٣ متراً مربعاً ما بين ممرات وأماكن للمشبي ومواقف للسيارات. وقد تم ترسية تطوير براحة الجنوب على شركة مقاولات قطرية وهي شركة أورباكون للتجارة والمقاولات. تم إطلاق أعمال البناء في المدينة أواخر العام ٢٠٢٠ ومن المتوقع استكمال كافة أعمال البناء بحلول مايو ٢٠٢٢.

مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص

تتألف كل مدرسة من ٣٠ فصلاً دراسياً، بما في ذلك الفصول والمرافق المخصصة لذوي الاحتياجات الخاصة. تستوعب المدرسة الواحدة ٧٨٦ طالباً وفقاً لنموذج التصميم المعتمد. ويحتوي نموذج تصميم المدرسة هذا على مرافق تعليمية مخصصة ومجهزة للعلوم واللغويات وتكنولوجيا المعلومات والرياضة والفنون والأنشطة المختلفة، إضافة إلى المكتبات. كما تشمل المدارس أيضاً على مساحات خارجية وملاعب رياضية ومواقف سيارات ومباني خدمات. ستتميز المدارس بتصميمات جديدة وألوان داخلية مختلفة باختلاف الفئات العمرية. كما سيتم تطبيق نظام تقييم الاستدامة العالمي (GSAS) من فئة ثلاث نجوم في المرافق التعليمية، والذي يعتمد على تطبيق معايير الاستدامة ومتطلبات المباني الخضراء في التصميم والبناء.

بدأ العمل على المشروع بشكل رسمي بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢٠ ليتم تسليمه بحلول ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. وقد تم منح المشروع لشركة مقاولات قطرية وهي شركة الجابر للتجارة والمقاولات.

تجري عمليات تقديم التصميم بشكل جيد؛ وقد تم الحصول على موافقة السلطات على التصميم التصوري والحزمة الهيكلية المبكرة والتصميم التخطيطي الذي تم تقديمه. كما تم فتح تطبيقات DCI للمدارس الثمانية، وأنشطة البناء تجري بشكل جيد مكاتب الموقع المؤقتة وأعمال الحفر للهياكل الدائمة.



مدارس قطر – الحزمة الأولى

برنامج تطوير مدارس قطر بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص – الحزمة الأولى، هو أول مشروع على الإطلاق للتعاون بين القطاعين العام والخاص على مستوى قطر. وقعت مجموعة بروة العقارية المتمثلة بشركتها التابعة دار العلوم، وهيئة الأشغال العامة اتفاقية شراكة بين القطاعين العام والخاص لمشاريع تعود بالفائدة على قطاع التعليم. يهدف هذا النوع من الشراكة بين القطاعين إلى تعزيز مساهمة القطاع الخاص في تنفيذ المشاريع الحكومية الكبرى من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية وتشجيع المنافسة والابتكار.

بموجب هذه الاتفاقية، ستقوم بروة العقارية بتصميم وبناء وتمويل وتشغيل وصيانة ونقل ٨ مدارس لأشغال وذلك في مواقع مختلفة في جميع أنحاء قطر بحلول عام ٢٠٢٢، إضافة إلى توفير خدمات الصيانة على مدى ٢٥ عاماً وذلك في إطار برنامج تطوير مدارس قطر بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص – الحزمة ١.

سيتم تأجير المدارس مباشرة إلى وزارة التعليم والتعليم العالي فور الانتهاء من جميع أعمال البناء. وتأتي هذه الاتفاقية تماشياً مع القانون رقم ١٢ لسنة ٢٠٢٠ الصادر عن حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني أمير البلاد المفدى، والذي ينظم الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

يتضمن مشروع المدارس الثمانية: مدرستين للمرحلة الإعدادية، ومدرستين للمرحلة الابتدائية و٤ مدارس ثانوية تبعاً، بمساحة بناء إجمالية ١.٦,٩٧٩,٩٣ متر مربع، وجميع المدارس تتكون من طابق أرضي + طابق أول.

سيتم تطوير أربع مدارس في شمال الدوحة، مدرستين في الخيسة، مدرسة في أم صلال، مدرسة في بو فسييلة، والمدارس الأربعة الأخرى في جنوب الدوحة، مدرستين في الوكير، مدرسة في الوكرة، مدرسة في روضة النيسر.



مشاريع دخان – قرية زكريت للفئة العاملة

لدى "العقارية" مشاريع متنوعة في دخان تشمل قرية العمال في زكريت والتي تم الانتهاء من تطويرها في العام ٢٠٠٩، وتتكون من ٢٠٠ وحدة سكنية للفئة العاملة و ٤٨ وحدة سكنية لصغار الموظفين.



سكن العمال في راس لفان

يعتبر مشروع سكن العمال في راس لفان الصناعية هو أحد مشاريع الشركة القطرية للاستثمارات العقارية، والتي تدعم المناطق الصناعية بالدولة. يتكون المشروع من ٦٠ وحدة سكنية للفئة العاملة و ١٢٨ وحدة سكنية للموظفين. وبنفس الإرتفاع أيضاً قامت العقارية بتطوير أربعة مباني أخرى لسكن كبار وصغار الموظفين، ومبنى آخر من طابقين لقاعات الطعام المصاحبة ومسجد ومبنى تجاري.



سكن الفئة العاملة في مسيعيد

تم تطوير هذه المشاريع بهدف تحقيق جودة المعيشة للفئة العاملة. حيث تقدم المشاريع خدمات ومرافق من ضمنها شبكة واي فاي وتلفزيونات ورعاية أولية ومطابخ وغرف للأكل ونادي رياضي خارجي وسوبرماكت ومساحات داخلية وخارجية للنشاطات ومسجد.

محفظة الأراضي

أرض لوسيل

وهي الأرض الكائنة في المنطقة الشمالية من مدينة لوسيل والتي تعرف سابقاً بأرض لوسيل جولف تمتد الأرض على مساحة تبلغ حوالي ٣,٥ مليون متر مربع. وهي إضافة متميزة لمخزون الأراضي المتاحة لدى المجموعة والذي سيمنح المجموعة ميزة جيدة نحو تطوير مشاريع جديدة مستقبلاً. حيث تقوم بروة بتقييم خطة التطوير الأنسب للأرض لتصبح وجهة متميزة لمدينة لوسيل بشكل خاص وللدولة بشكل عام، وذلك من خلال التنوع في الاستخدامات المقترحة وتكامل المرافق المطروحة ضمن المشروع.

فرص استثمارية

تقوم بروة بدراسة مجموعة من الفرص الاستثمارية الجديدة ومنها المرحلة الثالثة من مشروع بروة البراحة و المرحلة الثالثة من مشروع مدينة بروة والمرحلة الثانية من مشروع دارة (بي - إف) و ارض بروة الدوحة ، حيث بدأنا بإعداد دراسة تفصيلية لتحديد جدوى الأفكار التصميمية المقترحة والحصول على أفضل استخدام وعائد للمشروع.

الاستثمارات العقارية الدولية

مشاريع تجارية ومتعددة الأغراض

لندن

عقار نورث رو

يقع عقار نورث رو في منطقة ماي فير المرموقة الواقعة في الطرف الغربي لمدينة لندن مقابل امتداد شارع اكسفورد. تم إعادة تطوير وتجديد المبنى عام ٢٠١٣ ليوفر وحدات مكتبية راقية على مساحة تقدر ب ٢٤,٠٠٠ قدمًا مربعاً.

لندن

عقار كافنديش

يعود تاريخ المبنى إلى أربعينيات القرن الثامن عشر، ويحظى هذا العقار بموقع متميز في ساحة كافنديش بالعاصمة البريطانية لندن. يمتد المبنى على مساحة تبلغ ١١,٥٦٦ قدمًا مربعاً ويقدم ٦ طوابق من الوحدات المكتبية المفروشة.

محفظة الأراضي

المغرب

مشروع مدينة مراكش

يقع المشروع في منطقة الشهداء بحي هيفرناج بمراكش - المغرب، ويمتد على مساحة تبلغ ٩,٥٦٦ متراً مربعاً.

قبرص

أرض لارناكا

تبلغ مساحة الأرض ٥٤,٦٧٠ متراً مربعاً، وتقع في خليج لارناكا على البحر الأبيض المتوسط، على الساحل الجنوبي من قبرص وسط المنطقة السياحية الموجودة بالقرب من مدينة لارناكا.

المغرب

مشروع مدينة فاس

ويتكون من ثلاثة بيوت عربية تقليدية قديمة تم بناؤها على الطراز المغربي القديم في القرن التاسع عشر والتي تمتد على ارض بمساحة ٣,٣٠٠ متر مربع .

البحرين

مشروع تطوير أرض منطقة خليج البحرين

يقع المشروع في خليج البحرين على الشريط الأمامي المواجه للشاطئ، ويمتد على مساحة ١٢,٤٧٥ متراً مربعاً.

الرياض

أرض الرياض

تقع في حي الجنادرية في العاصمة السعودية، الرياض، على طريق خريص العام، حيث تمتد على أرض مساحتها ٢,٢٦٠,٦٠ متراً مربعاً.

الشركات التابعة

وصيف

وصيف، هي إحدى الشركات التابعة لمجموعة بروة العقارية، وهي واحدة من أكبر شركات خدمات إدارة الأصول والعقارات والمرافق في قطر، والتي توفر باقة متكاملة من الحلول لعملائها.



وصيف، هي واحدة من أكبر شركات خدمات إدارة الأصول والعقارات والمرافق المتكاملة في قطر. توفر وصيف خدمات إدارة الأصول والعقارات والمرافق لمشاريع مجموعة بروة العقارية، والتي تشمل مساكن مسييمير ومساكن السيلية وقرية بروة وبروة السد وبروة البراحة – مساكن الفئة العاملة، وبروة الخور – سكن موظفي شركة شل، و مرافق الخور الرياضية للعمال ومدينة مواتر المرحلة الأولى والثانية. إضافة إلى مشروع البراحة – ورش ومخازن، ومجمع مكينس – مدينة سكنية منخفضة التكلفة.

إلى جانب نشاطاتها الواسعة، تقوم وصيف كذلك ومنذ الربع الأول من العام ٢٠١٩ بإدارة ٢٥ مشروع عقاري للشركة القطرية للاستثمارات العقارية، "العقارية". يشمل ذلك أحد عشر مشروع سكني في الخور و ثلاثة قرى للفئة العاملة و ثلاث مراكز تجارية في مسييمير وأربعة أسواق تجارية في دخان، سكن واحد للفئة العاملة، قرية للفئة العاملة في راس لغان. إضافة إلى برج العقارية وأبراج أساس.

قامت وصيف خلال السنوات الأخيرة بتوسيع نطاق خدماتها المقدمة إلى العملاء الخارجيين من خلال مشاريع بارزة مثل الشارع التجاري ومدينة مسييمير والمناطق الاقتصادية – مناطق، وثلاث أسواق مركزية لحصاد وهم أم صلال والسيلية والوكرة. ومدينة الأركية ومدينة الياسمين. كما قامت باستكمال ٤٤ سوق من أسواق الفرجان ومتحف الفن الإسلامي وحديقة المتحف. قبل انتهاء العام ٢٠١٩ عقدت وصيف تعاوناً مع هيئة المناطق الحرة – قطر. حيث ستقدم خدمات إدارة المرافق في منطقة راس بوفنتاس الحرة ومنطقة أم الحول الحرة ابتداءً من الربع الأول للعام ٢٠٢٠.

توفر وصيف خدمة مركز الاتصالات، كما تمتلك برامج متطورة لإدارة العقارات والحسابات والمشتريات وإدارة المرافق. يتمتع فريق خدمة العملاء لدى وصيف بالحرفية العالية التي تمكنه من تقديم أفضل معايير الجودة في خدمة العملاء. وتواصل وصيف تطبيق نظم شاملة تساعد على البقاء في المقدمة وتقديم الخدمات ذات الجودة الفائقة وبالتالي التحسين من مستوى المعيشة الذي يحصل عليه الساكنين في المشاريع التي تديرها.

تهدف وصيف إلى أن تكون الشركة الرائدة في مجال إدارة الأصول والعقارات والمرافق ليس فقط لمشروعات بروة، وإنما على مستوى دولة قطر والمنطقة.

شركة قطر لإدارة المشاريع

شركة قطر لإدارة المشاريع، إحدى الشركات التابعة لمجموعة بروة العقارية، وهي إحدى الشركات الرائدة في توفير خدمات إدارة المشاريع على مستوى عالمي في دولة قطر.



تأسست قطر لإدارة المشاريع في عام ٢٠٠٨، وقد استطاعت القيام بكل نجاح بإدارة وإكمال العديد من المشاريع الضخمة لعدد من كبار العملاء المرموقين في دولة قطر وعلى مستوى الإقليم. تتمتع الشركة بخبرة واسعة في تقديم خدمات إدارة المشاريع لمجموعة متنوعة من المشاريع الإنشائية لا تنحصر في مجال البنية التحتية والمشاريع التجارية والعقارية السكنية والترفيهية في السوق العالمية المتطورة.

ترتكز خبرات قطر لإدارة المشاريع على مجموعة متكاملة من الخدمات الاحترافية في مجال إدارة المشاريع وإدارة التصاميم، وإدارة الإنشاءات، وإدارة البرامج، وإدارة العقود والمطالبات، بالإضافة إلى الخدمات الاستشارية الأخرى التي يتم تصميمها بكل دقة وفقاً لمتطلبات كل عميل.

تتمثل أهم أهداف الشركة في الحفاظ على أفضل مستويات الأداء في إدارة المشاريع عالمياً، ببذل أفضل الجهود للوصول لذلك من خلال الاستثمار في أحدث تقنيات إدارة المشاريع وتوظيف فريق متكامل من المهنيين ذوي المهارات العالية والخبرات الاحترافية.

منذ تأسيسها، حققت الشركة نموًا ممتازًا على الصعيدين المحلي والإقليمي على مر السنين، كما تقوم الشركة حالياً بإدارة العديد من المشاريع الضخمة التي تعتبر أيقونات في مجال المعماري... وقد نجحت في تقديم خدماتها المتكاملة لإدارة المشاريع للعديد من المشاريع العقارية من مرحلة الفكرة وحتى مرحلة التسليم النهائي عبر كل مراحل البناء والتجريب والتشغيل.

الشركات الدولية الشقيقة

نُزل القابضة

البحرين

نُزل القابضة هي شركة مساهمة تأسست في البحرين، تركز على تملك وتشغيل الشقق الفندقية. تستثمر الشركة حالياً في فندق سمرست الفاتح في المنامة في البحرين، والذي يقدم ١٨ وحدة فندقية. كما تستثمر في شقق مشروع برج الجوار في مكة المكرمة، في المملكة العربية السعودية.

شركة فنادق شذا

السعودية وعمان والإمارات

تم تطوير العلامة التجارية لفنادق شذا من خلال الشراكة مع فنادق ومنتجعات كمبنسكي، حيث تشمل الأعمال الأساسية للشركة على إدارة الفنادق الحديثة والفاخرة. بصفتها المشغل، تتمتع شذا بمكانة فريدة من نوعها حيث تدير حصرياً فنادق خمس نجوم تحت الاسم التجاري "فنادق شذا"، وفنادق أربع نجوم تحت الاسم التجاري "مسك". تبرز شذا بين العلامات التجارية الفندقية حيث تم تصميمها خصيصاً مع مراعاة أذواق المسافرين من داخل المنطقة، كما أنها تحتفي بالضيافة الغنية بالثقافات المتنوعة.

مجلس الإدارة



د. ناصر بن علي الهاجري

عضو مجلس الإدارة

يعمل السيد ناصر بن علي غصاب علي الهاجري في منصب مدير الرقابة المالية والإدارية في المكتب الخاص بسمو الأمير الوالد، كما يشغل السيد ناصر الهاجري عضوية مجلس إدارة والعضو المنتدب لمصنع كيو ستيل، السيد ناصر الهاجري حاصل على درجة الدكتوراه في إدارة الأعمال - المالية، لدى السيد ناصر الهاجري عدد كبير من البحوث في نفس المجال.



السيد/ ناصر بن سلطان ناصر الحميدي

عضو مجلس الإدارة

عين السيد ناصر بن سلطان ناصر الحميدي عام ٢٠١٧ عضواً في مجلس الشورى القطري بقرار أميري، ويشغل السيد ناصر الحميدي عضوية عدد من مجالس إدارات شركات مساهمة قطرية، فهو عضو في مجلس إدارة شركة قطر للوقود منذ عام ٢٠٠٨، وعضو كذلك في مجلس إدارة شركة قطر للإسمنت، كما شغل منصب المدير المالي للجنة الأولمبية القطرية، وهو رجل أعمال يشارك في أنشطة تجارية واقتصادية مختلفة، ويحمل السيد ناصر الحميدي درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال.



المهندس/ عبدالله بن حمد العطية

نائب رئيس مجلس الإدارة

يحمل المهندس عبدالله بن حمد العطية شهادة ماجستير العلوم في الهندسة الكيميائية من جامعة نوتنغهام في المملكة المتحدة، إضافة إلى شهادة بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة كارديف، المملكة المتحدة. يتمتع المهندس العطية بخبرة عملية واسعة شملت العديد من القطاعات في البلاد، حيث بدأ مسيرته المهنية مع شركة قطر للبترول كمهندس للعمليات وذلك حتى عام ٢٠١١ حين انتقل للعمل في شركة راس غاز المحدودة بمنصب كبير مهندسي المشروع، ليصبح في العام ٢٠١٢ مديراً للتخطيط والتطوير البري.

تولى المهندس العطية في العام ٢٠١٤ مهاماً جديدة بصفة المدير التنفيذي بالإدارة لمكتب إدارة البرامج في اللجنة العليا للمشاريع والإرث، قبل أن يترقى بمسيرته ويشغل في ٢٠١٥ منصب مدير المكتب الفني في هيئة الأشغال العامة «أشغال»، تدرج المهندس العطية في المناصب إلى أن أصبح مساعد رئيس هيئة أشغال حتى العام ٢٠١٨، حيث تم تعيينه نائباً لرئيس مجلس إدارة شركة قطر للمواد الأولية، إلى أن تم تكليفه من قبل المجلس فيما بعد لتولي مهام الرئيس التنفيذي للشركة بالإدارة حتى مطلع شهر مايو ٢٠١٨، تجدر الإشارة إلى أنه خلال الفترة نفسها، وتحديداً في يناير ٢٠١٧، تم تعيين المهندس عبدالله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، ليتولى في شهر يوليو ٢٠١٨ منصب الرئيس التنفيذي للشركة.



سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي

رئيس مجلس الإدارة

عين سعادة السيد صلاح بن غانم بن ناصر العلي وزيراً للثقافة والرياضة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٧ بعد فترة تجاوزت العامين قضاها وزيراً للشباب والرياضة. وقد شغل سعادته عدداً من المناصب العليا في الدولة، إذ تقلد رئاسة ديوان المحاسبة في الفترة ما بين عامي ٢٠٠٦ - ٢٠١١، ساهم خلالها في وضع الخطة الاستراتيجية لديوان المحاسبة التي اعتمدت رؤية تهدف إلى مساعدة الدولة في تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع القطري وتعزيز مبادئ الشفافية والمساءلة في إدارة المال العام، كما كُلف سعادته بعدد من المسؤوليات العامة منها رئاسة اللجنة الوطنية للنزاهة والشفافية في الفترة ما بين عامي ٢٠٠٧ - ٢٠١١، وفي عام ٢٠٠٨ تم تكليفه برئاسة اللجنة المنظمة لاحتفالات اليوم الوطني للدولة حيث ساهم في وضع رؤية اليوم الوطني التي تدعو إلى تعزيز الولاء والتكاتف والاعتزاز بالهوية الوطنية القطرية، كما عمل سعادة السيد صلاح بن غانم العلي مستشاراً بمكتب سمو ولي العهد ما بين عامي ٢٠١١ - ٢٠١٣، أسهم سعادته في إطلاق قناة الريان الفضائية في عام ٢٠١٢ بهدف تأسيس إعلام مستنير يساند نهضة قطر ويراعي خصوصية هويتها الوطنية وتمييزها المستدامة، هذا بالإضافة إلى عضويته في مجالس إدارات وأمناء العديد من المؤسسات والهيئات الحكومية، على غرار صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية، واللجنة العليا للمشاريع والإرث، ومكتبة قطر الوطنية، والمجلس الوطني للسياحة وهيئة متاحف قطر، وشارك سعادته في العديد من المؤتمرات والندوات، كما قدم العديد من المحاضرات والعروض التقديمية في مجال الإبداع والتحفيز والحوكمة.

يحمل سعادة السيد صلاح بن غانم بن ناصر العلي شهادة البكالوريوس في علوم الإدارة الهندسية عام ١٩٩٢ من جامعة الباسفيك في الولايات المتحدة الأمريكية.



السيد/ أحمد محمد طيب

عضو مجلس الإدارة

يعمل السيد أحمد محمد طيب حالياً في منصب الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمار في شركة الديار القطرية للإستثمار العقاري يدير فيها محفظة بقيمة ٣٥ مليار دولار. بدأ السيد/ أحمد محمد طيب حياته المهنية بالعمل لسبع سنوات في إدارة الإتصالات والعمليات للقوات الخاصة - وزارة الداخلية، وبعدها التحق بشركة رأس غاز لمدة ست سنوات عمل في عدد من مشاريعها، ثم التحق بالديوان الأميري للعمل في المشاريع لمدة سنتين. قبل التحاقه بشركة الديارالقطرية، عمل السيد أحمد محمد طيب لمدة سنتين في مكتب إدارة المشاريع باللجنة العليا للمشاريع والإرث. كما أدار أعمال العائلة التجارية، وهو رئيس وعضو في عدد من مجالس الإدارة لمجموعة من الشركات داخل الدولة، ويحمل السيد/ أحمد محمد طيب شهادة الماجستير في الهندسة الكهربائية من جامعة كلورادو دنفر في الولايات المتحدة الأمريكية.



د. عبدالرحمن محمد الخيارين

عضو مجلس الإدارة

يشغل الدكتور عبدالرحمن بن محمد الخيارين حالياً منصب مستشار مجلس الإدارة في شركة ودام الغذائية وكان قبلها رئيساً تنفيذياً للشركة، كما عمل سابقاً في مجال الإستثمار العقاري في شركة الديار القطرية، وهو مسجل كخبير عقاري في وزارة العدل. ويشغل الدكتور الخيارين عضوية مجلس إدارة مصرف الريان. ويحمل العديد من الشهادات الجامعية آخرها درجة الدكتوراة في التخطيط العمراني من جامعة ويلز ترنتي سان ديفيد في الملكة المتحدة.

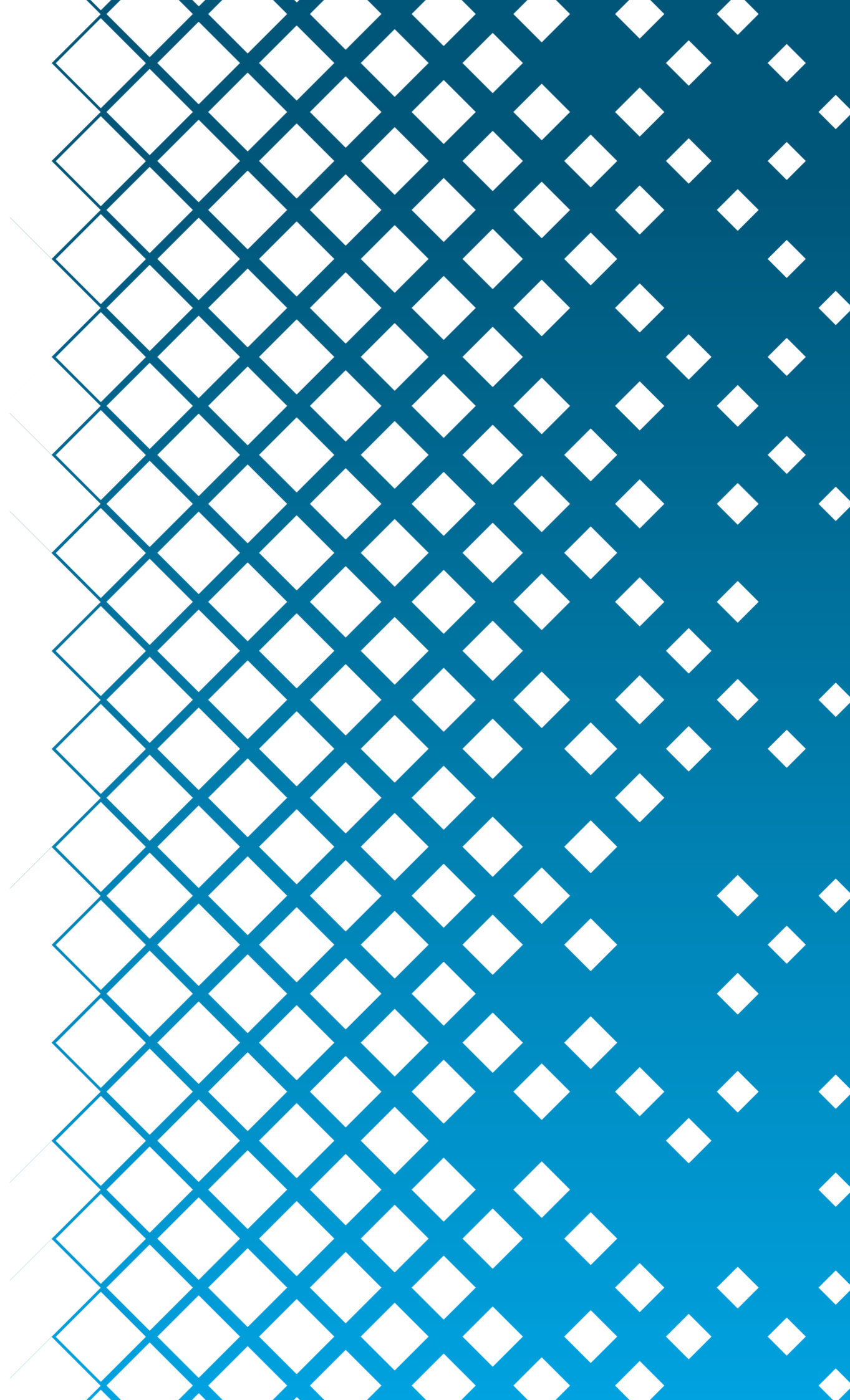


السيد/ أحمد خالد الغانم

عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد أحمد بن خالد الغانم منصب المكلف بمهام مدير إدارة الوقاية بالإدارة العامة للدفاع المدني بوزارة الداخلية بعد أن ترأس قسم المخططات الهندسية فيها. والسيد الغانم هو عضو في عدد من اللجان من ضمنها لجنة قبول المهندسين، ممثلاً لوزارة الداخلية والدفاع المدني، وعضو في لجنة دراسة الإشتراطات التخطيطية بوزارة البلدية والبيئة، وشارك في العديد من الإجتماعات التنسيقية للمشاريع الكبرى بالدولة، كما حضر عدة إجتماعات لمدرء الدفاع المدني بمجلس التعاون لدول الخليج العربي، ممثلاً عن الإدارة العامة للدفاع المدني. ويحمل السيد/ أحمد بن خالد الغانم بكالوريوس في الهندسة من جامعة كنتاكي الشرقية (EKU) بالولايات المتحدة الأمريكية.

تقرير الحوكمة
لعام ٢٠٢٠



التعاريف

- المعلومات**

المعلومات،والبيانات،والوثائق المرتبطة بتأسيس الشركة وبنشطتها،وبتقاريرها وغيرها من المعلومات التي يجب على الشركة الإفصاح عنها واتاحتها للمساهمين وتمكينهم من الوصل لها والحصول عليها بموجب القانون وأحكام هذا النظام وغيره من تشريعات الهيئة.

- الهيئة**

هيئة قطر للأسواق المالية.

- ميثاق المجلس**

الميثاق الذي يعده المجلس لتحديد مهامه ومسؤولياته وواجبات رئيسه وأعضائه .

- المجلس**

مجلس إدارة الشركة المدرجة، أو القائم على إدارة الكيان القانوني المدرج بحسب الأحوال .

- أمين سر المجلس**

الشخص المعين من مجلس الإدارة وفقا لمتطلبات نظام الحوكمة، و المسؤول عن تنظيم وتنسيق المسائل التي تتعلق بالمجلس وبالشركة.

- الرئيس**

رئيس مجلس إدارة الشركة ، المكلف بإدارة الشركة وفقا للقانون ، وعقد تأسيسها ونظامها الأساسي.

- الحوكمة**

النظام الذي يتم من خلاله إدارة الشركة والتحكم بها ، ويحدد أسس ومبادئ توزيع الحقوق والمسؤوليات بين مختلف أصحاب المصالح في الشركة، مثل أعضاء المجلس ،والمدراء،والمساهمين وأصحاب المصالح الآخرين ، وتوضيح القواعد والإجراءات الخاصة باتخاذ القرارات المتعلقة بشؤون الشركة.

- تقرير الحوكمة**

تقرير سنوي مستقل بذاته يتضمن إفصاح الشركة عن التزامها بتطبيق مبادئ وأحكام نظام الحوكمة ، يتم إعماده من قبل الرئيس ويرفعه إلى الهيئة مرفقا بالتقرير السنوي للشركة.

- التصويت التراكمي**

أسلوب تصويت لاختيار أعضاء مجلس الإدارة . يمنح كل مساهم قدرة تصويتية بعدد الأسهم التي يملكها ، بحيث يحق له التصويت بها لمرشح واحد أو تقسيمها بين من يختارهم من المرشحين دون وجود أي تكرار لهذه الاصوات.

- مراقب حسابات**

الشخص المصرح له وفقا لأحكام القانون والمسجل بجدول المدققين الخارجيين لدى الهيئة للقيام بأعمال مراجعة وتدقيق البيانات والتقارير المالية وإبداء الرأي فيها ، وفقا لأصول المهنة وطبقا للمعايير الدولية للتدقيق أو معايير التدقيق المتعلقة بالمؤسسات المالية الإسلامية، والحصول على تأكيد ما إذا كانت البيانات المالية خالية من الأخطاء الجوهرية، وهكذا أعمال التصفيات.

- العضو المستقل**

عضو مجلس الإدارة الذي يتمتع بالاستقلالية التامة، ومما ينافي الإستقلالية على سبيل المثال لا الحصر، أي من الآتي:

أ– أن يكون مالكا لنسبة (١%)على الأقل من أسهم الشركة أو أي شركة من شركاتها .

ب– أن يكون ممثلا لشخص اعتباري يملك نسبة (٥%) على الأقل من أسهم الشركة أو أي شركة من شركاتها.

ت– أن يكون بالإدارة التنفيذية العليا للشركة أو أي شركة من شركاتها خلال السنة السابقة على انتخابات المجلس.

ث– أن تكون له صلة قرابه من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أوالإدارة التنفيذية العليا بالشركة، أو في أي شركة من شركاتها.

ج– أن يكون عضو مجلس إدارة في أي شركة ضمن مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.

ح– أن يكون موظفاً خلال السنتين السابقتين على انتخابات المجلس لدى أي من الأطراف المرتبطة بالشركة أو بأي شركة من شركاتها كالمحاسبين القانونين، وكبار الموردين، أو أن يكون مالكا لحصص سيطرة لدى أي من تلك الأطراف خلال السنتين السابقتين على انتخابات المجلس.

خ– أن تكون له تعاملات مباشرة أوغير مباشرة مع الشركة أوأي شركة من شركاتها خلال السنتين السابقتين على انتخابات المجلس.

- الإدارة التنفيذية العليا**

المسؤول التنفيذي الأول والمسؤولين التنفيذيين الاخرين المسؤولين مباشرة أمامه، وتشمل رؤساء وحدات الرقابة الداخلية بالشركة.

- الرقابة الداخلية**

أعمال التدقيق المالي، وتقييم الأداء، وإدارة المخاطر التي تقوم بها وحدة مستقلة أو أكثر بالشركة.

- صفقة كبيرة**

أي صفقة أو مجموعة صفقات متصله تهدف إلى إمتلاك أو بيع أو تأجير أومبادلة أو التصرف (باستثناء إنشاء الضمانات) بأصول الشركة أوالأصول التي ستكتسبها الشركة أومن شأنها تغييرالطبيعجه الأساسية لعمل الشركة؛ أوالتي تتجاوز قيمتها الاجمالية(١٠%)من القيمة الأقل بين القيمة السوقية للشركة أوقيمة صافي أصول الشركة وفقا لأخربيانات مالية معلنة.

- السوق**

السوق الرئيسية في بورصة قطر.

- العضو غير التنفيذي**

هو عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغاً لإدارة الشركة ، ولا يتقاضى اجرا منها.

- طرف ذو علاقة**

يعتبر الشخص ذا علاقة بالشركة إذا كان عضو في مجلس إدارة الشركة أو أي شركة من شركاتها ،أو بالإدارة التنفيذية العليا للشركة أو أي شركة من مجموعتها،أو كان مالكا لنسبة(٥%)على الأقل من أسهم الشركة اوشركة من ضمن شركاتها ،أو كان من أقارب أي من الأعضاء السابقين حتى الدرجة الثانية،وكل شخص اعتباري مسيطرعلية من عضو بمجلس إدارة الشركة أوأي شركة من شركاتها أو بإدارتها التنفيذية العليا وأقاربهم حتى الدرجة الثانية،أوالمشتركة في مشروع أو شركة من أي نوع مع الشركة أوأي شركة من مجموعتها .

- أصحاب المصالح**

كل من له مصلحة مع الشركة تستند إلى حق أو مركز قانوني مثل المساهمون،والعاملين،الدائنين،العملاء، الموردون وغيرهم.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

مساهمينا الكرام،

تحية طيبة وبعد،

يطيب لي أن أضع بين أيديكم تقرير الحوكمة لشركة بروة العقارية (شركة مساهمة عامة قطرية) والذي يغطي السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، مسلطاً الضوء على التطورات الأخيرة في إطار حوكمة الشركات، ومستنداً الي قرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (٥) لسنة ٢٠١٦ بإصدار نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية.

لقد أعدُ التقرير وفقاً لمتطلبات نظام حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في السوق الرئيسية الذي أصدرته هيئة قطر للأسواق المالية وغيره من الأنظمة والقوانين المعمول بها في دولة قطر ونظام سوق المال القطري.

وانطلاقاً من حرصنا على تلبية متطلبات الجهات ذات الاختصاص في دولة قطر، وتطلعنا نحو الرقي المتواصل بالعمل في الشركة ونتائج أداها، فإننا حريصون على الإلتزام بإصدار تقرير حوكمة الشركة بشكل سنوي لعرضه على مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العامة.

والله ولي التوفيق،،،

صلاح بن غانم العلي

رئيس مجلس الإدارة

١. تمهيد

تعتبر الحوكمة المؤسسية من أهم الركائز التي تعتمد عليها شركة بروة من أجل ترسية ثقافة الشفافية والوضوح في تعاملاتها التجارية والإدارية، وذلك حرصاً منها على حماية حقوق المستثمرين، وحقوق أصحاب المصالح الأخرى، ومساهمي الأقلية وبهدف تصويب أعمالها وإدارتها بما يتناسب مع أفضل الممارسات العالمية، والأطر التنظيمية المعتمدة.

و تُعرّف قوانين حوكمة الشركات على أنها الأسس المنظمة للعلاقات بين الأطراف الأساسية في الشركة (أعضاء مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية، المساهمين...) بهدف توزيع الحقوق والمسؤوليات بين مختلف المشاركين و أصحاب العلاقة والمصالح الاخرى.

تعتبر حوكمة الشركات جزء لا يتجزأ من ثقافة شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق وممارساتها التجارية. تهدف حوكمة الشركات لشركة بروة العقارية إلى ترسية وتحقيق الأهداف التالية:

- الشفافية: الوضوح في العمليات التجارية والتشغيلية للشركة، والإبتعاد عن الغموض والسرية والتضليل، وجعل كل الأمور قابلة للتحقق والتأكيد.
- المساءلة: وهي حق المساهمين في مساءلة الإدارة التنفيذية عن أداها، وهذا حق يضمنه القانون والنظام الأساسي للشركة. كما تضمن مسؤولية الإدارة التنفيذية أمام المجلس ومسؤولية المجلس أمام المساهمين.
- المساواة: وهي المساواة بين صغار وكبار المستثمرين، المحليين والأجانب على حد سواء. يضمن النظام الأساسي لشركة بروة هذا المبدأ من حيث المساواة في حقوق التصويت، والمساءلة، والترشيح ، وحق الوصول للمعلومات.
- المسؤولية: وهي مسؤولية شركة بروة في الإعتراف بحقوق أصحاب المصالح الممنوحة بالقانون، وتشجيع التواصل والمشاركة بين الشركة وأصحاب المصالح.

٢. تقرير مجلس الإدارة حول الامتثال مع تشريعات هيئة قطر للأسواق المالية بما فيها نظام حوكمة الشركات المدرجة في السوق الرئيسي

قام مجلس الإدارة بتقييم مدى امتثال الشركة مع تشريعات ("التشريعات") هيئة قطر للأسواق المالية ("الهيئة") ذات الصلة، بما فيها نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسي ("النظام") الصادر عن الهيئة. وبناء على هذه التقييم تؤكد الشركة بامتثالها مع أحكام النظام من جميع النواحي الجوهرية.

٣. إطار و سياسات الحوكمة

تلتزم شركة بروة العقارية بتطبيق أعلى درجات الحوكمة المؤسسية في تعاملاتها اليومية، من خلال تحقيق الامتثال التام لقوانين حوكمة الشركات المدرجة في السوق، والتي تنظمها هيئة قطر للأسواق المالية.

يتم توفير الإطار التوجيهي لنظام حوكمة شركة بروة العقارية بواسطة نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية والصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (٥) لسنة ٢٠١٦ والذي تم نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٥ مايو ٢٠١٧ م ، بالإضافة إلى القوانين السارية واللوائح الأخرى في دولة قطر وبورصة قطر.

كما تحرص الشركة بالإستمرار على تحديث النظم واللوائح الداخلية بما يعكس تحديثات الجهات المنظمة على هذه القوانين متى تطلب ذلك.

٣.١ سياسة الترشيحات

يعد مجلس الإدارة من أهم العناصر التي ترسي دعائم حوكمة الشركة وترسم مسلكها نحو النجاح والتقدم. لذا، كان من الضروري وضع سياسة جامعة للأحكام التي تضبط عضوية المجلس في ضوء النظام الأساسي للشركة وقواعد حوكمة الشركات الصادرة من هيئة قطر للأسواق المالية. وقد يسرت هذه السياسة الوصول إلى جميع الأحكام والضوابط التي تحدد معايير وإجراءات عضوية مجلس الإدارة وبالتالي سهلت تطبيقها ، فقد بينت كيفية تشكيل المجلس وفترة عضويته والأحكام الخاصة بشروط الترشح وشروط العضوية التي يمكن لعضو المجلس أن يندرج تحتها من تنفيذي وغير تنفيذي ومستقل وغير مستقل. كما وضحت السياسة كيفية إجراء انتخابات مجلس الإدارة والحالات التي تنتهي بها العضوية وآلية شغل المراكز الشاغرة فيه.

٣.٢ سياسة المكافآت

يلتزم مجلس إدارة شركة بروة العقارية بسياسة المكافآت المنصوص عليها في المادة (٤٠) من النظام الأساسي للشركة، والمنصوص عليها بقانون الشركات التجارية الذي حدد في تعديله الصادر في العام ٢٠١٥ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بنسبة لا تزيد على (٥%) من الربح الصافي بعد خصم الاحتياطيّات والاستقطاعات القانونية وتوزيعات الارباح. ويقوم المجلس بعرض مقترح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على الجمعية العامة للموافقة عليها.

٣.٣ سياسة تعارض المصالح

اعتمدت شركة بروة العقارية سياسات صارمة تحكم تعاملات الأشخاص الباطنيين وتضارب المصالح الذي قد ينشأ من جلب أشخاص منخرطين في التجارة والمجتمع المدني للعمل كمدرء ومسؤولين تنفيذيين وموظفين في شركة بروة. وقد قامت شركة بروة بوضع هذه السياسات للكشف عن هذه الامور ولتفادي فقدان الموضوعية، والحفاظ على استقلالية أصحاب القرار بما يخدم مصلحة المساهمين، حيث أن الشركة وجميع موظفيها يلتزمون بالإفصاح بشكل دوري عن أي مصالح مشتركة أوعمليات فيما بينهم أو مع أي طرف آخر له علاقة مباشرة بالشركة.

٣.٤ سياسة الإفصاح

تلتزم شركة بروة العقارية بمتطلبات الإفصاح المقررة من قبل الهيئة عن طريق وضع سياسة تهدف إلى الإفصاح رسمياً بالمعلومات النوعية والكمية التي تكشف عنها لصالح أصحاب المصالح ، وتضع أنظمة الرقابة الداخلية للإشراف على عملية الإفصاح . وتسعى الشركة إلى بلوغ هدف تحقيق الشفافية المالية عبر الإفصاح عن التقارير المالية والمعلومات الجوهرية والمعلومات الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والإفصاح عن المعلومات الخاصة بكيار المساهمين اوالمساهمين المسيطرين وذلك وفقاً لشروط التبليغ التنظيمية. وتساعد هذه السياسة المجلس والإدارة التنفيذية وإدارة الشركة ذات الصلة على فهم أدوارها ومسؤولياتها في عملية الإفصاح.

٣.٥ سياسة المدقق الخارجي

يعتبر التدقيق الخارجي جزءاً لا يتجزأ من سلامة أعمال شركة بروة. ونظراً لأهمية أعمال التدقيق الخارجي، قامت الشركة بوضع سياسة تنظم شؤون مدقق الحسابات الخارجي كافة بما ينسجم انسجاماً تاماً مع متطلبات وقواعد الحوكمة ذات الصلة.

قامت شركة بروة العقارية وفقاً لقرار الجمعية العمومية التي انعقدت بتاريخ ١٥ ابريل ٢٠٢٠، بتعيين شركة ديلويت اند توش كمذقق خارجي للشركة للعام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بناءً على توصية مجلس الادارة والعروض الفنية والمالية التي تم الحصول عليها في ضوء متطلبات نظام الحوكمة الصادر من هيئة قطر للأسواق المالية. إن شركة ديلويت اند توش مستقلة تماماً عن إدارة شركة بروة العقارية ومجلس إدارتها وهي مقيدة في سجل مراقبي الحسابات المنصوص عليه في القانون رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٤ الخاص بتنظيم مهنة مراقبة الحسابات.

٤. مجلس الإدارة

مجلس الإدارة هو السلطة التي تتمتع بجميع الصلاحيات اللازمة للقيام بأعمال الشركة باستثناء تلك التي تختص بها الجمعية العمومية وفقاً للقانون أو النظام الأساسي للشركة. كما يعتبر مجلس إدارة شركة بروة العقارية هو الكيان الإداري الرئيسي. ومن ضمن أدواره ومسؤولياته دعم الهيكل الإداري والحفاظ على الاتجاه الاستراتيجي وضمان الكفاءة والفعالية وتعزيز الوضع العام والحفاظ على النزاهة والمحاسبة في المؤسسة، والخضوع للمساءلة، والاستجابة لمطالب المساهمين، وحضوره المنتظم للاجتماعات الهامة ذات الصلة والمساعدة في الحفاظ على مهمة ورؤية شركة بروة، ومناقشة أو الموافقة على تقارير التدقيق الداخلي وتعيين مدققين حسابات خارجيين وطرح الأفكار التي من شأنها تعزيز أداء عمليات الشركة بما في ذلك الشركات التابعة لها وتطبيق الحوكمة الفعالة.

٤.١ تشكيل مجلس الإدارة

بالإستناد إلى النظام الأساسي للشركة، يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من سبعة أعضاء يعين مالك السهم الممتاز ثلاثة منهم حسب النسبة الحالية من تملكه للأسهم، ولا يجوز عزل أي منهم إلا بقرار من مالك السهم الممتاز، وأربعة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية بطريقة الاقتراع السري . ولا يشارك مالك السهم الممتاز في عملية التصويت . وينتخب مجلس الإدارة بالاقتراع السري رئيساً ونائباً للرئيس لمدة (٣) سنوات.

ويتضمن الجدول التالي بياناً بأعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٠:

عضو مجلس الإدارة	المنصب	الوضع
سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي	رئيس مجلس الإدارة (الديار القطرية)	غير تنفيذي – غير مستقل
السيد/ عبدالله حمد العطية	نائب رئيس مجلس الإدارة (الديار القطرية)	غير تنفيذي – غير مستقل
السيد/ أحمد محمد طيب	عضو (الديار القطرية)	غير تنفيذي – غير مستقل
السيد/ ناصر سلطان الحميدي	عضو بالانتخاب	غير تنفيذي – مستقل
السيد/ عبدالرحمن محمد الخيارين	عضو بالانتخاب	غير تنفيذي – مستقل
السيد/ ناصر علي غصاب الهاجري	عضو شركة رأس ركن للإستثمارالعقاري (بالانتخاب)	غير تنفيذي – مستقل
السيد/ أحمد خالد الغانم	عضو بالانتخاب	غير تنفيذي – مستقل

٤.٢ نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة

يتضمن مجلس إدارة الشركة اعضاء من ذوي الخبرات والمهارات والكفاءات المتميزة في مختلف القطاعات. للمزيد من التفاصيل عن خبرات أعضاء مجلس الإدارة يرجى مراجعة الملحق رقم ١ من هذا التقرير.

الجدول التالي يوضح عدد الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة .

عضو مجلس الإدارة	عدد الأسهم المحجوزة لضمان العضوية في مجلس الإدارة	عدد الأسهم المملوكة في الشركة كما في ٣١/١٢/٢٠١٩	عدد الأسهم المملوكة في الشركة كما في ٣١/١٢/٢٠٢٠
سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي (شركة الديار القطرية)	.	.	.
السيد/ عبدالله حمد العطية (شركة الديار القطرية)	.	١٦,٠١	١٦,٠١
السيد/ أحمد محمد طيب (شركة الديار القطرية)	.	٧,١٤٠	٧,١٤٠
السيد/ ناصر سلطان الحميدي	.	٥,٤٩٠,٨١٩	٣,٨٣٨,٤٩٢
السيد/ عبدالرحمن محمد الخيارين	.	١	.
السيد/ ناصر علي غصاب الهاجري (شركة رأس ركن للإستثمار العقاري)	.	.	.
السيد/ أحمد خالد الغانم	.	.	.

٤.٣ واجبات رئيس مجلس الإدارة

من مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة قيادة الشركة لتحقيق أهدافه الاستراتيجية والعائد المناسب للمساهمين ، كما يتولى قيادة المجلس والإشراف على دوره بشكل كامل واعتماد جداول اعمال اجتماعات المجلس ، هذا بالإضافة إلى مناقشة اعضاءالمجلس بالتوصيات والتحسينات والمبادرات الاستراتيجية والموازنات التقديرية والفرص الاستثمارية المتاحة والتأكد من قيام المجلس بالمهام المنوطة به ، إضافة إلى مناقشة امورالشركة العامة بشكل دوري مع اعضاء المجلس والتحقق من وجود آلية لتقييم مستوى أداء الأعضاء بالإضافة إلى التواصل مع المساهمين . ولرئيس المجلس ان ينيط بعض مهامه إلى الأعضاء أواللجان أوالعضو المنتدب أو الرئيس التنفيذي حسب ما يراه مناسباً . كما ويقوم ايضاً بالتنسيق مع الرئيس التنفيذي بخصوص الموارد المالية والبشرية لتحقيق الأهداف المرجوة ومراقبة مستوى أداء الشركة بشكل عام دورياً من خلال الرئيس التنفيذي.

٤.٤ واجبات أعضاء مجلس الإدارة

يقوم أعضاء مجلس الإدارة غيرالتنفيذيين بإعطاء مقترحات مستقلة بشأن المسائل الاستراتيجية وتطويرالمقترحات المتعلقة بها ، كما يقومون بدراسة أداء الإدارة في تحقيق الأهداف المتفق عليها ومراقبة أداءالشركة في تحقيق أهدافها وغاياتها المتفق عليها ، والإشراف على تطويرالقواعد الإجرائية الخاصة بحوكمة الشركة ، وضمان إعطاء الأولوية لمصلحة الشركة والمساهمين في حال حصول أي تضارب للمصالح . كما يقوم أعضاء المجلس غيرالتنفيذيين بمراجعة سلامة المعلومات والضوابط والأنظمة المالية وضمان قوة وسلامة هذه الضوابط ، وإتاحة مهاراتهم وخبراتهم المتنوعة لمجلس الإدارة أولجانه المختلفة من خلال مشاركتهم الفعالة في اجتماعات المجلس والجمعيات العمومية ، وفهم آراء المساهمين بشكل متوازن وعادل.

٤.٥ مسؤوليات والتزامات أعضاء مجلس الإدارة:

على مجلس الإدارة ان يؤدي وظائفه ومهامه وان يتحمل مسؤولياته وفقاً للاتي :

١. يجب أن يؤدي المجلس مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام ، وأن تكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية، أو من أي مصدر اخر موثوق به.

٢. يمثل عضو المجلس جميع المساهمين ، وعليه أن يلتزم بما يحقق مصلحة الشركة لا مصلحة من يمثله أومن صوت له لتعيينه بالمجلس.

٣. يجب أن يحدد المجلس الصلاحيات التي يفوضها للإدارة التنفيذية ، وإجراءات اتخاذ القرارات التفويض ، كما يحدد الموضوعات التي يتحفظ بصلاحيه البت فيها ، وترفع الإدارة التنفيذية تقاريردورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.

٤. يجب على المجلس التأكد من وضع إجراءات لتعريف أعضاء المجلس الجدد بعمل الشركة وبخاصة الجوانب المالية والقانونية فضلا عن تدريبهم إن لزم الأمر.

٥. يجب على المجلس التأكد من إتاحة الشركة المعلومات الكافية عن شؤونها لجميع أعضاء المجلس بوجبة عام ولإعضاء المجلس غيرالتنفيذيين بوجه خاص وذلك من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم ومهامهم بكفاءة .

٦. لايجوز للمجلس إبرام عقود الفروض التي تجاوزأجلها ثلاث سنوات ، أو بيع عقارات الشركة أوزهنا ، أو إبراء مديني الشركة من التزاماتهم إلا إذا كان مصرحاً له بذلك في نظام الشركة وبالشروط الواردة فيه ، وإذا تضمن نظام الشركة أحكاماً في هذا الشأن ، فلا

يجوز للمجلس القيام بالتصرفات المذكورة إلا بإذن من الجمعية العامة ، مالم تكن تلك التصرفات داخلة في أغراض الشركة.

٧. الانتظام في حضوراجتماعات المجلس ولجانه,عدم الانسحاب من المجلس إلا لضرورة وفي وقت المناسب.

٨. إعلاء مصلحة الشركة والشركاء والمساهمين وسائرأصحاب المصالح وتقديمها على المصلحة الخاصة.

٩. إبداء الرأي بشأن المسائل الاستراتيجية للشركة,وسياستها في تنفيذ مشاريعها,ونظم مساءلة لة العاملين بها,ومواردها,والتعيينات الأساسية,ومعاييرالعمل بها .

١٠. مراقبة أداء الشركة فى تحقيق أغراضها وأهدافها ، ومراجعة التقاريرالخاصة بأدائها بما التقاريرالسنوية ونصف السنوية والربعية.

١١. الإشراف على تطوير القواعد الإجرائية الخاصة بالحوكمة ، والعمل على تطبيقها بالشكل الأمثل وفقا لهذا النظام.

١٢. استغلال مهاراتهم وخبراتهم المتنوعة بتنوع اختصاصاتهم ومؤهلاتهم في إدارة الشركة بطريقة فعالة ومنتجة ، والعمل على تحقيق مصلحة الشركة والشركاء والمساهمين وسائر أصحاب المصالح.

١٣. المشاركة الفعالة في الجمعيات العامة للشركة ، وتحقيق مطالب أعضائها بشكل متوازن وعادل.

١٤. عدم الإدلاء بأية تصريحات أوبيانات أومعلومات دون إذن كتابي مسبق من الرئيس أومن يفوضه في ذلك ، وعلى المجلس تسمية المتحدث الرسمي باسم الشركة.

١٥. الإفصاح عن العلاقات المالية والتجارية ، والدعاوى القضائية التي قد تؤثر سلبا على القيام بالمهام والوظائف الموكلة إليهم.

٤.٦ قواعد سلوك مجلس الإدارة

يلتزم مجلس إدارة شركة بروة بأعلى مستويات النزاهة والسلوك التجاري و"بقواعد الأخلاق والسلوك المهني"، فضلا عن تفاصيل الوصف الوظيفي المنصوص عليها في دليل وسياسات حوكمة الشركات لشركة بروة. يعتبر مجلس الإدارة الممثل لمصالح المساهمين في الشركة ، حيث يجب على كافة الأعضاء تطبيق قيم الشركة ، وممارسة كافة تعاملاتهم بصدق ونزاهة. كما يقوم أعضاء المجلس بالتصرف بحسن نية وبما يخدم مصلحة بروة والمساهمين ، إضافة إلى تعزيز ثقافة السلوك الأخلاقي.

٤.٧ ميثاق المجلس

قامت الشركة بإعداد "ميثاق المجلس" لمساعدة مجلس إدارتها على ممارسة صلاحياته وأداء واجباته ، ويُفضّل الميثاق الغرض من المجلس ، تكوينه ، ودور المجلس ومسؤولياته وإجراءات الاجتماعات والنصاب والقرارات ، وتم نشره على موقع الشركة الإلكتروني ليصبح مرجعاً عاماً لأصحاب المصالح.

٤.٨ فصل المهام

تنتهج الشركة مبدأ الفصل بين منصب رئاسة المجلس وأي منصب تنفيذي بالشركة، حيث يشغل سعادة السيد / صلاح بن غانم العلي منصب رئيس مجلس الإدارة ، بينما يشغل السيد/ عبدالله جبارة الرميحي الرئيس التنفيذي لشركة بروة العقارية.

٤.٩ اجتماعات المجلس

تُعقد اجتماعات مجلس الإدارة بصورة منتظمة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية رقم (١١) لسنة ٢٠١٥ والنظام الأساسي للشركة ، ونظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادرعن هيئة قطر للأسواق المالية. يحتفظ أمين سرالمجلس بمحاضر اجتماعات المجلس ويقوم بتوزيع جداول اعمال للاجتماعات وعقد مجلس إدارة شركة بروة العقارية (١١) إجتماعات خلال عام ٢٠٢٠، تم من خلالها مناقشة مواضيع واستراتيجيات الشركة ومشاريعها.

٤.١٠ تقييم أداء أعضاء المجلس

تتولى لجنة المكافآت والترشيحات عملية التقييم بشكل سنوي وفقا للمنهجية التي اعتمدها مجلس الإدارة في نظام الحوكمة الداخلي للشركة في العام وذلك توفير نظام مناسب لمراقبة أداء المجلس وللتأكد من أن اعضاء المجلس يقومون بدورهم ومسؤولياتهم بشكل تام.

٤.١١ مكافآت المجلس

بلغت قيمة مكافآت المجلس عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ما قيمته ٨,٥٠٠ الف ريال قطري.

٤.١٢ أمين سر المجلس

تم تعيين أمين سر لمجلس إدارة الشركة بمؤهلات جامعية وخبرات عملية ذات صلة. وتحكم الشروط المرجعية والوصف الوظيفي مهام أمين سر المجلس المنصوص عليها في نظام حوكمة الشركات ، ويكون مسؤولاعن إعداد مواضيع جداول أعمال الاجتماعات لمجلس الإدارة ، تحرير محاضر اجتماعات المجلس ، التنسيق بين أعضاء المجلس ، وبين المجلس وأصحاب المصالح الآخرين ، بمن فيهم المساهمين والإدارة والموظفين هذا بالإضافة إلى أرشفة وتنظيم وحفظ سجلات محاضر اجتماعات المجلس ، والوثائق والتقارير المتصلة بعمل المجلس واللجان المنبثقة عنه والمراسلات ذات الصلة ، بالإضافة إلى الحرص على التواصل وإنسياب المعلومات بين المجلس والإدارة التنفيذية والمساهمين.

٥. لجان المجلس

يتمتع مجلس إدارة الشركة بنموذج إداري مرن لتيسيرالقيام بأعماله ، وتقوم ركائزهذا النموذج على انبثاق ثلاث لجان عن مجلس الإدارة (اللجنة التنفيذية – لجنة الترشيحات المكافآت – لجنة التدقيق). تلعب كل لجنة دوراً جوهرياً في مساعدة المجلس على القيام بالمهام والواجبات المنوطة به في إدارة الشركة بفعالية.

تلتزم لجان المجلس بالشروط المرجعية التفصيلية الخاصة بها ، وتقدم تقاريرمنتظمة إلى المجلس حول الإجراءات التي تتخذها والمداولات التي تجربها . يعتمد المجلس في تشكيل هذه اللجان والشروط المرجعية الخاصة بهابتطبيق بنود نظام الحوكمة .

و يلي أدناه لجان مجلس الإدارة ومهام وأعضاء كل لجنة خلال العام ٢٠٢٠:

٥.١ لجنة التدقيق

تتألف لجنة التدقيق في شركة بروة العقارية من ثلاثة أعضاء يرأسهم عضومستقل ، يتمتعون بخبرات مالية في مجال التدقيق . تقوم لجنة التدقيق بمراقبة السياسات المالية والمحاسبية والضوابط المالية والداخلية بصفة منتظمة. يُقدم قسم التدقيق الداخلي تقاريره مباشرة إلى لجنة التدقيق بما يكفل استقلالية هذه الضوابط الداخلية. كما توصي اللجنة بالمدققين الخارجيين إلى المجلس لاعتمادهم في إجتماع الجمعية العمومية السنوية وتتولى إدارتهم.

اجتمعت لجنة التدقيق ستة إجتماعات خلال العام ٢٠٢٠.

أعضاء لجنة التدقيق للعام ٢٠٢٠:

السيد/ ناصرسلطان الحميدي	الرئيس	غير تنفيذي	مستقل
السيد/ أحمد محمد طيب	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد/ أحمد خالد الغانم	عضو	غير تنفيذي	مستقل

أنجزت اللجنة عددا من الاعمال المهمة في ٢٠٢٠، منها :

١. مناقشة تقارير مراقب الحسابات عن البيانات المالية لعام ٢٠٢٠ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .

٢. مراجعة النتائج المالية الفصلية والنصف سنوية والنهائية للعام المالي ٢٠٢٠ ورفع توصية لمجلس الإدارة.

٣. تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين مراقبي الحسابات للسنة المالية ٢٠٢٠ والاتعاب المقدره لهم .

٤. تقديم مقترح لمجلس الإدارة عن تعيين هيئة للرقابة الشرعية للسنة المالية ٢٠٢٠ والاتعاب المقدرهلهم

٥. وضع خطة تدقيق داخلي للعام ٢٠٢١.

٦. متابعة تنفيذ خطة التدقيق ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة .

٧. الموافقة على موازنة ادارة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢١.

٨. مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة التدقيق الداخلي للشركة.

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضٍ عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٥.٢ **لجنة المكافآت و الترشيحات**

تتألف لجنة المكافآت و الترشيحات في شركة بروة العقارية من ثلاثة أعضاء، تكون مسؤولة عن وضع إجراءات تتسم بالشفافية لترشيح وتعيين أعضاء المجلس وتحديد مسؤولياتهم والتأكد من توافر المهارات المناسبة والتزامهم بالمواعيد. كما تتولى اللجنة مهمة ممارسة الإشراف على تقييم المجلس الإدارة ، والإشراف على شؤون حوكمة الشركات للمجلس بما في ذلك الصياغة والتوصية بمبادئ وسياسات الحوكمة وتحديد سياسة المكافآت في الشركة بما في ذلك المكافأة التي يتقاضاها الرئيس وكل أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية العليا.

اجتمعت لجنة المكافآت والترشيحات خمس اجتماعات خلال العام ٢٠٢٠.

أنجزت اللجنة عددا من الاعمال المهمة في ٢٠٢٠، منها :

١. إعادة دراسة ومناقشة آلية مكافآت موظفي الشركة والرئيس التنفيذي للشركة.

٢. تقديم مقترح لمجلس الإدارة لمكافآت أعضاء المجلس السنوية ومكافأة أعضاء لجان مجلس الإدارة .

٣. مناقشة تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجانها.

٤. مقابلة مجموعة من المرشحين لتولي مناصب قيادية في الشركة .

٥. رفع توصية لمجلس لإدارة بالمرشح لمنصب الرئيس التنفيذي للشركة .

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات لعام ٢٠٢٠:

السيد/ ناصر على الهاجري	الرئيس	غير تنفيذي	مستقل
السيد/ عبدالله حمد العطية	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد/ أحمد خالد الغانم	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل

٥.٣ **اللجنة التنفيذية**

تتألف اللجنة التنفيذية في شركة بروة العقارية من ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين تم تعيينهم من قبل المجلس لتأدية دور الهيئة الاستشارية للمجلس ومراجعة استراتيجية العمل والموازنة السنوية وهيكل رأسمال بروة وتقديم التوصيات إلى المجلس بأكمله.

اجتمعت اللجنة التنفيذية ستة عشر إجتماعا خلال العام ٢٠٢٠.

أعضاء اللجنة التنفيذية ٢٠٢٠:

السيد/ عبدالله حمد العطية	الرئيس	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد/ عبدالرحمن محمد الخيارين	عضو	غير تنفيذي	مستقل
السيد/ ناصر على الهاجري	عضو	غير تنفيذي	مستقل

اهم انجازات اللجنة لعام ٢٠٢٠:

١. مناقشة الموازنة التقديرية لعام ٢٠٢١ ورفع التوصية لمجلس الإدارة .

٢. مناقشة مؤشرات الاداء لسنة ٢٠٢١ ورفع التوصية لمجلس الإدارة.

٣. دراسة مجموعة من عروض التمويل وإعادة التمويل للشركة ورفع التوصية لمجلس الإدارة.

٤. دراسة تحديث السياسات والإجراءات في بعض إدارات الشركة ورفع التوصية لمجلس الإدارة.

٥. متابعة سير العمل والأمور المرتبطة في شركة وصيف.

٦. مراجعة دراسات الجدوى لمجموعة من المشاريع ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة .

٧. متابعة تنفيذ مشاريع الشركة

٨. دراسة مقترح التعديل على الهيكل التنظيمي للشركة ورفع التوصية لمجلس الإدارة.

٩. الإطلاع على الموقف النقدي للشركة.

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء اللجنة في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٦. الإدارة التنفيذية

السيد/ عبد الله جبارة الرميحي :

يشغل السيد/ عبد الله جبارة الرميحي حالياً منصب الرئيس التنفيذي للشركة ورئيس مجلس إدارة شركة قطر لإدارة المشاريع وكذلك رئيس لجنة الاستثمار في وزارة الثقافة والرياضة، وقد شغل قبلها منصب الرئيس التنفيذي لشركة وصيف لإدارة الأصول ونائب رئيس مجلس إدارة شركة قطر لإدارة المشاريع، كما كان قد تولى عدداً من المناصب الإدارية والإشرافية في العديد من الشركات التابعة والزميلة لشركة بروة، وقد عُين «الرميحي» سابقاً كمدير التدقيق لشركة بروة العقارية ورئيس العمليات ومدير المشاريع لدى بنك بروة، ورئيس مجلس الإدارة والمدير المفوض لشركة أملاك للتمويل، كما تقلد العديد من المناصب الإدارية في عدد من القطاعات ذات العلاقة بإدارة المشاريع والإدارة العامة.

هو حاصل على درجتَي الماجستير والبيكالوريوس في الإدارة ونظم المعلومات من جامعات المملكة المتحدة، بالإضافة لبرنامج الإدارة التنفيذي من جامعة فرجينيا في الولايات المتحدة الأمريكية.

يتمتع «الرميحي» بخبرة عملية تزيد عن ٣٠ عاماً في مجالات القيادة الإدارية والمالية والإستراتيجية وقيادة العمليات في عدد من القطاعات المتنوعة بما في ذلك قطاع التطوير العقاري وإدارة الأصول والمرافق وقطاع الخدمات المصرفية والمالية وقطاع تكنولوجيا المعلومات، ويشغل «الرميحي» عضوية زميل في معهد تشارترد للإدارة (CMI)، ولتحق «الرميحي» في عدد من الدورات التنفيذية والمهام التطويرية في مجالات مختلفة كالإدارة المالية والاستثمار والحوكمة والاستراتيجيات، ولديه سجل حافل بالنجاحات في قيادة المؤسسات والقدرة على تطويرها وتوظيف مواردها لتحقيق رؤيتها وأهدافها والوصول إلى أفضل الممارسات ضمن تلك المؤسسات التي تتميز بالديناميكية والحركة والتغيير.

السيد/ تامر السيد:

يشغل السيد/ تامر السيد محمد منصب رئيس الشؤون المالية للشركة منذ مايو ٢٠١٤ ، وقد إلتحق السيد / تامر بشركة بروة العقارية في العام ٢٠٠٨ كما يشغل حالياً منصب عضوية مجلس الإدارة للعديد من الشركات التابعة والزميلة لشركة بروة.

إن السيد/ تامر حاصل على بكالوريوس تجارة – شعبة المحاسبة من جامعة القاهرة ، كما أنه حاصل على العديد من المؤهلات المهنية العالمية مثل CMA, CPA ويقوم بالإعداد لإختبار CFA III.

وتزيد مدة الخبرة المهنية للسيد / تامر، عن ٢٠ عاماً ما بين مجالات التدقيق الخارجي والشؤون المالية في العديد من المؤسسات العالمية والشركات.

السيد/ يوسف احمد البنعلي:

يشغل السيد / يوسف البنعلي رئيس العمليات المؤسسية للشركة منذ ابريل ٢٠١٧، تدرج في مناصب مختلفة خلال مسيرته العملية والتي بدأت سنة ١٩٩٥ في عدد في الشركات والمؤسسات ومنها قطر للبترول – وزارة التربية والتعليم – الهيئة القطرية للاعمال الخيرية . كما يشغل منصب عضو في لجان الإدارة التنفيذية.

تخرج السيد يوسف البنعلي من جامعة قطر سنة ١٩٩٩ بدرجة الدبلوم التكنولوجي – تخصص ادارة مكاتب.

السيدة/ دانه عبدالعزيز الأنصاري:

تشغل السيدة دانه عبدالعزيز الانصاري منصب مدير الشؤون القانونية والالتزام للمجموعة منذ يناير ٢٠١٨. و كما شغلت منصب مدير إدارة التقاضي وشؤون الشركات بشركة بروة ومستشار قانوني أول وشغلت مناصب اخرى خلال فترة عملها في المجموعة منذ ٢٠٠٦ . كما تشغل منصب عضوية مجلس الإدارة لعدد من الشركات التابعة والزميلة لشركة بروة بالإضافة إلى عضوية لجان الإدارة التنفيذية.
حاصلة على شهادة البكالوريوس بالقانون من جامعة قطر وحاصلة على شهادة الماجستير التنفيذي بالقانون من جامعة نورث وسترن بالولايات المتحدة الأمريكية .

السيد / محمد إبراهيم العمادي:

يشغل السيد محمد إبراهيم العمادي منصب رئيس إدارة الأصول لشركة بروة العقارية منذ يوليو ٢٠٢٠. وقد شغل العديد من المناصب الأخرى خلال حياته المهنية، فقد بدأ حياته المهنية كمهندس صيانة ثم عمل بمنصب مدير ادارة الصيانة في شركة قطر ستيل خلال الفترة من عام ١٩٩٥ إلى ٢٠٠٨.

كما عمل أيضاً كرئيس لإدارة الأصول العقارية في الشركة القطرية للاستثمارات العقارية خلال الفترة ما بين ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٨، ولاحقاً، شغل منصب مدير قطاع المشاريع في شركة وصيف لإدارة الأصول خلال الفترة ما بين ٢٠١٨ حتى يوليو ٢٠٢٠.

حصل السيد محمد إبراهيم العمادي على بكالوريوس في الهندسة الصناعية والأنظمة من جامعة جنوب كاليفورنيا (usc) في عام ١٩٩٥.

السيد / احمد إبراهيم الدرويش:

يشغل المهندس/ أحمد إبراهيم الدرويش حالياً منصب رئيس قطاع التطوير العقاري في مجموعة بروة العقارية. يمتلك المهندس أحمد إبراهيم الدرويش خبرة طويلة في مجاله حيث عمل في شركة راس غاز ما يقارب ١٩ عاماً، تُدرج خلالها في المناصب حيث عمل كرئيساً للموارد البشرية ورئيساً للقطاع الإداري، وانتقل بعدها للعمل في شركة كيوكيم كرئيساً للقطاع الإداري.

حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة قطر، كما أنه حاصل على ماجستير إدارة الأعمال من جامعة هال في المملكة المتحدة، وماجستير إدارة المشاريع من جامعة جورج واشنطن في الولايات المتحدة الأمريكية.

لدى الدرويش عضوية في معهد الإدارة المعتمد في المملكة المتحدة (CMI)، ومعهد إدارة المشاريع (PMI) وفي الرابطة الدولية لإدارة المرافق (IFMA).

الاسهم المملوكة من قبل أعضاء الإدارة التنفيذية :

١. السيد / يوسف أحمد البنعلي - رئيس العمليات المؤسسية للشركة، يملك عدد ٥,٤١٠ سهم.

مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية لعام ٢٠٢٠:

بلغت قيمة مكافآت وتعويضات الإدارة التنفيذية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ما قيمته ١٨,٠١٢ الف ريال قطري.

انجازات الإدارة التنفيذية في عام ٢٠٢٠:

- الفوز بمناقصة تطوير وتشغيل المدارس (الحزمة الأولى) مع هيئة الأشغال العامة .
- بدء البيع في وحدات مشروع دارقة A .
- البدء في تنفيذ مشروععي سكن العائلات وسكن العمال بالوكرة .
- تشغيل كامل المرحتلين الأولى والثانية والثالثة وكذلك مركز التسوق من مشروع سكن العمال بمكينس .
- زيادة إيرادات التأجير خلال السنة المالية ٢٠٢٠ بنسبة ١٣% مقارنة بعام ٢٠١٩
- تمديد عقد أرض الخور (الشركة العقارية) لمدة ٩٩ سنة.
- بدء تشغيل مشروع إمتداد مرافق الخور الرياضية خلال الربع الثاني من العام ٢٠٢٠ .
- التفاوض مع البنوك لتخفيض الحد الأدنى لتكاليف تمويل التسهيلات الإئتمانية .
- إنهاء التسوية مع شركة تنوين بخصوص مطالباتها .
- تعيين شركة استثنائية لدعم العلامة التجارية وتحسين التواصل مع السوق .
- تشكيل لجنة لإدارة الأزمات خلال جائحة كورونا .
- تفعيل خدمات الدفعات الإلكترونية مع البنوك .
- الوصول إلى نسبة ٥١% تقطير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

بناءً على التقييم السنوي، فإن مجلس الإدارة راضي عن أداء الإدارة التنفيذية في تنفيذ مسؤولياتها وسلطاتها والتوصيات التي قدمتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٧. نظام الرقابة الداخلية

يعتبر مجلس الإدارة مسؤولاً بشكل كامل عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة ، ويتمثل الغرض من هذا النظام بوضع معايير وأنظمة جديرة بالثقة تحتوي على وسائل الرقابة الداخلية ومن المقرر أن تكفل وسائل الرقابة هذه دقة ومصداقية حسابات وسجلات بروة، وسلامة تراخيص المعاملات وحماية أصول الشركة. والغرض من نظام الرقابة الداخلية هوالكشف عن أية مخاطر تهدد وضع بروة أوالإمتثال إلى اللوائح المنظمة وذلك من أجل وضع الأمور في نصابها الصحيح.

وتضم الرقابة الداخلية للشركة قسم شؤون التدقيق الداخلي الذي يرفع تقارير متضمنة إجراءات تصحيحية مقترحة لكافة المشاكل التي رصدت أثناء عملية التدقيق، وقسم الإلتزام الذي يتأكد من امتثال الشركة مع جميع متطلبات الحوكمة والقوانين والأنظمة السائدة في دولة قطر، والعمل على تفادي المخاطر الناتجة عن عدم الإلتزام بهذه القوانين.

تجدر الإشارة الي أن الشركة قامت بتقييم نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية في نهاية السنة المالية لعام ٢٠٢٠ وتم الافصاح عن نتائج التقييم في تقرير الشركة السنوي وتقرير المدقق الخارجي.

٨. إدارة المخاطرة

تقوم شركة بروة عن طريق قسم إدارة المخاطر بمراقبة مسائل المخاطرالتنظيمية وأنّ الأنشطة ذات الصلة تتم بطريقة آمنة وسليمة وبما يتسق مع اللوائح . أما لجنة التدقيق فنقوم بمراقبة السياسات المالية والمحاسبية والضوابط المالية والضوابط الداخلية ونظام إدارة المخاطر الخاص ببروة بصفة منتظمة. تقع على الإدارة مسؤولية تحديد وتقييم ومراقبة وإدارة المخاطر بشكل منتظم في الشركة بأكملها. ويشمل هذا النظام الإجراءات الداخلية المطبقة في الشركة. كما أن لدى الشركة ضوابط محكمة ونظم متأصلة تحكم دخولها في صفقات وعلاقات مع أطراف ذات صلة.

وفي هذا السياق، فإن الشركة ستطبق سياسة إدارة المخاطر على مستوى الشركات بأكملها. والجوانب الرئيسية لهذه السياسة هي أن مجلس إدارة الشركة ، وبدعم من لجنة التدقيق ، وإدارة التدقيق الداخلي ، يستعرض وبشكل ربعي كافة المخاطرالتي قد تواجه الشركة

والشركات العاملة التابعة لها. وتؤول مسؤولية تحديد المخاطرالتي قد تواجه أي من هذه الشركات إلى إدارتها التنفيذية وإلى موظفيها ، فيما تضطلع إدارة المخاطر للشركة بمراجعة وتجميع تقييمات المخاطر التي تم تحديدها وسبل علاجها . وتقوم إدارة التدقيق الداخلي بمراجعة مستقلة لتقاريرإدارة المخاطربشكل ربع سنوي ، ورفع ملاحظاتها بشأن سلامة هذه التقارير للجنة التدقيق وإدارة المخاطر. وتقوم الإدارة المختصة بتجميع المخاطروالإجراءات المخطط لإتباعها لتخفيف آثار المخاطر، ورفعها بشكل فصلي للجنة التدقيق.

٩. إدارة الامتثال

ان المسؤولية الرئيسية لإدارة الامتثال في المجموعة هي مساعدة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على الامتثال بكفاءة لحماية المجموعة من تكبد أية خسائر مالية «قد تحدث» بسبب الفشل في الامتثال بالقوانين. وتشمل مخاطر الامتثال المخاطر القانونية / التشريعية إضافة إلى الخسائر المادية ومخاطر السمعة. كما تساعد إدارة الامتثال أيضا كل من مجلس الادارة وإدارة المجموعة التنفيذية على تحسين إجراءات الرقابة الداخلية التي تحد من مخاطر الامتثال ومخاطر غسل الاموال وتمويل الارهاب، إضافة إلى أنها تقوم بدور المنسق ما بين المجموعة والجهات الرقابية وإطلاع الادارة على أية مستجدات في القوانين والأنظمة.

١٠. التدقيق الداخلي وأنشطته

تقدم إدارة التدقيق الداخلي تأكيدات وخدمات استشارية بشكل موضوعي ومستقل، بهدف إضافة قيمة للشركة وتحسين عملياتها. ويساعد هذا النشاط الذي تقوم به إدارة التدقيق الداخلي في تحقيق أهداف الشركة من خلال اتباع أسلوب منهجي منظم لتقييم وتحسين فاعلية إدارة المخاطر والرقابة والحوكمة. كما أن إدارة التدقيق الداخلي تقوم بتقديم تقاريرها الى لجنة التدقيق الداخلي بشكل دوري وفقاً لمتطلبات قواعد الحوكمة ذات الصلة.

اهم انجازات إدارة التدقيق الداخلي لعام ٢٠٢٠:

- اعداد وتنفيذ خطه التدقيق الداخلي القائمة علي المخاطر.
- استعراض وتقييم العمليات واداره المخاطر واطار الرقابة الداخلية من خلال تنفيذ خطه التدقيق الداخلي لشركه بروة والشركات التابعة الرئيسية.
- متابعه تنفيذ توصيات التدقيق الداخلي السابق.
- أداء الخدمات الاستشارية ، بما يتجاوز خدمات التدقيق الداخلي ، لمساعده الإدارة في تحقيق أهدافها ، وفقا لمعايير الدولية للمدققين الداخليين.
- إصدار تقارير دوريه للجنة التدقيق.
- أجريت مراجعات خاصه بشأن المسائل المرفوعة من قبل لجنة التدقيق /مجلس الإدارة وقدمت النتائج لهم.
- الامتثال بدليل المراجعة الداخلية للحسابات استنادا إلى المعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي.

يرأس إدارة التدقيق الداخلي السيد/زايد المطوع :

يشغل السيد/ زايد المطوع منصب رئيس التدقيق الداخلي منذ سبتمبر ٢٠١٣، كما شغل العديد من المناصب الأخرى، حيث بدأ مسيرته العملية بوزارة المالية والإقتصاد كمحاسب خلال الفترة من أكتوبر ١٩٩٧ إلى فبراير ٢٠١٠، ثم عمل كمراجع حسابات بديوان المحاسبة خلال الفترة من ابريل ٢٠١٠ إلى أكتوبر ٢٠١٠، وتولى منصب رئيس قسم الشؤون المالية لدى مؤسسة دريمة خلال الفترة من فبراير ٢٠١١ إلى يناير ٢٠١٢. حصل السيد/ زايد المطوع على بكالوريوس محاسبة – كلية الإدارة والإقتصاد جامعة قطر سنة ٢٠٠٠.

١١. التدقيق الخارجي

قامت شركة بروة العقارية بتعيين شركة « شركة ديلويت اند توش (Deloitte) « مدققاً خارجياً لبروة لتقديم خدمات مراجعة نصف سنوية وتدقيق في نهاية السنة.

ويأتي هذا التعيين بعد موافقة الجمعية العامة في اجتماعها بتاريخ ١٥ ابريل ٢٠٢٠ وتحديد أتعابه، وحيث أنه من المقيدين في سجل مراقبي الحسابات المنصوص عليه في القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم مهنة مراقبة الحسابات، وقد زاول المهنة لمدة عشر سنوات متصلة على الأقل وهو مستقلا عن الشركة وعن مجلس إدارتها.

بالإضافة الي المواد (٦٥– ٦٦) من النظام الأساسي المعدل للشركة والتي تحكم عمل ومهام مراقب الحسابات، فإن دليل الحوكمة الداخلي للشركة يتضمن الأدوار والمسؤوليات المنوطة في المدقق الخارجي وسياسة التعيين و الإنهاء بالإضافة الي دور لجنة التدقيق في الإشراف على عمل المدقق الخارجي.

١٢. التداول الداخلي والأطراف ذات العلاقة

تتبع الشركة ضوابط محكمة ونظم متأصلة تحكم دخولها في صفقات وعلاقات مع أطراف ذات صلة، كما أن سياسة الشركة تحظر على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين عقد أي صفقات بيع أو شراء لأسهم الشركة خلال الفترة المحددة من بورصة قطر وحتى الإعلان للجمهورعن البيانات المالية ولم يتم. أي طرف من ذوي العلاقة بعقد أي صفقات في فترات الحظر خلال عام ٢٠٢٠.

وفي ضوء متطلبات الإفصاح المحددة في قانون حوكمة الشركات والمعتمد من هيئة قطر للأسواق المالية **QFMA**، فإن الشركة عززت من سياساتها الخاصة بالأطراف ذات العلاقة وخاصة إفصاحها السنوي الحالي من قبل أعضاء المجلس والإدارة العليا فيما يخص

مصالحهم، ومساهماتهم، وتداول أسهم الشركة، ومجالس الإدارة الأخرى، والصفقات الجوهرية مع الشركة، والتوظيف ومساهمة الأقارب، والمؤهلات والخبرات وغيرها من المصالح.

كما قامت الشركة بصياغة مبادئ توجيهيه واضحة للتداول الداخلي وفقاً لدليل وسياسات حوكمة الشركات وذلك لمنع أعضاء مجلس الإدارة والموظفين من التداول في أسهم الشركة التي قد تكون عرضة للتداول الداخلي، والإفصاح عن المعلومات ذات الصلة حينما تكون متوافرة.

يمكن الحصول على معلومات حول الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة من خلال العودة إلى الملاحظة المتممة للقوائم المالية المدققة والموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

١٣. حقوق المساهمين وإتاحة المعلومات

تضمن الشركة لجميع المساهمين حق الاطلاع على كافة المعلومات والافصاحات ذات الصلة من خلال نشرها على الموقع الإلكتروني والتقارير السنوية التي تكون متاحة لكافة المساهمين، بالإضافة إلى تمكينهم من الحصول على كافة المعلومات التي تتعلق بأعضاء مجلس الإدارة ومؤهلاتهم، وما يمتلكون من أسهم في الشركة، ورؤسائهم أوعضويتهم في مجالس إدارات شركات أخرى، وكذلك المعلومات المتعلقة بالمسؤولين التنفيذيين بالشركة. كما أنه من المتاح لكافة أصحاب المصالح الحصول على كافة المعلومات ذات الصلة بما لا يضر بمصلحة الشركة.

كما يحق للمساهم أو المساهمين المالكين لما يقل عن 1٠% من رأس مال الشركة، ولأسباب جدية طلب دعوة الجمعية العمومية للانعقاد وحقّ للمساهمين الذين يمثلون ٢٥% من رأس المال على الأقل دعوة الجمعية العامة الغير العادية للانعقاد أن هذا البند غير موجود حالياً في النظام الأساسي وسوف يتم اضافته خلال هذه السنة.

كما يتم توزيع الأرباح وفقاً لتوصية مجلس الإدارة، ولقرار الجمعية العامة للشركة في اجتماعها العادي السنوي، وذلك في ضوء أحكام المادة (٤٠) من النظام الأساسي للشركة.

يتم توزيع الأرباح على المساهمين وفقاً لأحكام المادة (١٨) من النظام الأساسي للشركة، التي تنص على أن «كل سهم يخول صاحبه الحق في حصة معادلة لحصة غيره بلا تمييز سواء بالنسبة لملكية موجودات الشركة أو في الأرباح التي تقسم على الوجه المبين فيما بعد». ووفقاً لأحكام المادة (٥٠) من النظام الأساسي للشركة، فإن لكل مساهم الحق في حضور الجمعية العامة للمساهمين بالأصالة أو النيابة.

هذا مع بيان أن إدارة الشركة بصدد القيام بدراسة آلية تحديد حد أدنى للأرباح الصافية التي يجب توزيعها على المساهمين وسوف تقوم الشركة بإضافة هذا البند إلى النظام الأساسي للشركة عند الانتهاء من هذه الدراسة، كما هو مطلوب بموجب نظام الحوكمة.

١٤. سجل المساهمين

مع مراعاة احاكم النظام الأساسي للشركة والمادة (١٥٩) من قانون الشركات التجارية رقم (١١) لسنة ٢٠١٥، والمادة (٣٠) من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية، وبناءً على توجيهات بورصة قطر، تحتفظ الشركة بسجلات صحيحة ودقيقة وحديثة لمساهمي الشركة، حيث تقوم الشركة بطلب سجل المساهمين شهريا من شركة قطر للإيداع المركزي للأوراق المالية. ويمكن لأي مساهم أو أية أطراف ذات صلة الإطلاع على سجل المساهمين، والحصول على كافة المعلومات ذات الصلة.

وفيما يلي بيان عدد اسهم كبار المساهمين في الشركة:

اسم المساهم	الدولة	عدد الأسهم	%
شركة الديار القطرية	قطرية	١,٧٥١,٦٠,٨٧٠	٤٥%

١٥. القضايا والنزاعات والمخالفات

تلتزم شركة بروة العقارية بنظم الحوكمة المعمول بها في هيئة قطر للأسواق المالية، ونظام حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في السوق الرئيسية، والنظم والقوانين والإجراءات المطبقة في دولة قطر، وبالإجراءات والقوانين الدولية ذات الصلة لتأمين أعلى درجات الإلتزام والإمتثال. وتم تطوير اللوائح والنظم الخاصة بالشركة، ونظام الحوكمة بما يضمن هذا الإلتزام.

كما ان دليل الحوكمة المعتمد في الشركة يحتوي على سياسة واضحة تتعلق بالإبلاغ عن المخالفات كما تحتوي على إجراءات تفصيلية عن كيفية تطبيق هذه السياسة في الشركة. إن الشركة لم ترتكب أي مخالفات خلال سنة ٢٠٢٠.

وتجدر الإشارة إلى ان هناك منازعات قضائية متداولة حاليا امام المحاكم يبلغ اجمالي عددها ١١ قضايا تتراوح درجات التقاضي فيها بين الابتدائي والإستئناف.

١٦. المسؤولية الاجتماعية

تتبع الشركة ضوابط محكمة ونظم متأصلة تحكم دخولها في صفقات وعلاقات مع أطراف ذات صلة، كما أن سياسة الشركة تحظر على رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين عقد أي صفقات بيع أو شراء لأسهم الشركة خلال الفترة المحددة من بورصة قطر وحتى الإعلان للجمهورعن البيانات المالية ولم يتم أي طرف من ذوي العلاقة بعقد أي صفقات في فترات الحظر خلال عام ٢٠٢٠.

وفي ضوء متطلبات الإفصاح المحددة في قانون حوكمة الشركات والمعتمد من هيئة قطر للأسواق المالية **QFMA**، فإن الشركة عززت من سياساتها الخاصة بالأطراف ذات العلاقة وخاصة إفصاحها السنوي الحالي من قبل أعضاء المجلس والإدارة العليا فيما يخص مصالحهم، ومساهماتهم، وتداول أسهم الشركة، ومجالس الإدارة الأخرى، والصفقات الجوهرية مع الشركة، والتوظيف ومساهمة الأقارب،

والمؤهلات والخبرات وغيرها من المصالح.

كما قامت الشركة بصياغة مبادئ توجيهيه واضحة للتداول الداخلي وفقاً لدليل وسياسات حوكمة الشركات وذلك لمنع أعضاء مجلس الإدارة والموظفين من التداول في أسهم الشركة التي قد تكون عرضة للتداول الداخلي، والإفصاح عن المعلومات ذات الصلة حينما تكون متوافرة.

يمكن الحصول على معلومات حول الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة من خلال العودة إلى الملاحظة المتممة للقوائم المالية المدققة والموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

اهم إنجازات المسؤولية الإجتماعية لعام ٢٠٢٠:

- التعاون مع شركة وصيف وقطر الخيرية لتنظيم حملات توعوية ووقائية للتصدي لفيروس كورونا للعمال القاطنين في مشاريع بروة، بهدف تقديم كافة المعلومات حول الفيروس لرفع مستوى استعداد العمال لحماية أنفسهم، وتوفير التثقيف الصحي باللغات المختلفة لجنسيات العمال لضمان فهمها وتطبيقها
- تقديم أدوات التعقيم والعناية الشخصية للعمال لخفض احتمالية الإصابة بالفيروس، وبلغ عدد المستفيدين من الحملة قرابة ١٢ ألف عامل، كما وزعت قطر الخيرية على المستفيدين أكثر من ١٢ ألف حقيبة صحية وتوعوية تحتوي على أدوات نظافة شخصية ومُعقّمات وكمامات، إلى جانب نشرات توعوية لكل عامل بلغته.
- تنظيم حملات للتبرع بالدم بالتعاون مع مؤسسة حمد الطبية وذلك في أبراج بروة السد بهدف دعم بنك الدم بالموارد التي يحتاجها.
- تأجيل سداد إيجارات الوحدات التجارية والمخازن والورش والمعارض والمكاتب بمشاريع بروة المتأثرة بجائحة كورونا وذلك لمدة ثلاثة أشهر تبدأ من إيجار شهر أبريل ٢٠٢٠، مع تسهيل سداد المستحقات،
- دعم الخبرات القطرية من خلال التعاون مع الشركات الوطنية ذات الكفاءة والخبرة في قطاع الإنشاءات وأعمال التطوير العقاري، توقيع اتفاقية تعاون مشترك مع جامعة قطر بهدف تبادل الخبرات والبحث العلمي والتدريب الميداني، والتي تهدف إلى رعاية المواهب القطرية في مجال الهندسة المعمارية وربطهم بسوق العمل. وفي نفس السياق، قامت بروة بتطوير وتقديم برنامج تدريب مهني وميداني لطلاب الهندسة من جامعة قطر بدأ في ديسمبر ٢٠٢٠وامتد لمدة شهر، قام خلالها الفريق الهندسي المختص بالتطوير العقاري في مجموعة بروة العقارية بتقديم برنامج متكامل من العمل الميداني والمناقشات والدراسات المكثفة.
- دعم ورعاية فعاليات اليوم الوطني للدولة ٢٠٢٠ إيماناً من المجموعة بتزسيخ الهوية الوطنية
- المشاركة في حملة «تجميل قطر وعيالنا يزرعون شجرة» التي نظمتها هيئة الأشغال العامة والتي تهدف إلى نشر الوعي لدى النشء حول أهمية زراعة الأشجار في الحفاظ على البيئة والصحة.

الملحق الأول:

السِيرُ الشَّخْصِيَّةُ لأعضاء مجلس الإدارة

سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي

رئيس مجلس الإدارة

عُيِّن سعادة السيد صلاح بن غانم بن ناصر العلي وزيراً للثقافة والرياضة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٧ بعد فترة تجاوزت العامين قضاها وزيراً للشباب والرياضة. وقد شُغِل سعادته عددا من المناصب العليا في الدولة، إذ تقلد رئاسة ديوان المحاسبة في الفترة ما بين عامي ٢٠٠٦ – ٢٠١١، ساهم خلالها في وضع الخطة الاستراتيجية لديوان المحاسبة التي اعتمدت رؤية تهدف إلى مساعدة الدولة في تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع القطري وتعزيز مبادئ الشفافية والمساءلة في إدارة المال العام، كما كلف سعادته بعدد من المسؤوليات العامة منها رئاسة اللجنة الوطنية للنزاهة والشفافية في الفترة ما بين عامي ٢٠٠٧ – ٢٠١١. وفي عام ٢٠٠٨ تم تكليفه برئاسة اللجنة المنظمة لاحتفالات اليوم الوطني للدولة حيث ساهم في وضع رؤية اليوم الوطني التي تدعو إلى تعزيز الولاء والتكاتف والاعتزاز بالهوية الوطنية القطرية. كما عمل سعادة السيد صلاح بن غانم العلي مستشارا بمكتب سمو ولي العهد ما بين عامي ٢٠١١ – ٢٠١٣، أسهم سعادته في إطلاق قناة الريان الفضائية في عام ٢٠١٢ بهدف تأسيس إعلام مستنير يساند نهضة قطر ويراعي خصوصية هويتها الوطنية وتنميتها المستدامة، هذا بالإضافة إلى عضويته في مجالس إدارات وأمناء العديد من المؤسسات والهيئات الحكومية، على غرار صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية، واللجنة العليا للمشاريع والإرث، ومكتبة قطر الوطنية، والمجلس الوطني للسياحة وهيئة متاحف قطر. وشارك سعادته في العديد من المؤتمرات والندوات، كما قدم العديد من المحاضرات والعروض التقديمية في مجال الإبداع والتحفيز والحوكمة.

يحمل سعادة السيد صلاح بن غانم بن ناصر العلي شهادة البكالوريوس في علوم الإدارة الهندسية عام ١٩٩٢ من جامعة الباسفيك في الولايات المتحدة الأمريكية.

المهندس/ عبدالله بن حمد العطية

نائب رئيس مجلس الإدارة

يحمل المهندس عبدالله بن حمد العطية شهادة ماجستير العلوم في الهندسة الكيميائية من جامعة نوتنغهام في المملكة المتحدة، إضافة إلى شهادة بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة كارديف، المملكة المتحدة. يتمتع المهندس العطية بخبرة عملية واسعة شملت العديد من القطاعات في البلاد، حيث بدأ مسيرته المهنية مع شركة قطر للبترول كمهندس للعمليات وذلك حتى عام ٢٠١١ حين انتقل للعمل في شركة راس غاز المحدودة بمنصب كبير مهندسي المشروع، ليصبح في العام ٢٠١٢ مديرا للتخطيط والتطوير البري.

تولى المهندس العطية في العام ٢٠١٤ مهاما جديدة بصفة المدير التنفيذي بالإنابة لمكتب إدارة البرامج في اللجنة العليا للمشاريع والإرث، قبل أن يترقى بمسيرته ويشغل في ٢٠١٥ منصب مدير المكتب الفني في هيئة الأشغال العامة «أشغال». تدرج المهندس العطية في المناصب إلى أن أصبح مساعد رئيس هيئة أشغال حتى العام ٢٠١٨، حيث تم تعيينه نائبا لرئيس مجلس إدارة شركة قطر للمواد الأولية، إلى أن تم تكليفه من قبل المجلس فيما بعد لتولي مهام الرئيس التنفيذي للشركة بالإنابة حتى مطلع شهر مايو ٢٠١٨. تجدر الإشارة إلى أنه خلال الفترة نفسها، وتحديداً في يناير ٢٠١٧، تم تعيين المهندس عبد الله العطية كعضو في مجلس إدارة شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، ليتولى في شهر يوليو ٢٠١٨ منصب الرئيس التنفيذي للشركة.

السيد/ أحمد محمد الطيب

عضو مجلس الإدارة

يعمل السيد أحمد محمد طيب حالياً في منصب الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمار في شركة الديار القطرية للإستثمار العقاري يدير فيها محفظة بقيمة ٣٥ مليار دولار. بدأ السيد/ أحمد محمد طيب حياته المهنية بالعمل لسبع سنوات في إدارة الإتصالات والعمليات للقوات الخاصة – وزارة الداخلية، وبعدها التحق بشركة رأس غاز لمدة ست سنوات عمل في عدد من مشاريعها، ثم التحق بالديوان الأميري للعمل في المشاريع لمدة سنتين. قبل التحاقه بشركة الديارالقطرية، عمل السيد أحمد محمد طيب لمدة سنتين في مكتب إدارة المشاريع باللجنة العليا للمشاريع والإرث. كما أدار أعمال العائلة التجارية، وهو رئيس وعضو في عدد من مجالس الإدارة لمجموعة من الشركات داخل الدولة، ويحمل السيد/ أحمد محمد طيب شهادة الماجستير في الهندسة الكهربائية من جامعة كلورادو دنفر في الولايات المتحدة الأمريكية.

السيد/ ناصر بن سلطان ناصر الحميدي

عضو مجلس الإدارة

عُيِّن السيد ناصر بن سلطان ناصر الحميدي عام ٢٠١٧ عضواً في مجلس الشورى القطري بقرار أميري. ويشغل السيد ناصر الحميدي عضوية عدد من مجالس إدارات شركات مساهمة قطرية، فهو عضو في مجلس إدارة شركة قطر للوقود منذ عام ٢٠٠٨، وعضو كذلك في مجلس إدارة شركة قطر للإسمنت. كما شغل منصب المدير المالي للجنة الأولمبية القطرية، وهو رجل أعمال يشارك في أنشطة تجارية واقتصادية مختلفة. ويحمل السيد ناصر الحميدي درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال.

د. عبدالرحمن محمد الخيارين

عضو مجلس الإدارة

يشغل الدكتور عبدالرحمن بن محمد الخيارين حالياً منصب مستشار مجلس الإدارة في شركة ودام الغذائية وكان قبلها رئيساً تنفيذياً للشركة، كما عمل سابقاً في مجال الإستثمار العقاري في شركة الديار القطرية، وهو مسجل كخبير عقاري في وزارة العدل. ويشغل الدكتور الخيارين عضوية مجلس إدارة مصرف الريان. ويحمل العديد من الشهادات الجامعية آخرها درجة الدكتوراة في التخطيط العمراني من جامعة ويلز ترنتي سان ديفيد في الملكة المتحدة

د. ناصر بن علي الهاجري

عضو مجلس الإدارة

يعمل السيد ناصر بن علي غصاب علي الهاجري في منصب مدير الرقابة المالية والإدارية في المكتب الخاص بسمو الأمير الوالد، كما يشغل السيد ناصر الهاجري عضوية مجلس إدارة والعضو المنتدب لمصنع كيو ستيل. السيد ناصر الهاجري حاصل على درجة الدكتوراه في إدارة الأعمال – المالية. لدى السيد ناصر الهاجري عدد كبير من البحوث في نفس المجال.

السيد/ أحمد خالد الغانم

عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد أحمد بن خالد الغانم منصب المكلف بمهام مدير إدارة الوقاية بالإدارة العامة للدفاع المدني بوزارة الداخلية بعد أن ترأس قسم المخططات الهندسية فيها. والسيد الغانم هو عضو في عدد من اللجان من ضمنها لجنة قبول المهندسين، ممثلاً لوزارة الداخلية والدفاع المدني، وعضو في لجنة دراسة الإستراتيجيات التخطيطية بوزارة البلدية والبيئة، وشارك في العديد من الإجتماعات التنسيقية للمشاريع الكبرى بالدولة، كما حضر عدة إجتماعات لمدرء الدفاع المدني بمجلس التعاون لدول الخليج العربي، ممثلاً عن الإدارة العامة للدفاع المدني. ويحمل السيد/ أحمد بن خالد الغانم بكالوريوس في الهندسة من جامعة كنتاكي الشرقية (EKU) بالولايات المتحدة الأمريكية.

السيد / فهد بن احمد الكواري

أمين سر مجلس الإدارة

حاصل على بكالوريوس العلوم عام ١٩٩٦ من جامعة قطر، وتتنقل للعمل في عدة مواقع في بروة منها مساعد أمين السر بمجلس الإدارة، وتولى كذلك مهام مدير إدارة الممتلكات في الشركة، وشغل أيضا وظيفة مدير مشاريع العمليات، كما عمل قبل الإنحاقه بروة في هيئة الأشغال العامة وتولى فيها عدة وظائف، كما عمل السيد/ فهد الكواري بوزارة الشؤون البلدية والزراعة في شؤون الصرف الصحي، وأيضا التحق بالعمل في العلاقات العامة بإدارة الموانئ التابعة لوزارة المواصلات والنقل.

تقييم الإدارة للرقابة الداخلية على التقارير المالية

مقدمة

مجلس إدارة شركة بروة العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين ب«المجموعة») مسؤولة عن إنشاء والحفاظ على الرقابة الداخلية المناسبة على التقارير المالية («**ICOFR**») على النحو المطلوب من قبل هيئة قطر للأسواق المالية («**QFMA**»). الضوابط الداخلية على التقارير المالية هي عملية مصممة لتوفير ضمان معقول فيما يتعلق بموثوقية التقارير المالية وإعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة لأغراض إعداد التقارير الخارجية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. ويتضمن **ICOFR** أيضاً على ضوابط وإجراءات الكشف الخاصة بنا المصممة لتجنب الأخطاء في التقارير.

مخاطر في التقارير المالية

تتمثل المخاطر الرئيسية في التقارير المالية في أنه إما أن البيانات المالية الموحدة لا تُعرض بشكل عادل بسبب أخطاء غير مقصودة أو متعمدة أو أن نشر البيانات المالية الموحدة لا تتم في الوقت المناسب. ويحدث أن العرض المقدم تكون البيانات به ناقصة أو غير مقدمة بشكل عادل، وذلك عندما يحتوي حساب أو إفصاحات بيان مالي واحد أو أكثر على أخطاء جوهرية. وتعتبر الأخطاء جوهرية إذا كان بإمكانها، بشكل فردي أو جماعي، التأثير على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس البيانات المالية الموحدة.

ولتقييد مخاطر التقارير المالية، قامت المجموعة بتأسيس **ICOFR** بهدف تقديم تأكيد معقول ولكن ليس مطلقاً ضد الأخطاء الجوهرية. ولقد قمنا أيضاً بتقييم تصميم **ICOFR** وتطبيقه وفعاليتته التشغيلية وفقاً للمعايير المحددة في الإطار المتكامل للرقابة الداخلية الصادر عن لجنة المنظمات الراعية للجنة تريدواي (COSO). وتوصي **COSO** بوضع أهداف محددة لتسهيل تصميم وتقييم كفاية نظام الضوابط ونتيجة لذلك، عند إنشاء **ICOFR**، اعتمدت الإدارة أهداف البيان المالي التالية:

- الوجود / الحدوث – الأصول والمطالبات موجودة وحدثت المعاملات ؛
- الاكتمال – يتم تسجيل جميع المعاملات، ويتم إدراج أرصدة الحسابات في البيانات المالية الموحدة ؛
- التقييم / القياس – يتم تسجيل الأصول والمطالبات والمعاملات في التقارير المالية بالمبالغ المناسبة ؛
- الحقوق والالتزامات والملكية – يتم تسجيل الحقوق والالتزامات بشكل مناسب كأصول ومطالبات ؛ و
- العرض والإفصاح – تصنيف والإفصاح وعرض التقارير المالية مناسب.

ومع ذلك، فإن أي نظام للرقابة الداخلية، بما في ذلك **ICOFR**، بغض النظر عن مدى حسن تصميمه وتشغيله، يمكن أن يوفر ضماناً معقولاً ولكن ليس مطلقاً لتحقيق أهداف نظام الضوابط. وعلى هذا النحو، قد لا تمنع ضوابط الكشف والإجراءات أو الأنظمة الخاصة بـ **ICOFR** جميع الأخطاء والاحتياطات. وعلاوة على ذلك، يجب أن يعكس تصميم نظام الضوابط حقيقة وجود قيود على الموارد، ويجب اعتبار فوائد الضوابط بالنسبة لتكاليفها.

تنظيم نظام الرقابة الداخلية

المهام المشاركة في نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية

يتم تنفيذ الضوابط التابعة لنظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية من قبل جميع الادارات الأعمال الرئيسية والداعمة مع المشاركة في مراجعة موثوقية للدفاتر والسجلات التي تقوم عليها البيانات المالية الموحدة. نتيجة لذلك، ينطوي تشغيل **ICOFR** على موظفين من مختلف الوظائف والخبرات في المنظمة.

الضوابط التي تحد من مخاطر الاخطاء في التقارير المالية

يتكون نظام **ICOFR** من عدد كبير من الضوابط والإجراءات الداخلية التي تهدف إلى التقليل إلى أدنى حد من احتمال وجود أخطاء في البيانات المالية الموحدة. يتم دمج هذه الضوابط في عملية التشغيل وتشمل التالي:

- الضوابط التي تكون مستمرة أو دائمة بطبيعتها مثل الإشراف ضمن السياسات والإجراءات المدونة أو الفصل بين الواجبات؛
- الضوابط التي تعمل على أساس دوري مثل تلك التي يتم تنفيذها كجزء من عملية إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية؛
- الضوابط الوقائية أو التحقيقية بطبيعتها؛
- الضوابط التي لها تأثير مباشر أو غير مباشر على البيانات المالية الموحدة. تتضمن الضوابط التي لها تأثير غير مباشر على البيانات المالية الموحدة، الضوابط على مستوى الشركة والضوابط العامة لنظام تكنولوجيا المعلومات مثل التحكم في الوصول الفعلي للنظام وعناصر التحكم في التعامل مع البرمجيات، في حين تتمثل الضوابط التي لها تأثير مباشر في، على سبيل المثال، تسوية تدعم مباشرة بند الميزانية العمومية؛
- تتكون هذه الضوابط من مكونات آلية و / أو يدوية. الضوابط الالية هي وظائف تحكم مشمولة في عمليات النظام مثل الفصل الذي يفرضه تطبيق عناصر التحكم في المهام وفحص الواجهة على اكتمال ودقة المعلومات التي يتم ادخالها في النظام. الضوابط الداخلية اليدوية هي تلك التي يديرها فرد أو مجموعة من الأفراد مثل إعتقاد المعاملات.

قياس تصميم وتنفيذ وفعالية التشغيل للرقابة الداخلية

خلال السنة المالية ٢٠٢٠، أجرت المجموعة تقييماً رسمياً لكفاءة تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل نظام **ICOFR** مع مراعاة التالي:

- مخاطر أخطاء البنود المدرجة في البيان المالي الموحد، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل أهمية بند البيانات المالية و قابليته للخطأ؛
- قابلية الضوابط الداخلية المحددة، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل درجة الآلية والتعقيد ومخاطر تجاوز صلاحيات الإدارة وكفاءة الموظفين ومستوى اصدار الاحكام المطلوب.

تحدد هذه العوامل، بشكل إجمالي، طبيعة وتوقيت و مستوى الأدلة التي تتطلبها الإدارة من أجل تقييم ما إذا كان تصميم نظام **ICOFR** وتطبيقه و تشغيله فعالاً. يتم الحصول على الأدلة نفسها من الإجراءات الواردة ضمن المسؤوليات اليومية للموظفين أو من الإجراءات المنفذة خصيصاً لأغراض تقييم **ICOFR**.

لقد تضمن التقييم تقييماً لتصميم وتنفيذ وفعالية التشغيل للضوابط في مختلف العمليات بما في ذلك الإيرادات والذمم المدينة والمقبوضات والمشتريات والذمم الدائنة والمدفوعات وعقود الإيجار والاستثمارات المالية وغيرالمالية والنقد و الخزينة والأصولوالموارد البشرية وجداول الرواتب والاستثمارات العقارية الممتلكات التجارية والممتلكات والمنشآت والمعدات ودفتر الأستاذ العام وإعداد التقارير المالية والتكنولوجية وضوابط الرقابة على الأنظمة وعلى مستوى المنشأة.

تضمن التقييم أيضاً تقييماً لتصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط على مستوى الشركة والضوابط العامة لنظام المعلومات والضوابط المتعلقة بالإفصاح. نتيجة لتقييم تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل **ICOFR** ، لم تحدد الإدارة أي نقاط ضعف جوهرية واستنتجت أنه تم تصميم **ICOFR** وتنفيذه وتشغيله بشكل مناسب منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة بروة العقارية

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه ومن اتبع هذه إلى يوم الدين..
وبعد،،،

فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة بروة العقارية، قد راقبنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال السنة المنتهية ٢٠٢٠/١٢/٣١، ولقد قمنا بالمراقبة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وكذلك بالفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا.

ولقد قامت الهيئة من خلال عضوها التنفيذي بالمراقبة التي اشتملت على فحص التوثيق والإجراءات المتبعة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، وفي رأينا:

(١) أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المنتهية ٢٠٢٠/١٢/٣١، والتي أطلعنا عليها تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

(٢) إن توزيع الأرباح وتحميل الخسارة على حسابات الاستثمار يتفق مع الأساس الذي تم اعتماده من قبلنا وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة.

(٣) إن احتساب الزكاة تم وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة.

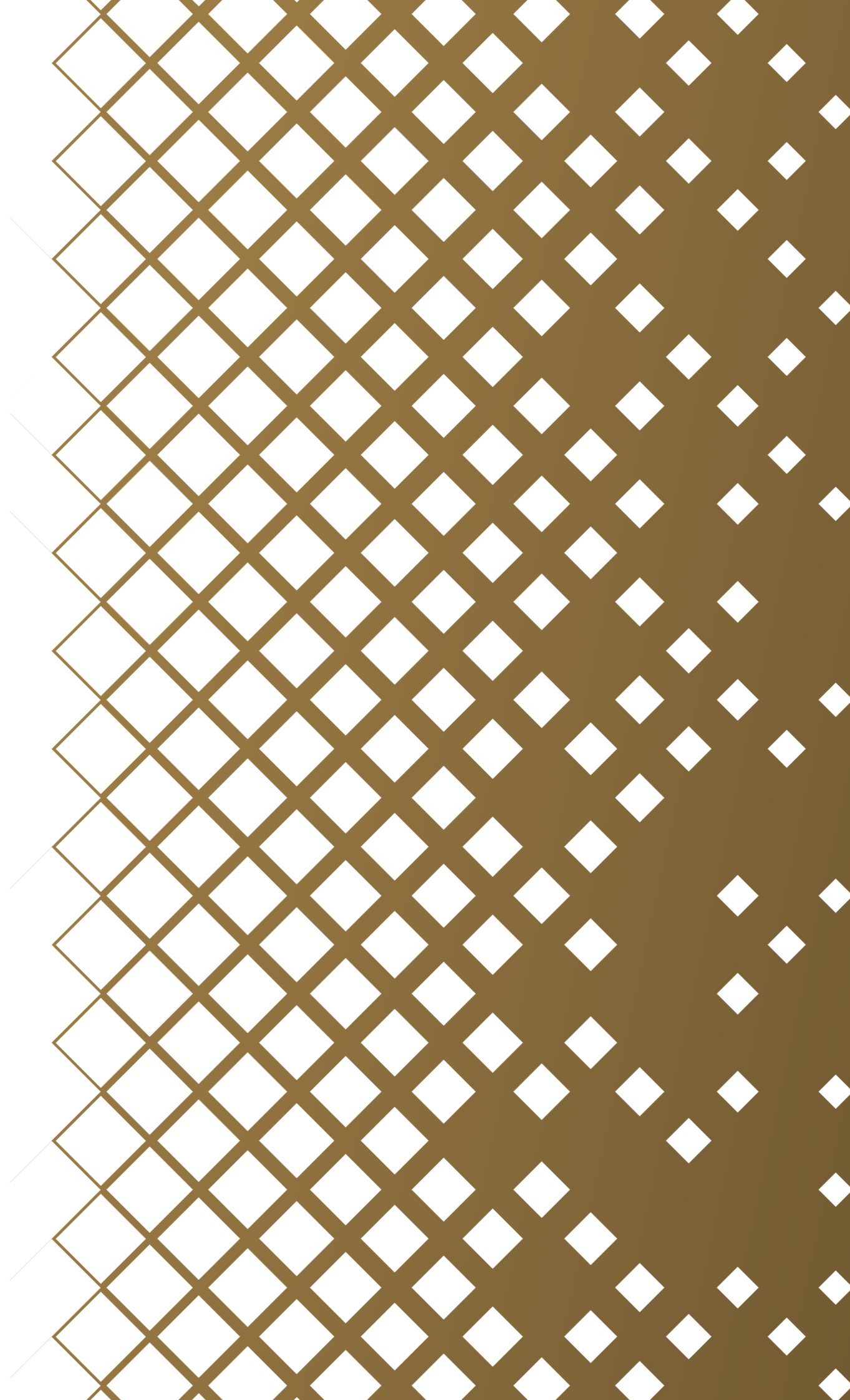
وننتهز هذه الفرصة لنعبر عن شكرنا وتقديرنا لإدارة الشركة على تعاونها وتجاوبها مع الهيئة، ولكل المساهمين والمتعاملين مع الشركة، سائلين الله تعالى أن يبارك في جهودهم جميعاً لخدمة الاقتصاد الإسلامي وتنمية وطننا بما يحقق الخير للجميع.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

د. أسامة قيس الدريعي

العضو التنفيذي لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة بروة العقارية

البيانات المالية
الموحدة لعام ٢٠٢٠



تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين

شركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.)

الدوحة - قطر

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.) («الشركة») وشركاتها التابعة («المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحّد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وكلا من بيان الربح أو الخسارة الموحّد وبيان الدخل الشامل الموحّد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحّد وبيان التدفقات النقدية الموحّد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحّد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأدائها المالي الموحّد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمر التدقيق الرئيسية

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

أمر التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
تقييم الإستثمارات العقارية	تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها (ليس على سبيل الحصر)، ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> لقد قمنا بتقييم واختبار التصميم والفعالية التشغيلية لضوابط الرقابة ذات الصلة على المدخلات والإفتراضات المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية. تقييم كفاءة وقدرات المقيمين ومراجعة شروط وأحكام تعيينهم مع المجموعة لتحديد إذا ما كان نطاق العمل مناسب. لقد قمنا بالأخذ في الاعتبار تأثير بيان «عدم اليقين الجوهرى المتعلق بالتقييم» في تقارير المختصين بالتقييم، وقمنا بتقييم الإفصاحات الإضافية الناتجة عن هذا الأمر في الإفصاح رقم ١٢.
تتكون محفظة الإستثمارات العقارية من العقارات الجاهزة والعقارات قيد الإنشاء، تم الإفصاح عن منهجية تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية التي تمتلكها المجموعة في الإفصاح ١٢ حول البيانات المالية الموحدة.	

أمر التدقيق الرئيسية	كيفية تناول أمور التدقيق الرئيسية خلال عملية التدقيق
إن تقييم الإستثمارات العقارية هي عملية تقديرية، بسبب الطبيعة الفردية لكل عقار، موقع العقار، معلومات متعلقة بالعقار، وعوامل أخرى، يتم إجراء التقييمات السنوية من قبل خبراء مستقلين («المقيمين») يتم تعيينهم من قبل الإدارة،	<ul style="list-style-type: none"> كما قمنا، بمساعدة الخبراء العقاريين في ديوليت، بتقييم مدى معقولية أساليب التقييم المستخدمة وإذا كانت هذه الأساليب مطابقة لمتطلبات المعايير الموضوعة لتنظيم تقييم العقارات، ومناسبتها لغرض تحديد القيمة العادلة للعقارات، وقمنا بمراجعة مدى ملائمة التقديرات المستخدمة في التقييم كمعدل الخصم، معدل الرسملة، معدل النمو ومدخلات أخرى. قمنا باختبار دقة البيانات المقدمة من المجموعة الى المقيمين على أساس العينة. قمنا بالتحقق من دقة تقارير التقييم على أساس العينة. قمنا بمطابقة تقارير التقييم التي أعدها المقيمون مع المبالغ المثبتة في البيانات المالية الموحدة.
بالإضافة إلى ذلك ، يوجد هنالك تحديات ذات نطاق أوسع تواجه أسواق العقارات حالياً ناتجة عن جائحة كوفيد-١٩، ونظراً لعدم اليقين في التقدير المتعلق بتأثير كوفيد ١٩ وتوجيهات المؤسسة الملكية للمساحين القانونيين («RICS») ، قام المقيمون بتضمين بيان «عدم اليقين الجوهرى المتعلق بالتقييم» في تقارير التقييم موضحين تأثير كوفيد ١٩ على سوق العقارات، قمنا بالتركيز على هذا الأمر نظراً لأهمية الرصيد في نهاية السنة ووجود أحكام وتقديرات هامة للوصول الى قيمة العقارات، وبالتالي، قد إعتبرنا تقييم الإستثمارات العقارية من أمور التدقيق الرئيسية.	

معلومات أخرى

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

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

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

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

مسؤولية الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

البيانات المالية الموحدة بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاحات	٢٠٢٠ الف ريال قطري	٢٠١٩ الف ريال قطري
الموجودات		
النقد والأرصدة البنكية	٤	١,٢٥٤,٧١٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥	٣٠,٧٩٢
ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً	٦	٦٢,١٢٢
عقارات للمتاجرة	٧	١,٤٤٠,١٠٨
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	٨	٣٢,٤٢٧
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٩	١٥٣,٠٨٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٠	١٧,٠٣٢
مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات	١١	٥٢٥,٤٩٢
استثمارات عقارية	١٢	٢٨,١٥٨,٢٨٢
ممتلكات ومنشآت ومعدات	١٣	٦٧٥,١٧٥
موجودات حق الانتفاع	١٤	١٨,٦٨٠
استثمارات في شركات زميلة	١٥	٤٥٥,٤٩٣
موجودات غير ملموسة	١٦	١٣٢,٤١١
موجودات الضريبة المؤجلة	١٧	٩,٧٨٧
إجمالي الموجودات	٣٣,١٥٥,٤٤	٣١,٩٤٧,٦٥٠
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات		
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١٨	١,٨٣٤,٢٤٩
مخصصات	١٩	٤٢,٨٠٠
مكافآت نهاية الخدمة	٢٠	١١٤,٤٥٣
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٩	١٩٢,٦٢٠
مطلوبات إيجارات	٢١	٣٥٤,٥٥٣
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	٢٢	١,٠٨٢,٨٥٥
مطلوبات الضريبة المؤجلة	١٧	٢,٠٩٦٣
إجمالي المطلوبات	١٢,٦٤٢,٤٩٣	١١,٨٨٦,١٧٣
حقوق الملكية		
رأس المال	٢٣	٣,٨٩١,٢٤٦
احتياطي قانوني	٢٤	١,٩٥٢,٧٠٤
احتياطي عام	٢٥	٤,٦٣٩,٢٣١
احتياطيات أخرى	٢٦	(٤,١٢٩٨)
أرباح مدورة		١,١٨٦,٦٩٩
إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	٢٠,٣٢٩,٦٨٩	١٩,٨٦٢,٩٩٨
حصة غير مسيطرة		١٩٨,٤٧٩
إجمالي حقوق الملكية	٢٠,٥١٨,١٦٨	٢٠,٠٦١,٤٧٧
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	٣٣,١٥٥,٤٤	٣١,٩٤٧,٦٥٠

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل الشركة و تمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢١ ووقع عليها نيابة عنهم:

السيد / عبد الله بن جباره الرميحي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

سعادة السيد / صلاح بن غانم العلي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

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

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

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

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

في الدوحة - قطر

١٥ فبراير ٢٠٢١

عن ديلويت أند توش

فرع قطر

مدحت صالحه

شريك

سجل مراقبي الحسابات رقم (٢٥٧)

سجل مدققي الحسابات لدى هيئة قطر للأسواق المالية رقم (١٢,١٥٦)

البيانات المالية الموحدة بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاحات	٢٠٢٠ الف ريال قطري	٢٠١٩ الف ريال قطري
إيرادات إيجارات	١٠٢٨	١,١٧٩,٥٨١
مصروفات إيجارات تشغيلية	٢٧	(٢٨٣,٢٤٩)
صافي إيرادات إيجارية	١,٠٤٤,١٢٤	٨٩٦,٣٣٢
إيرادات التأجير التمويلي	٨	٢,١٠١
صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي	١,٠٥٤,٩٨١	٩١٦,٤٣٣
الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	٢-٢٨	٣٥٦,٢٤٤
مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	٢٩	(٢٨٢,٧٢٨)
صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى	٣٦,٠٨٠	٧٣,٥١٦
أرباح بيع عقارات	٣٠	٣,٣٤٤
صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	١٢	١,١٢٧,٤٢٨
حصة من نتائج شركات زميلة	١٥	٦٣,٩٤٩
ربح/(خسارة) من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		(١,٢٦٢)
مصروفات عمومية وإدارية	٣١	(٢١٩,٦٩١)
صافي خسائر انخفاض القيمة	٣٢	(٩٥,١٤٣)
إيرادات أخرى	٣٣	٢٨,٩٢٢
الربح التشغيلي قبل تكاليف التمويل والإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل	١,٥٩٨,٥٨١	١,٨٧٣,٩٢٥
إيرادات تمويل	٣٤	٣٨,٨٣٩
تكلفة التمويل	٣٤	(٣٤٧,٣٣٦)
صافي تكاليف التمويل	(٢٩٩,٨٧٧)	(٣٠٨,٤٩٧)
الربح قبل الإستهلاك والإطفاء وضريبة الدخل	١,٢٩٨,٧٠٤	١,٥٦٥,٤٢٨
الإستهلاك	١٣	(٢٥,٩٧٤)
إطفاء موجودات حق الإنتفاع	١٤	(٣,٩٣٤)
الربح قبل ضريبة الدخل والضكاة	١,٢٤١,٨٤٣	١,٥١٩,٩٢٠
ضريبة الدخل والضكاة	١٧	(٢٧,١٤٢)
ربح السنة	١,٢١٤,٧٠١	١,٥٠٢,٧٦٣
العائد إلى:		
أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	١,٢١٤,١٨٨	١,٥٠٢,٧٦٣
حصة غير مسيطرة	٥١٣	٢,٣٧٧
عائد السهم الأساسي والمخفض	١,٢١٤,٧٠١	١,٥٠٥,١٤٠
(العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)	٣٥	٣٩

تم إعداد هذا البيان من قبل الشركة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

البيانات المالية الموحدة بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠٢٠ الف ريال قطري	٢٠١٩ الف ريال قطري
ربح السنة	١,٢١٤,٧٠١
الدخل الشامل الأخر	
بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:	
فوق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية	٣٢,٠٩٤
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يُعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:	
صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	٢٩,٩٩١
إحتياطات أخرى	(٩٥٠)
الدخل الشامل الأخر للسنة	٦١,١٣٥
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,٢٧٥,٨٣٦
العائد إلى:	
أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	١,٢٧٥,٢٩٥
حصة غير مسيطرة	٥٤١
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١,٢٧٥,٨٣٦

تم إعداد هذا البيان من قبل الشركة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

البيانات المالية الموحدة بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
الأنشطة التشغيلية		
١,٥٥,١٤٠	١,٢١٤,٧٠١	ربح السنة
		تعديلات على:
٣,٢,٢٨	٢,٦٧,٢٣٣	٣٤ تكلفة التمويل
٤٥,٣٠٨	٤١,١٦٨	٣٤ ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
(٣٨,٨٣٩)	(٨,٥٢٤)	٣٤ إيرادات تمويل
(١,١٢٧,٤٢٨)	(٧٨٦,٤١٣)	١٢ صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
٦٥,١١٥	٦٩,٥٦١	(١) استهلاك
٣٠,٩٣٤	٣٠,٨٨٧	١٤ إطفاء موجودات حق الإنتفاع
(٦٣,٩٤٩)	٧٠,٨٨٧	١٥ حصة من نتائج شركات زميلة
٩٥,١٤٣	١٢٥,٦٧٤	٣٢ صافي خسائر إنخفاض القيمة
٣٣,٦٧٤	٣١,٣٣٤	٢٠ مخصص لمكافآت نهاية الخدمة
٩,٣٧٩	٩,٧٥٤	١٧ مخصص لضريبة الدخل
(٢٠,١٠١)	(١٠,٨٥٧)	٨ إيرادات التأجير التمويلي
(٢٨,٥٥٤)	(١٢٧,٢٢٥)	٣٣ إيرادات أخرى
٨٠٧,٨٥٠	٩٢٨,١٨٠	الأرباح التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
		التغييرات في رأس المال العامل:
(١,٣,٣٥١)	(١٢٤,٤٩٩)	التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً
٢٨,٠٩٦	٤٣,٥٣٨	التغير في عقارات للمتاجرة
١٢٧,٢٦٦	٤٤,٦٨٠	التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي
١٢,١٦٢	(٧٢,٦٠٩)	التغير في المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
١,٠٠٠	١,٢٧٤	التغير في المخصصات
(٧١٨,٣٠٣)	(١٨٧,٣٨٧)	التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
١٦٣,٧٢٠	٦٤٢,١٧٧	التدفقات النقدية من العمليات
(٤١,٩٩٩)	(١٨,٤٣٦)	٢٠ مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
-	(٧,٧٥٨)	ضريبة الدخل المدفوعة
(٢٦٨)	-	مدفوعات لخدمات الإنشاءات
١٢١,٤٥٣	٦١٥,٩٨٣	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
		إيرادات تمويل مقبوضة
٥٦,٥٥٠	٩,٤٩٠	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
٣,٦٠٨	٤,٠٠٠	متحصلات من التخارج من شركة زميلة
١,٩٩٥	-	مدفوعات لشراء استثمارات عقارية
(٢٥,١٣٩)	(١٣٤,٧١٨)	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
٦,٥٩٩	-	مبالغ مقدمة لشراء استثمارات وعقارات
(٣٥,٨٤٥)	(٤٣٩,٧٣٠)	١٣ مدفوعات لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(١,٢٣١)	(١٤,٣٢٣)	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
٢٦	٨٢	إيرادات توزيعات الأرباح المقبوضة
٦,٥٧٨	٢,٩٥٨	

البيانات المالية الموحدة بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم							
الإجمالي	حصص	الإجمالي	أرباح	احتياطي	احتياطي	احتياطي	رأس المال
ألف ريال	غير مسيطرة	ألف ريال	مدورة	أخرى	عام	قانوني	ألف ريال
قطري	ألف ريال	قطري	ألف ريال	قطري	قطري	قطري	قطري
١٩,٥٥,٠٨٧	٢٠,٥٠,٧٣	١٩,٣٤٥,١٤	٩,٤٥١,٣٢٢	(٤٣,٢٧٤)	٤,٦٣٩,٢٣١	١,٧٩٣,٤٨٩	٣,٨٩١,٢٤٦
١,٥٥,١٤٠	٢,٣٧٧	١,٥٢,٧٦٣	١,٥٢,٧٦٣	-	-	-	-
٢٧,٩٤٨	٢,٣٤٧	٢٥,٦٠١	-	٢٥,٦٠١	-	-	-
١,٥٣٣,٠٨٨	٤,٧٢٤	١,٥٢٨,٣٦٤	١,٥٢,٧٦٣	٢٥,٦٠١	-	-	-
-	-	-	(٣,٣٧٥)	٣,٣٧٥	-	-	-
-	-	-	(١٥٨,٩٢٨)	-	-	١٥٨,٩٢٨	-
(٣٧,٥٦٩)	-	(٣٧,٥٦٩)	(٣٧,٥٦٩)	-	-	-	-
معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين:							
(٩٧٢,٨١١)	-	(٩٧٢,٨١١)	(٩٧٢,٨١١)	-	-	-	-
(١١,٣١٨)	(١١,٣١٨)	-	-	-	-	-	-
٢٠,٦١,٤٧٧	١٩٨,٤٧٩	١٩,٨٦٢,٩٩٨	٩,٧٨١,٤٠٢	(٤٠,١٢٩٨)	٤,٦٣٩,٢٣١	١,٩٥٢,٤١٧	٣,٨٩١,٢٤٦
١,٢١٤,٧٠١	٥١٣	١,٢١٤,١٨٨	١,٢١٤,١٨٨	-	-	-	-
٦١,١٣٥	٢٨	٦١,١٠٧	-	٦١,١٠٧	-	-	-
١,٢٧٥,٨٣٦	٥٤١	١,٢٧٥,٢٩٥	١,٢١٤,١٨٨	٦١,١٠٧	-	-	-
-	-	-	(٢٨٧)	-	-	٢٨٧	-
(٣٠,٣٥٥)	-	(٣٠,٣٥٥)	(٣٠,٣٥٥)	-	-	-	-
معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين:							
(٧٧٨,٢٤٩)	-	(٧٧٨,٢٤٩)	(٧٧٨,٢٤٩)	-	-	-	-
(١٦,١٥٨)	(١٦,١٥٨)	-	-	-	-	-	-
٢٠,٥١٢,٥٥١	١٨٢,٨٦٢	٢٠,٣٢٩,٦٨٩	١,١٨٦,٦٩٩	(٣٤,١٩١)	٤,٦٣٩,٢٣١	١,٩٥٢,٧٠٤	٣,٨٩١,٢٤٦

تشكل الإيضاحات المرفقة من ٥٠ إلى ٥٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١ معلومات عن الشركة والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. («الشركة» أو «الشركة الأم») وفقاً لأحكام المادة رقم ٦٨ من قانون الشركات التجارية رقم ٥ لسنة ٢٠٠٢ كشركة مساهمة قطرية وقيدت بالسجل التجاري رقم ٣١٩٠١ بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٠٥. وتبلغ مدة الشركة ١٠٠ سنة تبدأ من تاريخ إشهارها بالسجل التجاري. والشركة مدرجة في بورصة قطر.

والمكتب المسجل للشركة هو ص.ب. ٢٧٧٧٧ بالدوحة، دولة قطر.

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

في تاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠١٥، صدر قانون الشركات القطري رقم (١١) لسنة ٢٠١٥ (قانون الشركات) وتسري أحكامه على المجموعة. تمت الموافقة على النظام الأساسي المعذل للشركة وشركاتها التابعة من قبل وزارة التجارة والصناعة.

٢ التغييرات الأساسية في سنة التقرير الحالية

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

- الحصول على قروض بنكية إضافية بمبلغ ١,٩ مليار ريال قطري (بيان التدفقات النقدية).
- بدء الأعمال الإنشائية لمشروعين جديدين يقعان في منطقة الوكرة.
- قامت «أشغال» بترسية مناقصة إنشاء ثمانية مدارس لصالح المجموعة ضمن برنامج الشراكة بين القطاعين العام والخاص. يتضمن المشروع قيام المجموعة بإنشاء وصيانة ثمانية مدارس في مناطق مختلفة من الدولة وذلك على مدار ٢٥ عاماً. الترتيبات النهائية الخاصة بتنفيذ العقد وتوقيع عقد الإنشاء وترتيبات التمويل المرتبطة بها كانت مازالت قيد التنفيذ بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣ 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.

إيضاحات	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
صافي مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أوالخسارة	(٢,٥١١)	(٣,١٥٧)
صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر	٢,١٣٦	٣٣٨,٨٠٢
صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية	(٣٧٢,٩٥٩)	١٤١,٢٩١
الأنشطة التمويلية		
تكلفة التمويل المدفوعة	(٣٥٤,٣٧٣)	(٤٩٥,٥٣٦)
متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي	١,٩٦٢,١٧٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي	(١,٣٤٦,٣٣٠)	(٥١٧,٧٢٤)
مدفوعات لحصص غير مسيطرة	-	(١١,٣١٨)
توزيع أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة	(١٦,١٥٨)	-
توزيعات أرباح مدفوعة	(٧٦٤,١٧٨)	(٩٦٤,٦٨١)
مدفوعات مطلوبات الإيجار	(٤١,٩٨٤)	(٤٧,٨٨٨)
التغيرات في الأرصدة البنكية المحجوزة	٥,٨٣١	١٤,٢٩٤
صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التمويلية	(٥٥٥,٠٢٢)	١٠٣,١٤٧
صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما في حكمه	(٣١١,٩٩٨)	٣٦٥,٨٩١
صافي فروق صرف العملات الأجنبية	٩,٨٧١	٢,٤٤٧
النقد وما في حكمه في ا يناير	٧١٨,١٨١	٣٣١,٨٤٣
النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر	٤١٦,٥٥٤	٧١٨,١٨١

إيضاحات:

(أ) يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥٨٧,٤٣ ألف ريال قطري تم تحميله على مصروفات الخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى (إيضاح ٢٩) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (٢٠١٩ – ٥٢٣,٥ ألف ريال قطري).

(ب) يجب أن يُقرأ بيان التدفقات النقدية الموحد أعلاه بالتزامن مع إيضاح ٣٩.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ا إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

القطاعات التشغيلية

يوضح الجدول التالي عرض القطاعات التشغيلية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعايدات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إيرادات وأرباح				
أطراف خارجية				
أرباح من بيع عقارات	٨,٥٧٧	-	-	٨,٥٧٧
إيرادات إيجارات	١,٣٣٤,١٣١	-	-	١,٣٣٤,١٣١ (٢)
الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	-	١٨٩,٢٤٢	١١٣,٥٧٥	٣,٢٠٨,٨١٧
إيرادات التأجير التمويلي	١٠,٨٥٧	-	-	١٠,٨٥٧
صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	٧٨٦,٤١٣	-	-	٧٨٦,٤١٣
أخرى	-	-	١٢٨,٧٨٢	١٢٨,٧٨٢
قطاعات داخلية	١١٨,٩٣٣	١٢٦,٩٥٩	-	(١) -
إجمالي الإيرادات والأرباح	٢,٢٥٨,٩١١	٣١٦,٢٠١	٢٤٢,٣٥٧	(٢٤٥,٨٩٢)
ربح القطاعات	١,٥٢٧,٦٦٧	٤٧,١١٨	٢٧٣,٩٤٢	(٣٧,١٤٠)
حصة من نتائج شركات زميلة	-	-	(٧٠,٨٨٧)	(٧٠,٨٨٧)
صافي تكاليف التمويل	(٢٩٦,٨١٣)	(٣٠,٦٤)	-	(٢٩٩,٨٧٧)
خسائر إنخفاض القيمة	(١٠٧,٣٦٩)	(١٤,٠٤٨)	(٤,٢٥٧)	(١٢٥,٦٧٤)
الاستهلاك والإطفاء	(٢٢,٩٠٤)	(٣,١١٩)	(٧٤,٤٢٥)	(١٠٠,٤٤٨)
ربح السنة	١,١٠٠,٥٨١	٢٦,٨٨٧	١٢٤,٣٧٣	(٣٧,١٤٠)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩				
عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعايدات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إيرادات وأرباح				
أطراف خارجية				
أرباح من بيع عقارات	٣,٣٤٤	-	-	٣,٣٤٤
إيرادات إيجارات	١,١٧٩,٥٨١	-	-	١,١٧٩,٥٨١ (٢)
الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى	-	١٦٤,٣٠٤	١٩١,٩٤٠	٣٥٦,٢٤٤
إيرادات التأجير التمويلي	٢٠,١١	-	-	٢٠,١١
صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية	١,١٤٢,٦٠٠	-	-	١,١٢٧,٤٢٨
أخرى	-	-	٢٧,٧٠٠	٢٧,٧٠٠
قطاعات داخلية	١٠٠,٣٩٥	١٠٠,٩٤	-	(٢٠٠,٤٨٩) (١)
إجمالي الإيرادات والأرباح	٢,٤٤٦,٦٠١	٢٤٩,٢٢٦	٢١٩,٦٤٠	(٢٠٠,٤٨٩)
ربح القطاعات	١,٧٦٦,٦٨	٢٠,١٥٢	١٤٤,١٥٥	(٢٠٠,٤٢٩)
حصة من نتائج شركات زميلة	-	-	٦٣,٩٤٩	٦٣,٩٤٩
صافي تكاليف التمويل	(٣٠٨,٤٢٣)	(٧٤)	-	(٣٠٨,٤٩٧)
خسائر إنخفاض القيمة	(٨١,١٥٣)	(٢,٥٨٢)	(١١,٤٠٨)	(٩٥,١٤٣)
الاستهلاك والإطفاء	(٤٣,١٣)	(٢,٤٢٣)	(٥,٥٢٣)	(٩٦,٠٤٩)
ربح السنة	١,٣٦٤,٢٠٨	١٥,١٨٨	١٤٦,١٧٣	(٢٠٠,٤٢٩)

إيضاح:

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

(٢) إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ ٧٤,٣١٩ ألف ريال قطري (٢٠١٩: ٧٤,٦٢٦ ألف ريال قطري)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعايدات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
موجودات متداولة				
موجودات غير متداولة	٢٩,٤٤٠,٣٧٩	٥,٤٨٩١	٦٧٥,٠٣١	٢٩,٩٠٧,٦٣١
إجمالي الموجودات	٣٢,١٠٨,٢١٤	٩,٢٠٤,٩٦٦	٨٥٧,٠٠٤	٣٣,١٥٥,٠٤٤
مطلوبات متداولة				
مطلوبات غير متداولة	(٨,٦١٢,٦٢٢)	(٢٤٩,٩١١)	(٤٥٥,٨٦٩)	(٨,٧٥٥,٧٨١)
إجمالي المطلوبات	(١٢,١٨٤,٤٧٠)	(٥١٧,٠٧١)	(٥٠٣,٥٧٣)	(١٢,٦٤٢,٤٩٣)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	٤٥٥,٤٩٣	٤٥٥,٤٩٣
نفقات رأسمالية	٧٨٢,٩٠٢ (١)	-	-	٧٨٢,٩٠٢

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩				
عقارات	خدمات الأعمال	خدمات أخرى	استبعايدات	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
موجودات متداولة				
موجودات غير متداولة	٢٧,٥٩٦,٣١٩	٣٧٩,٥٣١	٧٤,٠٥٧	٢٨,٣٦٤,٢٦٩
إجمالي الموجودات	٣٠,١٧٦,٤٩٠	٧٠٤,٦٦٥	٩١٩,٣٣٣	٣١,٩٤٧,٦٠٠
مطلوبات متداولة				
مطلوبات غير متداولة	(٨,٨٨٤,٦٣٩)	(٢٠٠,٦٤٤)	(٤٦٩,٤٧٧)	(٩,١٨٧,٧١٨)
إجمالي المطلوبات	(١١,٣٩٠,١٢٠)	(٣٦٤,٣٩٢)	(٤٩٨,٧٠٣)	(١١,٨٨٦,١٧٣)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	٥٢٩,٩٤٧	٥٢٩,٩٤٧
نفقات رأسمالية	٤٤٧,٣٤٧ (١)	-	-	٤٤٧,٣٤٧

إيضاح:

(١) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات وتكاليف التمويل المرسمة لعقارات للمتاجرة (إيضاح ٧) والاستثمارات العقارية (إيضاح ١٢) والممتلكات والمنشآت والمعدات (إيضاح ١٣).

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

إيرادات من أطراف خارجية				موجودات غير متداولة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
دولة قطر	٢,٥٥١,٨٨٤	٢,٦٠٠,٩٤٧	٢٨,٨٤٧,١٩٧	٢٧,٢٩٣,٦١٥	
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	١٨,٣٠٢	١١,٣٠٩	٦٤١,٢٣٢	٦٧٨,٢٣٠	
أوروبا وشمال افريقيا	١,٣٩١	٣,١٤٢	٤١٩,٢٠٢	٣٩٢,٤٢٤	
	٢,٥٧١,٥٧٧	٢,٧١٤,٣٩٨	٢٩,٩٠٧,٦٣١	٢٨,٣٦٤,٢٦٩	

السياسات المحاسبية:

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

٤ النقد والأرصدة البنكية

٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
نقد في الصندوق	٢٩٨	٣٠٤	٣٠٤
ودائع قصيرة الأجل	٢٠٠,٦١	٨١٤,٨٠٧	٨١٤,٨٠٧
حسابات جارية	١٨٣,٦٩٤	١٤١,٧٣١	١٤١,٧٣١
حسابات تحت الطلب	٢٠٢,٤٦١	١٣٢,٩٣٥	١٣٢,٩٣٥
أرصدة بنكية محجوزة (٣)	١٥٢,٣١٥	١٦٤,٢٦٩	١٦٤,٢٦٩
حسابات غطاء بنكية	٩,٥٧٨	٣,٤٥٥	٣,٤٥٥
مخصص إنخفاض القيمة	٧٤٨,٤٠٧	١,٢٥٧,٥٠١	١,٢٥٧,٥٠١
	(٢,٢٥٠)	(٢,٧٨٥)	(٢,٧٨٥)
إجمالي النقد والأرصدة البنكية	٧٤٦,١٥٧	١,٢٥٤,٧١٦	١,٢٥٤,٧١٦
ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد ٣ أشهر	(١٧٠,٤٦٠)	(٣٧١,٥٩٦)	(٣٧١,٥٩٦)
أرصدة بنكية محجوزة وحسابات غطاء بنكية	(١٦١,٨٩٣)	(١٦٧,٧٢٤)	(١٦٧,٧٢٤)
عكس المخصصات غير النقدية	٢,٢٥٠	٢,٧٨٥	٢,٧٨٥
نقد وما في حكمه	٤١٦,٥٤٤	٧١٨,١٨١	٧١٨,١٨١

إيضاحات:

- يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتواريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة ٦,١٢٩ ألف ريال قطري (٢٠١٩: ٢٠١٨: ٤٤٣,٢١١ ألف ريال قطري).
- تكون الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة استناداً إلى متطلبات النقد للمجموعة، وتكون فترات استحقاقها الأصلية مساوية أو أقل من اثني عشر شهراً 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.

يتم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة للتخلف عن السداد نظراً لأن هذه البنوك تخضع لرقابة شديدة من البنوك المركزية في الدول المعنية، وفقاً لذلك، تقوم إدارة المجموعة بتقدير مخصصات الخسارة على الأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير وبقيمة مساوية لـ ١٢ شهراً من خسائر الائتمان المتوقعة. لم يتم استحقاق أي من الأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير، ومع الأخذ في الاعتبار تجربة التخلف عن السداد التاريخية والتصنيفات الائتمانية الحالية للبنك.

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

١ يناير ٢٠٢٠	صافي التدفقات النقدية من أنشطة تمويلية	عقود تأجير جديدة	تغييرات أخرى	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٩,٤٠٦,٤٤٩	٦١٥,٨٤٠	-	٦,٩٦٦	١,٠٨٢,٨٥٥
٣٣٠,٠٨٠	(٣١,٢٤١)	٦٨,١٠٦	(١٢,٣٩٢)	٣٥٤,٥٥٣
١ يناير ٢٠١٩	صافي التدفقات النقدية من أنشطة تمويلية	عقود تأجير جديدة	تغييرات أخرى	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٧,٩٢٥,٢٨٠	١,٤٨٢,٢٧٦	-	(١,٥٠٧)	٩,٤٠٦,٤٤٩
٣٦٢,١٥٢	(٢٨,٨٣٧)	٤٩,٦٩١	(٥٢,٩٢٦)	٣٣٠,٠٨٠

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.

٥ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
استثمارات في أوراق حقوق الملكية:			
مدرجة	٣٥,٧٩٢	٣٠,٦١٩	٣٠,٦١٩

السياسات المحاسبية:

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

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

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر استبعاد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كالفارق 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.

٦ ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

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

٢٠٢٠	غير متداولة	متداولة	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
ذمم مدينة تجارية	-	٤٤٢,٤٩١	٤٤٢,٤٩١
مصروفات مدفوعة مقدماً	-	٩,٩٠٧	٩,٩٠٧
إيرادات مستحقة	١٢٩,٧٩٦	٨٥,٢٩٦	٢١٥,٠٩٢
ودائع قابلة للاسترداد	٧,٧٧١	١,٩٤٣	١٨,٧١٤
ذمم مدينة من الموظفين	-	١٦,١٩٢	١٦,١٩٢
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	-	٤,٩٦٦	٤,٩٦٦
ذمم مدينة أخرى	١٣,٠٣١	٩٦,٧٦٤	١٠٩,٧٩٥
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية	-	(١٨٥,٢٤٤)	(١٨٥,٢٤٤)
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى	(١٩٩)	(٢٩,٥٩٢)	(٢٩,٧٩١)
	١٥٠,٣٩٩	٤٥١,٧٢٣	٦٠٢,١٢٢
٢٠١٩	غير متداولة	متداولة	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
ذمم مدينة تجارية	-	٣٦٢,١٢٥	٣٦٢,١٢٥
مصروفات مدفوعة مقدماً	-	١,٠٢٤	١,٠٢٤
إيرادات مستحقة	١٣٨,٢٥١	٢٩,٤٤٨	١٦٧,٦٩٩
ودائع قابلة للاسترداد	٨,٣٤١	١١,٩١٣	٢٠,٢٥٤
ذمم مدينة من الموظفين	-	١٤,١٩٧	١٤,١٩٧
أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية	-	٥,٩٣١	٥,٩٣١
ذمم مدينة أخرى	-	٦٦,٧٥٩	٦٦,٧٥٩
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية	-	(٨٧,٨٢٠)	(٨٧,٨٢٠)
مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى	(١٩٩)	(٢٩,٢٤٢)	(٢٩,٤٤١)
	١٤٦,٣٩٣	٣٨٣,٣٣٥	٥٢٩,٧٢٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها ١٨٥,٢٤٤ ألف ريال قطري (٢٠١٩: ٨٧,٨٢٠ ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص بالكامل لها. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٨٧,٨٢٠	٧٥,٣٠٨
١١٣,٨٤٠	١٥,٩٢٢
(١٦,٥١٦)	(٣,٤١٠)
١٠٠	-
١٨٥,٢٤٤	٨٧,٨٢٠

مخصص إنخفاض القيمة تم تحديده للذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	حالي	أكثر من ٣٠ يوماً	أكثر من ٦٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	٢,٤٣%	٢,٤٩%	٣,٥٦%	٥٤,٦٢%	
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	٦٤,٩١٤	٢٨,٥١٢	٤٥,٢٣٧	٣٠,٨٢٨	٤٤٢,٤٩١
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	(١,٥٨٠)	(٧١١)	(١٦,٩٩٣)	(١٦٥,٩٦٠)	(١٨٥,٢٤٤)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	حالي	أكثر من ٣٠ يوماً	أكثر من ٦٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً	الإجمالي
نسبة الخسارة المتوقعة	٣,٣٧%	٧,٨٦%	٢٩,١١%	٢٧,٢٤%	
إجمالي المبلغ المسجل (ألف ريال قطري)	٣٥,٤٠٣	١٤,٢٤٦	٢٠,٩٥٣	٢٩,٥٢٣	٣٦٢,١٢٥
قيمة إنخفاض القيمة (ألف ريال قطري)	(١,١٩٤)	(١,١٢٠)	(٦,١٠٠)	(٧٩,٤٠٦)	(٨٧,٨٢٠)

كما في ٣١ ديسمبر، فإن أعمار الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها كالتالي:

متأخرة السداد ولكن لم تنخفض قيمتها					
٢٠٢٠	٢٠١٩	٠ - ٣٠ يوماً	٣١ - ٦٠ يوماً	٦١ - ٩٠ يوماً	٩١ - ١٢٠ يوماً
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٢٠٢٠	٢٥٧,٢٤٧	٦٣,٣٣٤	٢٧,٨٠١	٢٠,٥٨١	٧,٦٦٣
٢٠١٩	٢٧٤,٣٠٥	٣٤,٢٠٩	١٣,١٢٦	٩,٦٧٨	٥,١٧٥
					٢١٢,١١٧

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

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

السياسات المحاسبية:

ذمم مدينة تجارية وأخرى

تمثل الذمم المدينة التجارية المبالغ المستحقة من العملاء نظير سلع تم بيعها أو خدمات تم تقديمها في نطاق عمليات الشركة العادية. إن الفروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشنتة 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 ٣٠ يوماً، وبالتالي يتم تصنيفها كموجودات متداولة.

٧. عقارات للمتاجرة

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٢٠١,٣٠٤	١١٤,٤٧٠
١,٢٣٨,٨٠٤	١,٣٩٤,٧٧٨
١,٤٤٠,١٠٨	١,٥٠٩,٢٤٨

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

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
١١٤,٤٧٠	١٥٠,٥٧٣
(٥٠,٤٤٠)	(٣٦,٦٥٦)
١٣٧,٢٧٤	٥٥٣
٢٠١,٣٠٤	١١٤,٤٧٠

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

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
١,٣٩٤,٧٧٨	١,٤٢١,٩٦٦
٨,١٣٠	٦,٤٥٤
١,٧٠٦	٨٩,٧٨٩
(٤,٥٦٧)	(١٢٦,٨٠٢)
(١٣٧,٢٧٤)	(٥٥٣)
(٢٩,٦٨٤)	٤,١٧١
٥,٧١٥	(٢٤٧)
١,٢٣٨,٨٠٤	١,٣٩٤,٧٧٨

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

إيضاحات:

(١) يتم حساب تكلفة التمويل المرسملة بناء على النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالعقارات قيد التطوير. تتم رسملة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة التمويل للمجموعة.

(٢) قامت المجموعة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات للمتاجرة بنهاية السنة. وتم الاستعانة بخبير تقييم معتمد ومستقل لتوفير الرأي التجاري والتسويقي لعملية التقييم وتقديم المشورة حول توجهات السوق الحالية في مجالات مثل أسعار السوق الممكن الوصول إليها. كشفت عملية التقييم عن أن صافي القيمة القابلة للتحقق وهي القيم العادلة مخصصاً منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق.

السياسات المحاسبية:

أ) الاعتراف بالعقارات للمتاجرة وتصنيفها (المخزون)

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

وتتضمن التكاليف:

- التملك الحر واستئجار الأراضي
- المبالغ المدفوعة لمقاولي الإنشاءات
- تكاليف التمويل وتكاليف التخطيط والتصميم وتجهيز الموقع والأتعاب المهنية وضرائب نقل الملكية وتكاليف الإنشاءات غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

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

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

ب) بيع العقارات للمتاجرة

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

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 لتشبيد عقار
- أو
- عقد لبيع عقار مكتمل

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

وفي حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لتشبيد عقار وبناء على طبيعة هذه العقود، فإن الإيرادات يتم الاعتراف بها حسب مراحل الإنشاءات.

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

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

الاعتراف بالإيرادات

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

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة. تشمل العقارات للمتاجرة على العقارات التي يتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال العادية. وبشكل أساسي، هي العقارات السكنية والتجارية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتتوي ببيعها 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 ناقصا التكلفة التي سيتم تكبدها من أجل البيع مع تقدير القيمة العادلة باستخدام نهج البيانات القابلة للمقارنة وتمثل أهم المدخلات في سعر السوق للمتر المربع للأرض وتكلفة التطوير المقدر.

أ ذمم المدينة من التأجير التمويلي

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الجزء غير المتداول:	
التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية	١,٧٩٠
إيرادات تمويل غير مكتسبة	٣٥,٧٨٣
مخصص إنخفاض القيمة	(١,٦٥٠)
صافي الجزء غير المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي	٩٨٣
الجزء المتداول:	
التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية	٣٣,٩٩٣
إيرادات تمويل غير مكتسبة	٨٥,٩٥٥
مخصص إنخفاض القيمة	(١,٥٦٧)
صافي الجزء المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي	٣١,٤٤٤
صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي	٣٢,٤٢٧

الاستحقاقات التعاقدية للذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الذمم المدينة الإجمالية من التأجير التمويلي:	
السنة الأولى	٣٣,٩٩٣
السنة الثانية	١,٧٩٠
السنة الثالثة	-
السنة الرابعة	-
السنة الخامسة	-
أكثر من ٥ سنوات	-
صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي	٣٥,٧٨٣
إيرادات تمويل غير مكتسبة	١٢١,٧٣٨
مخصص إنخفاض القيمة	(١,٦٤٩)
صافي الاستثمار في عقود التأجير التمويلي	٣٢,٤٢٧

الحركات في الذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ١ يناير	١,٣٠٧٧٠
الأقساط المستحقة والمحصلة خلال السنة	١٦٦,٨٨٦
محول (إلى) / من الذمم المدينة التجارية	(١٢٧,٢٦٦)
إيرادات التأجير التمويلي	٤١,٢٢٨
صافي عكس إنخفاض القيمة	١٠,٨٥٧
في ٣١ ديسمبر	٣,٧٥٥
	٢,٨٢١
	١,٣٠٧٧٠

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فإن ٨٧٪ (٢٠١٩: ٩٣٪) من مجموع أرصدة الذمم المدينة من التأجير التمويلي ناتجة عن معاملات مع عميل واحد.

تقوم الشركة بتقدير الخسائر المتوقعة للذمم المدينة من التأجير التمويلي في نهاية المدة بمبلغ يساوي خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار العمر. لم يحل موعد استحقاق أي من الذمم المدينة من التأجير التمويلي في نهاية فترة التقرير ومع الأخذ في الاعتبار نسب التخلف عن السداد التاريخية 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 مخصصا بمعدل الربح الضمني في عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالدخل الناتج من عقود التأجير التمويلي التي تكون المجموعة فيها الطرف المؤجر بناء على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة في عقود التأجير التمويلي. ويتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تستحق فيها.

٩ إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تعد شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري (ش.م.ق.) المساهم الرئيسي في الشركة وتملك نسبة ٤٥٪ من أسهم الشركة بما في ذلك السهم الممتاز الذي يحمل حقوقا مميزة على السياسات المالية والتشغيلية. إن نسبة الـ ٥٥٪ المتبقية من الأسهم مملوكة على نطاق واسع ويتم تداولها في بورصة قطر.

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى- المساهم الرئيسي	٥٨.٧٢٦	٦٥.٧٠٢
إيرادات الإيجار- المساهم الرئيسي	٢.٢٧٥	٨.٨٤٢

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق. وشركاتها التابعة	١٥٢,٨٨٩	٢٠٣,٨٤٨	١٨٦,٨٠١	٢٩,٣٠٨	
الشركات الزميلة	١٩٧	٣,٨٧٢	٤,٤٢٢	٢٠,٠٠	
أطراف ذات علاقة أخرى	-	٤٦٤	١,٣٩٧	٣,٨٥٦	
	١٥٣,٠٨٦	٢٠٨,١٨٤	١٩٢,٦٢٠	٣١٤,١٧٤	

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

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
غير متداولة	-	-	٥٧٩	٥٧٩	
متداولة	١٥٣,٠٨٦	٢٠٨,١٨٤	١٩٢,٠٤١	٣١٣,٥٩٥	
	١٥٣,٠٨٦	٢٠٨,١٨٤	١٩٢,٦٢٠	٣١٤,١٧٤	

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

	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
في ١ يناير	٨٨.٤٦٨	٧٧.٨٦٨
خسائر انخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)	١٥,١٠٥	١,٦٠٠
في ٣١ ديسمبر	١٠٣,٥٧٣	٨٨,٤٦٨

قامت المجموعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. واعترفت المجموعة بانخفاض اضافي للقيمة بمبلغ ١٥,١٠٥ ألف ريال قطري خلال السنة (٢٠١٩: ١,٦٠٠ ألف ريال قطري) (إيضاح ٣٢). وفي رأي الإدارة، واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من انخفاض القيمة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يجرى هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا

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

	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
مزايا قصيرة الأجل (٢)	١٦,١٤٣	١٨,٤٨٨
مكافآت نهاية الخدمة	١,٨٦٩	١,٩١٥
	١٨,٠١٢	٢٠,٤٠٣

إيضاحات:

(١) 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.

(٢) يشمل بند مزايا قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة ٨,٥٠٠ ألف ريال قطري لسنة ٢٠٢٠ ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (٢٠١٩: ٨,٥٠٠ ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في ١٥ أبريل ٢٠٢٠).

II مبالغ مقدمة لمشاريع وإستثمارات

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٢٨,٢٢٨	٢٨,٢٢٨	دفعات مقدمة لشراء عقارات (I)
١,٨٣٦,٤٥٩	١,٨٣٦,٤٥٩	دفعات مقدمة لتبادل أراضي (٢)
٦٤٠,٦٢٢	٢٥٥,٧٦٣	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
٢,٥٠٣,٠٩	٢,١٢٠,٤٥٠	
(١,٩٧٩,٨١٧)	(١,٩٧٩,٩٤٨)	ناقصا: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة
٥٢٥,٤٩٢	١٤٠,٥٠٢	

الحركة في مخصص إنخفاض قيمة المبالغ المقدمة مبينة أدناه:

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
١,٩٧٩,٩٤٨	١,٩٧٩,٩٤٨	الرصيد كما في ١ يناير
-	-	المحمل خلال السنة
(١٣١)	-	إعادة التصنيف إلى الذمم المدينة
١,٩٧٩,٨١٧	١,٩٧٩,٩٤٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

إيضاحات:

(I) استحوذت الحكومة القطرية خلال سنة ٢٠١٨ على قطعة أرض كائنة بمنطقة الخور كانت مملوكة للمجموعة وأطراف آخرين ذوي علاقة. وقد التزمت الحكومة بتقديم قطعة أرض أخرى في منطقة سلوى مقابل قطعة الأرض المستحوذ عليها. دفعت المجموعة الدفعات المقدمة أعلاه إلى طرف ذو علاقة من أجل أن تمتلك المجموعة الأرض الجديدة بالكامل والتي سيتم استلامها من الحكومة. ومنذ عام ٢٠١٨ 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 ٢٠١٢ وعلى أساس متحفظ رصد مخصص لمجمل المبالغ المقدمة واعتبرتها مشكوكا في استردادها. وسوف تواصل المجموعة متابعة الأمر مع الحكومة على أمل التوصل لتسوية.

السياسات المحاسبية:

المبالغ المقدمة للأراضي

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

I. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
		استثمارات في أوراق حقوق الملكية :
١١٢,٨١٠	٨٢,١٣١	مدرجة
٥٧,٢٢٢	٤٩,٧٩٧	غير مدرجة
١٧٠,٠٣٢	١٣١,٩٢٨	

السياسات المحاسبية:

السياسات المطبقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ تم الإفصاح عنها في إيضاح ٤٨.

القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المدرجة واستثمارات الدين

إذا كان السوق للأصل المالي غير نشط أو غير متوفر، تقوم المجموعة بتحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم التي تشمل استخدام المعاملات على أساس تجاري بحث والرجوع إلى الأدوات الأخرى التي تعتبر مشابهة بشكل أساسي وتحليل التدفقات النقدية المخصصة 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 ٣ لقياس القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	
٤٩,٧٩٧	٥٥,٣٥٥	الرصيد في ١ يناير
-	-	إجمالي الأرباح او الخسائر:
-	-	- في الأرباح أو الخسائر
٧,٤٢٥	(٥,٥٥٨)	- في الدخل الشامل الآخر
٥٧,٢٢٢	٤٩,٧٩٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

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

الموجودات المالية	تقنية التقييم والمدخلات الرئيسية	مدخلات جوهرية غير قابلة للرصد	علاقة وحساسية المدخلات غير القابلة للرصد مع القيمة العادلة
الاستثمار في الأسهم غير المدرجة	منهجية السوق في هذا النهج ، تم تحديد مجموعات قابلة للمقارنة من الشركات المدرجة في قطر و دول مجلس التعاون الخليجي وتم التأكد من متوسط النسب بين السعر والقيمة الدفترية (مضاعفات السعر / القيمة الدفترية). تم 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

١٢ استثمارات عقارية

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ١ يناير	٢٦,٥٩٨,٣١٨	١٨,٢٦١,٩٦٩
إضافات خلال السنة	٥٩٥,٢٩٦	٢٨٧,٥٨٣
تكاليف تمويل مرسلة (إيضاح ٣٤)	٨١,٧٣٨	٥٣,٢٩٠
حق انتفاع الموجودات (تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦)	-	٢٩,٢٨٥
حق انتفاع الموجودات - إضافات خلال السنة	٦٨,١٠٦	-
حق انتفاع الموجودات - تعديل عقد الإيجار	٧,٦٣٤	-
محول من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح ٧ب)	٤,٥٦٧	١٢٦,٨٠٢
محول من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٣)	-	٥,٥٣٩
محول من دفعات مقدمة لشراء أراضي (أ)	-	٤,٨٣٢,٢٤٦
محول من موجودات غير ملموسة (إيضاح ١٦)	-	١,٦٠٣,٦٤٤
صافي أرباح القيمة العادلة	٧٨٦,٤١٣	١,١٢٧,٤٢٨
تعديل صرف العملات الأجنبية	١٦,٢١٠	٧,٨١٢
في ٣١ ديسمبر	٢٨,١٥٨,٢٨٢	٢٦,٥٩٨,٣١٨

(أ) الدفعات المقدمة لشراء عقارات بقيمة ٤,٨٣٢,٢٤٦ ألف ريال قطري لشراء قطعة أرض في منطقة لوسيل بمساحة (٣٣,٤٧٥,٨١٣ متراً مربعاً) تم تحويلها الى الإستثمارات العقارية خلال عام ٢٠١٩. تم تسليم الأرض إلى المجموعة في عام ٢٠١٩. نتيجة لتفشي وباء كوفيد - ١٩ والتأثيرات الواسعة النطاق على الأعمال التجارية عالمياً ومحلياً في دولة قطر ، أخذ المقيمون الخارجيون للمجموعة في الاعتبار أحدث التوجيهات من RICS وأبلغوا عن تقييمات الاستثمارات العقارية للمجموعة على أساس «عدم اليقين في التقييم المادي». قامت الإدارة بتقييم أساس ومعنى هذا الإعداد. على الرغم من وجود عدم اليقين داخل سوق العقارات الأوسع ، مع ملاحظة تأثيرات متباينة ، تعتبر الإدارة أن محفظة الاستثمارات العقارية الحالية للمجموعة أقل تأثراً بهذه الأحداث السلبية بسبب الخصائص الكامنة في المحفظة بما في ذلك التنوع عبر فئات الموجودات ، والانتشار جغرافياً على المستوى المحلي وطبيعة التدفق النقدي المستقبلي المضمون جزئياً فيما يتعلق بمحفظة الموجودات المدرة للدخل. تتفهم الإدارة أساس هذا الإعداد ، والذي يهدف في المقام الأول إلى إبراز عدم اليقين المستقبلي ودرجة أعلى من الحذر. نظرت الإدارة في هذا الأمر فيما يتعلق بالمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات وخلصت إلى أن الخصائص والتوجهات المتأصلة في محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة التي لوحظت ، فيما يتعلق بسوق العقارات الأوسع في دولة قطر ، تشير إلى أن أحداث وباء كوفيد - ١٩ لا تؤدي إلى مسار جديد من التقديرات الرئيسية غير المؤكدة ، كما أنها لا تؤثر على مستوى الحساسية المحتمل لتغيير معقول ومحتمل قد يحدث خلال الاثني عشر شهراً القادمة.

إيضاحات:

(١) معظم الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطر وتمثل حوالي ٩٨,٣٪ من القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩) : ٢٩,٢٩٨٪) ، أما باقي العقارات فتوجد في مملكة البحرين وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية.

(٢) يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجرته جهات تقييم مستقلة ومعتمدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. 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.

(٣) ليس لدى المجموعة قيود على القيمة المحققة من استثماراتها العقارية

(٤) تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الخاصة بالاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم ٤٣.

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

(٦) مدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة بلغت ٨,٣٨٠,٦٣٨ ألف ريال قطري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩) : ٨,٩٨٨,١٩٠ ألف ريال قطري). مازال تحويل ملكيتها القانونية للمجموعة قيد الاجراء، تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الاستثمارات العقارية موجودة لدى المجموعة.

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

نوع العقارات	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير القابلة للرص		المعدل (المتوسط المرجح)
		٢٠٢٠	٢٠١٩	
		٢٠٠-٢٩٣	٢٠-٢٥	
		ريال قطري	ريال قطري	
		القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا		
		٠٪-٠٪	٠٪-٠٪	
العقارات التجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	نمو الإيجار السنوي	معدل عدم الإشغال طويل الأجل	
		٠٪-٠٪	٠٪-٠٪	
		معدل الخصم	أعلى سعر بالسوق	
		٠٪-٠٪	٠٪-٠٪	
		القيمة الإيجارية التقديرية لكل وحدة شهريا:		
		٠٣٥-٠٧	٠٣٥-٠٧	
		سكن العمال / سكني (عادي) بقيمة إيجارية لكل غرفة/ وحدة		
		٠٩٠٠-٢٢,٢٥٠	٠٩٠٠-٢٢,٢٥٠	
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	نمو الإيجار السنوي	معدل عدم الإشغال طويل الأجل	
		٠٪-٠٪	٠٪-٠٪	
		معدل الخصم	أعلى سعر بالسوق	
		٠٩٥-٠٧,٣٠	٠٩٥-٠٧,٣٠	
		القيمة الأرض المقدرة لكل متر مربع		
		٠٦٠-٠٤٤	٠٩٠-٠١٠	
		ريال قطري	ريال قطري	

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

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

(٨) عقود الإيجار التشغيلية التي تكون المجموعة فيها مؤجراً، تتعلق بالاستثمارات العقارية المملوكة من قبل المجموعة والتي تتراوح مدة عقد الإيجار فيها بين ١ إلى ١٨ 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 ذمم مدينة كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
خلال سنة واحدة	٧١٤,٨٥١	١,٠٧٠,١١
من سنة واحدة إلى خمس سنوات	١,٧٠٥,٦٨٩	١,٥٦٢,٠٩١
أكثر من ٥ سنوات	٢,٠٥٣,٧٠٢	٢,٣٥٠,٥٠٧
الإجمالي	٤,٤٧٤,٢٤٢	٤,٩١٩,٦٠٩

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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	القيمة العادلة	المستوى ٢	المستوى ٣
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
أراضي شاغرة	٨,٠٧٣,١٥٦	-	٨,٠٧٣,١٥٦
عقارات مكتملة	١٧,٩٣٥,٨٩٢	-	١٧,٩٣٥,٨٩٢
عقارات قيد الإنشاء	٢,١٤٩,٢٣٤	-	٢,١٤٩,٢٣٤
	٢٨,١٥٨,٢٨٢	-	٢٨,١٥٨,٢٨٢

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	القيمة العادلة	المستوى ٢	المستوى ٣
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
أراضي شاغرة	٨,٦٦٤,١٣٠	-	٨,٦٦٤,١٣٠
عقارات مكتملة	١٦,٥٢١,٤٥٦	-	١٦,٥٢١,٤٥٦
عقارات قيد الإنشاء	١,٤١٢,٧٣٢	-	١,٤١٢,٧٣٢
	٢٦,٥٩٨,٣١٨	-	٢٦,٥٩٨,٣١٨

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يوجد عقارات بقيمة إجمالية تبلغ ٦٩,١٢,١٠ ألف ريال قطري (٢٠١٩: ٦٥,٣٠٦,٧ ألف ريال قطري) بموجب اتفاقيات تأجير، يتم عرض مدفوعات الإيجار المستقبلية في إيضاح ٢١.

بالنسبة لموجودات حق الإنتفاع المصنفة كاستثمار عقارى، تتوقع المجموعة الاستفادة من شروط الإيجار الكاملة التي تتراوح عادةً بين ١ و ٩٩ 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 المالى الموحد، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

السياسات المحاسبية:

الاعتراف بالاستثمارات العقارية

يتضمن الاستثمار العقارى 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 العقارى.

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

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

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

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

يتم إجراء التحويلات إلى الاستثمار العقارى 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 العقارى فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه ببدء فترة إشغال المالك للعقار أو بدء تطويره بهدف بيعه.

وللتحويل من الاستثمار العقارى المسجل بالقيمة العادلة إلى عقار يشغله المالك أو عقارات للمتاجرة، فإن تكلفة العقار التي يتم تقديرها لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبى الدولي رقم ١٦، «الممتلكات والمنشآت والمعدات» أو المعيار المحاسبى الدولي رقم ٢، «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 عقارى أو كعقار للمتاجرة: تشمل الاستثمارات العقارية على الأراضي والمباني (وتشمل العقارات السكنية والتجارية والمعارض) والذي لا تشغله المجموعة بقدر كبير أو تستخدمه في عمليات المجموعة وليس للبيع خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، ولكن يحتفظ به أساساً للحصول على إيرادات إيجارية وزيادة قيمتها.

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

تقييم الاستثمارات العقارية

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

تحليل الحساسية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما لو كان معدل خصم الاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ ٢٠,٤٤,١٢٤ ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ ٢,٤١٢,٩٤٢ ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض /ارتفاع (لارتفاع / انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما لو كان أعلى سعر سوقي للاستثمارات العقارية في السوق (المقيم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل ٧٦٦,١٠٤ ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ ١,٠٩,٣١٢ ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض /ارتفاع (لارتفاع / انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما لو كان السعر للقدم المربع للاستثمارات العقارية في السوق (المقيمة باستخدام طريقة المقارنة المباشرة) أعلى / أقل بنسبة ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل / أعلى (أعلى / أقل) بمبلغ ٨٤,٧١٥ ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لارتفاع / انخفاض أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، فيما لو كان السعر معدل الإيجار للاستثمارات العقارية في السوق (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة ١٪ مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل / أعلى (أعلى / أقل) بمبلغ ٢٢٩,٤٢٤ 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

١٣ ممتلكات ومنشآت ومعدات

أراضي	مبان	أثاث و وتركيبات	تحسينات على مبان مستأجرة	محطات التبريد	موجودات ثابتة أخرى	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
التكلفة						
في ١ يناير ٢٠١٩	١٧٥,٥٦١	٤٠٤,٨٠٨	٢٢١,١١٣	١١٩,٧٨٤	٢٣٤,٦٥٨	١,٢٧٦,٦٤٩
إضافات	-	-	٥,٢٣٣	٨٥٩	١٠٢	١,٢٣١
إعادة التصنيف	٣,١	-	-	(١٥٨)	-	-
تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)	-	(٧,٤٧٤)	-	-	-	(٧,٦٩)
تعديل صرف العملات الأجنبية	٤٦٣	٣,٦	٩٢	٢٧	-	٩,١
المشطوب	-	-	(٢٥٤)	-	-	(١١,٦٥٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١٧٦,٣٢٥	٣٩٧,٦٤٠	٢٢٦,١٨٤	١٢٠,٥١٢	٢٣٤,٧٦٠	١,٢٦٨,٥١٩
الاستهلاك المتراكم						
في ١ يناير ٢٠١٩	-	٦٧,١٣١	١٧٨,٠٠٥	٨٨,٤٥٨	٥٨,٤٨٧	٤٨٥,٦١٤
محمل للسنة	-	٩,٨٠	٢,٣	١,١٧٥	-	١٤,٥٩٢
محمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح ٢٩)	-	٦,٣٨٨	١٤,٤١٧	١٤,٦٦٧	٩,٣٨٣	٥,٥٢٣
انخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)	-	-	-	٣,٧١٢	-	٤,٨٥٢
تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)	-	(٢,٠٧٠)	-	-	-	(٢,٠٧٠)
تعديل صرف العملات الأجنبية	-	١٢٧	٨٥	١٩	-	٢٤١
إستبعادات	-	-	(٢٥٤)	-	-	(١١,٦٥٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	٨٠,٦٥٦	١٩٢,٤٥٦	١٠٨,٠٣١	٦٧,٨٧٠	٥٤٢,٠٩٩
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١٧٦,٣٢٥	٣١٦,٩٨٤	٢٢٦,١٨٤	١٢٠,٤٨١	١٦٦,٨٩٠	٧٢٦,٤٢٠
التكلفة						
في ١ يناير ٢٠٢٠	١٧٦,٣٢٥	٣٩٧,٦٤٠	٢٢٦,١٨٤	١٢٠,٥١٢	٢٣٤,٧٦٠	١,٢٦٨,٥١٩
إضافات	-	-	٢,٢٤٥	١,٢٧٠	٢,٢٢٨	١٤,٣٢٣
استبعادات	-	-	(٦٤)	-	-	(١٣٣)
تعديل صرف العملات الأجنبية	٣,٣٢٦	١,٣٧١	٤,٣	(٣٦)	-	٥,٠٦٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٧٩,٦٥١	٣٩٩,٠١١	٢٢٨,٧٦٨	١٢١,٧٤٦	٢٣٦,٩٨٨	١,٢٨٧,٧٧٢
الاستهلاك المتراكم						
في ١ يناير ٢٠٢٠	-	٨٠,٦٥٦	١٩٢,٤٥٦	١٠٨,٠٣١	٦٧,٨٧٠	٥٤٢,٠٩٩
محمل للسنة	-	١٧,٦٠٠	٢,٦٦٠	٨٠٠	-	٢٥,٩٧٤
محمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح ٢٩)	-	٦,٣٨٩	١٤,٣٠٠	٧,٨٢٣	٩,٣٨٠	٤٣,٥٨٧
إستبعادات	-	-	(٦٤)	-	-	(١٣٣)
خسارة انخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)	-	-	-	-	-	٧٦١
تعديل صرف العملات الأجنبي	-	٣,١	٣٧	(٢٥)	-	٣,٩
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	١٠٤,٩٤٦	٢٠٩,٣٨٩	١١٦,٦٢٩	٧٧,٢٥٠	٦١٢,٥٩٧
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٧٩,٦٥١	٢٩٤,٠٦٥	١٩٣,٧٧٩	١٠٤,١١٧	١٥٩,٧٣٨	٦٧٥,١٧٥

السياسات المحاسبية:

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

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

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

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات الخاضعة للاستهلاك:

مباني	٢٠-٣٣ سنة
أثاث وتركيبات	٣-٧ سنوات
مركبات	٥ سنوات
أجهزة وبرامج الحاسب الآلي	٣-٥ سنوات
معدات مكتبية	٣ سنوات
تحسينات على مبان مستأجرة	٣ سنوات
محطات التبريد	٢٥ سنة

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

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

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

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

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

١٤ موجودات حق الإنتفاع

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

المباني	
ألف ريال قطري	
التكلفة	
في ايناير ٢٠١٩	٨.٤٤٩
إضافات	-
تعديل صرف العملات الأجنبية	٤٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨.٤٩٦
الاستهلاك المتراكم	
في ايناير ٢٠١٩	-
المحمل للسنة	(٣.٩٣٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	(٣.٩٣٤)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٤٩,٥٦٢
التكلفة	
في ايناير ٢٠٢٠	٨٠.٤٩٦
إضافات	-
تعديل صرف العملات الأجنبية	٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٨٠.٥٠١
الاستهلاك المتراكم	
في ايناير ٢٠٢٠	(٣.٩٣٤)
المحمل للسنة	(٣.٨٨٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	(٦١,٨٢١)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٨,٦٨٠

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

إطفاء موجودات حق الإنتفاع	
٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
٣.٨٨٧	٣.٩٣٤

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لا يوجد التزام مالي على المجموعة (٢٠١٩: لا شيء) عن عقود إيجار قصيرة الأجل.

كان لدى المجموعة إجمالي تدفقات نقدية خارجة لعقود الإيجار بمبلغ ٢١,١٤٢ ألف ريال قطري في عام ٢٠٢٠ (٤١,٨٨٠ ألف ريال قطري في عام ٢٠١٩). بخلاف جزء من موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجارات التي تخضع لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، فإن لدى المجموعة إضافات غير نقدية على موجودات حق الإنتفاع ومطلوبات الإيجار في عام ٢٠٢٠ (لا شيء في عام ٢٠١٩).

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

تصنيف عقود الإيجار – المجموعة كمؤجر

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

إطفاء موجودات حق الإنتفاع

يتم إطفاء موجودات حق الإنتفاع حسب مدة عقد الإيجار. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الموجودات أو تكلفة موجودات حق الإنتفاع التي تتوقع المجموعة الإستحواذ عليها. يتم إطفاء موجودات حق الإنتفاع المتعلقة على مدى عمرها. يبدأ الإطفاء في تاريخ بدء عقد الإيجار.

تقوم المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦) لتحديد انخفاض في قيمة موجودات حق الإنتفاع. ويتم احتساب أي إنخفاض كما هو موضح في سياسة الممتلكات والمنشآت والمعدات.

خصم مدفوعات الإيجار

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

١٥ استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في الشركات الزميلة:

نسبة الملكية %		بلد التأسيس	طبيعة التشغيل	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
٢٠٢٠	٢٠١٩			
٪٢٤,٤	٪٢٤,٤	الكويت	الاستثمار	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
٪٢٢,٠٨	٪٢٢,٠٨	قطر	التأجير	شركة إمداد لمعدات التأجير
٪٢٠	٪٢٠	قطر	تأمين	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
٪٤٧,٣٧	٪٤٧,٣٧	قطر	التصنيع	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
٪٤٠	٪٤٠	قطر	خدمات استشارية	شركة تنوين ذ.م.م.
٪٢٠	٪٢٠	قطر	خدمات استشارية	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
٪٢٦	٪٢٦	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	بانسيلتكا القابضة المحدودة (١)

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

إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:	
٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إجمالي الموجودات	١,٧٠٢,٨٧٧
إجمالي المطلوبات	(٩٨٢,٢١٩)
أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة	(٢٣٢,٤٩٨)
خسائر انخفاض القيمة	(٣٢,٦٦٧)
حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة	٤٥٥,٤٩٣
القيمة الدفترية للاستثمارات	٤٥٥,٤٩٣
حصة المجموعة من إيرادات ونتائج الشركات الزميلة	
الإيرادات	٣٣٣,٢٥٣
النتائج	(٧٠,٨٨٧)

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	قوق الملكية المنسوبة إلي مالكي الشركة ألف ريال قطري	حصة غير مسيطرة ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها						
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	٤,٤٠٩,٨٢٦	٢,٠٥٩,٥١٧	٢,٣٥٠,٣٠٩	٤٠,١٥٧	٪٢٤,٤	٥٧٣,٤٧٥
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٦٢٦,٤٦٧	٢٢٣,٧١٨	٤٠٢,٧٤٩	-	٪٢٠	٨٠,٥٥٠
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٨٠٣,٢٨١	٧٧٤,٤٠٩	٢٨,٨٧٢	-	٪٤٧,٣٧	١٣,٦٧٦
شركة تنوين ذ.م.م.	٣٠٠,٦٣٣	١٦٩,٤٧٣	١٣١,١٦٠	٥,٢٨٠	٪٤٠	٥٢,٤٦٤
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٤١٠,٠٠٠	١,٥٢٩	٢,٥٧١	-	٪٢٠	٤٩٣
الإجمالي						٧٢٠,٦٥٨
ناقصا: أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة						(٢٣٢,٤٩٨)
ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة						(٣٢,٦٦٧)
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة						٤٥٥,٤٩٣

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	قوق الملكية المنسوبة إلي مالكي الشركة ألف ريال قطري	حصة غير مسيطرة ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري
اسم الشركة المستثمر بها						
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	٤,٥٥٨,٨٢٤	١,٩٥٣,٩٢٣	٢,٦٠٤,٩٠١	٤٥,٧٨١	٪٢٤,٤٠	٦٣٥,٥٩٦
شركة إمداد لمعدات التأجير	٦٩,٩٤١	٣٥,٣٨٥	٣٤,٥٥٦	-	٪٢٢,٠٨	٧,٦٣٠
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٥٥٨,٣٥٣	١٨١,٢٥٨	٣٧٧,٠٩٥	-	٪٢٠	٧٥,٤١٩
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٨٤٤,٦٧	٧٧٥,٢١١	٦٨,٨٥٦	-	٪٤٧,٣٧	٣٢,٦١٧
شركة تنوين ذ.م.م.	٢٠٣,٦٠٦	٤٢,٩٢٣	١٦,٦٨٣	٥,٣٢٢	٪٤٠	٦٤,٢٧٣
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٥,٩٤٣	٣,٦٠٥	٢,٣٣٨	-	٪٢٠	٤٦٧
الإجمالي						٨١٦,٠٠٢
ناقصا: أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة						(٢٣٢,٤٩٨)
ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة						(٥٣,٥٥٧)
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة						٥٢٩,٩٤٧

(١) اعتماداً على إختبار إنخفاض القيمة الذي أجرته الإدارة، فإن كامل قيمة استثمار بانسيلتكا القابضة المحدودة وشركة إمداد لمعدات التأجير والذي يبلغ ٢٠٠,٩٣٥ ألف ريال قطري و ٧,٦٣٠ ألف ريال قطري على الترتيب، قد تعرض لانخفاض في القيمة خلال السنوات السابقة.

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	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
اسم الشركة المستثمر بها				
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	١٣٨,٤٣٠	(١٩٨,٦٥٣)	-	(٤٨,٤٧١)
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٨٠,٥٠٢	٤١,٢٤٠	(٤,٠٠٠)	٨,٢٤٨
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٥٨٧,٩٧٣	(٣٩٩,٩٨٧)	-	(١٨,٩٤١)
شركة تنوين ذ.م.م.	٩,٥٢٤	(٢٩,٣٧٥)	-	(١١,٧٤٨)
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٥,٢١٨	١٢٤	-	٢٥
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة				(٧٠,٨٨٧)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	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
اسم الشركة المستثمر بها				
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	٧٨٠,٤٦٧	٢٣٧,٨٩٨	-	٥٨,٠٤٧
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٧٤,٦٤١	٤١,٧٩٩	-	٨,٣٦٠
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٦٩,٣٣٨	١٩,٢٩٩	-	١١,٠٠٥
شركة تنوين ذ.م.م.	٩٧,٦٨٩	(٣٣,٧٥٧)	-	(١٣,٥٠٣)
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٦,٢١٦	١٩٩	-	٤٠
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة				٦٣,٩٤٩

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	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
اسم الشركة المستثمر بها					
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	٢,٣٥٠,٣٠٩	٥٧٣,٤٧٥	-	(٢٣٢,٤٩٨)	٣٤٠,٩٧٧
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٤٠٢,٧٤٩	٨٠,٥٥٠	-	-	٨٠,٥٥٠
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٢٨,٨٧٢	١٣,٦٧٦	-	(٦٧٦)	١٣,٠٠٠
شركة تنوين ذ.م.م.	١٣١,١٦٠	٥٢,٤٦٤	-	(٣١,٩٩١)	٢٠,٤٧٣
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٢,٥٧١	٤٩٣	-	-	٤٩٣
الإجمالي					٤٥٥,٤٩٣

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	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
اسم الشركة المستثمر بها					
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	٢,٦٤,٩١١	٦٣٥,٥٩٦	-	(٢٣٢,٤٩٨)	٤٠٣,٩٨
شركة إمداد لمعدات التأجير	٣٤,٥٥٦	٧,٦٣٠	-	(٧,٦٣٠)	-
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	٣٧٧,٩٥	٧٥,٤١٩	-	-	٧٥,٤١٩
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	٦٨,٨٥٦	٣٢,٦١٦	-	(٥,٦٦٠)	٢٦,٩٥٦
شركة تنوين ذ.م.م.	١٦,٦٨٣	٦٤,٢٧٣	-	(٤,٢٦٧)	٢٤,٠٠٦
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	٢,٣٣٨	٤٦٨	-	-	٤٦٨
					٥٢٩,٩٤٧

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 ٢٠٪ - ٥٠٪ من الأسهم التي لها حق التصويت. تحتسب الاستثمارات في الشركات الزميلة بطريقة حقوق الملكية. ووفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار مبدئياً بالتكلفة، ويتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية للاعتراف بحصة المستثمر من الربح أو الخسارة في الشركة المستثمر بها بعد تاريخ الاستحواذ.

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

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

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

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

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

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

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

١٦ موجودات غير ملموسة

الشهرة (أ)	٢٠٢٠	٢٠١٩	إتفاقية امتياز خدمة عامة (ب)	٢٠٢٠	٢٠١٩	الإجمالي
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في يناير	١٣٢,٤١١	٢١,١٨٠	-	١,٦٥,٩٦	١,٨١٥,٢٧٦	١,٨١٥,٢٧٦
إضافات	-	-	-	٢٦٨	٢٦٨	٢٦٨
الربح المعترف به	-	-	-	-	-	-
إنخفاض القيمة (إيضاح ٣٢)	-	(٧٧,٧٦٩)	-	-	(٧٧,٧٦٩)	(٧٧,٧٦٩)
المحول إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)	-	-	-	(١,٦٥,٣٦٤)	(١,٦٥,٣٦٤)	(١,٦٥,٣٦٤)
في ٣١ ديسمبر	١٣٢,٤١١	١٣٢,٤١١	-	-	١٣٢,٤١١	١٣٢,٤١١

أ) الشهرة

٩٥٪ من الشهرة تخص شركة واحدة تابعة للمجموعة (كوحدة تكوين نقدي عقاري). أجرت المجموعة فحصها السنوي لانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٢٠١٩. 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 الاستخدامية.

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 وفقاً لمتوسط التكلفة المرجح بنسبة ٣٪ (٢٠١٩: ٧,٩٪). وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة ٢٪ (٢٠١٩: ٢٪) لوحدات تكوين النقد لغرض اختبار انخفاض قيمة الشهرة، وتفترض خطة العمل الاستراتيجية ظروفًا اقتصادية معينة وأداء مالياً معيناً وهو ما يعد مناسباً لأنها تتفق مع توقعات السوق الحالية للمستقبل. ونتيجة لهذا التحليل، لم يتم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهرة المناسب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٧٧ مليون ريال قطري).

الحساسية تجاه التغييرات في الافتراضات

تدرس الإدارة اتباع طرق بديلة بما في ذلك التقييمات المماثلة باستخدام مضاعفات السوق. ووفقاً لهذه السيناريوهات، فإن القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد سوف تواصل تجاوز القيمة الدفترية الخاصة بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تم تحديث المعايير النموذجية لوحدات تكوين النقد بحيث تعكس إمكانيات 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:

-٥، نقطة أساس زيادة في سعر الخصم

- انخفاض ٥، نقطة أساس في معدل النمو إلى ما لا نهاية

- انخفاض الهامش بمقدار ٥، نقطة أساس خلال الفترة النقدية من ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٤

- انخفاض في افتراضات رأس المال العامل بنسبة ١٠٪

ب) إتفاقية امتياز خدمة عامة

في ١٤ ديسمبر ٢٠١٧، أبرمت المجموعة اتفاقية مع وزارة البلدية والبيئة لتطوير مجمع سكني للعمال على أرض مستأجرة من وزارة البلدية والبيئة بمساحة إجمالية تبلغ ١,١٧٩,١١٤ متراً مربعاً. وبناءً على الاتفاقية، تلتزم المجموعة ببناء وتشغيل المجمع السكني للعمال خلال فترة الإيجار البالغة ٢٧ عاماً.

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

خلال عام ٢٠١٩ و بناء على تغيير المعطيات ، أصبحت الإتفاقية غير خاضعة لشروط إتفاقية إمتياز الخدمة العامة بموجب معيار لجنة تفسير معايير التقارير الدولية رقم ١٢ . وبناء على ذلك قامت الإدارة بتحويل تلك الموجودات الغير ملموسة الى الإستثمارات العقارية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ (إيضاح ١٢).

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 لصادفي الموجودات القابلة للتحديد والتي تم الاستحواذ عليها. وإذا كان إجمالي المقابل المحول والحصة غير المسيطرة المعترف بها والحصة المقاسة بالقيمة العادلة المحتفظ بها سابقا أقل من القيمة العادلة لصادفي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها في حالة صفقة شراء، يتم الاعتراف بهذا الفرق مباشرة في الربح أو الخسارة.

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

١٧ ضريبة الدخل والزكاة

ضريبة الدخل والزكاة موضحة كالتالي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
الف ريال قطري	الف ريال قطري
ضريبة دخل الشركات (أ)	(٢١,٩٠١)
الزكاة (ب)	(٣,٥٤٢)
الضرائب الأخرى	(١,٦٩٩)
	(١٤,٧٦٢)

إيضاح أ: تمثل ضريبة الدخل المبالغ المعترف بها من قبل الشركات التابعة، ويوضح الجدول التالي العناصر الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٢٠١٩:

٢٠٢٠	٢٠١٩
الف ريال قطري	الف ريال قطري
ضريبة الدخل الحالية	
تكلفة ضريبة الدخل الحالية	(٩,٧٥٤)
ضريبة الدخل المؤجلة	
المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة	-
مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	(٢١,٩٠١)

وفقا لقانون الضرائب الصادر حديثاً في عام ٢٠١٩ يخضع صافي ربح شركات بروة التابعة المحلية لضرائب الدخل في دولة قطر إلى حد مساهمة غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي في أسهم الشركة الأم المدرجة. إن الشركات المدرجة غير خاضعة للضريبة. لغرض تحديد النتائج الضريبية للسنة، فقد تم تعديل الربح المحاسبي للشركات لأغراض ضريبية. تشمل التعديلات لأغراض ضريبية على البنود المرتبطة بكل من الدخل والمصروف. وتستند التعديلات على الفهم الحالي للقوانين والتشريعات والممارسات القائمة بكل موقع من مواقع الشركات التابعة. ونظرا لخضوع عمليات المجموعة للعديد من التشريعات والتنظيمات الضريبية، فليس عمليا أن يتم توفير تسوية تفصيلية بين الأرباح المحاسبية والأرباح الضريبية 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 يتام فيه الأرباح الضريبية المستقبلية والتي يتم في مقابلها الاستفادة من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة.

وهو ما يتضح في بيان المركز المالي الموحد كالتالي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
الف ريال قطري	الف ريال قطري
موجودات الضريبة المؤجلة	٩,٧٨٧
مطلوبات الضريبة المؤجلة	(٢,٩٦٣)
	(١,٧٥٢)
	٥٤٥

إيضاح ب: تم احتساب مصروفات الزكاة علي أحدي الشركات التابعة للمجموعة في المملكة العربية السعودية .

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

تقييم القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية	
في ١ يناير ٢٠١٩	٥٥٦
محمل إلى الربح أو الخسارة	-
فروقات صرف العملات الأجنبية	(١١)
في ١ يناير ٢٠٢٠	٥٤٥
محمل إلى الربح أو الخسارة	(١٢,١٤٧)
تعديل صرف العملات الأجنبية	٤٢٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	(١١,١٧٦)

السياسات المحاسبية:

ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

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

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

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

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

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

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

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

١٨ ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

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

غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
٢٠٢٠		
مقاولون وموردون	-	٦١٨,٩٥٢
مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة	-	٦٢,٩٢٩
ذمم دائنة محتجزة	٧٦,٣٣٢	١٢٥,١٧٨
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٨)	-	٣٠,٣٥٥
مصروفات مستحقة	-	٢٩,٣٠٧
تكاليف التمويل المستحقة	-	٣٦,٠٨٢
ذمم دائنة أخرى	٣١٤,٠٢١	٦٧٠,٤٤٦
	١,٤٤٣,٨٩٦	١,٨٣٤,٢٤٩

غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
٢٠١٩		
مقاولون وموردون	-	٤٠٣,٤٨٢
مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة	-	٦٨,٧٥٣
ذمم دائنة محتجزة	٩٨,٩٧٣	١١٥,٥٧١
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح ٣٨)	-	٣٧,٥٦٩
مصروفات مستحقة	-	٢٥٦,٦٤٢
تكاليف التمويل المستحقة	-	٤٨,٢٠٣
ذمم دائنة أخرى	٣٨١,٦١٩	٧٤١,٣٩٠
	٤٨٠,٥٩٢	١,٦٧١,٦١٠

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 ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والإيضاحات ذات الصلة الصادرة في يناير ٢٠١٠، يتعين على المجموعة المساهمة بنسبة ٢,٥% من صافي الأرباح السنوية الموحدة للصندوق الاجتماعي والرياضي للدولة. ويفتضي التوضيح المرتبط بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ الاعتراف بالمبلغ المستحق الدفع باعتباره من توزيعات الأرباح الصافية. وبالتالي، يتم الاعتراف بذلك في بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد.

١٩ مخصصات

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
مخصص للدعاوى القضائية	٣١,٨٠٠
مخصص المطالبات	١١,٠٠٠
في ٣١ ديسمبر	٤٢,٨٠٠

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
في ١ يناير	٦١,٠١٤
مخصص تم إضافته خلال السنة	٤٤,٦٦٨
مخصص تم عكسه خلال السنة	(٤٦,٧٤٣)
المستخدم خلال السنة	(١٦,١٣٩)
في ٣١ ديسمبر	٤٢,٨٠٠

السياسات المحاسبية:

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام قانوني أو استدلاي على المجموعة ناشئ عن 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.

٢٠ مكافآت نهاية الخدمة

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
في ١ يناير	١٠,٤٩٤
مخصص خلال السنة	٣١,٣٣٤
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة	(١٨,٤٣٦)
تعديل صرف العملات الأجنبية	٦١
في ٣١ ديسمبر	١١٤,٤٥٣

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.

٢١ مطلوبات إيجارات

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
كما في ايناير (التطبيق الأولي)	٣٣٠,٠٨٠
إضافات	٦٨,١٠٦
تعديلات	٥,٥٥١
ما يخص الفترة من تكاليف التمويل المؤجلة (إيضاح ٣٤)	١٤,٤١٥
مبالغ مدفوعة	(٣١,٢٤١)
مبالغ مدفوعة مقدماً	(١,٧٤٦)
تحويل إلى إيجار مستحق	(٢٢,٨٧٧)
أخرى	-
تعديل صرف العملات الأجنبية	١,٢٦٢
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	٣٥٤,٥٥٣
تحليل مطلوبات الإيجارات كما يلي:	
متداولة	٥٣,٢٤٢
غير متداولة	٣٠١,٣١١
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	٣٣٠,٠٨٠

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
تحليل الاستحقاق	
السنة الأولى	٦٦,٨٠٦
السنة الثانية	٣٥,٦٣٤
السنة الثالثة	٣٦,٤٠٦
السنة الرابعة	٣١,٥٥٣
السنة الخامسة	١٧,٢٥٤
أكثر من ٥ سنوات	٤٧٢,٦٩٤
	٦٦,٣٤٧
تكاليف التمويل المؤجلة	(٣٠,٥٧٩٤)
	٣٣٠,٠٨٠

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم تعديل عقد إيجار أرضي قائم لقطعة أرض تقع في منطقة الخوروقد انعكس تأثير التعديل في البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

خلال العام، اتفقت المجموعة مع وزارة البلدية والبيئة على تأجير قطعتي أرض في منطقة الوكرة بدولة قطر لمدة ٥٠ عاماً. بموجب الإتفاق، ستقوم المجموعة ببناء مساكن للعمال والعائلات وتشغيلها طوال مدة العقد الإيجار. تم الاتفاق مع وزارة البلدية والبيئة على البنود الرئيسية للعقد، ومن المتوقع أن يتم توقيع عقود الإيجار قريباً. فيما يتعلق بهذه المعاملة، قامت المجموعة بإثبات إستثمارات عقارية قيد التطوير و إدراج أرباح القيمة العادلة المرتبطة بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

٢٢ التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
في ايناير	٧,٩٢٥,٢٨٠
تسهيلات إضافية متحصل عليها	٢,٠٠٠,٠٠٠
تكاليف تمويل متكبدة	٥٥,١٦٠
مبالغ مدفوعة	(١,٣٤٦,٣٣٠)
رسوم تمويل مؤجلة	٥,٩٣٧
تعديل صرف عملات أجنبية	(١٣١)
	٩,٤٠٦,٤٤٩

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
تسهيلات غير مضمونة	٩,٤٣٤,٦٠٩
رسوم تمويل مؤجلة	(٢٨,٥٦٠)
	٩,٤٠٦,٠٤٩
الرصيد اعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:	
الجزء غير المتداول	٧,٩٢٩,٤٠٥
الجزء المتداول	٢,١٥٣,٤٥٠
	٩,٤٠٦,٠٤٩

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ليس لدى المجموعة أي قروض بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

فيما يلي ملخص لبنود القروض في نهاية العام:

العملة	القيمة بالعملة الاصلية	تاريخ الإستحقاق	تكلفة التمويل	معدل تكلفة التمويل	٢٠٢٠	٢٠١٩
					ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
دولار أمريكي	١,٧٧٦ مليون دولار	٢٠٢١ - ٢٠٢٦	متغيرة	ليبور + هامش	٦,٩٧٨,٦٠٩	٦,٩٧٨,٦٠٩
ريال قطري	٣,٦٣٨ ريال قطري	٢٠٢٦ - ٢٠٢٨	متغيرة	معدل إقراض السوق القطري هامش +/-	٢,٤٥٦,٠٠٠	٢,٤٥٦,٠٠٠
					٩,٤٣٤,٦٠٩	٩,٤٣٤,٦٠٩

خلال العام، ونتيجة لجهود السوق المختلفة للتخفيف من تأثير جائحة COVID ١٩، تفاوضت المجموعة بنجاح على تغييرات غير مهمة في جدول السداد لبعض القروض. خلصت المجموعة إلى أن أيًا من هذه التغييرات لا تمثل تعديلاً جوهرياً على القروض بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

لم تخالف المجموعة أي من إتفاقيات القروض خلال عامي ٢٠٢٠ و ٢٠١٩.

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

السياسات المحاسبية:

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

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

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

٢٥ احتياطي عام

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم إضافة العلاوة الخاصة بإصدار رأس المال إلى الاحتياطي العام. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأرباح السنوية المتبقية، بعد إجراء التحويل المطلوب للاحتياطي القانوني (إيضاح ٢٤)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام بناء على موافقة الجمعية العمومية.

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
٤,٦٣٩,٢٣١	٤,٦٣٩,٢٣١
-	-
٤,٦٣٩,٢٣١	٤,٦٣٩,٢٣١

في ايناير

الحركة خلال العام

في ٣١ ديسمبر

٢٦ احتياطات أخرى

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
(١٤٩,٧٩٠)	(١٧٩,٧٨١)
(١٨٩,٤٥١)	(٢٢١,٥١٧)
(٩٥٠)	-
(٣٤٠,١٩١)	(٤٠١,٢٩٨)

(١) احتياطي القيمة العادلة:

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

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
(١٧٩,٧٨١)	(١٧٤,٦٠٦)
٢٩,٩٩١	(٥,١٧٥)
(١٤٩,٧٩٠)	(١٧٩,٧٨١)

الرصيد في ايناير

الحركة خلال العام

في ٣١ ديسمبر

٢٧ مصروفات إيجارات تشغيلية

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
١٦,٣٦٩	٢٢,١٠٥
٨٤٨	١٥,٩١٥
١٨٧,٩٢٤	٢١٠,٨٩٦
٦٨,٩٧٣	٢١,٦٥
١,٠٠٦	٥,٧٠٦
١٤,٨٨٧	٧,٥٦٢
٢٩,٠٠٧	٢٨٣,٢٤٩

تكاليف الموظفين

مصروفات الإيجارات

مصروفات الصيانة والمرافق

مصروفات إدارة العقارات

مصروفات إدارة المرافق

مصروفات أخرى

عندما تتبادل المجموعة مع المقرض الحالي أداة دين بأخرى بشروط مختلفة بشكل جوهري ، يتم المحاسبة عن هذا التبادل على أنه إطفاء للإلتزام المالي الأصلي وإثبات 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 المخصصة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة ، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة صافية من أي رسوم مستلمة ومخصصة باستخدام المعدل الفعلي الأصلي ، تختلف بنسبة ١٠ في المائة على الأقل عن القيمة الحالية المخصصة لقيمة التدفقات النقدية المتبقية للمطلوبات المالية الأصلية. إذا لم يكن التعديل جوهرياً ، فإن الفرق بين: (١) القيمة الدفترية للإلتزام قبل التعديل ؛ و (٢) 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 التعاقدي أو إلغاؤه أو انقضاؤه. عند استبدال الإلتزام المالي الحالي بالتزام آخر من مقرض آخر أو من نفس المقرض ولكن بشروط مختلفة بشكل أساسي أو يتم تعديل شروط الإلتزام الحالي بشكل أساسي، يعامل هذا التبادل أو التعديل باعتباره إلغاء للاعتراف بالإلتزام الأصلي ويتم الاعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات العلاقة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

٢٣ رأس المال

٢٠٢٠ عدد الأسهم (بالآلاف)	٢٠١٩ عدد الأسهم (بالآلاف)
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦

الأسمم المصرح بها:

أسمم عادية بواقع اريال قطري للسهم

٢٠٢٠ عدد الأسهم (بالآلاف)	٢٠١٩ عدد الأسهم (بالآلاف)
٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦

الأسمم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل

في ايناير ٢٠١٩

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (أ)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(أ) تقسيم الأسهم

يرجى الرجوع إلى الملاحظة ٣٥ – أ للحصول على مزيد من التفاصيل حول تنفيذ تقسيم الأسهم اعتباراً من ١ يوليو ٢٠١٩.

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

السياسات المحاسبية:

الأسمم العادية

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

إعادة شراء رأس المال واستبعاده وإعادة إصداره (أسهم الخزينة)

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

٢٤ احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥، والنظام الأساسي للشركة الأم وشركاتها التابعة، ينبغي تحويل مبلغ يعادل نسبة ١٠٪ من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني كل عام حتى يبلغ هذا الاحتياطي ما نسبته ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. ولا يتم توزيع الاحتياطي القانوني إلا في الظروف المحددة وفقاً للقانون الموضح أعلاه والنظام الأساسي للشركة الأم وشركاتها التابعة. كما تلتزم شركات المجموعة بتحويل نسبة من صافي أرباحها السنوية إلى الاحتياطي القانوني بما يتفق مع النظام الأساسي والقوانين المنظمة لتلك الشركات.

٢٨ الدخل من الإيجار والدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

٢٨-١ الدخل من الإيجار

	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
إجمالي الدخل من الإيجار	١,٣٣١,٤٧٧	١,١٢٠,٥١٤
حواجز المستأجر (بالصافي)	٢,٦٥٤	٥٩,٦٧
صافي الدخل من الإيجار	١,٣٣٤,١٣١	١,١٧٩,٥٨١

إيرادات الإيجار تشمل الدخل من الخدمات المساعدة والخدمات الأخرى ذات الصلة بمبلغ ٧٤,٣١٩ ألف ريال قطري (٢٠١٩: ٧٤,٦٢٦ ألف ريال قطري).

٢٨-٢ الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
دخل من خدمات استشارية (أ)	١٥٩,١٤٧	١٣٩,٩٥٦
إيرادات من عمليات الفنادق	٥٦,١٦٦	١٣٣,٤٨١
دخل من خدمات التبريد	٥٦,٠٧٦	٥٦,٤٥٩
دخل من خدمات إعاقة (أ)	٣١,٤٢٨	٢٦,٣٤٨
	٣,٢,٨١٧	٣,٥٦,٢٤٤

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

	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
الإيرادات عند فترة زمنية	١٣,٦٩٨	٥,٨١١
الإيرادات بمرور الوقت		
إيرادات من إستشارات	١,٣,٩٨٠	١١٤,٨٧٨
إيرادات من إدارة عقارات	١٩,٨٥٩	٢,٠٧,٢
إيرادات من إدارة مرافق	٥٣,٠٣٨	٢٤,٩١٣
إيرادات من عمليات الفنادق	٥٦,١٦٦	١٣٣,٤٨١
دخل من خدمات التبريد	٥٦,٠٧٦	٥٦,٤٥٩
	٣,٢,٨١٧	٣,٥٦,٢٤٤

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 إعاقة

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

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 لالتزامات الأداء التي يتم الوفاء بها في وقت معين، تأخذ المجموعة في الاعتبار المتطلبات العامة للسيطرة (أي الاستخدام المباشر للموجودات والحصول على جميع المزايا بشكل كبير) والقائمة غير الشاملة التالية هي مؤشرات لنقل السيطرة:

- الكيان لديه الحق الحالي في الدفع
- العميل لديه حق قانوني
- نقل المنشأة الحيازة القانونية
- العميل لديه مخاطر ومزايا كبيرة
- وافق العميل على الأصل عند اتخاذ قراره، وأخذ أعضاء مجلس الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية لاستحقاق الإيرادات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)، وعلى وجه الخصوص، سواء تم نقل السيطرة على الخدمات من المجموعة إلى العميل.

٢٩ مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
تكاليف الموظفين	٧٨,٧٣٨	٨١,٤٢
تكاليف عمليات الفنادق	٥٩,٢٤١	٨٧,٩١
مصروفات الصيانة والمرافق	٦٩,٥٩٦	٥٢,٦٥٥
الاستهلاك (إيضاح ١٣)	٤٣,٥٨٧	٥٠,٥٢٣
مصروفات أخرى	١٥,٥٧٥	١,٥٩٨
	٢٦٦,٧٣٧	٢٨٢,٧٢٨

٣٠ أرباح بيع عقارات

	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
أرباح بيع عقارات	٨,٥٧٧	-
أرباح من بيع أرض	-	٣,٣٤٤
	٨,٥٧٧	٣,٣٤٤

٣١ مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٦٦,٦٩٠	١٨٤,٨٤	تكاليف الموظفين
٣,٠١	٤,٣٣٥	مساهمات اجتماعية
١٤,٨٠٧	١٥,٥١٠	مصروفات الآتباع المهنية
٩,٦٠٥	١,٠٠٠	المخصصات
٤,٤٣٧	٥,٢٥٥	مصروفات الخدمات
٣٦٩	٣,٥٣١	مصروفات الدعاية والترويج
١,٦١٠	١,٦١٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى (١)
٥,٧٩٨	٥,٧٥٢	مصروفات إصلاح وصيانة
٢٥	٣٧٦	مصروفات سفر
٢٨٨	٢٩٠	مصروفات الإيجارات
١,٩٦٩	٢,٢٧٨	رسوم حكومية
٢,٠٩٢	١,٢٨١	مصروفات أخرى
٢١٩,٦٩١	٢٤٣,٣٠٢	

إيضاح:

(١) يشمل بند مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى المبلغ المقترح كمكافآت بقيمة ٨,٥٠٠ ألف ريال قطري والذي يخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة (٢٠١٩: ٨,٥٠٠ ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في ١٥ أبريل ٢٠٢٠).

٣٢ صافي خسائر انخفاض القيمة

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		خسائر انخفاض القيمة
		نقد وأرصدة بنكية
(٣١٢)	(٧٢٦)	ذمم مدينة
(١١٤,١٩٠)	(٢١,٤٩٤)	عقارات للمتاجرة (إيضاح ٧)
(٢٩,٦٨٤)	(٤٧,٢٠٩)	استثمارات في شركات زميلة
(٨٣,٢٨٧)	(١٨,٩٥٠)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٩)
(١٥,١٠٥)	(١,٨٤٣)	موجودات غير ملموسة (الشهرة) (إيضاح ١٦)
-	(٧٧,٧٦٩)	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٣)
(٧٦١)	(٤,٨٥٢)	
		عكس انخفاض القيمة
		نقد وأرصدة بنكية
٨٤٧	٨٨٢	ذمم مدينة
١٦,٥١٦	١٦,٢٧٤	عقارات للمتاجرة (إيضاح ٧)
-	٥١,٣٨٠	استثمارات في شركات زميلة
٩٦,٥٤٧	١٥,١٠٠	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٩)
-	٢٤٣	ذمم مدينة من التأجير التمويلي (إيضاح ٨)
٣,٧٥٥	٢,٨٢١	
(١٢٥,٦٧٤)	(٩٥,١٤٣)	صافي خسائر انخفاض القيمة

٣٣ إيرادات أخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
١٧,٦٥٤	١,٧٢٥	إيرادات من عكس مخصص الدعاوى القضائية ومخصصات أخرى
٣,٠٢٠	٦,٦٢٧	إيرادات توزيعات الأرباح
٨٢	٢٧	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
١,٦٤٦٩	٢,٥٨٣	أخرى
١٢٧,٢٢٥	٢٨,٩٦٢	

السياسات المحاسبية:

إيراد توزيعات الأرباح

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

٣٤ صافي تكاليف التمويل

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		تكاليف التمويل
(٣٤٧,٨٠٤)	(٤٣٥,٧٣٧)	تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي
٨٣,٤٤٤	١٤٣,٧٧٩	ناقصا: تكاليف التمويل المرسمة (الإيضاح ٧-ب و ١٢)
(٢٦٤,٣٦٠)	(٢٩٢,٦٥٨)	
(٢٦,٧٥٣)	(٣٠,٦٧٥)	ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
(١٤,٤١٥)	(١٤,٦٣٣)	تكاليف تمويل مطلوبات إيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦) (إيضاح ٢١)
(٢,٨٧٣)	(٩,٣٧٠)	صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
(٣٠٨,٤٠١)	(٣٤٧,٣٣٦)	تكاليف التمويل للسنة
		إيرادات تمويل
٧,٨٧٠	٣٧,٧٩٠	الدخل من المرابحة والودائع الإسلامية
٦٥٤	١,٤٩	صافي ربح من إعادة جدولة الدين
٨,٥٢٤	٣٨,٨٣٩	إيرادات التمويل للسنة
(٢٩٩,٨٧٧)	(٣٠٨,٤٩٧)	صافي تكاليف التمويل للسنة

السياسات المحاسبية:

إيرادات تمويل

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

تكاليف التمويل

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

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

أ) تكبد النفقات الخاصة بالأصل.

ب) تكبد تكاليف التمويل.

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

٣٧ توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
التوزيعات المعلنة والمستحقة والمدفوعة خلال السنة:	
٧٧٨,٢٤٩	٩٧٢,٨١١
توزيعات أرباح نهائية للعام ٢٠١٩، بنسبة ٢٠٪ من القيمة الاسمية (٢٠١٩: توزيعات أرباح نهائية لعام ٢٠١٨ بنسبة ٢٥٪ من القيمة الاسمية)	

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ١٥ ابريل ٢٠٢٠ توزيعات أرباح نقدية بنسبة ٢٠٪ من القيمة الاسمية للسهم ، بإجمالي ٧٧٨,٢٤٩ ألف ريال قطري من أرباح عام ٢٠١٩ (٢٠١٩: توزيعات أرباح نقدية بنسبة ٢٥٪ من القيمة الاسمية للسهم، بإجمالي ٩٧٢,٨١١ ألف ريال قطري من أرباح عام ٢٠١٨).

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة ٢٠٢٠ بواقع ١٢,٥٪ من القيمة الاسمية للسهم على الجمعية العمومية السنوية لاعتمادها رسمياً.

السياسات المحاسبية:

تعترف المجموعة بالتزام سداد توزيعات نقدية لحاملي حقوق الملكية بالشركة الأم عندما يتم التصريح بالتوزيع ولم يعد التوزيع وفقاً لتقدير المجموعة، وفقاً لأحكام قانون الشركات القطري رقم ١١ لسنة ٢٠١٥ يتم التصريح بالتوزيعات عند اعتمادها من قبل المساهمين. ويتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

٣٨ مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

خصصت المجموعة خلال السنة ٣,٣٥٥ ألف ريال قطري (٢٠١٩: ٣٧,٥٦٩ ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة ٢,٥٪ من صافي الأرباح الموحدة للسنة العائدة لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم كمساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي.

٣٩ معلومات التدفقات النقدية

٣٩-١ تم تلخيص الحركات غير النقدية للأنشطة الاستثمارية والتمويلية كما يلي:

التفاصيل	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
المحول من عقارات للمتاجرة إلى الاستثمارات العقارية	٤,٥٦٧	١٢٦,٨٠٢
نقل المبالغ المدفوعة مقدماً إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ١١)	-	٤,٨٣٢,٢٤٦
نقل الموجودات غير الملموسة إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٦)	-	١,٦٥,٣٦٤

٣٩-٢ تسوية صافي الدين:

تحليل صافي الدين:	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
النقد وما في حكمه	٤١٦,٥٤	٧١٨,١٨٢
ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد ٣ أشهر	١٧٠,٤٦٠	٣٧١,٥٩٦
الاستثمارات ذات السيولة العالية	٣٥,٧٩٢	٣٠,٦١٩
التسهيلات الائتمانية - السداد خلال سنة	(٢,١٥٣,٤٥٠)	(١,٠٧٤,٢٩٠)
التسهيلات الائتمانية - السداد بعد أكثر من سنة	(٧,٩٢٩,٤٠٥)	(٨,٣٣٢,٠٢٠)
صافي الدين	(٩,٤٦٠,٥٤٩)	(٨,٢٨٥,٦٥٢)
النقد والودائع والاستثمارات ذات السيولة العالية	٦٢٢,٣٠٦	١,١٢,٣٩٧
إجمالي الدين - معدل ربح متغير	(١٠,٨٢,٨٥٥)	(٩,٤٠٦,٤٩٠)
صافي الدين	(٩,٤٦٠,٥٤٩)	(٨,٢٨٥,٦٥٢)

تحدد المجموعة قيمة تكاليف التمويل المؤهلة للرسمة، 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 استثماري من الاستثمار المؤقت لتلك التمويلات، إن وجد.

تتم رسمة تكاليف التمويل المرتبطة بتمويلات المجموعة القائمة خلال الفترة، باستخدام معدل رسمة النفقات على تلك الموجودات.

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

٣٥ 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 مخففة محتملة قائمة في أي وقت خلال السنة وبالتالي فإن الربحية المخففة لكل سهم تعادل العائد الأساسي لكل سهم.

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

	٢٠٢٠	٢٠١٩
صافي الربح العائد لحملة حقوق ملكية الشركة الأم من الربحية الأساسية (ألف ريال قطري)	١,٢١٤,١٨٨	١,٥٠٢,٧٦٣
الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل (ألف سهم) (١)	٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (ألف سهم)	٣,٨٩١,٢٤٦	٣,٨٩١,٢٤٦
عائد السهم الأساسي والمخفف (ريال قطري)	,٣١	,٣٩

(١) تجزئة الأسهم

خلال اجتماع الجمعية العامة غير العادية التي إنعقدت بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩، قرر المساهمون تعديل قيمة السهم الاسمية من ١٠ ريال قطري للسهم الواحد إلى ١ ريال قطري بناء على تعليمات هيئة قطر للأسواق المالية.

تم تنفيذ عملية تجزئة الأسهم بتاريخ ١ يوليو ٢٠١٩ ونتجت عنها زيادة الأسهم المصروح بها والمصدرة والمدفوعة بالكامل من ٣,٨٩١,٢٤٦ إلى ٣,٨٩١,٢٤٦,٣٦٩ أسهم عادية وسهم واحد ممتاز.

السياسات المحاسبية:

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

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

٣٦ عناصر الدخل الشامل الآخر

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
احتياطي القيمة العادية	٢٩,٩٩١	(٨,٥٥١)
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	٣٢,٠٩٤	٣٦,٤٩٩
إحتياطي آخر	(٩٥٠)	-
	٦١,١٣٥	٢٧,٩٤٨

٤٠ معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لتتوافق مع العرض المقدم لأرقام السنة الحالية. قامت المجموعة بعمليات إعادة التصنيف المذكورة لتحسين جودة المعلومات المقدمة وليس لها تأثير على حقوق الملكية والأرباح المسجلة سابقاً. يوضح الجدول أدناه موجزاً لحالات إعادة التصنيف الهامة التي تمت خلال السنة:

العرض السابق كما في ديسمبر ٢٠١٩ ألف ريال قطري	إعادة التصنيف ألف ريال قطري	العرض الحالي ألف ريال قطري
بيان المركز المالي الموحد:		
٢٦,٥٧٧,٦٧٠	٢٠,٦٤٨	٢٦,٥٩٨,٣١٨
٧٢,٦٧٧	(٢٣,١١٥)	٤٩,٥٦٢
(٣٣٢,٥٤٧)	٢,٤٦٧	(٣٣٠,٠٨٠)
بيان الأرباح أو الخسائر الموحد:		
١,١٣١,٤٢٥	(٣,٩٩٧)	١,١٢٧,٤٢٨
(٣٤,٩٣١)	٣,٩٩٧	(٣٠,٩٣٤)

٤١ مطلوبات محتملة

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

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
١١٤,٧٤٦	١٤١,٢٥٧

القضايا والمطالبات

رُفعت خلال السنة بعض القضايا القانونية على المجموعة. ووفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة لن تنشأ أي التزامات جوهرية نتيجة لهذه القضايا، وبالتالي لم يتم رصد مخصصات مقابل هذه القضايا باستثناء ما تم رصده في البيانات المالية الموحدة في الإيضاح ١٩.

٤٢ ارتباطات

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
٣,٤٧٣,٧٤٧	٣,٢٩٠,٨٧
٨,٥٨٧	٨,٥٨٧

٤٣ 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:

الموجودات المالية	القيم الدفترية		القيم العادلة	
	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
الموجودات المالية				
بالقيمة المطفأة				
أرصدة بنكية (باستثناء النقد)	٧٤٨,١٠٩	١,٢٥٧,١٩٧	٧٤٨,١٠٩	١,٢٥٧,١٩٧
ذمم مدينة	٥٩٢,٢١٥	٥١٩,٧٠٤	٥٩٢,٢١٥	٥١٩,٧٠٤
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	٣٢,٤٢٧	١٣,٧٧٠	٣٢,٤٢٧	١٣,٧٧٠
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٥٣,٠٨٦	٢٠٨,١٨٤	١٥٣,٠٨٦	٢٠٨,١٨٤
بالقيمة العادلة				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٧٠,٠٣٢	١٣١,٩٢٨	١٧٠,٠٣٢	١٣١,٩٢٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣٥,٧٩٢	٣٠,٦١٩	٣٥,٧٩٢	٣٠,٦١٩
المطلوبات المالية				
بالقيمة المطفأة				
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	(١,٧٧١,٣٢٠)	(١,٦٢,٨٥٦)	(١,٧٧١,٣٢٠)	(١,٦٢,٨٥٦)
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	(١٩٢,٦٢٠)	(٣١٤,١٧٤)	(١٩٢,٦٢٠)	(٣١٤,١٧٤)
التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي	(١٠,٨٢,٨٥٥)	(٩,٤٠٦,٤٩)	(١٠,٨٢,٨٥٥)	(٩,٤٠٦,٤٩)
مطلوبات إيجارات	(٣٥٤,٥٥٣)	(٣٣٠,٠٨٠)	(٣٥٤,٥٥٣)	(٣٣٠,٠٨٠)

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

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

تاريخ التقييم	الإجمالي	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى الأول	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة المستوى ٢	المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة المستوى ٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٨,١٥٨,٢٨٢	-	١١٢,٨١٠	١٨,١٥٨,٢٨٢

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:

استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	-	٢٨,١٥٨,٢٨٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح ١):				
أسهم حقوق الملكية المدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١١٢,٨١٠	١١٢,٨١٠	-
أسهم حقوق ملكية غير مدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	-	٥٧,٢٢٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥):				
أسهم حقوق الملكية المدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٥,٧٩٢	٣٥,٧٩٢	-

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

تاريخ التقييم	الإجمالي	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى الأول	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة المستوى ٢	المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة المستوى ٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٦,٥٩٨,٣١٨	-	٨٢,١٣١	٢٦,٥٩٨,٣١٨

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة

استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	-	٢٦,٥٩٨,٣١٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح ١):				
أسهم حقوق الملكية المدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٢,١٣١	٨٢,١٣١	-
أسهم حقوق ملكية غير مدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	-	٤٩,٧٩٧
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ٥):				
أسهم حقوق الملكية المدرجة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٠,٦١٩	٣٠,٦١٩	-

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني خلال ٢٠٢٠ (٢٠١٩: بدون تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى الثالث لقياس القيمة العادلة (٢٠١٩: بدون تحويلات).

تقييم نموذج العمل

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على المدفوعات على أصل المبلغ والفائدة فقط وعلى اختبار نموذج العمل. تحدد المجموعة نموذج العمل على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات من الموجودات المالية معًا لتحقيق هدف عمل معين. يتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء هذه الموجودات وقياس أدائها ، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارة هذه الموجودات وكيف يتم تعويض أو مكافأة مديري هذه الموجودات. تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تم الغاء الاعتراف بها قبل استحقاقها لفهم سبب أستيعادها وما إذا كانت الأسباب متوافقة مع هدف العمل التي تم الإحتفاظ بالموجودات لأجله. تعتبرالمراقبة والمتابعة جزءَ 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 تغيراً مستقبلياً في تصنيف تلك الموجودات. لا توجد تغييرات مطلوبة خلال الفترات المبينة.

٤٤ 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.

٤٤-١ أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولي والأحكام المعمول بها لقانون الشركات التجارية القطري رقم (١١) لسنة ٢٠١٥ وتعديلاته.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات العقارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر 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 إيداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة للأمور التي تتضمن درجة أعلى من إيداء الرأي أو التعقيد، أو الأمور التي تتضمن افتراضات وتقديرات تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية الموحدة فقد تم الإفصاح عنها بالإيضاح رقم ٤٧. تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٠. إن أعضاء مجلس الإدارة لديهم صلاحية تعديل وإعادة إصدار البيانات المالية.

٤٤-٢ أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

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

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

ويتم تسجيل كافة التكاليف المرتبطة بالاستحواذ كمصاريف عند تكبدها.

إذا تحقق اندماج الأعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية لحصة الملكية للشركة المستحوذة والمحتفظ بها سابقا 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 ٩ سواء في الربح أو الخسارة أو كتغيير لبنود الدخل الشامل الأخر.

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

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

٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهريّة غير المسيطرة	
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	٣٧,٣٤٣
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	٤١,٦٨٦
أرباح الحصة الجوهريّة غير المسيطرة:	
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	٨,٣١٨
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	(٢٠)

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

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ ألف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م ألف ريال قطري
---	--

بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة ٢٠٢٠:

إيرادات وأرباح	١٣٣,٢٢٣	-
مصروفات وخسائر	(١٠٥,٤٩٧)	(١٤٩)
ربح / (خسارة) السنة	٢٧,٧٢٦	(١٤٩)
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل	٢٨,٠٨٩	(١٤٩)

بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة ٢٠١٩:

إيرادات وأرباح	١٢٤,٤٦	-
مصروفات وخسائر	(١٢,٨١٩)	(٧٨)
ربح / (خسارة) السنة	٢١,٦٤٧	(٧٨)
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل	٢٠,٨٢٧	(٧٨)

بيان المركز المالي الموجز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

موجودات غير متداولة	٢٨,٠٩٠	-
موجودات متداولة	١٦١,٢٢٥	٤٠٩,٩٧١
مطلوبات غير متداولة	(١٦,٠٩٠)	-
مطلوبات متداولة	(٤٨,٧٥٠)	(٣٤٦,٤٩٨)
صافي حقوق الملكية	١٢٤,٤٧٥	١٦٣,٤٧٣

العائد إلى:

أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	٨٧,١٣٢	١٢١,٧٨٧
حصة غير مسيطرة	٣٧,٣٤٣	٤١,٦٨٦
إجمالي حقوق الملكية	١٢٤,٤٧٥	١٦٣,٤٧٣

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

(ج) استبعاد الشركات التابعة

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

تتضمن هذه البيانات المالية الموحدة على الشركات التابعة للمجموعة التي تمثل أكثر من ٢٪ من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة خلال الفترة الحالية أو السابقة وهي مبنية أدناه. بالإضافة للشركات التابعة المبنية أدناه، تم توحيد عدد من البيانات المالية لشركات تابعة أخرى في هذه البيانات المالية الموحدة، وهي تمثل أقل من ٢٪ من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة.

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	النسبة المئوية للمساهمة الفعلية للمجموعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
شركة أساس العقارية ذ.م.م	قطر	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪
شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م	قطر	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪
شركة بروة الدولية ذ.م.م	قطر	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪
شركة بروة السد ذ.م.م	قطر	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪
شركة بروة سلوى ذ.م.م	قطر	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪
شركة بروة البراحة ذ.م.م	قطر	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪
شركة قرية بروة ذ.م.م	قطر	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪
شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م	قطر	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪
شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م	قطر	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ	قطر	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	٢٧.٠٪	٢٧.٠٪	٢٧.٠٪
شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م	قطر	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪
شركة بروة العقارية السعودية ذ.م.م	المملكة العربية السعودية	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪
شركة مدينة المواتر ذ.م.م	قطر	٢١.٠٪	٢١.٠٪	٢١.٠٪

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.

٤٥ شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهريّة

فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة للمجموعة التي تملك ما يزيد على ١٠٪ من الحصص غير المسيطرة:

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	٣.٠٪	٣.٠٪
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	قطر	٢٥.٥٪	٢٥.٥٪

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.

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

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

القيم الدفترية	
٢٠٢٠	٢٠١٩
الف ريال قطري	الف ريال قطري
أدوات معدل الربح المتغير:	
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	٣٢,٤٢٧
ودائع ثابتة الأجل	٢٠٠,٦١
مطلوبات مالية – تمويلات	(١٠٠,٨٢,٨٥٥)
	(٩,٤٠٦,٤٩)

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للتغيرات المحتملة في معدلات الربح بشكل معقول بمقدار ٢٥ 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 ٣١ ديسمبر. إن تأثير الانخفاض في معدلات الربح من المتوقع أن يكون مساويا ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة.

الربح أو الخسارة +/- ٢٥ نقطة أساس	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الف ريال قطري	-/+ ٢٤,٠٨٩
	-/+ ٢٣,٥١

واستجابة للإعلانات، وضعت المجموعة برنامج الانتقال من معدل ايور الذي يتألف من مسارات العمل لإدارة المخاطر والضرائب والخزانة والقانون والمحاسبة والأنظمة. يخضع البرنامج لإدارة الرئيس المالي المسؤول أمام مجلس الإدارة. الهدف من البرنامج هو فهم مكان تعرضات ايور داخل الأعمال وإعداد خطة عمل وتقديمها لتمكين الانتقال السلس إلى معدلات مرجعية بديلة. تهدف المجموعة إلى الانتهاء من الانتقال وخطط التغيير بحلول نهاية النصف الأول من عام ٢٠٢١.

بالنسبة للديون ذات السعر المتغير للمجموعة، بدأت المجموعة مناقشات مع البنوك المحلية بحيث يتغير معدل تكلفة التمويل الحالي إلى معدل تكلفة التمويل المرجعي في عام ٢٠٢١.

ستستمر المجموعة في تطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ حتى يزول عدم اليقين الناشئ عن إصلاحات معيار معدل الفائدة فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ التدفقات النقدية الأساسية التي تتعرض لها المجموعة. افترضت المجموعة أن حالة عدم اليقين هذه لن تنتهي حتى يتم تعديل عقود المجموعة التي تشير إلى معدلات ايور لتحديد التاريخ الذي سيتم فيه استبدال مؤشر سعر الفائدة، والتدفقات النقدية لسعر المعيار البديل وتعديل الفارق ذي الصلة. سيعتمد هذا جزئيًا على إدخال البنود البديلة التي لم يتم إضافتها بعد إلى عقود المجموعة والتفاوض مع المقرضين.

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ الف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م. الف ريال قطري
بيان المركز المالي الموجز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:	
الموجودات غير المتداولة	٢٨,٦٣١
موجودات متداولة	١٨٤,٢٥٠
المطلوبات غير المتداولة	(٢٢,٦١٩)
المطلوبات المتداولة	(٤٣,٦٨٥)
صافي حقوق الملكية	١٤٦,٥٧٧
العائد إلى:	
أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	١٢١,٨٩٨
حصة غير مسيطرة	٤٣,٩٧٣
إجمالي حقوق الملكية	١٤٦,٥٧٧
معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:	
الأنشطة التشغيلية	١٤,٧٩٦
الأنشطة الاستثمارية	(٤٢,٨٧٨)
الأنشطة التمويلية	(٣٦,٥١)
صافي النقص في النقد وما في حكمه	(٦٤,١٣٣)
معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:	
الأنشطة التشغيلية	١٨,٦٧٥
الأنشطة الاستثمارية	(٦,٩١٠)
الأنشطة التمويلية	(٣,٩٢٤)
صافي النقص في النقد وما في حكمه	(١٩,١٥٩)

٤٦ 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	ادارة المخاطر
مخاطر السوق	استثمارات في أوراق حقوق الملكية التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي موجودات والتزامات مالية بالعملات الأجنبية	تحليل الحساسية	تنويع المحفظة
مخاطر الائتمان	النقد وما في حكمه	تحليل الأعمار	تنويع الودائع لدى البنوك والحدود الائتمانية وخطابات الاعتماد
	ذمم مدينة تجارية	التصنيف الائتماني	
	ذمم مدينة من التأجير التمويلي		
	مستحق من أطراف ذات علاقة		
مخاطر السيولة	قروض ومطلوبات أخرى	توقعات التدفقات النقدية	توفر الوسائل الائتمانية الملتمزم بها وتسهيلات التمويل.

الأهداف والسياسات

تشمل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة والالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي ومطلوبات الايجارات. 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 الآخر والتي تنشأ مباشرة من عملياتها.

ب) مخاطر صرف العملة

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

كان لدى المجموعة صافي التعرضات التالية المقومة بالعملة الأجنبية:

	٢٠٢٠ الف ريال قطري	٢٠١٩ الف ريال قطري
يورو	(١,٣٩٦)	(٧٩٢)
دينار كويتي	(١٧,١٨٩)	(١٧,١٩٥)
جنيه إسترليني	١٠,٢١٥	١٠,٣٣٨
ليرة تركي	٦,٤٤٠	٧,٣٣٧
جنيه مصري	(٦,٢٦٧)	(٧,١٣٨)
درهم إماراتي	(٢,٠٠٠)	(١,٩٩٥)
ريال سعودي	(١,١٨٨٢)	(٨٣,٤٩٠)
دولار أمريكي	(٥,٩٧٣,٥٧١)	(٦,٣٤١,١١٤)

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 ٥% في وحدات العملة مقابل العملات الأجنبية ذات الصلة. ٥% هو معدل الحساسية المستخدم عند الإفصاح عن مخاطر العملات الأجنبية داخليًا إلى الإدارة ويمثل تقييم الإدارة للتغير المحتمل المعقول في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتضمن تحليل الحساسية البنود النقدية القائمة والمقومة بالعملات الأجنبية فقط وتعديل ترجمتها في نهاية العام لتغيير ٥% في أسعار العملات الأجنبية.

يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة في الأرباح وحقوق الملكية الأخرى حيث تقوى وحدات العملة بنسبة ٥% مقابل العملة ذات الصلة. بالنسبة لضعف وحدات العملة بنسبة ٥% مقابل العملة ذات الصلة، سيكون هناك تأثير مماثل على الربح وحقوق الملكية، والأرصدة التالية ستكون سلبية.

	٢٠٢٠ الف ريال قطري	٢٠١٩ الف ريال قطري
يورو	(٧٠)	(٤٠)
دينار كويتي	(٨٥٩)	(٨٦٠)
جنيه إسترليني	٥,١١	٥,٣٦٧
ليرة تركي	٣٢٢	٢٣٥
جنيه مصري	(٣١٣)	(٣٥٧)
درهم إماراتي	(١٠٠)	(١٠٠)
ريال سعودي	(٥,٩٤)	(٤,١٧٥)
دولار أمريكي	(٢٩٨,٦٧٩)	(٣١٧,٥٥)

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 مساويا ومقابلا لتأثير الزيادة الموضحة.

التغيرات في مؤشرات السوق	التأثير على الأرباح	التأثير على حقوق الملكية
٢٠٢٠		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – مدرجة	٪١.٠+	١١,٢٨١
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٪١.٠+	٣,٥٧٩
٢٠١٩		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – مدرجة	٪١.٠+	٨,٢١٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٪١.٠+	٣,٠٦٢

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 أساسا 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 للمجموعة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينشأ من تعثر الطرف المقابل، مع حد أقصى للتعرض للمخاطر مساويا للقيمة الدفترية لهذه الأدوات كالتالي:

	٢٠٢٠ الف ريال قطري	٢٠١٩ الف ريال قطري
أرصدة بنكية	٧٤٨,١٠٩	١,٢٥٧,١٩٧
ذمم مدينة	٥٩٢,٢١٥	٥١٩,٧٠٤
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	٣٢,٤٢٧	١٣,٧٧٠
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٥٣,٠٨٦	٢٠٨,١٨٤
	١,٥٢٥,٨٣٧	٢,٠٨٨,٨٥٥

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

	القيم الدفترية			
	محليا الف ريال قطري	دول مجلس التعاون الخليجي الف ريال قطري	الدول الأوروبية الف ريال قطري	شمال أفريقيا الف ريال قطري
٢٠٢٠				
أرصدة بنكية	٦٨٨,١٤١	١٥,١٧١	٣٧,٢٢٦	٧٤٨,١٠٩
ذمم مدينة	٥٦٤,٨٦١	١٧,٠٩٩	٩,٢٥١	٥٩٢,٢١٥
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	٣٢,٤٢٧	-	-	٣٢,٤٢٧
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٥٢,٢٦٦	٢٥٠	-	١٥٣,٠٨٦
	١,٤٣٧,٦٩٥	٣٢,٥٢٠	٤٦,٤٧٧	١,٥٢٥,٨٣٧

القيم الدفترية	القيم الدفترية				
	محليا الف ريال قطري	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى ألف ريال قطري	الدول الأوروبية الف ريال قطري	شمال أفريقيا الف ريال قطري	الإجمالي الف ريال قطري
٢٠١٩	١,١٦٨,١٢٣	٤٩,١٥	٣٣,٥٥٤	٦,٥٠٥	١,٢٥٧,١٩٧
أرصدة بنكية	٤٩٠,١٣	١٣,٨٨٢	١١,٢٨٤	٤,٥٢٥	٥١٩,٧٠٤
ذمم مدينة	١٣,٧٧٠	-	-	-	١٣,٧٧٠
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	٢٠٧,٧٤٧	٦	-	٤٣١	٢٠٨,١٨٤
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١,٩٦٩,٦٥٣	٦٢,٩٠٣	٤٤,٨٣٨	١١,٤٦١	٢,٠٨٨,٨٥٥

تراقب المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان بصفة مستمرة وبناء على تقييم الإدارة ومعدلات التعثر التاريخية، فإن المجموعة ترى بأن مخصص الانخفاض في القيمة البالغ ٣٢٢.٥٦٥ ألف ريال قطري (٢٠١٩: ٢١٣.٩٧٧ ألف ريال قطري) يعد كافيا 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 ١٩٥ (٢٠١٩: ٢٩٣٪) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة مودعة لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف جيد.

جودة ائتمان الموجودات المالية

نظرا 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 ٩ مستخدمة النهج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي بموجبه يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار أعمار جميع الذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى والذمم المدينة من التأجير التمويلي.

لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف الذمم المدينة بناء على خواص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام تأخر التحصيل. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ٨٧٪ من الذمم المدينة من التأجير التمويلي (٢٠١٩: ٩٣٪) 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 وبورز» و«فيتش»، إن وجدت لتقييم احتمالية عجز هؤلاء العملاء عن السداد. بالنسبة لهيئات الحكومية والشركات المقيمة تقييما خارجيا وتقييمها الائتماني يتراوم بين A و B فهي تمثل ٧٢٪ من صافي الذمم المدينة التجارية بعد خصم المخصص كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٧٨٪).

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

	٢٠٢٠ ألف ريال قطري	٢٠١٩ ألف ريال قطري
A+	١٨٥,٩٦٤	٦٧٥,٥١٩
A1	٢٩٩,٤٧٦	٢٠٠,٨٠٢
A	٤٤,٣٥٠	٣٣٧,٩٦٣
A-	٥٦,٧٦٨	-
A2/PRIME-1	١٣٥,٧٠١	-
B	٣,٩٧٢	-
أخرى	٢١,٨٧٨	٤٢,٩١٣
الإجمالي	٧٤٨,١٠٩	١,٢٥٧,١٩٧

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 ١٢ شهراً
مشكوك فيه	تجاوز المبلغ ٣٠ يوماً بعد تاريخ الاستحقاق أو كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي	الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة – ليست ذات قيمة ائتمانية منخفضة
متعثر	تجاوز المبلغ ٩٠ 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 ٣٠ يوماً من تاريخ الفاتورة.

يلخص الجدول التالي مواعيد استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة في ٣١ ديسمبر بناء على تواريخ المدفوعات التعاقدية ومعدلات الربح الحالية في السوق:

٢٠٢٠	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجية التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	٢-١ سنة ألف ريال قطري	٢-٥ سنوات ألف ريال قطري	أكثر من ٥ سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١,٧٧١,٣٢٠	١,٨٣٤,٢٧٩	١,٤٠٣,٠٦٨	١٦٧,٦١١	٢٦٣,٦٠٠	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٩٢,٦٢٠	١٩٢,٦٢٠	١٩٢,٠٤١	٥٧٩	-	-
مطلوبات إيجارات	٣٥٤,٥٥٣	٦٦٠,٣٤٧	٦٦,٨٠٦	٣٥,٦٣٤	٨٥,٢١٣	٤٧٢,٦٩٤
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	١,٠٨٢,٨٥٥	١,٩٨٩,٣١٤	٢,٤٢٤,٤٦١	٢,٤٦٩,٧٣٤	٤,٤٦٨,٦٦٦	١,٦٢٦,٤٥٣
	١٢,٤٠١,٣٤٨	١٣,٦٧٦,٥٦٠	٤,٠٨٦,٣٧٦	٢,٦٧٣,٥٥٨	٤,٨١٧,٤٧٩	٢,٠٩٩,١٤٧

٢٠١٩	القيم الدفترية ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجية التعاقدية ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	٢-١ سنة ألف ريال قطري	٢-٥ سنوات ألف ريال قطري	أكثر من ٥ سنوات ألف ريال قطري
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١,٦٢,٨٥٦	١,٦٩٢,٨٧٠	١,٤٩٩,١٧	١٩,٢٥٣	٢٧٠,٠٠٠	٨٣,٦٠٠
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٣١٤,١٧٤	٣١٤,١٧٤	٣١٣,٥٩٥	٥٧٩	-	-
مطلوبات إيجارات	٣٣٠,٠٨٠	٤٩٨,٥١٧	٧٦,٢٠٨	٦٨,٥٥٥	٩٠,٥٦٦	٢٦٤,١٩٨
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي	٩٤,٦٠,٤٩	١١,٧٠,٤٥٧	١,٦٣٣,٩٨٣	٢,٦٩١,٩٨٨	٤,٩٥٨,٩٧٢	١,٧٨٥,٥١٤
	١١,٦٥٣,١٥٩	١٣,٥٧٦,٠١٨	٣,١٧٢,٨٠٣	٢,٩٥٠,٨٧٥	٥,٣١٩,٢٠٨	٢,١٣٣,٣١٢

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:

٢٠٢٠	اقل من سنة ألف ريال قطري	سنة إلى سنتين ألف ريال قطري	سنتين إلى خمس سنوات ألف ريال قطري	أكثر من خمس سنوات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٤٤١,٨١٧	٣٠,٢٣٤	٥٣,٤٩٣	٦٦,٦٧١	٥٩٢,٢١٥
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	٣٠,٨٠٥	١,٦٢٢	-	-	٣٢,٤٢٧
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٥٣٠,٨٦	-	-	-	١٥٣٠,٨٦
إستثمار في أدوات حقوق ملكية	٣٥,٧٩٢	١٧٠,٠٣٢	-	-	٢٠٥,٨٢٤
	٦٦١,٥٠٠	٢٠١,٨٨٨	٥٣,٤٩٣	٦٦,٦٧١	٩٨٣,٥٥٢

٢٠١٩	اقل من سنة ألف ريال قطري	سنة إلى سنتين ألف ريال قطري	سنتين إلى خمس سنوات ألف ريال قطري	أكثر من خمس سنوات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٣٧٣,٣١١	١٦,٦١٦	٤٤,٢٤٤	٨٥,٥٣٣	٥١٩,٧٠٤
ذمم مدينة من التأجير التمويلي	٤٨,٥٠٥	٣٠,٨٠٥	١,٦٢٢	-	٨٠,٩٣٢
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٢٠٨,١٨٤	-	-	-	٢٠٨,١٨٤
إستثمار في أدوات حقوق ملكية	٣٠,٦١٩	١٣١,٩٢٨	-	-	١٦٢,٥٤٧
	٦٦٠,٦١٩	١٧٩,٣٤٩	٤٥,٨٦٦	٨٥,٥٣٣	٩٧١,٣٦٧

المخاطر التشغيلية

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

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

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

يتم تفويض المسؤولية الرئيسية لتطوير وتنفيذ الضوابط الرقابية التي تتناول المخاطر التشغيلية لإدارة 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.

المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

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

مخاطر أخرى

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

إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس الإدارة هى 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 الخزانة والاحتياطيات الأخرى والاحتياطي العام والأرباح المدورة للمجموعة. ويراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعرفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين. ويراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

وتتمثل أهداف المجموعة الرئيسية عند إدارة رأس المال في:

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

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

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

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
تمويلات محملة بتكلفة تمويل	١,٠٨٢,٨٥٥	٩٤٠,٦٠٤٩
ناقصا: النقد والأرصدة البنكية	(٧٤٦,١٥٧)	(١,٢٥٤,٧١٦)
صافي الدين	٩,٣٣٦,٦٩٨	٨,١٥١,٣٣٣
إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)	١٨,٣٧٦,٩٨٥	١٧,٩١,٥٨١
نسبة صافي الدين الى حقوق الملكية في ٣١ ديسمبر	٥٠,٨١٪	٤٥,٥١٪

٤٧ 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 إيداء رأيها في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة.

يقدم هذا الإيضاح نبذة عامة حول المجالات التي تشمل درجة عالية من إيداء الرأي أو التعقيد وحول البنود التي ترتفع فرص تعديلها بشكل مادي بسبب التقديرات والافتراضات التي قد يتبين أنها غير صحيحة. وتشمل هذه البيانات المالية الموحدة المعلومات المفصلة حول كل من هذه التقديرات والأحكام مع المعلومات حول أسس الحساب لكل من البنود المتأثرة.

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

- تقدير القيم العادلة للاستثمارات العقارية –الإيضاح رقم ١٢
- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة – الإيضاح رقم ٧
- تقدير المستحقات الضريبية الحالية ومصروفات الضريبة الحالية – الإيضاح رقم ١٧
- الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات – الإيضاح رقم ١٣
- القيمة العادلة المقدرة لبعض الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر – الإيضاح رقم ١٠
- التزامات المنافع المحددة للمعاشات ونهاية الخدمة – الإيضاح رقم ٢٠
- الاعتراف بالإيرادات – الإيضاح رقم ٧ والإيضاح رقم ١٢
- الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المرحلة – الإيضاح رقم ١٧
- إنخفاض قيمة الأرصدة البنكية – الإيضاح رقم ٤

- انخفاض قيمة الذمم المدينة – الإيضاح رقم ٦
- انخفاض قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة – الإيضاح رقم ٩
- انخفاض قيمة موجودات حق الإنتفاع الإيضاح رقم ١٤
- انخفاض قيمة الشركات الزميلة الإيضاح رقم ١٥
- انخفاض قيمة الشهرة الإيضاح رقم ١٦
- انخفاض قيمة الذمم المدينة من التأجير التمويلي الإيضاح رقم ٨
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (١)
- توحيد القرارات وتصنيف الترتيبات المشتركة – الإيضاح رقم ٤٤
- تصنيف العقارات – الإيضاح رقم ٧ والإيضاح رقم ١٢ والإيضاح رقم ١٣
- تحديد مدة عقد الإيجار الإيضاح رقم ١٤
- خصم مدفوعات الإيجار الإيضاح رقم ١٤
- تقييم مبدا الإستمرارية

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

(١) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت للانخفاض في القيمة لاستبيان إمكانية رد الانخفاض عند تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الشهرة المتضمنة في تكلفة الاستحواذ للشركات التابعة لاستبيان الانخفاض في القيمة سنويا وفي بعض الحالات عند وجود مؤشرات على ذلك. يتم اختيار 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 وتختار معدل الخصم المناسب لحساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

الافتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة قيد الاستخدام.

تعتبر حسابات القيمة قيد الاستخدام لوحدات تكوين النقد المرتبطة بالمشاريع العقارية أكثر حساسية لافتراضات التالية:

هامش الربح الإجمالي

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

معدلات الخصم

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

٤٨ السياسات المحاسبية الهامة الأخرى

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)، عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتحديد اذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار في تاريخ بدء العقد. يتم قياس موجودات حق الإنتفاع و مطلوبات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي يكون فيها المستأجر ، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (١٢ أشهر أو أقل) والموجودات ذات القيمة المنخفضة (مثل الأجهزة الكمبيوتر اللوحي أو أجهزة الكمبيوتر الشخصية ، أو أثاث المكاتب الصغيرة والهواتف).
لمثل هذه العقود يتم إستهلاك قيمة حق الانتفاع ضمن المصروفات التشغيلية باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية العمر الإنتاجي للحق في إستخدام الأصل أو نهاية مدة عقد الإيجار. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لهذه الموجودات بنفس الأسس المستخدمة للممتلكات والمعدات ، ما لم يكن هناك أساس منهجي آخر أكثر تمثيلا 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 بإستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، أو إذا لم يمكن تحديد ذلك المعدل بشكل واضح، فإن معدل الإفتراض التدريجي للمجموعة يتم إستخدامه على مدى فترة مدة الإيجار. بشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الإفتراض التدريجي كمعدل خصم.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس مطلوبات الإيجار ما يلي:

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

يتم عرض مطلوبات الإيجار كخط منفصل في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس التزام الإيجار لاحقًا 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 الإنتفاع 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 ، ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. يتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا 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 ٣٧– بقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الانتفاع ، يتم إدراج التكاليف في أصل حق الإنتفاع ذي الصلة ، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزونات.

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

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

تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كانت قيمة حق الانتفاع قد انخفضت قيمتها وتحسب أي خسارة انخفاض في القيمة محددة كما هو موضح في سياسة «الممتلكات والمنشآت والمعدات» (ليست جزءًا من هذا الملحق).

لا يتم تضمين الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وأصل حق الإنتفاع. 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 ٣١).

كوسيلة عملية ، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ للمستأجر بعدم فصل المكونات غير المؤجرة ، وبدلاً من ذلك يتم حساب أي عقد إيجار ومكونات غير إيجار مرتبطة به كترتيب واحد. لم تستخدم المجموعة هذه الطريقة العملية. للعقود التي تحتوي على عنصر إيجار واحد و مكونات الإيجار أو عدم الإيجار إضافية تقوم المجموعة بتوزيع القيمة في العقد إلى كل مكون للإيجار على أساس السعر مستقل النسبي للعنصر الإيجاري و السعر الإجمالي المستقل للمكونات الغير المستأجرة.

عقد إيجار

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ ، 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 ١٧).

نشاطات المجموعة التأجيرية وكيفية المحاسبة عنها

تقوم المجموعة بتأجير قطع مختلفة من الأرض والمباني. عادة ما تكون عقود الإيجار لفترات محددة تتراوح من سنة إلى ٩٩ سنة بدون خيارات تمديد. يتم التفاوض على شروط التأجير على أساس فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي شروط، ولكن لا يجوز استخدام الموجودات المؤجرة كضمان لأغراض الإقتراض.

إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، تم الاعتراف بعقود الإيجار كموجودات حق إنتفاع وإيضاً لإلتزامات مماثلة في التاريخ الذي يتوفر فيه العين المؤجرة للإستخدام من قبل المجموعة. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الإلتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدار فترة التأجير لتسجيل تكلفة تمويل دورية ثابتة على الرصيد المتبقي من الإلتزام لكل فترة. يتم إستهلاك موجودات حق الأنتفاع على أساس القسط الثابت علي العمر الإنتاجي للأصل أومدة الإيجار أيهما أقل.

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

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

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام 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 كمصرفوف في بيان الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

قياس القيمة العادلة

- قياس القيمة العادلة هو 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 الإلتزام تتم إما:
- في السوق الرئيسي للأصل أو المطلوب ، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو المطلوب

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 الإلتزام تتم إما:

قياس القيمة العادلة هو 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 الإلتزام تتم إما:

قياس 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 الإلتزام تتم إما:

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 الإلتزام تتم إما:

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 الإلتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو المطلوب ، أو

- في حالة عدم وجود سوق رئيسي ، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو المطلوب

يجب أن يكون الوصول إلى السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة من قبل المجموعة.

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

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم مناسبة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة ، وتُعظيم 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 ، استنادًا إلى أدنى مستوى من المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة ككل:

• المستوى ١ – أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة

• المستوى ٢ – تقنيات التقييم التي يمكن ملاحظة أدنى مستوى لها من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر

• المستوى ٣ – أساليب التقييم التي لا يمكن ملاحظة أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

تحقق الإيرادات

إيرادات الإيجار

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

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

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن التداعيات في بيان الأرباح أو الخسائرالموحد عند ظهورها.

يتم الاعتراف برسوم الخدمة ورسوم الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين والدخل الناتج عن المصاريف المعاد تحميلها للمستأجرين في الفترة النتي 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 مبدئيًا بالقيمة العادلة زائدًا ، 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 والمديونون هي موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط. يتم الاعتراف بهذه الموجودات مبدئيًا بالقيمة العادلة زائدًا أي تكاليف معاملة منسوبة مباشرة. لاحقًا للاعتراف المبدئي ، يتم قياس القروض والمدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصًا 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.

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 إلغاؤها 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 المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تشتمل 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 متوقفًا على الأحداث المستقبلية ويجب أن يكون قابلا للتنفيذ في سياق العمل العادي وفي حالة إفلاس أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

الموجودات المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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 الآخر ، فإن الخسائر المتراكمة (تقاس بالفرق بين تكلفة الشراء والقيمة العادلة الحالية ، ناقصًا أي خسارة انخفاض في قيمة الأصل المالي المعترف بها سابقًا في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد) يتم إزالتها من حقوق الملكية و المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد لأدوات حقوق الملكية من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. إذا زادت القيمة العادلة لأداة الدين المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، في فترة لاحقة ، ويمكن أن ترتبط الزيادة بشكل موضوعي بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ، يتم عكس خسارة انخفاض القيمة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

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

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 ٨.

ب) المجموعة كمستأجر

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

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

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

ودائع المستأجرين

يتم الاعتراف بمطلوبات ودائع المستأجرين مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة حيثما كانت جوهرية. هذه الودائع قابلة للاسترداد للمستأجرين في نهاية مدة الإيجار.

تحويل العملات الأجنبيةة

العملة التشغيلية وعملة العرض

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

المعاملات والأرصدة

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

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

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

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 للآثر التراكمي للأسعار السائدة في تواريخ المعاملة ، وفي هذه الحالة يتم تحويل الإيرادات والمصروفات بالسعر في تواريخ المعاملات)؛ و

(ج) يتم الاعتراف بجميع فروقات الصرف الناتجة في الدخل الشامل الآخر.

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

٤٩. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

٤٩-١ معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتي تسري على السنة الحالية

تأثير التطبيق الأولي لتعديلات معالجة معيار سعر الفائدة على المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧.

في سبتمبر ٢٠١٩ ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معالجة لمعيار أسعار الفائدة (تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧) ، وتؤدي هذه التعديلات إلى تعديل متطلبات محاسبة التحوط المحددة للسماح بمواصلة محاسبة التحوط للمتأثر خلال فترة عدم اليقين قبل البنود المغطاة أو تم تعديل أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية كنتيجة للإصلاحات الجارية لمعيار أسعار الفائدة. التعديلات ليست ذات صلة بالمجموعة نظراً لأنها لا تطبق محاسبة التحوط على مخاطر أسعار الفائدة المعيارية الخاصة بها.

تقدم التعديلات أيضاً متطلبات إفصاح جديدة على المعيار الدولي للتقارير المالية ٧ لعلاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٩.

تأثير التطبيق الأولي لتعديل امتيازات الإيجار المتعلقة بوباء كوفيد – ١٩على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦

في مايو ٢٠٢٠ ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات الإيجار المتعلقة بوباء كوفيد – ١٩ (تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦) التي توفر تخفيفاً عملياً للمستأجرين في محاسبة امتيازات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد – ١٩، من خلال تقديم وسيلة عملية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦. تسمح الوسيلة العملية للمستأجر باختيار عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بوباء كوفيد – ١٩ يعد تعديلاً لعقد الإيجار. يجب على المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار أن يأخذ في الحسبان أي تغيير في مدفوعات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المتعلق بوباء كوفيد – ١٩ بنفس الطريقة التي يفسر بها التغيير المطبق على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.

تتطبق الوسيلة العملية فقط على امتيازات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد – ١٩ وفقط إذا تم استيفاء جميع الشروط التالية:

(أ) ينتج عن التغيير في مدفوعات الإيجار مقابل معدل لعقد الإيجار يكون إلى حد كبير نفس أو أقل من مقابل عقد الإيجار الذي يسبق التغيير مباشرة ؛

(ب) يؤثر أي تخفيض في مدفوعات الإيجار فقط على المدفوعات المستحقة أصلاً في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (امتياز الإيجار يفى بهذا الشرط إذا أدى إلى انخفاض مدفوعات الإيجار في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وزيادة مدفوعات الإيجار التي تمتد إلى ما بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١)؛ و

(ج) لا يوجد تغيير جوهري على شروط وأحكام عقد الإيجار.

في السنة المالية الحالية ، لم تقم المجموعة بتطبيق التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ (كما أصدره مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو ٢٠٢٠).

٤٩-٢ تأثير التطبيق المبدئي لمعايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة على البيانات المالية

تم تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية ، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ، في هذه البيانات المالية.

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة	
تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	١ يناير ٢٠٢٠
تعديلات على إطار عمل معايير التقارير المالية الدولية	١ يناير ٢٠٢٠
قامت المجموعة بتطبيق التعديلات الواردة في التعديلات على إطار عمل معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة لأول مرة في السنة الحالية. تتضمن التعديلات تعديلات لاحقة على المعايير المتأثرة بحيث تشير إلى المرجح الجديد. ومع ذلك، لا تقوم جميع التعديلات بتحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارات والافتباسات من إطار العمل بحيث تشير إلى المرجح المعدل. يتم تحديث بعض التصريحات فقط للإشارة إلى إصدار إطار العمل الذي تشير إليه (إطار اللجنة الدائمة المشتركة بين الوكالات الذي اعتمده مجلس معايير المحاسبة الدولية في عام ٢٠٠١ ، أو إطار المجلس الدولي لمعايير المحاسبة لعام ٢٠١٠، أو إطار العمل الجديد المعدل لعام ٢٠١٨) أو للإشارة إلى أن التعاريف الواردة في المعيار لها بالتعريفات الجديدة التي تم تطويرها في إطار العمل المعدل.	
المعايير التي تم تعديلها هي: معايير التقارير المالية الدولية أرقام ٢ و٣ و٦ و١٤ والمعايير المحاسبية الدولية أرقام ١ و٨ و٣٤ و٣٧ و٣٨ ومعايير لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية أرقام ٢٠ و٢٢ و٣٢.	
تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ٣ تعريف الأعمال	١ يناير ٢٠٢٠
قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ لأول مرة في السنة الحالية. توضح التعديلات أنه في حين أن الأعمال التجارية عادة ما يكون لها مخرجات ، إلا أن المخرجات ليست مطلوبة لمجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات للتأهل للعمل التجاري. لكي تعتبر عملاً تجاريًا ، يجب أن تتضمن مجموعة مكتسبة من الأنشطة والموجودات ، على الأقل ، مدخلات وعملية موضوعية تساهم معًا بشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات.	
تلغى التعديلات تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات. تقدم التعديلات أيضًا إرشادات إضافية تساعد على تحديد ما إذا كان قد تم الحصول على عملية موضوعية.	
تقدم التعديلات اختبار تركيز اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المكتسبة ليست عملاً. بموجب اختبار التركيز الاختياري ، فإن مجموعة الأنشطة والموجودات المقتناة لا تعتبر نشاطًا تجاريًا إذا كانت جميع القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المقتناة مركزة في أصل واحد محدد أو مجموعة موجودات مماثلة. يتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي على جميع عمليات دمج الأعمال وعمليات الاستحواذ على الموجودات التي يكون تاريخ الاستحواذ لها في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠.	

تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد	معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ سريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ – بيع أو المساهمة في الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك
	تتعامل التعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. على وجه التحديد ، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة لا تحتوي على نشاط تجاري في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية ، يتم الاعتراف بها في أرباح الشركة الأم ، أو الخسارة فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل ، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحفوظ بها في أي شركة تابعة سابقة (والتي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية) يتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط إلى مدى مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة الجديدة أو المشروع المشترك.
١ يناير ٢٠٢٣ يُسمح بالتطبيق المبكر.	التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ – تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
	تؤثر التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ فقط في عرض المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو دخل أو مصروفات أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود. توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير ، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام ، مبيناً أن الحقوق موجودة إذا تم الامتثال للجهود في نهاية فترة التقرير ، وقدم تعريفاً لـ «التسوية» لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى أو خدمات.
١ يناير ٢٠٢٢	تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ٣ الإشارة إلى إطار عمل معايير التقارير المالية الدولية
	تعمل التعديلات على تحديث معيار التقارير المالية الدولية رقم ٣ بحيث يشير إلى إطار العمل لعام ٢٠١٨ بدلاً من إطار العمل الخاص لعام ١٩٨٩. كما أنها تضيف إلى معيار التقارير المالية الدولية رقم ٣ مطلبًا ، بالنسبة للالتزامات الواقعة في نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ ، أن يقوم المشتري بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ لتحديد ما إذا كان هناك التزام حالي في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق معيار لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية رقم ٢١ ، يطبق المشتري معيار لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية رقم ٢١ لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي ينشأ عنه التزام بدفع الضريبة قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ. أخيراً ، تضيف التعديلات بياناً صريحاً بأن المشتري لا يعترف بالموجودات المحتملة المقتناة في عملية دمج الأعمال. تسري التعديلات على مجموعات الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ عليها في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا طبقت الكيان أيضاً جميع المراجع المحدثة الأخرى (المنشورة مع تحديث إطار العمل) في نفس الوقت أو قبل ذلك.
١ يناير ٢٠٢٢ يُسمح بالتطبيق المبكر.	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ – الممتلكات والألات والمعدات – المتحصلات قبل الاستخدام المقصود
	تحظر التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي عائدات من بيع البنود التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام ، أي المتحصلات أثناء إحضار الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادراً على العمل فيه. بالطريقة التي قصدها الإدارة. وبالتالي ، تعترف المنشأة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. تقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢ – المخزون. توضح التعديلات أيضاً معنى «اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح». يحدد معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ هذا الآن على أنه تقييم ما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل بحيث يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات ، أو تأجيلها للآخرين ، أو لأغراض إدارية.

تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد	معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
١ يناير ٢٠٢٠	تعديلات على معايير المحاسبة الدولية أرقام ١ و٨ تعريف المواد
	اعتمدت المجموعة التعديلات على المعايير المحاسبية الدولية أرقام ١ و٨ لأول مرة في السنة الحالية. تسهل التعديلات تعريف المواد الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ولا تهدف إلى تغيير المفهوم الأساسي للأهمية النسبية في معايير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. تم تضمين مفهوم «التعظيم» على المعلومات المادية بمعلومات غير مادية كجزء من التعريف الجديد. تم تغيير الأهمية النسبية التي تؤثر على المستخدمين من «يمكن أن تؤثر» إلى «يمكن توقع تأثيرها بشكل معقول». تم استبدال تعريف المواد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ بإشارة إلى تعريف المادة في معيار المحاسبة الدولي رقم ١. بالإضافة إلى ذلك ، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعايير الأخرى والإطار المفاهيمي الذي يحتوي على تعريف «جوهرى» أو يشير إلى مصطلح «جوهرى» لضمان الاتساق.
	لم يكن لتطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة أي تأثير جوهرى على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكن قد يؤثر على إحتساب المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.
	٤٩-٣ معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولم يبدأ سريانها بعد ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر
	لم تقم المجموعة بتطبيق معايير التقارير المالية الجديدة والمعدلة والتي تم إصدارها ولم يبدأ سريانها بعد
تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد	معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
١ يناير ٢٠٢٣	معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٧ عقود التأمين
	يحدد معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٧ مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل معيار التقارير المالية الدولية رقم ٤ عقود التأمين. يحدد معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٧ نموذجاً عامًا ، يتم تعديله لعقود التأمين مع ميزات المشاركة المباشرة ، الموصوف على أنه نهج الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الالتزام بالتغطية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط. يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية ويقيس بشكل صريح تكلفة عدم التأكد. يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات و ضمانات حاملي بوالص التأمين.
	في يونيو ٢٠٢٠ ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٧ لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد نشر معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٧. تؤجل التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي لمعيار التقارير المالية الدولية رقم ١٧ (متضمنًا التعديلات) إلى فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. وفي الوقت نفسه ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تمديدًا للإعفاء المؤقت من تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩ (تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ٤) التي تمد تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩ في معيار التقارير المالية الدولية رقم ٤ إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
	يجب تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٧ بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي ، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة.
	لغرض متطلبات الانتقال ، يكون تاريخ التطبيق الأولي هو البداية إذا كانت فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة المعيار لأول مرة ، ويكون تاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق الأولي.

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد

	<p>إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل ، يجب أن تفصح البيانات المالية عن مبالغ العوائد والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق بالبنود المنتجة التي لا تمثل ناتجًا عن الأنشطة العادية للمنشأة ، وأي بند (بنود) متسلسلة يتضمن بيان الدخل الشامل هذه العوائد والتكلفة ، ويتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي ، ولكن فقط على بنود الممتلكات والألات والمعدات التي تم جلبها إلى الموقع والحالة اللازمة لها لتكون قادرة على العمل بالطريقة المقصود من قبل الإدارة في أو بعد بداية أول فترة معروضة في البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.</p> <p>يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية ، حسب الاقتضاء) في بداية تلك الفترة الأولى المعروضة.</p>
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ – العقود الشاقة – تكلفة إتمام العقد	١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.
تحدد التعديلات أن «تكلفة تنفيذ» العقد تشمل «التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد». تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من كل من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (من الأمثلة على ذلك تخصيص رسوم الاستهلاك لـ بند من الممتلكات والألات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).	
تطبق التعديلات على العقود التي لم تف الكيان بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. لم يتم إعادة صياغة المقارنات. وبدلاً من ذلك ، يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق التعديلات مبدئيًا كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة أو عنصر آخر من حقوق الملكية ، حسب الاقتضاء ، في تاريخ التطبيق المبدئي.	
معالجة معيار سعر الفائدة – المرحلة ٢ (تعديلات على معايير التقارير المالية الدولية أرقام ٩ و ٧ و ٤ و ١٦ والمعيار المحاسبي الدولية رقم ٣٩)	١ يناير ٢٠٢١
تتناول التعديلات القضايا التي قد تؤثر على التقارير المالية نتيجة لمعالجة معيار سعر الفائدة ، بما في ذلك آثار التغييرات على التدفقات النقدية التعاقدية أو علاقات التحوط الناشئة عن استبدال معيار سعر الفائدة بسعر مرجعي بديل. توفر التعديلات إعفاء عملياً من بعض المتطلبات الواردة في معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ ومعيار التقارير المالية الدولية رقم ٧ ومعيار التقارير المالية الدولية رقم ٤ ومعيار التقارير المالية الدولية رقم ١٦ المتعلقة بما يلي: التغييرات في أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية والمطلوبات المالية والتزامات عقود الإيجار ومحاسبة التحوط.	
التغيير في أساس تحديد التدفقات النقدية	
سوف تتطلب التعديلات من المنشأة المحاسبة عن التغيير في أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي أو الالتزام المالي الذي تتطلبه معالجة معيار سعر الفائدة عن طريق تحديث معدل الفائدة الفعلي للأصل المالي أو الالتزام المالي. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، كان لدى المجموعة قروض بنكية بمبلغ ٦.٤٦١.٣٠٨ ألف ريال قطري والتي ستخضع لمعالجة أيور. تتوقع المجموعة أن يتم تغيير معيار سعر الفائدة لهذه القروض إلى سعر فائدة بديل في عام ٢٠٢١ وأنه لن ينشأ أي مكسب أو خسارة تعديل هام نتيجة لتطبيق التعديلات على هذه التغييرات.	
محاسبة التحوط	
توفر التعديلات استثناءات لمتطلبات محاسبة التحوط في المجالات التالية. – السماح بتعديل تعيين علاقة التحوط لتعكس التغييرات التي يتطلبها الإصلاح. – عند تعديل بند مغطى في تحوط التدفقات النقدية ليعكس التغييرات التي يتطلبها الإصلاح ، فإن المبلغ المتراكم في احتياطي تحوط التدفق النقدي سيعتبر على أساس المعدل المعياري البديل الذي تستند إليه التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط منها. – عندما يتم تخصيص مجموعة من البنود كبند مغطى ويتم تعديل بند في المجموعة ليعكس التغييرات المطلوبة من خلال الإصلاح ، يتم تخصيص البنود المغطاة لمجموعات فرعية بناءً على المعدلات المعيارية التي يتم التحوط لها. – إذا توقعت المنشأة بشكل معقول أنه سيتم تحديد سعر مرجعي بديل بشكل منفصل خلال فترة ٢٤ شهراً ، فلا يُحظر عليها تحديد السعر كعنصر مخاطر غير محدد تعاقدياً إذا لم يكن قابلاً للتحديد بشكل منفصل في تاريخ التخصيص. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، ليس لدى المجموعة أي تحوطات للتدفقات النقدية.	

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد

	<p>الإفصاح</p> <p>سوف تتطلب التعديلات من المجموعة الإفصاح عن معلومات إضافية حول تعرض المنشأة للمخاطر الناشئة عن إصلاح مؤشر أسعار الفائدة وأنشطة إدارة المخاطر ذات الصلة.</p> <p>الانتقال إلى التطبيق</p> <p>تخطط المجموعة لتطبيق التعديلات اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١. ولن يؤثر التطبيق على المبالغ التي تم الإفصاح عنها لعام ٢٠٢٠ أو الفترات السابقة.</p> <p>التعديلات السنوية على معايير معايير التقارير المالية الدولية ٢٠١٨-٢٠٢٠ تشمل التعديلات السنوية تعديلات على أربعة معايير:</p>
معيار التقارير المالية الدولية رقم ١: اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة	١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.
يوفر التعديل إعفاءً إضافياً للشركة الزميلة التي تطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق تحويل العملات المتراكمة. نتيجة لهذا التعديل ، يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإغفاء في معيار التقارير المالية الدولية رقم ١: د ١٦ (أ) الآن أيضاً أن تختار قياس فروق تحويل العملات المتراكمة لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة الدفترية التي سيتم تضمينها في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم ، على أساس في تاريخ انتقال الشركة الأم إلى معايير التقارير المالية الدولية ، إذا لم يتم إجراء تعديلات على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة الزميلة. خيار مماثل متاح لشركة زميلة أو مشروع مشترك يستخدم الإغفاء في معيار التقارير المالية الدولية رقم ١: د ١٦ (أ).	
معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩ الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.
يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "٧١" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي ، فإن المنشأة لا تشمل سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين الكيان (المقترض) والمقرض ، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل أي من الكيانين أو المقرض نيابة عن الآخر.	
يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة.	
يسري التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر.	
معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٦ عقود الإيجار – يزيل التعديل الرسم التوضيحي لسداد تحسينات العقارات المستأجرة.	نظراً لأن التعديل على معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٦ يتعلق فقط بمثال توضيحي ، فلا يوجد تاريخ نفاذ مذكور.
المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ الزراعة	١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.
يزيل التعديل مطلب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. يعمل هذا على فواءمة قياس القيمة العادلة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ مع متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٣ لقياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتسقة داخلياً ومعدلات الخصم وتمكين المعدّين من تحديد ما إذا كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية ومعدلات الخصم قبل خصم الضرائب أو ما بعد الضريبة ومعدلات الخصم لأفضل سعر عادل. قياس القيمة.	
يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي ، أي لقياسات القيمة العادلة في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل مبدئياً.	

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة	تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٢)	١ يناير ٢٠٢٣
تتطلب التعديلات أن تفصح المنشأة عن سياساتها المحاسبية من حيث المادية، بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. المزيد من التعديلات لشرح كيف يمكن للمنشأة تحديد سياسة محاسبية من حيث المادية. أمثلة تم إضافتها لبيان متى يمكن أن تكون السياسة المحاسبية مادية. لدعم التعديل ، طور المجلس أيضاً إرشادات وأمثلة لشرح وإثبات تطبيق «عملية المادية المكونة من أربع خطوات» الموضحة في بيان التطبيق رقم ٢ الخاص بالمعايير الدولية للتقارير المالية.	
تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)	١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر.
تستبدل التعديلات تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية. بموجب التعريف الجديد ، فإن التقديرات المحاسبية هي «المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم اليقين في القياس». تقوم المنشآت بتطوير تقديرات محاسبية إذا كانت السياسات المحاسبية تتطلب قياس بنود في البيانات المالية بطريقة تنطوي على عدم اليقين في القياس. توضح التعديلات أن التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة لا يعد تصحيحاً لخطأ.	
تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق ، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة كما هو موضح في الفقرات السابقة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولى.	

٥. تأثير فيروس كورونا

تحديثات مهمة:

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

إستثمارات عقارية

- درست المجموعة تأثير كوفيد ١٩ على تقييم الاستثمارات العقارية بناءً على خصائص المحفظة بما في ذلك التنوع عبر فئات الموجودات والموقع وطبيعة التدفق النقدي المستقبلي المضمون. راجع إيضاح ١٢ للحصول على تفاصيل إضافية حول تأثير Covid ١٩ على تقييم الاستثمارات العقارية وأسس إعتبرات الإدارة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة وانخفاض قيمة الموجودات المالية

- تطلبت حالات عدم اليقين الناجمة عن وباء كوفيد - ١٩ من المجموعة إعادة تقييم المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة («الخسائر الائتمانية المتوقعة») كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. قامت المجموعة بتحديث المعلومات التطلعية ذات الصلة فيما يتعلق إلى وزن سيناريوهات الاقتصاد الكلي ذات الصلة للسوق ؛ زيادة مخاطر الائتمان. وتقييم مؤشرات ضعف التعرض في القطاعات التي يحتمل أن تتأثر.

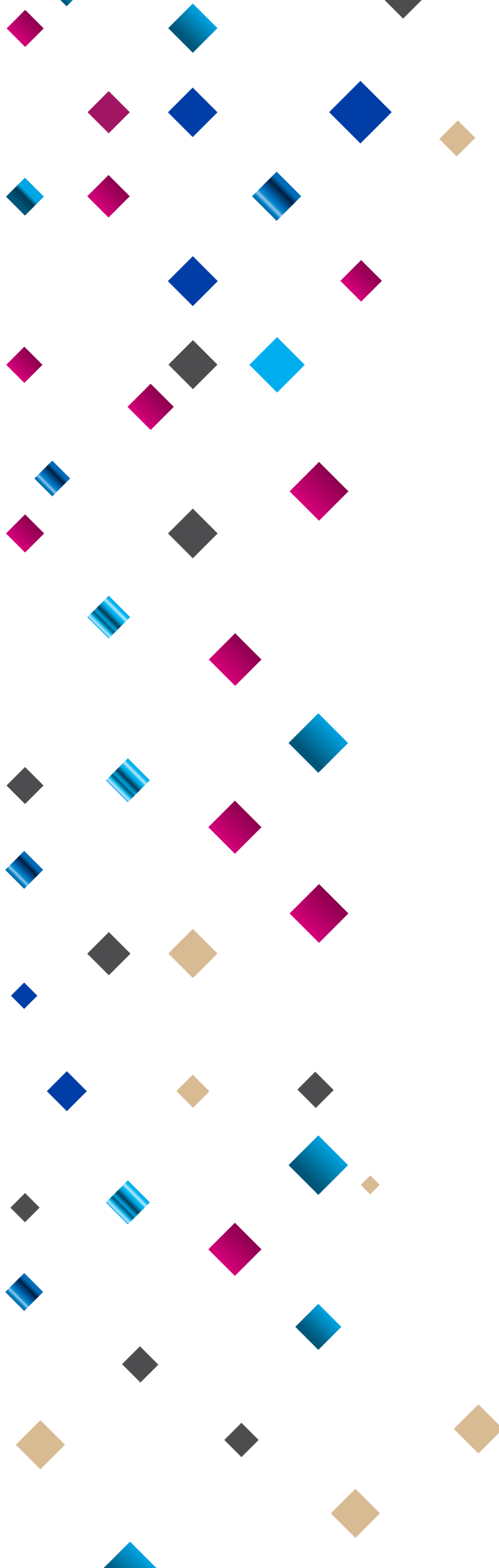
الالتزامات والمطلوبات الطارئة

- قامت المجموعة بتقييم تأثير أي اضطرابات تشغيلية ، بما في ذلك أي تحديات تعاقدية وتغييرات في الأعمال أو العلاقات التجارية بين كيانات المجموعة والعملاء والموردين ، لتحديد ما إذا كانت هناك أي زيادة محتملة في الالتزامات والمطلوبات الطارئة. راجع إيضاح ٤١ و ٤٢.

الاستمرارية

- أجرت المجموعة تقييماً لما إذا كان افتراض الاستمرارية مناسباً في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر والشكوك المستقبلية. تم إعداد التوقعات التي تغطي الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. قد يستمر تأثير وباء كوفيد - ١٩ في التطور ، ولكن في الوقت الحالي تظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي وأن افتراضها بشأن الاستمرارية لا يزال غير متأثر إلى حد كبير ولم يتغير منذ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. ونتيجة لذلك ، تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة بشكل مناسب على أساس مبدأ الاستمرارية.

- ستواصل المجموعة مراقبة تأثير وباء كوفيد - ١٩ عن كثب مع تقدم الموقف لإدارة تعطيل الأعمال المحتمل لتفشي وباء كوفيد - ١٩ على عملياتها وأدائها المالي في عام ٢٠٢١.



ص.ب. ٢٧٧٧، أبراج بروة السد، برج رقم ١
شارع سحيم بن حمد - الدائري الثالث
الدوحة، قطر
هاتف: +٩٧٤ ٤٤٠٨ ٨٨٨٨
فاكس: +٩٧٤ ٤٤٠٨ ٨٨٨٥
بريد إلكتروني: info@barwa.com.qa