



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.

البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

30 سبتمبر 2019

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



الصفحات

المحتويات

2-1

تقرير عن مراجعة البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

3

بيان المركز المالي المرحلي الموحد المختصر

4

بيان الربح أو الخسارة المرحلي الموحد المختصر

5

بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد المختصر

6

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد المختصر

8-7

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد المختصر

30-9

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

ديلويت

ديلويت أند توش - فرع قطر
بناية البنك الأهلي - المركز الرئيسي
شارع سحيم بن حمد
منطقة السد
ص. ب ٤٣١
الدوحة - قطر
هاتف: +٩٧٤ ٤٤٣٤١١١٢
فاكس: +٩٧٤ ٤٤٤٢٢١٣١
www.deloitte.com

ق.ر ٨٣٣٧١

RN: ٠٣٢٦/MMS/FY٢٠٢٠

تقرير المراجعة لمدقق الحسابات المستقل

المحترمين
السادة/ أعضاء مجلس الإدارة
بروة العقارية (ش.م.ع.ق.)
الدوحة - قطر

المقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المختصر الموحد المرحلي لشركة بروة العقارية (ش.م.ع.ق.) ("الشركة") وشركاتها التابعة (ويشار إليها مجتمعة "بالمجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، وكلاً من البيانات المختصرة الموحدة المرحلية للربح أو الخسارة والدخل الشامل لفترة الثلاث أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، البيانات المختصرة المرحلية الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وإيضاحات تفسيرية أخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المختصرة الموحدة المرحلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء إستنتاج حول هذه البيانات المالية المختصرة الموحدة المرحلية إستناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة رقم (٢٤١٠) "مراجعة البيانات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة البيانات المالية المختصرة المرحلية القيام بإجراء الإستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وإتباع إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة يقل جوهرياً عن نطاق القيام بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن أن يبينها التدقيق. وبناءً على ذلك، فإننا لا نبدى رأي تدقيق بشأنها.

الإستنتاج

إستناداً إلى أعمال مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يدعونا إلى الإعتقاد بأن البيانات المالية المختصرة المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية المرحلية".

تقرير المراجعة لمدقق الحسابات المستقل (تتمة)

أمر آخر

تم تدقيق أرقام المقارنة لبيان المركز المالي المختصر الموحد المرحلي والإيضاحات التفسيرية الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر وبتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠١٩ والذي أبدى رأياً غير معتل في هذه الشأن. كما تم مراجعة كلاً من بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل المختصر الموحد المرحلي لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ وكلاً من بيان التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المختصر الموحد المرحلي لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ وبعض الإيضاحات التفسيرية، من قبل نفس مدقق الحسابات الأخر والذي أبدى استنتاجاً رأي غير معتل بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠١٨.

عن ديلويت آند توش
فرع قطر

الدوحة - قطر في
٢٨ أكتوبر ٢٠١٩

صالحه

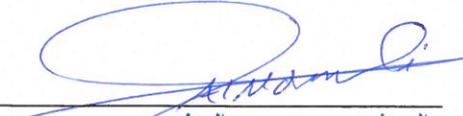
مديرة
شريك

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
كما في 30 سبتمبر 2019
بيان المركز المالي المرحلي الموحد المختصر

31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	إيضاحات	
			الموجودات
1,347,332	1,431,892	5	النقد والأرصدة البنكية
27,870	31,660		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
481,543	569,634	6	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
1,572,539	1,661,230	7	عقارات للمتاجرة
166,886	120,209	6	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
227,484	205,036	8	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
138,576	135,555		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,979,666	4,969,098		مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
18,261,969	20,736,135	9	إستثمارات عقارية
791,035	746,486		ممتلكات ومنشآت ومعدات
-	102,548	3	موجودات حق الإنتفاع
509,763	544,074	10	إستثمارات في شركات زميلة
1,815,276	210,180	24	الموجودات غير الملموسة
2,341	2,234		موجودات الضريبة المؤجلة
30,322,280	31,465,971		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
2,363,455	1,724,073	11	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
51,014	51,114	12	مخصصات
109,814	107,557		مكافآت نهاية الخدمة
320,845	313,906	8	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
-	338,065	3	مطلوبات إيجارات
7,925,280	9,568,296	13	التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
1,785	1,704		مطلوبات الضريبة المؤجلة
10,772,193	12,104,715		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
3,891,246	3,891,246		رأس المال
1,793,489	1,793,489		إحتياطي قانوني
4,639,231	4,639,231		إحتياطي عام
(430,274)	(445,715)		إحتياطيات أخرى
9,451,322	9,282,639		أرباح مدورة
19,345,014	19,160,890		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
205,073	200,366		حصص غير مسيطرة
19,550,087	19,361,256		إجمالي حقوق الملكية
30,322,280	31,465,971		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 28 أكتوبر 2019 ووقع عليها نيابة عنهم:


السيد/ عيسى بن محمد المهدي
نائب رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب


سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
بيان الربح أو الخسارة المرحلي الموحد المختصر

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2018	2019	2018	2019	
(مراجعة)		(مراجعة)		
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
981,213	869,788	320,886	279,798	إيرادات إيجارات
(273,476)	(235,283)	(86,803)	(81,119)	مصروفات إيجارات تشغيلية
707,737	634,505	234,083	198,679	صافي إيرادات الإيجارات
21,875	15,896	6,823	4,764	إيرادات التأجير التمويلي
729,612	650,401	240,906	203,443	صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي
257,609	267,787	96,968	95,555	الدخل من الخدمات الإستشارية وخدمات أخرى
(202,870)	(190,797)	(71,556)	(64,143)	مصروفات الخدمات الإستشارية وخدمات أخرى
54,739	76,990	25,412	31,412	صافي إيرادات الخدمات الإستشارية وخدمات أخرى
105,095	3,344	105,095	-	ربح من بيع عقارات
277,029	376,009	(22,060)	85,787	9 صافي أرباح / (خسارة) القيمة العادلة من إستثمارات عقارية
18,811	64,067	7,448	67,994	10 حصة من نتائج شركات زميلة
(171,989)	(176,206)	(56,534)	(57,485)	مصروفات إدارية وعمومية
(12,355)	(10,897)	(4,377)	(3,606)	إستهلاك
58,568	52,889	41,116	54,103	14 صافي عكس تدني القيمة
31,068	27,008	2,969	799	15 إيرادات أخرى
1,090,578	1,063,605	339,975	382,447	الربح التشغيلي قبل تكلفة التمويل والإطفاء وضريبة الدخل
195,914	30,551	15,352	11,061	16 إيرادات تمويل
(197,609)	(252,626)	(75,871)	(85,999)	16 تكلفة التمويل
1,088,883	841,530	279,456	307,509	الربح قبل الإطفاء وضريبة الدخل
-	(31,472)	-	(10,551)	3 إطفاء موجودات حق الإنتفاع
(1,134)	(1,663)	(512)	(1,142)	مصروفات ضريبة الدخل
1,087,749	808,395	278,944	295,816	صافي ربح الفترة
1,083,190	804,129	279,468	294,494	17 العائد إلى: أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
4,559	4,266	(524)	1,322	حصص غير مسيطرة
1,087,749	808,395	278,944	295,816	
0.28	0.21	0.07	0.08	17 عائد السهم الأساسي والمخفف العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم (موضح بالريال القطري لكل سهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد المختصر

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019		للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018		إيضاح
2019	2018	2019	2018	
ألف ريال قطري (مراجعة)	ألف ريال قطري (مراجعة)	ألف ريال قطري (مراجعة)	ألف ريال قطري (مراجعة)	
1,087,749	808,395	278,944	295,816	صافي ربح الفترة
الدخل الشامل الآخر				
بنود الدخل الشامل الأخرى التي سٌعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:				
(15,759)	(7,060)	13,347	(11,675)	18 فروق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يُعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:				
(11,982)	(6,036)	5,582	(3,764)	18 صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر
(27,741)	(13,096)	18,929	(15,439)	(الخسارة) / الدخل الشامل الأخر
1,060,008	795,299	297,873	280,377	إجمالي بنود الدخل الشامل للفترة
1,054,895	788,688	298,264	276,630	العائد إلى:
5,113	6,611	(391)	3,747	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
1,060,008	795,299	297,873	280,377	حصص غير مسيطرة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد المختصر

حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم							
إجمالي حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدورة	إحتياطات أخرى	إحتياطي عام	إحتياطي قانوني	رأس المال
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
19,550,087	205,073	19,345,014	9,451,322	(430,274)	4,639,231	1,793,489	3,891,246
808,395	4,266	804,129	804,129	-	-	-	-
(13,096)	2,345	(15,441)	-	(15,441)	-	-	-
795,299	6,611	788,688	804,129	(15,441)	-	-	-
(972,812)	-	(972,812)	(972,812)	-	-	-	-
(11,318)	(11,318)	-	-	-	-	-	-
(984,130)	(11,318)	(972,812)	(972,812)	-	-	-	-
19,361,256	200,366	19,160,890	9,282,639	(445,715)	4,639,231	1,793,489	3,891,246
الرصيد في 31 ديسمبر 2018 (مدققة)							
رياح الفترة							
بنود (الخسارة) / الدخل الشامل الأخر للفترة							
إجمالي بنود (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة							
مساهمات الشركاء:							
توزيعات الأرباح لسنة 2018 (ايضاح 23)							
توزيعات أرباح مدفوعة لخصص غير مسيطرة							
إجمالي المعاملات مع المالكين							
الرصيد في 30 سبتمبر 2019 (مراجعة)							
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم							
إجمالي حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدورة	إحتياطات أخرى	إحتياطي عام	إحتياطي قانوني	رأس المال
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
19,140,653	217,203	18,923,450	9,113,376	(260,669)	4,639,231	1,540,266	3,891,246
(214,874)	-	(214,874)	(214,874)	-	-	-	-
18,925,779	217,203	18,708,576	8,898,502	(260,669)	4,639,231	1,540,266	3,891,246
1,087,749	4,559	1,083,190	1,083,190	-	-	-	-
(27,741)	554	(28,295)	-	(28,295)	-	-	-
1,060,008	5,113	1,054,895	1,083,190	(28,295)	-	-	-
(972,812)	-	(972,812)	(972,812)	-	-	-	-
(7,500)	(7,500)	-	-	-	-	-	-
(4,548)	(10,694)	6,146	6,146	-	-	-	-
91,172	91,172	-	-	-	-	-	-
(893,688)	72,978	(966,666)	(966,666)	-	-	-	-
19,092,099	295,294	18,796,805	9,015,026	(288,964)	4,639,231	1,540,266	3,891,246
الرصيد في 31 ديسمبر 2017 (مدققة)							
تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9							
إجمالي حقوق الملكية المعدل كما في 1 يناير 2018							
رياح الفترة							
بنود (الخسارة) / الدخل الشامل الأخر للفترة							
إجمالي بنود (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة							
مساهمات الشركاء:							
توزيعات الأرباح لسنة 2017 (ايضاح 23)							
توزيع أرباح مدفوعة لخصص غير مسيطرة لشركة تابعة							
الاستحواذ على حصص غير مسيطرة							
حصص غير مسيطرة مقترضة من خلال دمج الأعمال							
إجمالي المعاملات مع المالكين							
الرصيد في 30 سبتمبر 2018 (مراجعة)							

تشكل الإيضاحات المرفقة من I إلى 25 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد المختصر

30 سبتمبر 2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	إيضاحات	
1,087,749	808,395		الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح الفترة تعديلات على:
197,609	218,386	16	تكلفة التمويل
-	34,240	16	ما يخص الفترة من تكلفة التمويل المؤجلة
(195,914)	(30,551)	16	إيرادات التمويل
(277,029)	(376,009)	9	صافي أرباح القيمة العادلة من إستثمارات عقارية
38,195	49,562	(أ)	إستهلاك
-	31,472		إطفاء موجودات حق الإنتفاع
(18,811)	(64,067)	10	حصة من نتائج شركات زميلة
(58,568)	(52,889)	14	صافي عكس تدني القيمة
(21,875)	(15,896)		إيرادات التأجير التمويلي
(31,068)	(27,008)		إيرادات أخرى
720,288	575,635		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
435,070	(104,542)		التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً
(772,422)	29,238		التغير في عقارات للمتاجرة
2,679	85,139		التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي
(10,351)	15,241		التغير في المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
(14,789)	100		التغير في المخصصات
139,563	(639,691)		التغير في الذمم الدائنة والمستحقات
500,038	(38,880)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من التشغيل
-	(268)		مدفوعات مقابل خدمات البناء
500,038	(39,148)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
2,945	-		النقد وما في حكمه من خلال إندماج الأعمال
(4,548)	-		مدفوعات للإستحواذ على أعمال
54,618	32,308		إيرادات تمويل مستلمة
31,249	30,608	10	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
9,380	-		متحصلات من تخفيض رأس المال لشركة زميلة
-	1,996		متحصلات من بيع شركات زميلة
(393,860)	(200,388)		شراء عقارات إستثمارية
4,265	-		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(256,278)	(26,950)		مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء مشاريع وإستثمارات
(4,502)	(5,255)		مدفوعات لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
153	103		متحصلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
8,188	6,578		إيرادات توزيعات الأرباح المقبوضة
(3,872)	(4,266)		صافي مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
8,677	(17,682)		صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
(543,585)	(182,948)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد المختصر (تتمة)

30 سبتمبر 2018 ألف ريال قطري مراجعة	30 سبتمبر 2019 ألف ريال قطري مراجعة	إيضاحات
		الأنشطة التمويلية
(272,398)	(362,704)	تكلفة التمويل المدفوعة
-	2,000,000	13 متحصلات من إلتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(154,622)	(353,198)	13 مدفوعات لإلتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(7,500)	(11,318)	توزيع أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة
(819,172)	(958,745)	توزيعات أرباح مدفوعة
-	(24,032)	مدفوعات مطلوبات الإيجار
24,154	138,665	التغيرات في الأرصدة البنكية المحجوزة
(1,229,538)	428,668	صافي النقد الناتج عن / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(1,273,085)	206,572	صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
(587)	(1,005)	صافي فروق صرف العملات الأجنبية
2,200,261	331,843	5 النقد وما في حكمه في 1 يناير
926,589	537,410	5 النقد وما في حكمه في 30 سبتمبر

ملاحظة:

(أ) يتضمن الإستهلاك لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 مبلغ 38,665 ألف ريال قطري محملة على مصروفات تأجير تشغيلي في بيان الربح أو الخسارة المرحلي الموحد المختصر (2018 : 25,840 ألف ريال قطري).

فيما يلي ملخص الحركات غير النقدية للفترة:

30 سبتمبر 2018 ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 ألف ريال قطري	الوصف
(205,617)	(16,451)	التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدما
(172,438)	(268)	التغير في المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
(49,492)	38,462	التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي
131,901	1,946	التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
263,461	120,031	التغير في عقارات للمتاجرة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

I معلومات الشركة والأنشطة الرئيسية

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

إن عنوان المكتب المسجل للشركة هو ص.ب. 27777 بالدوحة ، دولة قطر

تتضمن الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (ويشار إليها مجتمعة بـ"المجموعة") الإستثمار 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 الإستثمارات العقارية بداخل وخارج دولة قطر. وتتولى المجموعة أعمال تطوير المشاريع العقارية المحلية والدولية والاستثمار فيها وملكية وإدارة الفنادق واستشارات المشاريع وغيرها.

في تاريخ 16 سبتمبر 2015، صدر قانون الشركات القطري رقم (11) لسنة 2015 (قانون الشركات) والذي ينطبق على المجموعة. وتمت الموافقة على النظام الأساسي المعدل للشركة و شركاتها التابعة من قبل وزارة الاقتصاد والتجارة.

تشتمل هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة على الشركات التابعة للمجموعة وموضح أدناه بيان بجميع الشركات التي تمثل ما نسبته أكثر من 2% من إجمالي الموجودات و/ أو النتائج التشغيلية للمجموعة خلال الفترة الحالية أو السابقة وهي مبينة أدناه. بالإضافة للشركات التابعة المبينة أدناه، هناك عدد من البيانات المالية لشركات تابعة أخرى موحدة مع هذه البيانات المرحلية الموحدة المختصرة وهي تمثل ما نسبته أقل من 2% من إجمالي الموجودات و/ أو النتائج التشغيلية للمجموعة..

النسبة المئوية للمساهمة الفعلية للمجموعة

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2018
شركة أساس العقارية ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة بروة الدولية ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة بروة السد ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة بروة سلوى ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة بروة البراحة ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة قرية بروة ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م	قطر	%100	%100
الشركة القطرية للإستثمارات العقارية ش.م.ع.ق. خ	قطر	%100	%100
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق. خ	قطر	%70	%70
شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة بروة العقارية السعودية ذ.م.م	المملكة العربية السعودية	%100	%100
شركة مدينة المواتر ذ.م.م	قطر	%100	%100

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

2 أسس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 34 - "التقارير المالية المرحلية" (معيار المحاسبية الدولي رقم 34).

تم عرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة بالريال القطري، وهو عملة العرض والعملة الوظيفية للمجموعة وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف ريال قطري إلا فيما تم ذكره وتوضيحه.

لا تتضمن البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة جميع المعلومات والإيضاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية الموحدة، وبالتالي يجب أن تقرأ هذه البيانات المالية مع البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باستثناء تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) "عقود الإيجار"، والذي أصبح ساري المفعول اعتباراً من 1 يناير 2019. ويبيّن الإيضاح رقم (3) أثر المعيار الجديد. وبالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

3 السياسات المحاسبية الهامة

(أ) تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باستثناء ما يلي:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) – عقود الإيجار

(1) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) – عقود الإيجار - أثر التطبيق

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) "عقود الإيجار" والذي يحل محل المرجع الحالي، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (17) "عقود الإيجار"، ومعيار لجنة تفسير التقارير المالية الدولية رقم (4) "تحديد ما إذا كان ترتيب ما يحتوي على عقد إيجار"، ولجنة تفسير المعايير رقم (15) "عقود إيجار تشغيلية - حوافز" ولجنة تفسير المعايير رقم (27) "تقييم مادة المعاملات في الشكل القانوني لعقد الإيجار".

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

1) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) – عقود الإيجار - أثر التطبيق

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

ألف ريال قطري

494,534

مطلوبات الإيجارات التشغيلية كما في 31 ديسمبر 2018

(115,469)

مخصصاً منه :
المبلغ الذي يتم خصمه باستخدام معدل الإقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق الأولي
عقود الإيجار قصيرة الأجل المعترف بها على أساس الثابت كمصرفات

(16,913)

362,152

مطلوبات الإيجار المعترف بها كما في 1 يناير 2019

تصنف على النحو التالي:

38,214

مطلوبات إيجارات متداولة

323,938

مطلوبات إيجارات غير متداولة

362,152

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

كانت حركات موجودات حق الإنتفاع علي النحو التالي :

كما في 30

سبتمبر 2019

(مراجعة)

ألف ريال قطري

134,020

(31,472)

102,548

التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16

إطفاء موجودات حق الإنتفاع

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

3 السياسات المحاسبية الهامة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 – عقود الإيجارات (تتمة)

1) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 -الإيجارات -أثر التطبيق (تتمة)

أثر التغيير في السياسة المحاسبية على البنود التالية في بيان الربح أو الخسارة المرحلي الموحد المختصر :

لفترة التسعة أشهر
المنتهية في 30 سبتمبر
2019
(مراجعة)
ألف ريال قطري

	إطفاء موجودات حق الإنتفاع
(31,472)	تكلفة التمويل
(10,931)	خسارة الفترة
<u>(42,403)</u>	

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

التطبيق

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 لأول مرة، استخدمت المجموعة الطرق العملية التالية المسموح بها بموجب المعيار:

- استخدام معدل خصم واحد لمحفظة عقود الإيجار ذات الخصائص المتشابهة إلى حد معقول،
- الاعتماد على التقييمات السابقة بشأن ما إذا كانت عقود الإيجار جوهرية،
- احتساب عقود الإيجار التشغيلي ذات مدة الإيجار المتبقية والتي تقل عن 12 شهراً في 1 يناير 2019 كإيجارات قصيرة الأجل،
- استبعاد التكاليف المباشرة الأولية لقياس أصل حق الاستخدام في تاريخ التطبيق الأولي، و
- استخدام الخبرات السابقة في تحديد مدة عقد الإيجار للعقد الذي يحتوي على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار، إن وجد.

زادت الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والإستهلاك والإطفاء، وموجودات القطاع ومطلوبات القطاع في 30 سبتمبر 2019 كنتيجة للتغيير في السياسة المحاسبية. يتم إدراج مطلوبات الإيجار في مطلوبات القطاع، في حين أن مطلوبات الإيجار كانت مستبعدة من مطلوبات القطاع. تأثرت القطاعات التالية بالتغيير في السياسة:

مطلوبات القطاعات ألف ريال قطري	موجودات القطاعات ألف ريال قطري	الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والإستهلاك والإطفاء ألف ريال قطري	
112,538	102,548	-	موجودات حق الإنتفاع
225,527	-	-	إستثمارات عقارية
-	-	10,931	ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة - لمطلوبات الإيجار
-	-	31,472	إطفاء موجودات حق الإنتفاع
<u>338,065</u>	<u>102,548</u>	<u>42,403</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الإيجارات (تتمة)

1) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - الإيجارات - أثر التطبيق (تتمة)

أنشطة التأجير للمجموعة وكيفية احتسابها:

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

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

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

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

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

يتم خصم مدفوعات الإيجار بإستخدام السعر المذكور في عقد الإيجار. إذا لم تتمكن المجموعة من تحديد هذا المعدل، يتم إستخدام معدل الإقتراض الإضافي للمستأجر، وهو السعر الذي يتعين على المستأجر دفعه لإقتراض الأموال اللازمة للحصول على موجودات بقيمة مماثلة في بيئة إقتصادية مماثلة مع شروط وأحكام مماثلة.

يتم قياس موجودات حق الإنتفاع بالتكلفة والتي تشمل ما يلي:

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

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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

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

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

- التعديلات المتعلقة بتعريف "جوهري"
- تعديلات لتوضيح تعريف "أعمال"
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 : " عقود التأمين"
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10) "البيانات المالية الموحدة" والمعيار المحاسبي الدولي رقم (28) "الإستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (2011)" والمتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة بالموجودات من المستثمر إلى شركته الزميلة أو المشروعات المشتركة.
- التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (2)، (3)، (6)، (14)، والمعايير المحاسبية الدولية رقم (1)، (8)، (34)، (37)، (38) ولجنة تفسيرات المعايير الدولية والتقارير المالية رقم (12)، (19)، (20)، (22)، ولجنة المعايير القياسية رقم (32) من أجل تحديث المعايير فيما يخص الأشارة إلى إطارها العام والتعليقات التي تخصها أو توضيح إيضا تشير إلى نسخة مختلفة من الإطار العام للمفاهيم.

4 التقديرات المحاسبية

إن إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة يقتضي أن تقوم الإدارة باستخدام وإصدار الأحكام والتقدير والتفويضات التي تؤثر في عملية تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المسجلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. إن المعلومات التي تتعلق بالمجالات الهامة لحالات عدم التأكد من التقدير والأحكام الجوهريّة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها الأثر الأهم على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة يتم بيانها بالإيضاح 46 من البيانات المالية السنوية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والإيضاح 3 بهذه البيانات المالية المرحلية المختصرة. وعند إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة، فإن الأحكام التي تستخدمها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الأساسية الأخرى لتقدير حالات عدم التأكد هي ذاتها التي تم تطبيقها على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باستثناء التغييرات الموضحة أدناه:

تحديد مدة الإيجار

تأخذ الإدارة في الحسبان جميع الحقائق والظروف التي تشكل حافز لإستخدام خيار زيادة المدة أو عدم إستخدام خيار إلغاء العقد. خيارات زيادة المدة (أو فترات بعد خيار الإلغاء) يتم فقط ضمهم في مدة العقد إذا كانت توجد نية معقولة لزيادة مدة العقد (أو عدم إلغاؤه). لا يوجد تدفقات نقدية محتملة بسبب عدم وجود خيار التمديد.

خصم مدفوعات الإيجار

يتم خصم مدفوعات الإيجار بإستخدام معدل الإقتراض الإضافي للمجموعة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

5 النقد والأرصدة البنكية

يشمل النقد والأرصدة البنكية ما يلي:

كما في 31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	كما في 30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
500	343	نقد في الصندوق
872,310	1,024,976	ودائع قصيرة الأجل (1)
60,966	123,618	حسابات جارية
108,464	116,552	حسابات تحت الطلب
300,996	165,894	أرصدة بنكية محجوزة
7,020	3,459	حسابات غطاء بنكية
1,350,256	1,434,842	
(2,924)	(2,950)	
1,347,332	1,431,892	مخصصات
(710,397)	(728,079)	إجمالي النقد والأرصدة البنكية
(308,016)	(169,353)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
2,924	2,950	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات غطاء بنكية (2)
331,843	537,410	عكس المخصصات غير النقدية
		نقد وما في حكمه

إيضاحات:

(1) يتم ربط الودائع البنكية قصيرة الأجل لفترات متفاوتة استناداً إلى متطلبات النقد لدى المجموعة والتي لها فترات إستحقاق أصلية تتراوح حتى إثني عشر شهراً وتحمل أرباحاً بمعدلات السوق التجارية. يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتاريخ إستحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة 296,897 ألف ريال قطري (2018: 161,913 ألف ريال قطري).

(2) يتم استخدام الأرصدة البنكية المحجوزة لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي أصدرتها المجموعة وسداد توزيعات الأرباح التي لم يطالب بها مساهمي الشركة الأم بعد.

6 عرض الجزء المتداول وغير المتداول للذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً والذمم المدينة من التأجير التمويلي

يوضح الجدول التالي تصنيف الجزء المتداول وغير المتداول من الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً والذمم المدينة من التأجير التمويلي كما في تاريخ التقرير:

ذمم مدينة من التأجير التمويلي		ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً		
31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
62,890	51,050	471,948	558,604	متداولة
103,996	69,159	9,595	11,030	غير متداولة
166,886	120,209	481,543	569,634	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

7 عقارات للمتاجرة

31 ديسمبر 2018 (منققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري
150,573	114,469
1,421,966	1,546,761
1,572,539	1,661,230

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

أ) كانت الحركات في العقارات المتاحة للبيع خلال الفترة كما يلي:

30 سبتمبر 2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري
150,573	150,573
-	(36,657)
-	553
150,573	114,469

في 1 يناير
المباعة خلال الفترة
تحويل من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير
في 30 سبتمبر

ب) كانت الحركات في العقارات قيد التطوير خلال الفترة كما يلي:

30 سبتمبر 2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري
1,532,575	1,421,966
1,013,215	5,319
30,482	70,084
-	51,385
-	(553)
(2,197)	-
(5,617)	(1,440)
2,568,458	1,546,761

في 1 يناير
إضافات
تكاليف التمويل المرسلة (إيضاح 16)
عكس تدني القيمة (إيضاح 14)
تحويل إلى عقارات للمتاجرة - عقارات متاحة للبيع
تحويل إلى إستثمارات عقارية (إيضاح 9)
تعديلات صرف العملات الأجنبية
في 30 سبتمبر

8 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

لدى المجموعة معاملات مع الأطراف ذات العلاقة وهي تمثل المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة والكيانات التي تديرها هذه الأطراف أو لها تأثير كبير عليها. يتم إعتدال سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

ويوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

30 سبتمبر 2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري
55,655	48,105
13,855	6,662

إيرادات من خدمات إستشارية وخدمات أخرى-المساهم الرئيسي
إيرادات إيجار - المساهم الرئيسي

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

8 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		
31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
290,370	291,166	11,231	17,012	شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق.
28,188	19,181	10,737	3,873	شركات زميلة
-	-	205,516	184,151	منشآت خاضعة للسيطرة المشتركة
2,287	3,559	-	-	أطراف ذات علاقة أخرى
320,845	313,906	227,484	205,036	

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول للمبالغ المستحقة من وإلى أطراف ذات علاقة:

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		
31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
320,266	313,327	227,484	205,036	متداولة
579	579	-	-	غير متداولة
320,845	313,906	227,484	205,036	

مزايا ومكافآت موظفي الإدارة العليا

يوضح الجدول التالي مزايا ومكافآت موظفي الإدارة العليا في الشركة الأم خلال الفترة:

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
15,563	13,749	مزايا قصيرة الأجل
864	853	مكافآت نهاية الخدمة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

9 إستثمارات عقارية

30 سبتمبر 2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
16,745,985	18,261,969	كما في 1 يناير
335,336	232,020	إضافات
58,522	43,599	تكاليف التمويل المرسمة (إيضاح 16)
-	228,076	حق الانتفاع (تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16) (إيضاح 3)
57,000	-	الاستحواذ من خلال إندماج الأعمال
-	1,605,364	تحويل من موجودات غير ملموسة (إيضاح 24)
2,197	-	تحويل من عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
-	135	تحويل من ممتلكات ومنشآت ومعدات
277,029	376,009	صافي أرباح القيمة العادلة
(9,279)	(11,037)	تعديلات صرف العملات الأجنبية
17,466,790	20,736,135	في 30 سبتمبر

إيضاحات:

- (1) تقع الإستثمارات العقارية في دولة قطر والمملكة العربية السعودية ومملكة البحرين وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة.
- (2) يتم تسجيل الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجرته جهات تقييم مستقلة معتمدة كما في 30 سبتمبر 2019 للعقارات المحلية وكما في 30 يونيو للعقارات الدولية باستثناء عقارين بمملكة البحرين والمملكة العربية السعودية والتي تمت تقييمها كما في 31 ديسمبر 2018. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة معتمدة وتحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الإستثمار العقاري قيد التقييم. ومن أجل التوصل إلى قيم السوق التقديرية، فإن جهات التقييم قد إستعانت بمعرفة 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 النوعية الملازمة لصافي التدفقات النقدية على صافي التدفقات النقدية التي تم التوصل إليها عند تقييم العقار.
- (3) ليس لدى المجموعة قيود على القيمة المحققة من إستثماراتها العقارية وليس لديها أي إلتزامات تعاقدية لشراء أو بناء أو تطوير الإستثمارات العقارية أو لإصلاحها أو صيانتها أو تحسينها، باستثناء الإلتزامات المفصّل عنها في الإيضاح رقم 20.
- (4) مدرج ضمن الإستثمارات العقارية بعض العقارات التي تصل قيمتها الدفترية إلى 1,055,140 ألف ريال قطري في 30 سبتمبر 2019 (31 ديسمبر 2018 - 1,133,204 ألف ريال قطري) والتي سوف يتم تحويل ملكيتها القانونية للمجموعة عند الإنتهاء من تشييد المشاريع أو تسديد قيمة الأرض ذات العلاقة بالكامل. تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الإستثمارات العقارية تؤول إلى المجموعة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

9 إستثمارات عقارية (تتمة)

(5) فيما يلي وصف لأساليب التقييم المستخدمة من قبل المجموعة ومدخلات التقييم الرئيسية فيما يخص بعض الإستثمارات العقارية:

نوع العقارات	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد	المعدل (المتوسط المرجح) 30 سبتمبر 2019
عقارات تجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهرياً نمو الإيجار السنوي معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	17 - 198 ريال قطري %5-%0 %25 - %0 %8.20 - %7.80 %7.50
عقارات سكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهرياً نمو الإيجار السنوي معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	30-90 ريال قطري %5-%0 %20-%0 %8.20 - %7.60 %7.50
أراضي فضاء	مقارنة مباشرة	قيمة الأرض المقدره لكل متر مربع	1,700 - 13,395 ريال قطري

طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وهذه الطريقة تعد الأكثر إستخداماً لتقييم القيمة السوقية ضمن منهج الدخل. وهي أسلوب لوضع النماذج المالية بناء على إفتراضات 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: تتطوي هذه الطريقة على مقارنة بين العقار المعنيّ وعقارات مشابهة تم بيعها في معاملات دون شروط تفضيلية أو تم عرضها للبيع. وتوضح هذه الطريقة المقدار الذي كان المشترين على استعداد لدفعه (وكان البائعون على استعداد لقبوله) مقابل عقارات مماثلة في سوق مفتوحة وتنافسية وهي مفيدة بشكل خاص في تقدير قيمة الأراضي والممتلكات التي عادة ما يتم تداولها على أساس الوحدات. بشكل عام، يتم بناء الرأي الخاص بالقيمة اعتماداً على دليل معاملات السوق المفتوحة لعقار مشابه مع تعديلات للعقار المشابه لتمييز الاختلافات بين العقار المعنيّ والعقار قيد المقارنة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

10 إستثمارات في شركات زميلة

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الموجزة عن إستثمارات المجموعة في شركات زميلة:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
578,791	509,763	كما في 1 يناير
(31,249)	(30,608)	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
18,811	64,067	حصة من نتائج شركات زميلة
(9,380)	-	تخفيض رأس المال
-	(11,207)	إستبعادات خلال الفترة
(12,090)	9,450	صافي عكس / (خسائر) تدني القيمة (إيضاح 14)
339	(3,015)	حصة التغير في احتياطي القيمة العادلة
1,440	5,624	تعديل صرف العملات الأجنبية
546,662	544,074	كما في 30 سبتمبر
2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
1,414,582	1,485,180	إجمالي حصة المجموعة من بيان المركز المالي للشركات الزميلة كما في 30 سبتمبر :
(867,920)	(941,106)	إجمالي الموجودات
		إجمالي المطلوبات
546,662	544,074	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة
546,662	544,074	القيمة الدفترية للإستثمارات
		حصة المجموعة من إيرادات ونتائج الشركات الزميلة لفترة التسعة أشهر المنتهية في
385,702	344,869	30 سبتمبر :
18,811	64,067	الإيرادات
		النتائج

11 ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
891,564	468,561	مقاولون وموردون
45,685	71,049	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
252,442	124,624	ذمم دائنة محتجزة
47,875	-	مساهمة للصندوق الإجتماعي والرياضي
297,169	257,355	مصروفات مستحقة
43,322	56,929	تكاليف التمويل المستحقة
785,398	745,555	ذمم دائنة أخرى
2,363,455	1,724,073	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

11 ذمم دائنة ومطلوبات أخرى (تتمة)

31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري
672,740	525,545
1,690,715	1,198,528
2,363,455	1,724,073

استحقاق الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى كالتالي:
غير متداولة
متداولة

12 المخصصات

30 سبتمبر 2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري
41,602	51,014
-	100
(14,788)	-
(597)	-
26,217	51,114

كما في 1 يناير
المضافة خلال الفترة
المستهلكة خلال الفترة
تعديلات صرف العملات الأجنبية
كما في 30 سبتمبر

وفيما يلي تحليل المخصصات على أساس طبيعتها:

31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري
27,114	27,214
23,900	23,900
51,014	51,114

مخصص للدعاوى القضائية
مخصص للمطالبات

13 التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

يوضح الجدول التالي الحركة في الإلتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي خلال الفترة:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري
8,172,239	7,925,280
-	2,000,000
(154,622)	(353,198)
5,382	(3,734)
-	(52)
8,022,999	9,568,296

كما في 1 يناير
تسهيلات إئتمانية متحصل عليها خلال الفترة
السداد خلال الفترة
تكاليف التمويل المؤجلة
تعديلات صرف العملات الأجنبية
كما في 30 سبتمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

13 إلتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي (تتمة)

يوضح الجدول التالي نمط استحقاق الإلتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي:

31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
7,415,164	8,664,126	الجزء غير المتداول
510,116	904,170	الجزء المتداول
7,925,280	9,568,296	

قامت المجموعة خلال الفترة بالحصول على تسهيلين بنكيين بقيمة 2,000,000 ألف ريال قطري، وقامت بسحب المبلغ بالكامل.

ملحوظة:

(1) تم الحصول على عقود التمويل الإسلامي لغرض تمويل متطلبات المشاريع طويلة الأجل ورأس المال العامل للمجموعة وتسوية التسهيلات البنكية التي تم الحصول عليها سابقاً. تحمل هذه العقود أرباحاً بمعدلات تجارية. لا توجد ضمانات مرهونة مقابل أي من العقود في 30 سبتمبر 2019 و31 ديسمبر 2018.

14 صافي عكس تدنى القيمة

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
(113)	(669)	خسائر تدنى القيمة:
(8,251)	(16,274)	النقد والأرصدة البنكية (إيضاح 5)
(12,490)	(3,150)	ذمم مدينة
(3,762)	(9,479)	الاستثمار في شركات زميلة (إيضاح 10)
		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,883	643	عكس تدنى القيمة:
78,768	15,920	النقد والأرصدة البنكية (إيضاح 5)
-	51,385	ذمم مدينة
400	12,600	عقارات للمتاجرة (إيضاح 7)
2,133	1,913	الاستثمار في شركات زميلة (إيضاح 10)
		مستحقات التأجير التمويلي
58,568	52,889	صافي عكس تدنى القيمة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

15 إيرادات أخرى

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
4,671	6,627	إيرادات توزيعات الأرباح
2,295	(1,261)	(خسارة) / ربح من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	825	ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
24,102	20,817	أخرى
31,068	27,008	

16 صافي تكاليف التمويل

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
(286,219)	(329,736)	تكاليف التمويل
89,004	113,683	تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي
(197,215)	(216,053)	ناقصاً: تكاليف التمويل المرسمة (الإيضاح 7-ب و 9)
-	(23,309)	ما يخص الفترة من تكاليف التمويل المؤجلة
-	(10,931)	تكاليف التمويل المؤجلة - لمطلوبات الإيجار (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16) (إيضاح 3)
(394)	(2,333)	صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
(197,609)	(252,626)	تكاليف التمويل للفترة
55,478	30,551	إيرادات تمويل
140,436	-	الدخل من المراجعة والودائع الإسلامية
195,914	30,551	صافي ربح من إعادة جدولة الدين (أ)
(1,695)	(222,075)	إيرادات التمويل للفترة
		صافي تكاليف التمويل للفترة

(أ) خلال 2018، أبرمت المجموعة إتفاقية تسوية مع وزارة المالية في قطر لتسوية أحد الديون على أقساط شهرية متساوية بمبلغ 7,500 ألف ريال قطري. يستحق القسط الأخير في ديسمبر 2025. تم تصنيف الدين في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى. القيمة الحالية لجميع المدفوعات المستقبلية باستخدام معدل الخصم للمجموعة ربحاً بقيمة 140,436 ألف ريال قطري.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

17 عائد السهم الأساسي والمخفف

يتم احتساب عائد السهم الأساسي بقسمة أرباح الفترة العائدة لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة خلال الفترة كالتالي:

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018 (مراجعة)	2019 (مراجعة)	
1,083,190	804,129	العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم (ألف ريال قطري)
3,891,246	3,891,246	الأسهم العادية المصرح بها والمصدرة والمدفوعة بالكامل (بآلاف الأسهم) (أ)
3,891,246	3,891,246	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المستحقة خلال الفترة (بآلاف الأسهم)
0.28	0.21	عائد السهم الأساسي والمخفف (ريال قطري)

لا توجد أسهم مخففة محتملة مستحقة في أي وقت خلال الفترة وبالتالي فإن العائد المخفف لكل سهم يعادل العائد الأساسي لكل سهم.

(أ) تقسيم الأسهم

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

تم تنفيذ عملية تقسيم الأسهم بتاريخ 1 يوليو 2019 ونتجت عنها زيادة الأسهم المصرح بها والمصدرة والمدفوعة بالكامل من 389,124,637 إلى 3,891,246,370 أسهم عادية. ونتيجة لذلك تم تعديل المتوسط المرجح للأسهم المصدرة وكذلك العائد على السهم بأثر رجعي من 0.71 ريال للسهم عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 و 2.78 ريال للسهم عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 إلى 0.07 ريال للسهم و 0.28 ريال للسهم على التوالي.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

18 إحتياطات أخرى

30 سبتمبر 2018 (مراجعة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
		بنود الدخل الشامل الأخر التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
		إحتياطي الترجمة
(15,759)	(7,060)	فروق تحويل العملة من العمليات الأجنبية
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح والخسارة في فترات لاحقة:
(11,982)	(6,036)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(27,741)	(13,096)	خسارة من إعادة القياس بالقيمة العادلة

19 مطلوبات محتملة

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

31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
289,662	141,257	ضمانات بنكية

20 إرتباطات

31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري	30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري	
460,914	298,344	إرتباطات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير
8,587	8,587	إرتباطات لشراء الإستثمارات

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

21 إدارة المخاطر المالية والأدوات المالية

1-21 عوامل المخاطر المالية

تتعرض أنشطة المجموعة إلى مجموعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر القيمة العادلة الخاصة بتكلفة التمويل ومخاطر التدفقات النقدية الخاصة بتكلفة التمويل ومخاطر السعر) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

ولا تشمل البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة على جميع المعلومات والإفصاحات المتعلقة بإدارة المخاطر والمطلوبة في البيانات المالية السنوية؛ ويتعين قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018، والإيضاح 3 الوارد بهذه البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة.

ولم تطرأ أي تغييرات في سياسات إدارة المخاطر منذ نهاية السنة.

2-21 مخاطر السيولة

بالمقارنة بالسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، لم يكن هناك تغييرات جوهرية في التدفقات النقدية الصادرة التعاقدية غير المخصومة بالنسبة للمطلوبات المالية، باستثناء تسهيلات إئتمانية تم الحصول عليها خلال الفترة والتي تبلغ قيمتها 2,000,000 ألف ريال قطري.

3-21 تقدير القيمة العادلة

يوضح الجدول أدناه مقارنة القيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية للمجموعة كما في 30 سبتمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018 :

القيم العادلة		القيم الدفترية		
31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2019	
(مدققة)	(مراجعة)	(مدققة)	(مراجعة)	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,349,756	1,434,499	1,349,756	1,434,499	الموجودات المالية
465,689	525,731	465,689	525,731	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
166,886	120,209	166,886	120,209	ذمم مدينة (باستثناء المبالغ المدفوعة مقدماً)
227,484	205,036	227,484	205,036	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
				مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
27,870	31,660	27,870	31,660	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
138,576	135,555	138,576	135,555	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(2,317,770)	(1,653,024)	(2,317,770)	(1,653,024)	المطلوبات المالية
(320,845)	(313,906)	(320,845)	(313,906)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	(338,065)	-	(338,065)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
(7,925,280)	(9,568,296)	(7,925,280)	(9,568,296)	مطلوبات إيجارات
				إلتزامات وفقاً ل عقود التمويل الإسلامي

القيمة الدفترية كما في 30 سبتمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018 تقارب القيمة العادلة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

21 إدارة المخاطر المالية والأدوات المالية (تتمة)

3-21 تقدير القيمة العادلة (تتمة)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية من خلال طرق التقييم:

- المستوى 1: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
المستوى 2: الطرق الأخرى التي تكون فيها كافة المدخلات التي لها أثر جوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
المستوى 3: الطرق التي تستخدم المدخلات والتي لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تعتمد على بيانات السوق الملحوظة.

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع البالغة 53,004 ألف ريال قطري (31 ديسمبر 2018 - 55,355 ألف ريال قطري) سندات ملكية أسهم غير مدرجة مسجلة بالقيمة العادلة. تقتصر المعلومات حول هكذا إستثمارات عادة على تقارير دورية عن أداء الإستثمار من مديري تلك الإستثمارات. قامت الإدارة بمراجعة الإستثمارات غير المدرجة لتقييم هذه الإستثمارات. بناءً على أحدث المعلومات المالية المتوفرة فيما يخص هذه الإستثمارات وعملياتها، ترى الإدارة بأن القيمة العادلة لهذه الإستثمارات لم تقيم بقيمة أكبر مما تم تسجيله.

كما في 30 سبتمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018، احتفظت المجموعة بالفئات التالية للأدوات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:

الموجودات المالية

30 سبتمبر 2019 (مراجعة) ألف ريال قطري			
المستوى 3 ألف ريال قطري	المستوى 2 ألف ريال قطري	المستوى 1 ألف ريال قطري	
-	-	31,660	31,660
53,004	-	82,551	135,555
<u>53,004</u>	<u>-</u>	<u>114,211</u>	<u>167,215</u>
31 ديسمبر 2018 (مدققة) ألف ريال قطري			
المستوى 3 ألف ريال قطري	المستوى 2 ألف ريال قطري	المستوى 1 ألف ريال قطري	
-	-	27,870	27,870
55,355	-	83,221	138,576
<u>55,355</u>	<u>-</u>	<u>111,091</u>	<u>166,446</u>

خلال الفترة، لم يتم إجراء تحويلات بين قياسات القيمة العادلة بالمستوى 1 والمستوى 2، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن قياس القيمة العادلة بالمستوى 3.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

22 معلومات القطاعات

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات ينبغي الإفصاح عنها، كما هو موضح أدناه، وهي الأقسام الاستراتيجية للمجموعة. وتقدم الأقسام الاستراتيجية مختلف الأعمال ويتم إدارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب خبرات مختلفة. وبالنسبة لكل من الأقسام الاستراتيجية، تقوم الإدارة العليا للمجموعة (متخذ القرارات التشغيلية الرئيسية) بمراجعة تقارير الإدارة الداخلية بشكل منتظم. يقوم القطاع العقاري بتطوير وبيع وتأجير مباني الشقق السكنية والفيلات وإيجار المحلات والمستودعات والورش وقطع الأراضي. ويوفر قطاع خدمات الأعمال خدمات دعم الأعمال وتشمل الخدمات الأخرى التبريد 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.

القطاعات التشغيلية
فيما يلي عرض القطاعات التشغيلية:

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 (مراجعة):

الإجمالي ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري	
1,623,899	-	233,870	124,992	1,265,037	إيرادات وأرباح
-	(96,275)	-	75,275	21,000	أطراف خارجية
-	(1)	-	-	-	قطاعات داخلية
1,623,899	(96,275)	233,870	200,267	1,286,037	اجمالي الإيرادات والأرباح
808,395	(21,281)	109,529	41,382	678,765	صافي ربح الفترة
(222,075)	-	-	3,084	(225,159)	صافي (تكاليف) / إيرادات التمويل
(49,562)	-	(32,269)	(1,746)	(15,547)	إستهلاك
64,067	-	64,067	-	-	حصة من نتائج شركات زميلة

للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 (مراجعة):

الإجمالي ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري	
1,692,700	-	167,749	139,737	1,385,214	إيرادات وأرباح
-	(137,398)	(250)	43,707	93,941	أطراف خارجية
-	(1)	-	-	-	قطاعات داخلية
1,692,700	(137,398)	167,499	183,444	1,479,155	اجمالي الإيرادات والأرباح
1,087,749	(93,004)	196,525	22,944	961,284	صافي ربح الفترة
(1,695)	-	-	6,142	(7,837)	صافي (تكاليف) / إيرادات التمويل
(38,195)	-	(19,444)	(3,234)	(15,517)	إستهلاك
18,811	-	18,811	-	-	حصة من نتائج شركات زميلة

ملاحظة:

(1) تم استبعاد إيرادات وأرباح القطاعات الداخلية على مستوى التوحيد.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

22 معلومات القطاع (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 30 سبتمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018:

					في 30 سبتمبر 2019 (مراجعة)
الإجمالي	استيعادات	خدمات أخرى	خدمات الأعمال	عقارات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
4,078,478	-	172,256	323,505	3,582,717	موجودات متداولة
27,387,493	(258,214)	752,335	247,289	26,646,083	موجودات غير متداولة
31,465,971	(258,214)	924,591	570,794	30,228,800	إجمالي الموجودات
(2,539,854)	-	(26,375)	(141,573)	(2,371,906)	مطلوبات متداولة
(9,564,861)	346,585	(466,631)	(104,374)	(9,340,441)	مطلوبات غير متداولة
(12,104,715)	346,585	(493,006)	(245,947)	(11,712,347)	إجمالي المطلوبات
544,074	-	544,074	-	-	إستثمارات في شركات زميلة
356,276	-	-	(2)	356,276	نفقات رأسمالية
					في 31 ديسمبر 2018 (مدققة)
الإجمالي	استيعادات	خدمات أخرى	خدمات الأعمال	عقارات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
3,834,338	-	150,751	291,449	3,392,138	موجودات متداولة
26,487,942	(195,629)	736,203	207,894	25,739,474	موجودات غير متداولة
30,322,280	(195,629)	886,954	499,343	29,131,612	إجمالي الموجودات
(2,588,396)	-	(25,268)	(117,211)	(2,445,917)	مطلوبات متداولة
(8,183,797)	265,278	(462,854)	(79,603)	(7,906,618)	مطلوبات غير متداولة
(10,772,193)	265,278	(488,122)	(196,814)	(10,352,535)	إجمالي المطلوبات
509,763	-	509,763	-	-	إستثمارات في شركات زميلة
683,733	-	-	(2)	683,733	نفقات رأسمالية

ملاحظة:

(2) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات لعقارات للمتاجرة والإستثمارات العقارية والممتلكات والمنشآت والمعدات.

23 توزيعات الأرباح

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي تم عقده في تاريخ 20 مارس 2019 توزيعات أرباح نقدية بقيمة 2.5 ريال قطري للسهم الواحد بقيمة 972,812 ألف ريال قطري من أرباح عام 2018 (2018): توزيعات أرباح نقدية بقيمة 2.5 ريال قطري للسهم الواحد بقيمة 972,812 ألف ريال قطري من أرباح عام 2017).

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة اشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

24 موجودات غير ملموسة

المجموع		ترتيبات خدمة الإمتياز		الشهرة		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	
الف ريال قطري (مدققة)	الف ريال قطري (مراجعة)	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	
189,019	1,815,276	62,608	1,605,096	126,411	210,180	كما في 1 يناير
1,358,741	268	1,274,972	268	83,769	-	إضافات
267,516	-	267,516	-	-	-	الربح المحقق
-	(1,605,364)	-	(1,605,364)	-	-	تحويل إلي الإستثمارات العقارية
1,815,276	210,180	1,605,096	-	210,180	210,180	30 سبتمبر/ ديسمبر

ترتيبات خدمة الإمتياز

تمثل إيرادات خدمات الإنشاء المعترف بها حتى 31 ديسمبر 2018 لتطوير مشروع سكن عمال بطريق سلوى.

كما في 14 ديسمبر 2017، أبرمت المجموعة إتفاقية مع وزارة البلدية والبيئة لتطوير مشروع سكن العمال على أرض مستأجرة من وزارة البلدية والبيئة بمساحة إجمالية 1,179,114 متر مربع. بناءً على الإتفاقية، تلتزم المجموعة ببناء وتشغيل المشروع خلال فترة التأجير البالغة 27 عامًا.

تتطلب شروط ترتيبات خدمة الإمتياز من المجموعة بناء مشروع سكن عمال ومنطقة لركن الحافلات والبنية التحتية ذات الصلة وصيانة وتشغيل العقار وفقاً لمعيار محدد مع الحق في تحصيل إيرادات الإيجار بمعدل إيجار محدد. لم يتم تحديد التزامات أداء أخرى. تتمتع وزارة البلدية والبيئة بالحق في إنهاء الإتفاقية من جانب واحد من أجل المصلحة العامة. سيتم نقل الأرض بالإضافة إلى المباني مرة أخرى إلى وزارة البلدية والبيئة في نهاية عقد الإيجار.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، حققت المجموعة ربحاً من خدمات البناء بقيمة 267,516 ألف ريال قطري.

خلال الفترة و بناء على تغير المعطيات ، أصبحت الإتفاقية غير خاضعة لشروط إتفاقية إمتياز الخدمة العامة بموجب معيار لجنة تفسير معايير التقارير الدولية رقم 12 . وبناء على ذلك قامت الإدارة بتحويل الموجودات الغير ملموسة تلك إلى الإستثمارات العقارية الخاضعة لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40 (إيضاح 9).

25 معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المقدم لأرقام الفترة 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			بيان المركز المالي:
العرض الحالي	إعادة التصنيف	31 ديسمبر 2018	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	
1,572,539	2,101	1,570,438	عقارات للمتاجرة
18,261,969	(2,101)	18,264,070	إستثمارات عقارية
العرض السابق			بيان الأرباح أو الخسائر :
العرض الحالي	إعادة التصنيف	30 سبتمبر 2018	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	
(202,870)	(19,444)	(183,426)	مصروفات الخدمات الإستشارية والتشغيلية والخدمات الأخرى
(12,355)	19,444	(31,799)	إستهلاك
-	(140,436)	140,436	ربح من إعادة جدولة الدين
195,914	140,436	55,478	إيرادات تمويل