

**شركة بروة العقارية ش.م.ق.**

البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2015

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

---

الصفحات	المحتويات
2 – 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
3	بيان المركز المالي الموحد
4	بيان الربح أو الخسارة الموحد
5	بيان الدخل الشامل الموحد
7 – 6	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
9 – 8	بيان التدفقات النقدية الموحد
76 – 10	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ق.

### تقرير عن البيانات المالية الموحدة

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة بروة العقارية ش.م.ق ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معا بـ "المجموعة") والمتمثلة في بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2015 والبيانات الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات التوضيحية الأخرى.

### مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أي تحريفات هامة سواء ناتجة عن احتيال أو خطأ.

### مسؤولية مراقب الحسابات

تتصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه البيانات المالية الموحدة في ضوء عملية التدقيق التي قمنا بها. وقد أجرينا تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية خالية من أي تحريفات جوهرية.

تشمل إجراءات التدقيق الحصول على الأدلة المؤيدة للمبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية الموحدة. تعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي لمراقب الحسابات ويشمل ذلك تقييم المخاطر المتعلقة بالتحريفات الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر، يضع مراقب الحسابات في الاعتبار أنظمة الرقابة الداخلية للمنشأة والمتعلقة بإعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة، وذلك بغرض تصميم إجراءات التدقيق المناسبة للظروف، وليس لغرض إبداء رأينا عن مدى فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للمنشأة. كما تتضمن عملية التدقيق تقييماً لمدى ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية الموضوعة من قبل الإدارة، وكذلك تقييماً لأسلوب عرض البيانات المالية بشكل عام.

نرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس مناسب لرأي التدقيق الذي توصلنا إليه.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ق (تنمة)

### الرأي

برأينا، تعبر البيانات المالية الموحدة المرفقة بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2015 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم (11) لسنة 2015، فإننا نؤكد على:

1. حصولنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض عملية التدقيق التي قمنا بها.
2. احتفاظ المجموعة بسجلات محاسبية سليمة وتوافق البيانات المالية الموحدة معها.
3. توافق المعلومات المالية المدرجة بتقرير أعضاء مجلس الإدارة مع دفاتر وسجلات المجموعة.

هذا بالإضافة إلى أنه لم يسترَع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المجموعة قد خالفت أي من أحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم (11) لسنة 2015 أو النظام الأساسي للشركة بشكل يؤثر جوهرياً على نتائج تشغيلها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2015.



محمد المعتز

برايس وترهاوس كوبرز

سجل مراقبي الحسابات رقم 281  
الدوحة، 21 فبراير 2016

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
كما في 31 ديسمبر 2015

بيان المركز المالي الموحد

2014	2015	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
			<b>الموجودات</b>
1,781,443	3,833,755	4	النقد والأرصدة البنكية
7,577	27,884	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
895,334	1,041,679	6	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
3,566,196	3,792,753	43 & 7	عقارات للمتاجرة
2,191,389	1,843,823	8	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
346,519	224,831	43 & 9	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
304,043	199,386	10	موجودات مالية متاحة للبيع
7,144,954	4,747,151	11	دفعات مقدمة للمشاريع والاستثمارات
11,093,173	11,222,850	43 & 12	استثمارات عقارية
693,857	651,072	13	ممتلكات ومنشآت ومعدات
817,053	723,494	14	استثمارات في شركات زميلة
126,411	126,411	16	الشهرة
1,175	1,068	17	موجودات الضريبة المؤجلة
<b>28,969,124</b>	<b>28,436,157</b>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
4,569,370	2,297,434	18	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
164,938	207,028	19	مخصصات
395,015	514,975	43 & 9	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
7,919,983	7,697,837	20	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
1,088	444	17	مطلوبات الضريبة المؤجلة
<b>13,050,394</b>	<b>10,717,718</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
3,891,246	3,891,246	21	رأس المال
(4,119)	(4,119)	22	أسهم الخزانة
1,110,169	1,399,641	23	احتياطي قانوني
4,639,231	4,639,231	24	احتياطي عام
(90,436)	(210,026)	25	احتياطيات أخرى
6,213,240	7,855,259		أرباح مدورة
<b>15,759,331</b>	<b>17,571,232</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم</b>
159,399	147,207		حصص غير مسيطرة
<b>15,918,730</b>	<b>17,718,439</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>28,969,124</b>	<b>28,436,157</b>		<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 21 فبراير 2016 ووقع عليها نيابة عنهم:

سلمان بن محمد المهدي  
الرئيس التنفيذي للمجموعة

سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي  
رئيس مجلس الإدارة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

بيان الربح أو الخسارة الموحد

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	إيضاحات	
1,217,206	1,040,823		إيرادات إيجارات
(286,584)	(311,356)	43 & 26.1	مصروفات إيجارات تشغيلية
300,116	259,497	8	إيرادات التأجير التمويلي
1,230,738	988,964		صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي
443,021	491,968		الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(288,821)	(339,797)	43 & 26.2	مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
154,200	152,171		صافي إيرادات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
2,928,255	2,701,685	27	أرباح من بيع عقارات
(263,769)	36,145	43	صافي ربح (خسارة) القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
8,827	-	28	أرباح من استبعاد شركات تابعة
-	(75,204)	28.1 ب	خسارة من حصة محتفظ بها سابقاً في إحدى الاستثمارات
(107,011)	36,765	14	حصة من نتائج شركات زميلة
10,288	-		أرباح من استبعاد شركات زميلة
25,603	(1,549)		(خسارة) ربح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(924)	(5,494)		خسارة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(334,603)	(262,165)	29	مصروفات عمومية وإدارية
(93,334)	(63,736)	13	استهلاك
(346,197)	(425,345)	43 & 30	خسائر انخفاض القيمة
54,528	79,272	31	إيرادات أخرى
3,266,601	3,161,509		الربح التشغيلي
271,318	78,006	32	إيرادات التمويل
(748,308)	(165,698)	32	تكلفة التمويل
(476,990)	(87,692)		صافي تكاليف التمويل
2,789,611	3,073,817		الربح قبل ضريبة الدخل
(4,398)	(4,879)	17	مصروف ضريبة الدخل
2,785,213	3,068,938		ربح السنة
2,777,547	3,056,301		العائد إلى:
7,666	12,637		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
2,785,213	3,068,938		حصص غير مسيطرة
7.14	7.86	33	عائد السهم الأساسي والمخفف (العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

بيان الدخل الشامل الموحد

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	إيضاحات	
2,785,213	3,068,938		ربح السنة بنود الدخل الشامل الأخرى
			بنود الدخل الشامل الأخرى المعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(32,716)	(87,473)	34	فروق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية
49,174	(33,782)	34	موجودات مالية متاحة للبيع
16,458	(121,255)		بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
2,801,671	2,947,683		مجموع بنود الدخل الشامل للسنة
			العائدة إلى:
2,796,084	2,936,711		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
5,587	10,972		حصص غير مسيطرة
2,801,671	2,947,683		

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم

الإجمالي	حصة غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح منورة	احتياطات			أسهم الخزانة	رأس المال	
				أخرى	احتياطي عام	احتياطي قانوني			
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
15,918,730	159,399	15,759,331	6,213,240	(90,436)	4,639,231	1,110,169	(4,119)	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2014
3,068,938	12,637	3,056,301	3,056,301	-	-	-	-	-	ربح السنة
(121,255)	(1,665)	(119,590)	-	(119,590)	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة (إيضاح 34)
2,947,683	10,972	2,936,711	3,056,301	(119,590)	-	-	-	-	إجمالي الخسائر (الأرباح) الشاملة للسنة
(78,782)	-	(78,782)	(78,782)	-	-	-	-	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 36)
2,868,901	10,972	2,857,929	2,977,519	(119,590)	-	-	-	-	
(189,954)	-	(189,954)	(189,954)	-	-	-	-	-	الزيادة في الحصص الإضافية المشتراة لاحقاً في شركة تابعة
(23,147)	(23,147)	-	-	-	-	-	-	-	على القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة
(856,074)	-	(856,074)	(856,074)	-	-	-	-	-	شراء حصص غير مسيطرة
-	-	-	(289,472)	-	-	289,472	-	-	توزيعات الأرباح لسنة 2014 (إيضاح 35)
(17)	(17)	-	-	-	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(1,069,192)	(23,164)	(1,046,028)	(1,335,500)	-	-	289,472	-	-	حركات أخرى
									إجمالي المعاملات مع المساهمين
17,718,439	147,207	17,571,232	7,855,259	(210,026)	4,639,231	1,399,641	(4,119)	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2015

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تتمة)

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم									
الإجمالي	حصة غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح منورة	احتياطات أخرى	احتياطي عام	احتياطي قانوني	أسهم الخزائنة	رأس المال	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
14,310,610	499,484	13,811,126	4,478,958	(36,484)	4,639,231	842,294	(4,119)	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2013 وفقا للتقرير السابق
5,000	5,000	-	-	-	-	-	-	-	تعديلات السنة السابقة
14,315,610	504,484	13,811,126	4,478,958	(36,484)	4,639,231	842,294	(4,119)	3,891,246	الرصيد في 1 يناير 2014 (معدل)
2,785,213	7,666	2,777,547	2,777,547	-	-	-	-	-	ربح السنة
16,458	(2,079)	18,537	-	18,537	-	-	-	-	الأرباح (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة (إيضاح 34)
2,801,671	5,587	2,796,084	2,777,547	18,537	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(69,629)	-	(69,629)	(69,629)	-	-	-	-	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 36)
2,732,042	5,587	2,726,455	2,707,918	18,537	-	-	-	-	
(351,328)	(351,328)	-	-	-	-	-	-	-	استبعاد حصة الأسهم غير المسيطرة نتيجة بيع شركات تابعة
(778,250)	-	(778,250)	(778,250)	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح لسنة 2013 (إيضاح 35)
-	-	-	(267,875)	-	-	267,875	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
656	656	-	72,489	(72,489)	-	-	-	-	حركات أخرى
(1,128,922)	(350,672)	(778,250)	(973,636)	(72,489)	-	267,875	-	-	إجمالي المعاملات مع المساهمين
15,918,730	159,399	15,759,331	6,213,240	(90,436)	4,639,231	1,110,169	(4,119)	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2014

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

بيان التدفقات النقدية الموحد

2014	2015	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
2,785,213	3,068,938		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات على:
561,757	232,487	32	تكلفة التمويل
(271,318)	(78,006)	32	إيرادات التمويل
421,643	(36,145)	12	صافي (ربح) / خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
(157,874)	-		ربح من إعادة قياس موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
924	5,494		أرباح غير متحققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(25,603)	1,549		خسارة / (ربح) من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
94,848	73,413	13	الاستهلاك
107,011	(36,765)	14	حصة من نتائج شركات زميلة
346,197	425,345	30	صافي خسائر انخفاض القيمة
(296,130)	-		ربح من بيع موجودات غير متداولة محتفظ للبيع
(8,827)	-	ب 28.2	ربح من استبعاد شركات تابعة
-	75,204	ب 28.1	خسارة من حصة محتفظ بها سابقا في إحدى الاستثمارات
(10,288)	-		ربح من استبعاد شركات زميلة
(300,116)	(259,497)	8	إيرادات التأجير التمويلي
(9,570)	(5,366)	31	إيرادات توزيعات الأرباح
(97)	(430)		صافي الضريبة المؤجلة
19,277	42,090	19	التغير في المخصصات
8,500	8,500	29	مستحقات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	(392)	31	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
3,265,547	3,516,419		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
(162,504)	119,967		التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدما
(1,376,355)	(885,985)		التغير في العقارات بغرض المتاجرة
790,694	502,965		التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي
2,828	-		التغير في الموجودات المصنفة كمحتفظ بها للبيع
2,301,690	(171,289)		مبالغ مستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
315,982	78,043		التغير في الذمم الدائنة والمستحقات
5,137,882	3,160,120		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

بيان التدفقات النقدية الموحد (تتمة)

2014	2015	ايضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
270,719	78,006		الأنشطة الاستثمارية
69,000	-		إيرادات تمويل مقبوضة
16,439,037	-	28.2 ب	متحصلات من استبعاد شركات زميلة
(9,485)	(104,514)		متحصلات من استبعاد شركات تابعة
(88,480)	(19,869)		شراء استثمارات عقارية
(18,126)	(9,698)		سداد مشتريات الموجودات المالية المتاحة للبيع
73,349	34,046		مدفوعات لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
1,044,000	-		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
-	494		متحصلات من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
4,000	20,816		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
(287,256)	(120,313)	43	أرباح مستلمة من شركات زميلة
9,570	5,366	31	مبالغ مقدمة لشراء استثمارات وعقارات
276	-		إيرادات توزيعات الأرباح المقبوضة
-	(25,801)		متحصلات من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(405,595)	(2,158,036)	4	مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
17,101,009	(2,299,503)		صافي الحركة في الودائع قصيرة الأجل المستحقة بعد ثلاثة أشهر
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(561,757)	(232,487)		تكلفة التمويل المدفوعة
(2,482,755)	(36,415)	28.2 أ و 43	معاملات مع حصص غير مسيطرة
-	637,263		متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(18,372,903)	(864,209)		مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(418,846)	(463,192)		توزيعات أرباح مدفوعة
5,566	-		تسوية مطلوبات مالية مشتقة
(71,828)	(66,089)		أرصدة بنكية محجوزة
(21,902,523)	(1,025,129)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
336,368	(164,512)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
-	(7,301)		صافي فروق صرف العملات الأجنبية
838,701	1,175,069		النقد وما في حكمه في 1 يناير
1,175,069	1,003,256	4	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 1 معلومات الشركة والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس شركة بروة العقارية ش.م.ق ("الشركة" أو "الشركة الأم") وفقاً لأحكام المادة رقم (68) من قانون الشركات التجارية رقم (5) لسنة 2002 كشركة مساهمة قطرية بالسجل التجاري رقم 31901 بتاريخ 27 ديسمبر 2005. ومدة الشركة 100 عام اعتباراً من تاريخ إعلانها بالسجل التجاري. والشركة مدرجة في بورصة قطر.

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

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (معاً، "المجموعة") في 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 بإدارة وتشغيل الاستثمارات العقارية داخل وخارج دولة قطر وامتلاك وإدارة الفنادق والخدمات الاستشارية الخاصة بالمشاريع وغيرها.

دخل قانون الشركات القطري رقم (11) لسنة 2015 (قانون الشركات) حيز التنفيذ اعتباراً من 16 يونيو 2015 وتسري أحكامه على المجموعة. وقامت وزارة الاقتصاد والتجارة بتمديد الفترة المسموح بها للائتمثال لأحكام قانون الشركات حتى اغسطس 2016. بالإضافة إلى ذلك فإن وزارة الاقتصاد والتجارة لم تصدر بعد اللوائح التنفيذية اللازمة لتطبيق قانون الشركات. إن المجموعه حالياً على تواصل مع وزارة الاقتصاد والتجارة من أجل تعديل نظامها الأساسي ليكون متوافقاً مع قانون الشركات الجديد.

### 2 أسس الإعداد والتوحيد

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

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

#### 1-2 أسس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والأحكام المعمول بها لقانون الشركات القطري رقم (11) لسنة 2015 وتعديلاته.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات العقارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية المتاحة للبيع والأدوات المالية المشتقة التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بالريال القطري، وهو عملة العرض والعملة الوظيفية للشركة وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف ريال قطري وما عدا ذلك تم ذكره وتوضيحه.

يتطلب إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة، كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة للأمور التي تتضمن درجة أعلى من إبداء الرأي أو التعقيد، أو الأمور التي تتضمن افتراضات وتقديرات تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية الموحدة فقد تم الإفصاح عنها بالإيضاح رقم 41.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 2 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

#### 2-2 أسس 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، كما تستبعد من الدمج من تاريخ فقد السيطرة.

تطبق المجموعة طريقة الاقتناء لتسجيل اندماجات الأعمال. والمقابل الذي تم تحويله للاستحواذ على شركة تابعة يتمثل في القيم العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكبدة للملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وحصص حقوق الملكية الصادرة 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 الطارئة المفترضة في اندماجات الأعمال مبدئياً بالقيم العادلة في تاريخ الاقتناء. وتتعترف المجموعة بأي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية استحواذ على حدة، سواء بالقيمة العادلة أو بحصة الأسهم غير المسيطرة التناسبية من المبالغ المعترف بها لصافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها.

ويتم تسجيل كافة التكاليف المرتبطة بالاستحواذ عند تكبدها.

إذا تحقق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية لحصة الملكية المحتفظ بها سابقاً يعاد قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، وأي أرباح أو خسائر ناشئة من إعادة القياس يتم الاعتراف بها ضمن الربح أو الخسارة.

ويتم الاعتراف بأي مقابل محتمل يتم 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 المحاسبي الدولي رقم 39 سواء في الربح أو الخسارة أو كتغيير لبنود الدخل الشامل الأخرى.

ولا يعاد قياس المقابل المحتمل الذي تم تصنيفه كحقوق ملكية، وتسجل تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة على المعاملات بين شركات المجموعة. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة. وعند الضرورة، يتم تعديل المبالغ المسجلة من قبل الشركات التابعة بحيث تتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

##### (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 أيضاً 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 الأرباح أو الخسائر. وتمثل القيمة العادلة القيمة الدفترية المبدئية الخاصة بأغراض المحاسبة اللاحقة للحصص المحتجزة كالمشاركة الزميلة أو المشروعات المشتركة أو الموجودات المالية. بالإضافة إلى أن أي مبالغ تم الاعتراف بها مسبقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى فيما يخص هذه 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 ضمن الأرباح أو الخسائر.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 2 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

#### 2.2 أسس الإعداد (تتمة)

##### (د) الشركات الزميلة

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

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

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

وعندما تتساوى أو تتعدى حصة المجموعة من خسائر الشركات الزميلة نسبة ملكيتها 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 دفعها نيابة عن تلك الشركات الزميلة.

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 الربح أو الخسارة الموحد.

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

يتم الاعتراف بأرباح وخسائر التخفيف من الأرباح والخسائر الناشئة في الاستثمارات في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

##### (هـ) ترتيبات مشتركة

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 على جميع الترتيبات المشتركة. وبموجب هذا المعيار، يتم تصنيف الترتيبات المشتركة باعتبارها إما عمليات مشتركة أو مشاريع مشتركة استناداً إلى الحقوق والتعهدات التعاقدية لكل مستثمر.

تقاس المشاريع المشتركة باستخدام طريقة محاسبة حقوق الملكية، وبموجب هذه الطريقة يتم الاعتراف بالحصص في المشاريع المشتركة مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بحيث يتم الاعتراف بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر ما بعد الاستحواذ والحركة في بنود الدخل الشامل الأخرى.

عندما تكون حصة المجموعة في خسائر مشروع مشترك مساوية أو زائدة عن حصصها في المشاريع المشتركة (التي تشمل حصصاً طويلة الأجل والتي تشكل، في جوهرها، جزءاً من صافي استثمارات المجموعة في المشاريع المشتركة)، لا تحتسب المجموعة خسائر إضافية إلا إذا تكبدت التزامات أو سددت دفعات نيابة عن المشروع المشترك.

يتم استبعاد الأرباح غير المتحققة من المعاملات التي تتم بين المجموعة ومشاريعها المشتركة إلى مقدار حصة المجموعة في المشاريع المشتركة. يتم استبعاد الخسائر غير المتحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل الذي تم تحويله. لقد تم تعديل السياسات المحاسبية للمشاريع المشتركة عند الضرورة لضمان توافيقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

2 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

2.2 أسس الإعداد (تتمة)

تشتمل هذه البيانات المالية الموحدة على الشركات التابعة للمجموعة التي تمثل أكثر من 5% 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 مدمجة في هذه البيانات المالية الموحدة، وهي تمثل أقل من 5% من إجمالي الموجودات و / أو النتائج التشغيلية للمجموعة.

النسبة المئوية للمساهمة الفعلية  
للمجموعة

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2014
شركة أساس العقارية ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة الوصيف لإدارة المشاريع ش.ش.و.	قطر	%100	%100
شركة بروة الدوحة العقارية ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة بروة الدولية - ش.ش.و.	قطر	%100	%100
شركة بروة السد ش.ش.و.	قطر	%100	%100
بروة البراحة ش.ش.و.	قطر	%100	%100
شركة حي بروة المالي ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة قرية بروة - ش.ش.و.	قطر	%100	%100
جدران ش.ش.و.	قطر	%100	%100
شركة مساكن السيلية ومسيمير ش.ش.و.	قطر	%100	%100
شركة بروة لتبريد المناطق ش.ش.و.	قطر	%100	%100
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ	قطر	%100	%100
كافيندش كابيتال	المملكة المتحدة	%92.31	%92.31
شركة شذى للاستثمارات الفندقية ش.م.ب.م (*)	البحرين	%100	%96.5
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	%70	%70
شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م.	قطر	%100	%50

(\*) كانت الشركة معروفة في السابق باسم شركة جايدانس للاستثمارات الفندقية ش.م.ب.م وتم تعديل اسمها في شهر نوفمبر 2015.

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 السياسات المحاسبية الهامة

1.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة بواسطة المجموعة

تتطبق المعايير التالية على المجموعة للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015 ويحتمل ألا يكون لها أي تأثير جوهري على المجموعة.

- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 19، "منافع الموظفين" حول خطط المنافع المحددة (للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014). تهدف التعديلات إلى تبسيط المحاسبة عن الاشتراكات المنفصلة عن عدد سنوات خدمة الموظف.
- التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015 والتي لا يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على المجموعة.

(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بالنسبة للفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2015 وغير المطبقة بعد هناك عدد من المعايير وتعديلاتها والتفسيرات الجديدة تعد سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2015، ولم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. ولا يتوقع لأي منها أن تؤثر بشكل جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، باستثناء ما هو محدد أدناه:

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، "الأدوات المالية" فيما يتعلق بحساب التحوط (للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018). تتضمن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 إحداث تغيير جذري على محاسبة التحوط بما يسمح للمنشآت بأن تعكس نشاطات إدارة المخاطر لديها على نحو أفضل في البيانات المالية.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، "عقود الإيجار" (للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019) يتطلب من المستأجرين الاعتراف تقريبا بجميع عقود الإيجار في الميزانية العمومية لكي تبين حقهم في استخدام الموجودات لفترة زمنية معينة والالتزام المترتب على ذلك بدفع الإيجارات. وتظل طريقة المحاسبة المتبعة من قبل المؤجر دون تغيير إلى حد كبير.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 14 "حسابات التأجيل التنظيمية" (الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016) يسمح للشركات التي تتبنى المعايير للمرة الأولى بالاستمرار بالاعتراف بالمبالغ المتعلقة بتنظيم الأسعار وفقا للمتطلبات السابقة للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها عموما عندما تتبنى المعايير الدولية للتقارير المالية. ومن جهة أخرى، وبهدف تحسين إمكانية المقارنة مع المنشآت التي تطبق بالفعل المعايير الدولية للتقارير المالية ولا تعترف بمثل هذه المبالغ فإن المعيار ينص على أن أثر تنظيم الأسعار يجب أن يتم تقديمه بشكل منفصل عن البنود الأخرى.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، "إيرادات من العقود مع العملاء" (للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018). يقدم المعيار الجديد المبدأ الأساسي بوجوب الاعتراف بالإيراد عند تحويل البضائع أو الخدمات للعميل، بسعر المعاملة. يتم الاعتراف بالمنتجات أو الخدمات المميزة التي تتضمن عدة بنود بشكل منفصل، ويتم تخصيص أي خصوم أو حسوم على سعر العقد إلى عناصر منفصلة بشكل عام.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 1.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

- بيع أو توزيع الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 (الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016). توضح التعديلات المعالجة المحاسبية لبيع أو توزيع الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك. وتؤكد هذه التعديلات على أن المعالجة المحاسبية تعتمد على ما إذا كان بيع أو توزيع الموجودات غير النقدية إلى شركة زميلة أو مشروع مشترك يشكل "عملا تجاريا" (كما هو موضح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3، "اندماج الأعمال").
- في حال كانت الموجودات غير النقدية تشكل عملا تجاريا، سوف يعترف المستثمر بكامل الربح أو الخسارة عند بيع أو توزيع الموجودات. إذا كانت الموجودات لا تستوفي التعريف الخاص بالأعمال التجارية، يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة من قبل المستثمر فقط إلى نفس الحد الخاص بالمستثمرين الآخرين في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. تنطبق التعديلات بأثر مستقبلي.
- حساب الاستحواذ على الحصص في العمليات المشتركة - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 (الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016). توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 محاسبة الاستحواذ على حصة في عملية مشتركة في حال كانت أنشطة العملية تشكل عملا تجاريا. وتقتضي تلك التعديلات من المستثمر تطبيق مبادئ محاسبة اندماج الأعمال عند الاستحواذ على حصة في عملية مشتركة تشكل عملا تجاريا.

#### 3.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

##### قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المتاحة للبيع، والموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. وقد تم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بالإيضاح 41.

تعرف القيمة العادلة باعتبارها الثمن الذي يتم استلامه لبيع أصل ما أو دفعه لتحويل التزام ما في معاملة نظامية فيما بين المشاركين في السوق في تاريخ قياس القيمة. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في السوق الأكثر فائدة للأصل أو الالتزام في حالة غياب السوق الرئيسي.

يجب أن يتيسر للمجموعة الوصول إلى السوق الرئيسية أو الأكثر فائدة.

وتقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، وهذا على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يراعي قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي قدرة المشاركين في السوق على تكوين منافع اقتصادية باستخدام الأصل بأعلى وأفضل منفعة أو بيعه لأحد المشاركين الآخرين في السوق بحيث يستخدمه بأعلى وأفضل منفعة.

تستخدم المجموعة طرق التقييم التي تعد مناسبة في الظروف المحيطة والتي تتوفر لها البيانات الكافية لقياس القيمة العادلة، مما يضاعف من استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة والتقليل إلى أدنى حد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها والإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والموضحة أدناه بناء على مدخلات المستوى الأدنى التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
- المستوى 2: طرق التقييم الأخرى التي تكون فيها جميع المدخلات الأدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة المسجلة ملحوظة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3: طرق التقييم التي تكون فيها جميع المدخلات الأدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظة

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي تدرج في البيانات المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا تم إجراء تحويلات بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناء على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تحدد المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية المتاحة للبيع غير المدرجة وللقياس غير المتكرر مثل الموجودات المحتفظ بها لغرض الاستبعاد في العمليات المتوقعة. تتألف الإدارة من رئيس قطاع التطوير العقاري، ورئيس إدارة الموجودات بالمجموعة، ورئيس قسم إدارة المخاطر، والمسؤولين الماليين ومديري العقارات.

وتتشارك جهات التقييم الخارجي في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الاستثمارات العقارية والعقارات للمتاجرة. وتشمل معايير الاختيار المعرفة بالسوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كانت المعايير المهنية تم الحفاظ عليها. ويتم تغيير جهات التقييم عادة كل ثلاث سنوات. تتناقش الإدارة وتدرس مع جهات التقييم الخارجي للمجموعة أساليب وافتراضات التقييم التي تستخدم لكل عقار.

وفي تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتحليل الحركة في قيم الموجودات والمطلوبات المراد إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. ولهذا التحليل، تتولى الإدارة التحقق من المدخلات الرئيسية في أحدث تقييم من خلال الاتفاق على المعلومات الواردة في حسابات التقييم للعقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة بالتعاون مع جهات التقييم الخارجي للمجموعة أيضاً بمقارنة كل تغيير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة وذلك لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

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

#### الاعتراف بالإيرادات

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المالية المستلمة أو المستحقة وهي تمثل المبالغ المستحقة مقابل السلع التي تم توريدها وتدرج صافية من الخصومات والعوائد وضريبة القيمة المضافة. وتقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما يمكن قياس قيمة الإيرادات بصورة يعتمد عليها عندما يكون من المحتمل أن تتدفق الفوائد الاقتصادية المستقبلية للمؤسسة وعندما يتم الوفاء بمعايير معينة لكل من أنشطة المجموعة المذكورة أدناه. وتعتمد المجموعة في تقديراتها على النتائج التاريخية مع الأخذ في الحسبان نوع العميل والمعاملة وتفصيل كل ترتيب على حدة.

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

بيع العقارات للمتاجرة

يعتبر العقار مبيعاً عندما يتم تحويل المخاطر والعوائد إلى المشتري، وهو ما يتم عادة عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة للتبادل غير المشروط، يتم الاعتراف بالمبيعات فقط عندما يتم تلبية الشروط الجوهرية.

بيع عقارات قيد التطوير

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

- عقد لتشييد عقار
- أو
- عقد لبيع عقار جاهز

وفي حالة تم الحكم على العقد بأنه مخصص لتشييد عقار وبناء على طبيعة هذه العقود، فإن الإيرادات يتم الاعتراف بها باستخدام طريقة النسبة المئوية للإنجاز على مراحل التشييد.

وفي حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لبيع عقار جاهز، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل المخاطر والمنافع الجوهرية لملكية العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت البنود القانونية للعقد تعتبر أن التشييد 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 لأعمال 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 جميع مخاطر ومزايا ملكية 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 لإنجاز العمل يتم قياسها على أساس التكاليف المتكبدة حتى نهاية الفترة المشمولة بالتقرير كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار المستحقة عن الإيجارات التشغيلية، مع خصم التكاليف المباشرة المبدئية التي تتكبدتها المجموعة لإبرام عقود الإيجار، على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار باستثناء الإيرادات الإيجارية المحتملة حيث يتم الاعتراف بها عند حدوثها.

يتم توزيع حوافز بالتساوي على المستأجرين لإبرام اتفاقيات التأجير على مدار فترة الإيجار، حتى لو لم يتم تسديد المدفوعات على هذا الأساس. فترة الإيجار هي فترة لعقد الإيجار غير قابلة للإلغاء مع أي فترة أخرى يكون للمستأجر فيها الخيار بمواصلة عقد الإيجار، حيث يكون مديري الإدارة، في بداية عقد الإيجار، واثقين بشكل معقول بأن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء فترة الإيجار أو التعويض عن التلفيات عند تكبدها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

##### 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 التأجير التمويلي.

##### إيرادات الرسوم الإدارية

يتم الاعتراف بإيرادات الرسوم الإدارية بناء على أحكام وشروط اتفاقيات الإدارة ذات الصلة المبرمة مع أطراف خارج المجموعة. ويتم الاعتراف بها عند تقديم الخدمة.

##### إيرادات الخدمات

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات في بيان الربح أو الخسارة 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 وضع فواتير لها في نهاية السنة وتدرج ضمن الإيرادات المستحقة.

##### عقود الإنشاءات

تتضمن إيرادات العقود المبالغ المبدئية المتفق عليها في العقد علاوة على أي تغييرات في أعمال العقد والمطالبات ومدفوعات الحوافز إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أنها سوف تؤدي إلى تحقيق الإيرادات ويمكن قياسها بشكل موثوق. وعند التوصل إلى تقدير الناتج النهائي لعقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بالإيراد في بيان الربح أو الخسارة الموحد حتى مرحلة إنجاز العقد. يتم الاعتراف بمصروفات العقد باعتبارها مصروفات متكبدة ما لم ينشأ عنها أصل مرتبط بنشاط تعاقدية مستقبلي.

ويتم تقييم مرحلة الإنجاز بالرجوع إلى مسح العمل المنجز. وعندما لا يمكن تقدير الناتج النهائي لعقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بإيراد العقد في حدود تكاليف العقد المتكبدة عندما يكون من المتوقع استرداد تلك التكاليف. ويتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة فوراً في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

##### تكاليف الخدمة وأتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم الاعتراف بالإيرادات الناشئة من المصروفات المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يصبح فيها الحصول على التعويض مستحقاً. ويتم الاعتراف برسوم الخدمات والإدارة والتكاليف ذات الصلة بصورة منفصلة عن إيرادات وتكاليف الإيجار.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### إيرادات توزيعات الأرباح

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

##### إيرادات التمويل

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

#### عقارات للمتاجرة (المخزون)

عقارات للمتاجرة هي الممتلكات العقارية (بما في ذلك قطع الأراضي غير المطورة) المتاحة للبيع وتلك العقارات قيد التطوير بغرض البيع وتعتبر في مرحلة التشييد. 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 بشكل مستمر لزيادة إمكانية بيع العقارات بدلا من تحقيق الإيرادات الإيجابية ولا يتم الاحتفاظ بالعقار لزيادة رأس المال. تتعامل المجموعة مع هذه العقارات باعتبارها عقارات لغرض المتاجرة وليس استثمارات عقارية، نظرا لاستمرار تملك العقار حصرا بغرض بيعه لاحقا في سياق العمل الاعتيادي. 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:

- الملكية الحرة وحقوق الملكية بطريق الإيجار
- المبالغ المدفوعة لمقاولي الإنشاءات
- تكاليف القروض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف تجهيز الموقع والأتعاب المهنية وضرائب نقل الملكية وتكاليف الإنشاءات غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

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

يتم تحديد تكلفة العقارات للمتاجرة التي تم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع وتقسيم الحجم النسبي للعقار المباع.

#### الاستثمارات العقارية

يتضمن العقار الاستثماري العقار الجاهز والعقار قيد التشييد أو المعاد تطويره والمحتفظ به لاكتساب الإيجارات أو لزيادة رأس المال أو كليهما بدلا من بيعه وذلك في سياق الأعمال العادية أو لاستخدامه في المهام الإدارية. يتم تصنيف العقارات المؤجرة كاستثمارات عقارية عندما يتم استيفاء تعريف الاستثمار العقاري.

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

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

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

يتم تحديد أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الاستثمار العقاري على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الفترة الكاملة للبيانات المالية الموحدة السابقة.

يتم إجراء التحويلات إلى الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه بإنهاء فترة الإشغال من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. يتم إجراء التحويلات من الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه ببدء فترة إشغال المالك للعقار أو بدء تطويره بهدف بيعه.

عندما يتم تغيير استخدام العقار من إشغاله من قبل المالك إلى الاستثمار العقاري، يعاد قياس العقار بالقيمة العادلة وإعادة تصنيفه كاستثمار عقاري. يتم الاعتراف بأي أرباح من إعادة القياس مباشرة في حقوق الملكية باعتبارها فائض إعادة التقييم. وأي خسارة يتم الاعتراف بها فوراً في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

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

بالنسبة للتحويل من العقارات للمتاجرة إلى الاستثمارات العقارية التي سيتم إدراجها بالقيمة العادلة، فإن أي فرق ناتج بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمه الدفترية السابقة يتم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

#### ممتلكات ومنشآت ومعدات

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

وتتضمن التكلفة النفقات المرتبطة مباشرة باقتناء الموجودات. تتضمن تكلفة الموجودات المنشأة ذاتياً 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.

لا يتم استهلاك الأراضي؛ ويتم احتساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد على أساس طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل جزء من أي بند من بنود الممتلكات 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 الانتاجية التقديرية للموجودات الخاضعة للاستهلاك:

مبانٍ	20-33 سنة
أثاث وتركيبات	3-7 سنوات
مركبات	5 سنوات
برامج وأجهزة الحساب الآلي	3-5 سنوات
معدات مكتبية	3 سنوات
تحسينات على عقار مستأجر	3 سنوات
محطة التبريد	25 سنة

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 رسملة النفقات المتكبدة لاستبدال أي جزء من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي تتم المحاسبة عنها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. تتم رسملة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عندما تكون هناك زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات ذي العلاقة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض في بيان الربح أو الخسارة 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 الربح أو الخسارة الموحد في السنة التي يتم فيها إلغاء الاعتراف بالأصل. ويتم تحديد الأرباح والخسائر المتعلقة بالاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية.

#### الأدوات المالية

الأداة المالية هي عبارة عن أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة لحقوق الملكية لمنشأة أخرى.

#### الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية في الفئات التالية: موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وقروض وضمم مدينة، وموجودات مالية متاحة للبيع، بحسب الملائم. ويتم الاعتراف الأولي بالموجودات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها، في حالة الموجودات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي تعزى لحيازة الأصل المالي.

يتم الاعتراف بعمليات شراء أو بيع الموجودات المالية، التي تتطلب تسليم الموجودات في الإطار الزمني المحدد باللائحة أو العرف في السوق (التداول بالطريقة الاعتيادية)، في تاريخ التداول؛ أي في التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية التي تم تقييمها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم تصنيفها باعتبار أنها مقتنية بغرض المتاجرة أو يتم تسجيلها على هذا الوضع عند الاعتراف الأولي. ويتم الاعتراف مبدئياً بالموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة وتسجل تكاليف المعاملات كنفقات في بيان الربح أو الخسارة الموحد ويتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

#### قروض وضمم مدينة

القروض والضمم المدينة هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد ولا يتم تداولها في سوق نشطة. يتم الاعتراف بالموجودات مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المرتبطة بها مباشرة. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس القروض والضمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالخسائر الناشئة من انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

#### موجودات مالية متاحة للبيع

تعد الموجودات المالية المتاحة للبيع أدوات مالية غير مشتقة و يتم تصنيفها إما وفقاً لهذه المجموعة أو لا يتم تصنيفها في أي من المجموعات الأخرى. يتم الاعتراف بالموجودات المالية المتاحة للبيع مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة. بعد الاعتراف الأولي، يتم إعادة قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة، مع الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة مباشرة كعنصر منفصل لحقوق الملكية ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى حين بيع أو تحصيل الاستثمار أو أن يتم تحديد الاستثمار باعتباره منخفض القيمة، وعندئذ يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المترتبة والمدرجة سابقاً في حقوق الملكية في بيان الربح أو الخسارة الموحد لتلك السنة. يتم تسجيل إيرادات التمويل المحققة من الاستثمارات تحت بند إيرادات تمويل في بيان الربح أو الخسارة الموحد باستخدام معدل الربح الفعلي. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المكتسبة من الاستثمارات في بيان الربح أو الخسارة الموحد باعتبارها "إيرادات التوزيعات النقدية" عند التأكد من حق الشركة في استلام الأرباح.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات التي يتم تداولها بشكل نشط في أسواق مالية منظمة بالرجوع إلى أسعار العرض المعلنة في السوق عند إغلاق الأعمال في نهاية فترة التقرير المالي. بالنسبة للاستثمارات التي ليس لها سوق نشط، فإن القيمة العادلة يتم تحديدها باستخدام طرق التقييم. وتشمل هذه الطرق تقنيات استخدام معاملات محايدة ومتكافئة والرجوع إلى القيمة السوقية الحالية لأداة مالية أخرى تعتبر مماثلة بشكل جوهري وتحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الأخرى. وللاستثمار في الصناديق، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى صافي قيم الموجودات المقدمة من إداريي الصندوق.

تحيط بالاستثمارات بعض الشكوك نظراً للطبيعة غير المؤكدة للتدفقات النقدية الناتجة من بعض استثمارات المجموعة في الأسهم غير المدرجة التي لا يمكن قياس القيمة العادلة لها بشكل موثوق. وتبعاً لذلك، يتم تسجيل هذه الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة.

#### إلغاء الاعتراف

عند استبعاد الاستثمار في الموجودات المالية المتاحة للبيع، فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً في حقوق الملكية يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو، متى ما أمكن تطبيقه، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المتشابهة) بشكل أساسي (أي استبعاده من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عندما:

- يكون الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل قد انقضى؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الموجودات أو أن تكون قد تحملت الالتزام بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل ودون تأخير كبير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "مرور"، وإما (أ) أن تكون قد قامت فعلياً بتحويل كافة مخاطر وامتيازات الأصل أو (ب) لم تقم فعلياً بتحويل كافة مخاطر وامتيازات الأصل أو بالاحتفاظ به ولكنها حولت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام تدفقات نقدية من أصل ما أو عندما تدخل في ترتيب مرور، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا احتفظت بمخاطر وامتيازات الملكية وإلى أي مدى. عندما لا تقوم المجموعة بنقل أو الاحتفاظ بجميع المخاطر والعوائد المتعلقة بالأصل ولم تنقل السيطرة على الأصل، فإنها تستمر بالاعتراف بالأصل المحول إلى حد استمرار ارتباط المجموعة بالأصل. وفي تلك الحالة تدرج المجموعة أيضاً مطلوبات ذات علاقة. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات ذات العلاقة على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### المطلوبات المالية

تشمل المطلوبات المالية للمجموعة الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي.

##### المطلوبات المالية غير المشتقة

تقوم المجموعة بالاعتراف الأولي بالمطلوبات المالية في التاريخ الذي تنشأ فيه، وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة.

تلغي المجموعة الاعتراف بالمطلوبات المالية عند تنفيذ التزاماتها التعاقدية أو إلغائها أو انقضائها.

تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية غير المشتقة ضمن فئة المطلوبات المالية الأخرى. يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المرتبطة بها مباشرة. وبعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تتألف المطلوبات المالية الأخرى من التزامات عقود التمويل الإسلامي والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والسحب البنكي على المكشوف والذمم الدائنة التجارية والأخرى.

##### نعم دائنة ومستحقات

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.

##### التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي

يتم الاعتراف بالتزامات 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 الربح أو الخسارة الموحد عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات ومن خلال طريقة الإطفاء. يتم الاعتراف بتكاليف التمويل والتكاليف الأخرى ذات العلاقة كمصروفات عند تكبدها.

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

##### إلغاء الاعتراف

يستبعد الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام التعاقدية أو إلغاؤه أو انقضاؤه. عند استبدال الالتزام المالي الحالي بالالتزام آخر من مقرض آخر أو من نفس المقرض ولكن بشروط مختلفة بشكل أساسي أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل أساسي، يعامل هذا التبادل أو التعديل باعتباره إلغاءً للاعتراف بالالتزام الأصلي ويتم الاعتراف بالالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات العلاقة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### المقاصة بين الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية على أن تعرض في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة الصافية عند وجود حق قانوني ملزم لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ووجود النية في تسويتها على أساس القيمة الصافية، أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام في نفس الوقت. يجب ألا يعتمد الحق القانوني الملزم على أحداث مستقبلية ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في المسار الطبيعي للعمل وكذلك في حالة تعثر أو إعسار أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

##### الأدوات المالية المشتقة

يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بتكاليف المعاملة المرتبطة بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند تكبدها. وبعد الاعتراف الأولي، يتم قياس المشتقات المالية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأي تغييرات في القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة غير المسجلة كتحوطات في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

##### الانخفاض في القيمة

##### الموجودات المالية

تقوم المجموعة بنهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها. وتخفض قيمة الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية فقط عند وجود دليل موضوعي على حدوث انخفاض في القيمة نتيجة لحدث أو أكثر من الأحداث التي وقعت بعد الاعتراف الأولي للأصل ("حدث الخسارة") ويكون لحدث (أو أحداث) الخسارة أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق. قد يشمل الدليل على الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على مواجهة المدين أو مجموعة من المدينين لصعوبات مالية كبيرة أو العجز عن السداد أو التأخر في سداد التكاليف أو الدفعات الأصلية أو احتمالية دخول المدين في إجراءات إفلاس أو إعادة هيكلة مالية من أي نوع أو عندما تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغييرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المترتبة بحالات التخلف عن السداد.

بالنسبة لفئة القروض والنم المدينية، يتم قياس مبلغ الخسارة بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية التقديرية (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصومة بسعر الربح الفعلي الأصلي الخاص بالأصل المالي. يتم خفض القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الربح أو الخسارة الموحد. إذا كان للقرض سعر ربح متغير، فإن معدل الخصم لقياس أي خسارة لانخفاض القيمة يتمثل في معدل الربح الفعلي الحالي المحدد بموجب العقد. وكإجراء احتياطي عملي، يمكن للمجموعة قياس انخفاض القيمة على أساس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر السوقي القابل للملاحظة.

إذا انخفضت قيمة الخسارة الخاصة بالانخفاض في القيمة في فترة لاحقة وكان الانخفاض مرتبطاً بصورة موضوعية بوقوع حدث ما بعد الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة (مثل تحسن في معدل التصنيف الائتماني للمقرض)، يتم الاعتراف برد خسارة الانخفاض في القيمة السابق الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

##### الموجودات المصنفة باعتبارها متاحة للبيع

تقوم المجموعة بنهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها. وفي حالة استثمارات حقوق الملكية المصنفة باعتبارها متاحة للبيع، فإن الانخفاض الملحوظ أو طويل الأجل في القيمة العادلة للورقة المالية دون تكلفتها يعتبر دليلاً على انخفاض قيمة الموجودات. وإذا تبين وجود دليل موضوعي على ذلك بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، فإن الخسارة المتراكمة، التي تم قياسها بالفرق بين تكلفة الاستحواذ والقيمة العادلة الحالية ناقصاً أية خسارة في انخفاض القيمة بذلك الأصل المالي الذي سبق الاعتراف به ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد، يتم استبعادها من حقوق الملكية والاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. ولا يتم من خلال بيان الربح أو الخسارة الموحد، عكس خسائر الانخفاض في قيمة أدوات الملكية المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. إذا زادت لاحقا القيمة العادلة لأدوات الدين المصنفة باعتبارها متاحة للبيع، وكان من الممكن ربط هذه الزيادة بصورة موضوعية بوقوع حدث ما بعد الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة ضمن بيان الربح أو الخسارة الموحد، يتم عكس خسارة الانخفاض من خلال بيان الربح أو الخسارة الموحد.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة في تاريخ البيانات المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على الانخفاض في قيمتها. وفي حال وجود أي مؤشرات على ذلك، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. وتعتبر القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو وحدة تكون النقد هي القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة مخصوما منها تكاليف البيع أيهما أعلى. وعند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. ولغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات لأصغر مجموعة من الموجودات التي ينتج عنها تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر والتي تعتبر مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الواردة للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات ("وحدة تكوين النقد").

ويعترف بخسارة الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة تكوين النقد القيمة المقدرة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة المعترف بها فيما يتعلق بوحدة تكوين النقد أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات ومن ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس تناسبي. ويتم تقييم خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في فترات سابقة في تاريخ كل تقرير لاستبيان وجود أي مؤشرات تدل على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة (بخلاف الشهرة) في حال وجود أي تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز معه القيمة الدفترية لأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها صافية من أي استهلاك أو إطفاء، لو لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة.

##### النقد وما في حكمه

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتألف النقد وشبه النقد من النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع المصرفية ذات تاريخ استحقاق يصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل، والأرصدة غير المقيدة لدى البنوك، والأصول المالية عالية السيولة ذات فترات استحقاق أصلية تصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر التغيير في القيمة العادلة.

##### رأس المال

##### الأسهم العادية

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

##### إعادة شراء رأس المال واستبعاده وإعادة إصداره (أسهم الخزائنة)

عندما يتم إعادة شراء رأس المال المعترف به كحقوق ملكية (أسهم الخزائنة)، فإن قيمة المقابل المدفوع، والتي تشمل التكاليف المرتبطة بها 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 الخزائنة لاحقاً، فإن المبلغ المستلم يتم الاعتراف به كزيادة في حقوق الملكية، ويعرض الفائض أو العجز الناتج للمعاملة بشكل منفصل في حقوق الملكية.

##### تكاليف تمويل

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.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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

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

تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بتمويلات المجموعة القائمة خلال الفترة، بخلاف التمويلات المحددة المذكورة أعلاه والمخصصة لغرض الحصول على أصل مؤهل، باستخدام معدل رسملة 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 رسملة تكاليف الاقتراض خلال فترات التمديد التي توقف خلالها التطوير الفعلي لأصل مؤهل، وتوقف رسملة تكاليف الاقتراض عندما تكتمل الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام أو للبيع.

#### ودائع المستأجرين

يتم الاعتراف بمطلوبات ودائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة في حال كانت جوهرية. ويتم رد هذه الودائع للمستأجرين بنهاية فترة عقد الإيجار.

#### الإيجارات

لتحديد ما إذا كان هذا العقد هو عقد إيجار، أو يتضمن عقد إيجار، فإن ذلك يعتمد على فحوى العقد في تاريخ إنشائه، سواء أكان تنفيذ العقد يعتمد على استخدام الأصل أو الموجودات المحددة أو أن العقد يشير إلى الحق في استخدام الأصل، حتى لو لم يتم النص صراحة على هذا الحق في العقد.

#### المحاسبة من قبل المؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تنتقل فيها الشركة جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات بشكل أساسي باعتبارها ضمن التأجير التمويلي وتعرض ضمن الذمم المدينة بمبلغ يعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار. يمثل صافي الاستثمار في عقد الإيجار الاستثمار الإجمالي في عقد الإيجار مخصوماً بسعرالربح 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 التأجير التمويلي. ويتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تحدث فيها.

#### المجموعة كمستأجر

تتم رسملة عقود الإيجارات التمويلية والتي تحول إلى المجموعة جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المستأجرة في بداية العمل بعقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقارات المستأجرة أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار، إن كانت أقل.

يتم توزيع دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل وانخفاض مطلوبات الإيجار وذلك لتحقيق معدل ثابت من الربح على الرصيد المتبقي من المطلوبات. يتم تحميل تكاليف التمويل في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند نشوئها. يتم استهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات المستحوذ عليها بموجب عقد تأجير تمويلي على مدار فترة أعمارها الانتاجية وفترة الإيجار، أيهما أقصر.

يتم تصنيف الإيجارات التي يتحمل فيها المؤجر جزءاً كبيراً من مخاطر ومكاسب الملكية باعتبارها إيجارات تشغيلية. يتم الاعتراف بجميع دفعات الإيجارات التشغيلية كمصروف في بيان الربح أو الخسارة الموحد على أساس القسط الثابت على مدار فترة الإيجار باستثناء دفعات الإيجار المحتملة والتي يتم إدراجها كمصروف عند نشوئها.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام قانوني أو استدلالي على المجموعة ناشئ من أحداث سابقة والذي يمكن تقديره بشكل موثوق، وعندما يكون من المحتمل أن يتطلب الأمر منافع اقتصادية خارجة لتسوية الالتزام. تحدد المخصصات بخضم 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. يتم الاعتراف بالمخصصات لخسائر التشغيل المستقبلية. وفي حالة وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمال الحاجة إلى تدفقات نقدية خارجة في التسوية بمراعاة فئة الالتزامات ككل. ويتم الاعتراف بالمخصص حتى في حالة احتمال ضالة التدفقات النقدية الخارجة لأي بند من البنود المدرجة بنفس فئة التعهدات.

تقاس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة لسداد الالتزام باستخدام معدل قبل خصم الضريبة والذي يعكس التقدير السوقي للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص التي تنشأ بسبب مرور الوقت كمصروفات تمويل.

##### الشهرة

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

ولغرض فحص الانخفاض في القيمة، يتم تخصيص الشهرة المستحوذ عليها من اندماجات الأعمال إلى كل وحدة من الوحدات المولدة للنقد، أو المجموعات المولدة للنقد، التي من المتوقع أن تستفيد من التعاون الناتج من اندماجات الأعمال. ويتم تنفيذ اختبار الانخفاض في قيمة الشهرة سنوياً. ويتم الاعتراف مباشرة بانخفاض القيمة كمصروف ولا يتم عكسه لاحقاً.

إن تكلفة الاصل غير الملموس المستحوذ عليها في اندماجات الأعمال هو القيمة العادلة كما في تاريخ الاستحواذ. ويتم تسجيل الموجودات غير الملموسة الأخرى بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### مكافآت نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتطبيق لائحة منافع واشتراكات التقاعد المحددة.

##### لائحة المنافع المحددة

لائحة المنافع المحددة هي خطة معاشات ولا تعد لائحة اشتراكات محددة. ووفقا لقانون العمل القطري رقم 14 لسنة 2004، تقوم المجموعة بسداد مبالغ للموظفين غير القطريين والموظفين من غير دول مجلس التعاون الخليجي في مواقع معينة تعمل فيها المجموعة عند استقالتهم، والتي تعتمد عادة على أساس عامل واحد أو أكثر مثل سنوات الخدمة والراتب.

والمطلوبات المعترف بها في بيان المركز المالي فيما يتعلق بمكافأة نهاية الخدمة تتمثل في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة بنهاية فترة التقرير المالي. ويتم احتساب التزام المنافع المحددة سنويا من قبل الإدارة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

إن تكلفة الخدمة الحالية للائحة المنافع المحددة المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن مصروف منافع الموظفين، إلا إذا كانت مدرجة في تكلفة الأصل، تعكس الزيادة في التزام المنافع المحددة الناتجة عن خدمة الموظف في العام الحالي وحالات تغيير وتقليص وتسوية المنافع.

ويتم إدراج تكاليف الخدمة السابقة على الفور ضمن الدخل.

ويتم تحديد القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة عن طريق خصم التدفقات النقدية الخارجة المستقبلية المقدرة باستخدام معدلات الربح على سندات الشركات عالية الجودة والمقومة بالعملة التي تُسدد بها المنافع والتي لها آجال تقارب آجال التزامات المنفعة ذات الصلة. وفي حال عدم وجود سوق واسعة لهذه السندات، يتم تطبيق أسعار سوق السندات الحكومية.

يتم تحميل وقيد المكاسب والخسائر الاكتوارية الناتجة من التسويات والتغييرات السابقة في الافتراضات الاكتوارية في حقوق الملكية في بنود الدخل الشامل الأخرى في الفترة التي حدثت فيها.

##### 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 مسبقا كأصل إلى القدر الذي يتاح فيه الاسترداد النقدي أو خفض المدفوعات المستقبلية.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

يشتمل مصروف الضريبة للفترة على الضريبة الحالية والمؤجلة. ويتم الاعتراف بالضريبة في بيان الربح أو الخسارة الموحد، إلا بالقدر الذي يرتبط بالبنود التي تم الاعتراف بها في بنود الدخل الشامل الأخرى أو مباشرة في حقوق الملكية. وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالضريبة أيضا في بنود الدخل الشامل 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 و الشركات التابعة وتنتج 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 الأسس الضريبية للموجودات والمطلوبات وبين قيمها الدفترية في البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، لا يتم الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة إذا نشأت عن الاعتراف الأولي للشهرة، ولا يتم تسجيل ضريبة الدخل المؤجلة إذا نشأت عن الاعتراف الأولي لأصل أو التزام في معاملة غير معاملات اندماج الأعمال والتي لا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح أو الخسائر المحاسبية الخاضعة للضريبة.

وتُحدد ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام المعدلات الضريبية والقوانين التي تم إنفاذها أو المنفذة بشكل أساسي بتاريخ الميزانية العمومية ويتوقع تطبيقها عند تحقق أصل ضريبة الدخل المؤجلة أو عند تسوية التزام ضريبة الدخل المؤجلة.

ويتم الاعتراف بموجودات ضريبة الدخل المؤجلة فقط إلى القدر الذي يكون فيه من المرجح توافر الربح الخاضع للضريبة مستقبلا بحيث يمكن مقابله 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 تفرضها نفس سلطات الضرائب على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو غيرها من المنشآت الخاضعة للضريبة، وتكون هناك نية لتسوية الأرصدة على أساس الصافي.

##### ترجمة العملات الأجنبية

###### عملة العرض والعملة الوظيفية

إن بنود البيانات المالية لكل منشأة من منشآت المجموعة يتم قياسها بنفس عملة التعامل في البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل بها الشركة ("العملة الوظيفية"). وتعرض البيانات المالية الموحدة بالريال القطري وهو العملة الوظيفية للمجموعة.

###### المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات الناشئة بالعملات الأجنبية بمعدلات الصرف السائدة بتاريخ المعاملة أو التقييم في حالة إعادة القياس. إن أرباح وخسائر صرف العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن تحويل الموجودات والمطلوبات المالية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد إلا إذا تم تأجيلها ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى باعتبارها تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة وتحوطات صافي الاستثمارات المؤهلة. ويتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن "إيرادات وتكاليف التمويل".

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية ذات الطبيعة النقدية القائمة بعملة أجنبية والمصنفة باعتبارها متاحة للبيع وذلك إلى فروق التحويل الناتجة عن التغيرات في التكلفة المطفأة للورقة المالية والتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية للورقة المالية. ويتم الاعتراف بفروق التحويل المرتبطة بالتغيرات في التكلفة المطفأة في بيان الربح أو الخسارة الموحد، أما التغيرات الأخرى في القيمة الدفترية فيتم الاعتراف بها في بنود الدخل الشامل الأخرى.

يتم الاعتراف بفروق ترجمة العملات الأجنبية بالموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها برسم القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الربح أو الخسارة الموحد كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة. ويتم إدراج فروق ترجمة العملات الأجنبية بالموجودات المالية غير النقدية، مثل أدوات حقوق الملكية المصنفة باعتبارها متاحة للبيع في بيان بنود الدخل الشامل الأخرى الموحد.

#### شركات المجموعة

إن النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (على ألا يكون لأي منها عملة الاقتصاد ذي التضخم المفرط) والتي لديها عملة وظيفية مختلفة عن عملة العرض يتم ترجمتها بعملة العرض كالتالي:

(أ) تتم ترجمة الموجودات والمطلوبات لكل بيان للمركز المالي بسعر الإقفال في تاريخ المركز المالي.  
(ب) تحول الإيرادات والمصروفات لكل قائمة دخل بسعر الصرف المتوسط (إلا إذا كان هذا المتوسط لا يمثل تقريبا معقولاً للأثر التراكمي لأسعار الصرف السائدة في تواريخ التعامل وفي هذه الحالة تحول الإيرادات والمصروفات على أساس السعر السائد في تواريخ التعاملات).

(ج) يتم الاعتراف بجميع فروق صرف العملات الأجنبية الناتجة في بنود الدخل الشامل الأخرى.

ويتم التعامل مع تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن الاستحواذ على منشأة أجنبية باعتبارها موجودات ومطلوبات للمنشأة الأجنبية ويتم ترجمتها بسعر الإقفال. يتم الاعتراف بجميع الفروق الناشئة لسرف العملات الأجنبية في بنود الدخل الشامل الأخرى.

#### عائد السهم

تعرض المجموعة بيانات العائد الأساسي والمخفف لأسهمها العادية. ويتم احتساب عائد السهم الأساسي بقسمة الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين العاديين للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة خلال الفترة.

ويتم تحديد عائد السهم المخفف 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.

#### تقارير القطاعات

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المجموعة الذي يشارك في أنشطة العمل والتي 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 إعداد التقارير الداخلية المقدمة إلى جهة صنع القرارات الرئيسية.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### منح حكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية في حال وجود تأكيد معقول باستلام المنحة والالتزام بجميع الشروط المرتبطة بها. يتم الاعتراف بالمنح الحكومية غير المشروطة المرتبطة بالدخل في بيان الربح أو الخسارة الموحد بالقيمة العادلة عندما تصبح المنحة متاحة.

ويتم عرض المنح الحكومية المتعلقة بالموجودات، بما فيها المنح غير النقدية بالقيمة العادلة، في الميزانية العمومية إما بإدراج المنحة ضمن الإيرادات المؤجلة أو بخصم قيمة المنحة وصولاً إلى القيمة الدفترية للأصل.

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية الأخرى مبدئياً كإيرادات مؤجلة عندما يكون هناك تأكيد معقول على استلامها وأن المجموعة سوف تلتزم بالشروط المرتبطة بالمنحة. يتم الاعتراف بالمنح التي تعوّض المجموعة عن المصروفات المتكبدة في بيان الربح أو الخسارة الموحد بانتظام في الفترات التي يتم فيها الاعتراف بالمصروفات. يتم الاعتراف بالمنح التي تعوّض المجموعة عن تكلفة الأصل المستهلك في بيان الربح أو الخسارة الموحد بانتظام على مدار العمر الإنتاجي للأصل، بينما يتم مباشرة خصم المنح التي تعوّض المجموعة عن الموجودات قيد التطوير من القيمة الدفترية للموجودات المعنية. يتم الاعتراف بالمنح الحكومية المرتبطة بالموجودات غير النقدية مبدئياً بقيمتها الإسمية.

##### الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع عندما يكون بإمكان المجموعة استرداد قيمها الدفترية بالأساس من معاملة البيع بدلاً من الاستخدام المستمر. ويتم قياس هذه الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة باعتبارها محتفظ بها برسم البيع بقيمتها الدفترية والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

لا يتم استهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات في حال تم تصنيفها باعتبارها محتفظ بها برسم البيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة باعتبارها محتفظ بها برسم البيع بشكل منفصل كبنود متداولة في بيان المركز المالي.

تعتبر مجموعة الاستبعاد مؤهلة كعمليات غير مستمرة في حال كانت:

- أحد مكونات المجموعة الذي يمثل وحدة مولدة للنقد أو مجموعة من الوحدات المولدة للنقد، أو
- مصنفة باعتبارها محتفظ بها برسم البيع أو تم استبعادها فعلياً بهذه الطريقة، أو
- خطأ رئيسياً للأعمال أو منطقة جغرافية رئيسية

يتم استبعاد العمليات غير المستمرة من نتائج العمليات المستمرة وتعرض كقيمة واحدة ضمن الربح أو الخسارة بعد خصم الضريبة من العمليات غير المستمرة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

عندما يتم تصنيف عملية ضمن العمليات غير المستمرة، فإن بيان الربح أو الخسارة الموحد المقارن أو بيان الدخل الشامل الموحد يتم عرضه على اعتبار توقف العملية من بداية سنة المقارنة.

##### توزيعات الأرباح

تدرج الشركة التزام توزيع أرباح نقدية على حملة حقوق ملكية الشركة الأم وذلك عندما تتم الموافقة على التوزيع وعندما لا يعود التوزيع خاضعاً لقرار الشركة. وفقاً لأحكام قانون الشركات القطري رقم 11 لسنة 2015 يتم التصريح بالتوزيعات عند اعتمادها من قبل المساهمين. ويتم الاعتراف بالمبلغ المعتمد مباشرة في حقوق الملكية.

##### مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

4 النقد والأرصدة البنكية

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
206	260	النقد في الصندوق
966,167	3,162,052	ودائع قصيرة الأجل
236,621	189,338	حسابات جارية
510,222	347,789	حسابات تحت الطلب
45,401	118,056	أرصدة بنكية محجوزة
22,826	16,260	حساب هامش الربح في البنوك
1,781,443	3,833,755	إجمالي النقد والأرصدة البنكية
(538,147)	(2,696,183)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
(68,227)	(134,316)	أرصدة بنكية محجوزة
1,175,069	1,003,256	النقد وما في حكمه

إيضاحات:

- يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتواريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة 465,869 ألف ريال قطري (2014): 428,020 ألف ريال قطري).
- تكون الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة استنادا إلى متطلبات النقد المباشر للمجموعة، وتتراوح فترات استحقاقها الأصلية بين ثلاثة شهور واثني عشر شهرا وتحمل أرباح بمعدلات السوق التجارية.

5 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
7,577	27,884	استثمارات في أوراق حقوق الملكية مدرجة

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما

يوضح الجدول التالي تصنيف المبالغ المدفوعة مقدما للحصة المتداولة وغير المتداولة:

الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	2015
799,090	799,090	-	ذمم مدينة تجارية (بالصافي)
23,346	17,046	6,300	مصرفات مدفوعة مقدما
37,553	37,553	-	إيرادات مستحقة
10,304	2,644	7,660	ودائع قابلة للاسترداد
9,421	8,813	608	ذمم مدينة من الموظفين (بالصافي)
53,293	53,293	-	أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
108,672	108,672	-	ذمم مدينة أخرى (بالصافي)
1,041,679	1,027,111	14,568	
			2014
603,486	603,486	-	ذمم مدينة تجارية (بالصافي)
38,712	29,958	8,754	مصرفات مدفوعة مقدما
32,375	32,375	-	إيرادات مستحقة
11,157	2,864	8,293	ودائع قابلة للاسترداد
13,395	13,029	366	ذمم مدينة من الموظفين (بالصافي)
640	640	-	أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
195,569	184,698	10,871	ذمم مدينة أخرى (بالصافي)
895,334	867,050	28,284	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2015، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها 35,178 ألف ريال قطري (2014: 33,660 ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص لها بالكامل. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية على النحو التالي:

2015 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	
33,660	27,426	في 1 يناير
6,495	7,780	المخصص المحمل للسنة
-	(1,463)	إعادة التصنيف لانخفاض قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(2,829)	-	مبالغ مشطوبة
(2,075)	-	رد المخصص
(73)	(83)	حركات أخرى
<b>35,178</b>	<b>33,660</b>	في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر، فإن أعمار هذه الذمم المدينة غير منخفضة القيمة كالتالي:

تأخر سدادها ولم تنخفض قيمتها						غير مستحقة ولم تنخفض قيمتها		
365 - 121 يوما	120 - 91 يوما	90 - 61 يوما	60 - 31 يوما	30 - 0 يوما	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	الإجمالي	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
53,801	19,572	58,473	64,807	382,080	220,357	799,090	<b>2015</b>	
37,148	5,613	66,872	242,462	6,711	244,680	603,486	2014	

تبعاً للخبرات السابقة، يتوقع استرداد الذمم المدينة غير المنخفضة القيمة بالكامل.

لا تتضمن المطالبات الأخرى ضمن الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدما أي موجودات انخفضت قيمتها.

7 عقارات للمتاجرة

2015 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	
176,112	184,472	عقارات متاحة للبيع (أ)
3,616,641	3,381,724	عقارات قيد التطوير (ب)
<b>3,792,753</b>	<b>3,566,196</b>	

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

2015 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	
184,472	16,101,633	في 1 يناير
334	55,825	إضافات
(1,739)	(1,695)	عقارات مبيعة خلال السنة
-	(16,094,342)	استبعاد شركات تابعة
(6,955)	-	تخفيض لصادفي القيمة القابلة للتحقق (إيضاح 30 (1))
-	88,389	المحول من استثمارات عقارية (إيضاح 12)
-	34,662	المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 7ب)
<b>176,112</b>	<b>184,472</b>	في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة (تتمة)

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

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
3,156,581	3,381,724	في 1 يناير
1,335,828	780,311	إضافات
(843,234)	(94,341)	استبعاد شركات تابعة (إيضاح 2-28)
(49,523)	-	مستبعد خلال السنة
58,928	66,789	تكاليف تمويل مرسلة (1) و(إيضاح 32)
(34,662)	-	المحول لعقارات متاحة للبيع (إيضاح 17)
(3,980)	-	المحول لاستثمارات عقارية (إيضاح 12)
-	(203,439)	المحول للذمم المدينة
(227,070)	(307,210)	تخفيض لصافي القيمة القابلة للتحقق (2) و(إيضاح 30)
(11,144)	(7,193)	تعديل صرف العملات الأجنبية
<u>3,381,724</u>	<u>3,616,641</u>	في 31 ديسمبر

إيضاحات:

- (1) يتم حساب تكلفة التمويل المرسلة بناء على النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالعقارات قيد التطوير. تتم رسلة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة التمويل للمجموعة.
- (2) قامت المجموعة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقاراتها بغرض المتاجرة 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 القابلة للتحقق. كشفت عملية التقييم عن أن القيم العادلة مخصوما منها تكاليف البيع، وهي صافي القيمة القابلة للتحقق كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات المتاجرة كما في 31 ديسمبر 2015، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 الذمم المدينة من التأجير التمويلي

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري
2,432,112	1,832,995
(588,331)	(373,328)
1,843,781	1,459,667

الجزء غير المتداول  
التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية  
إيرادات تمويل غير محققة  
صافي الجزء غير المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي

607,107	599,159
(259,499)	(215,003)
347,608	384,156
2,191,389	1,843,823

الجزء المتداول  
التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية  
إيرادات تمويل غير محققة  
صافي الجزء المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي  
صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

الاستحقاقات التعاقدية للذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

607,107	599,159
2,081,966	1,728,181
350,146	104,814
3,039,219	2,432,154
(847,830)	(588,331)
2,191,389	1,843,823

الذمم المدينة الإجمالية من التأجير التمويلي:  
سنة واحدة فأقل  
أكثر من سنة واحدة وحتى 5 سنوات  
أكثر من 5 سنوات

إيرادات تمويل غير محققة  
صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

الحركة في الذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري
2,508,058	2,191,389
(790,694)	(502,965)
173,909	(104,098)
300,116	259,497
2,191,389	1,843,823

في 1 يناير  
الأقساط المستحقة والمحصلة خلال السنة  
تحويل (إلى) من الذمم المدينة التجارية  
إيرادات التأجير التمويلي  
في 31 ديسمبر

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

تعتبر الذمم المدينة من التأجير التمويلي غير مضمونة. يتضمن إجمالي الذمم المدينة من التأجير التمويلي مبلغ 632,000 ألف ريال قطري تم رهنه كضمان مقابل التسهيل الإسلامي "صكوك المشاركة" بقيمة 8,270 ألف ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2015 (2014: 850,738 ألف ريال قطري يمثل رهن ذمم مدينة من عقود التأجير التمويلي كضمان مقابل التسهيل الإسلامي "صكوك المشاركة" بقيمة 215,076 ألف ريال قطري).

كما في 31 ديسمبر 2015، فإن 80.5% (2014: 80%) من مجموع أرصدة الذمم المدينة من التأجير التمويلي مستحقة من عميل واحد.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تعد شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري (شركة تأسست في دولة قطر) هي المساهم الرئيسي في الشركة وتملك نسبة 45% من أسهم الشركة بما في ذلك السهم التفضيلي الذي يحمل حقوقاً مميزة على السياسات المالية والتشغيلية. إن نسبة 55% المتبقية من الأسهم متداولة في بورصة قطر ومملوكة على نطاق واسع.

تتألف الأطراف ذات العلاقة من المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وموظفي الإدارة العليا والمنشآت التي يسيطرون عليها بصورة كاملة أو مشتركة أو التي يمارسون عليها نفوذاً جوهرياً عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
16,647,014	-	متحصلات من بيع شركات تابعة إلى منشأة تحت سيطرة المساهم الرئيسي (إيضاح 28)
18,228,649	-	تسوية / سداد تسهيل تمويل إسلامي مع المقابل المالي من بيع شركات تابعة وشركات زميلة
69,000	-	بيع شركات زميلة إلى المساهم الرئيسي
165,605	168,800	إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى من المساهم الرئيسي
13,169	977	إيرادات إيجار من المساهم الرئيسي
36,695	-	تكاليف تمويل من المساهم الرئيسي

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	
2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري
296,534	482,624	65,898	39,376
29,366	29,851	106,750	97,144
-	-	156,400	88,311
69,115	2,500	17,471	-
395,015	514,975	346,519	224,831

شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.  
شركات زميلة  
أطراف ذات علاقة تحت سيطرة مشتركة  
أطراف ذات علاقة أخرى

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

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	
2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري
3,718	574	103,099	85,633
391,297	514,401	243,420	139,198
395,015	514,975	346,519	224,831

غير متداولة  
متداولة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

9 إفساحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
19,035	21,915	في 1 يناير
2,880	27,703	المحمل خلال السنة (إيضاح 30)
<u>21,915</u>	<u>49,618</u>	في 31 ديسمبر

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا  
يوضح الجدول التالي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين خلال السنة:

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
8,980	10,610	مكافآت مجلس الإدارة ومكافآت أخرى (2)
53,800	40,299	إجمالي مكافآت موظفي الإدارة العليا (على أساس المجموعة)
<u>62,780</u>	<u>48,799</u>	

إيضاحات:

(1) تعتبر جميع الأرصدة المستحقة في نهاية السنة غير مضمونة ولا تتضمن تكلفة التمويل ويتم تسويتها نقدا ولم يتم تقديم أو استلام ضمانات للأرصدة المستحقة في تاريخ التقرير. قامت المجموعة عن السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2015 و 2014 بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة واعترفت بمخصص انخفاض في القيمة بمبلغ 27,703 ألف ريال قطري (2014: 2,880 ألف ريال قطري) (إيضاح 30). وفي رأي الإدارة، واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من انخفاض القيمة في المستحق من أطراف ذات علاقة. يجري هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.

(2) تشمل مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والمكافآت الأخرى المبلغ المقترح عن مكافآت مجلس الإدارة بقيمة 8,500 ألف ريال قطري عن عام 2015 الذي يخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة (2014: 8,500 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 29 مارس 2015).

10 موجودات مالية متاحة للبيع

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
172,383	122,000	استثمارات في أوراق حقوق الملكية
131,660	77,386	مدرجة
<u>304,043</u>	<u>199,386</u>	غير مدرجة

إيضاحات:

(1) كما في 31 ديسمبر 2015، سُجلت بعض استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة البالغة 77,386 ألف ريال قطري (2014: 131,660 ألف ريال قطري) بالتكلفة بعد خصم الانخفاض في القيمة ويرجع ذلك إلى عدم توافر أسعار سوقية مدرجة أو مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادلة.

خلال السنة، قامت المجموعة بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للموجودات المالية المتاحة للبيع غير المدرجة واعترفت بخسارة الانخفاض في القيمة بمبلغ 12,488 ألف ريال قطري للسنة المالية الحالية (2014: 23,862 ألف ريال قطري) (إيضاح 30). برأي الإدارة ووفقاً للمعلومات الحديثة المتوفرة، لا يوجد أي دليل على انخفاض إضافي في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

11 دفعات مقدمة للمشاريع والاستثمارات

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
2,482,879	-	دفعات مقدمة لشراء استثمارات (1)
4,554,832	4,647,302	دفعات مقدمة لشراء عقارات
1,836,459	1,836,459	دفعات مقدمة لتبادل أراضي (2)
250,602	243,208	دفعات مقدمة للمقاولين من الباطن والموردين
9,124,772	6,726,969	
(1,979,818)	(1,979,818)	ناقصا: مخصص انخفاض قيمة الدفعات المقدمة (3)
7,144,954	4,747,151	

إيضاحات:

- (1) خلال السنة، استحوذت المجموعة على نسبة 50% المتبقية من شركة لوسيل جولف للتطوير من خلال إحدى شركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل بمقابل شراء يبلغ 2,482,755 ألف ريال قطري. تم سداد سعر الشراء في ديسمبر 2014 وتم عرضه في بيان المركز المالي الموحد ضمن "دفعات مقدمة لمشاريع واستثمارات" في 31 ديسمبر 2014. وتعد حاليا شركة لوسيل جولف للتطوير شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة.
- (2) استحوذت الحكومة القطرية خلال سنة 2008 على قطعة أرض كائنة بحي الخور كانت مملوكة للمجموعة وأطراف آخرين ذوي علاقة. وقد التزمت الحكومة بتقديم قطعة أرض أخرى في حي سلوى مقابل قطعة الأرض المستحوذ عليها. دفعت المجموعة الدفعات المقدمة أعلاه إلى طرف ذي علاقة من أجل أن تمتلك المجموعة الأرض الجديدة بالكامل التي سيتم استلامها من الحكومة. ومنذ عام 2008 ظلت إدارة المجموعة في تنسيق دائم مع الهيئات الحكومية لتحديد قطعة الأرض المقرر نقلها للمجموعة. غير أن جميع الجهود المبذولة على مدار هذه الفترة لم تسفر عن أي قرار نهائي حول توقيت استلام الأرض وموقعها، ولذا قررت إدارة المجموعة خلال عام 2012 وعلى أساس متحفظ رصد مخصص لمجمل الدفعات المقدمة واعتبرتها مشكوكا في استردادها. وسوف تواصل المجموعة متابعة الأمر مع الحكومة على أمل التوصل لتسوية ودية.
- (3) وفيما يلي الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الدفعات المقدمة:

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
2,094,865	1,979,818	في 1 يناير
(115,047)	-	رد المخصص
1,979,818	1,979,818	في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية

2014	2015	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
10,212,414	11,093,173	في 1 يناير
60,330	104,514	إضافات خلال السنة
47,672	-	تحويلات من دفعات مقدمة للمشاريع والاستثمارات
(88,389)	-	تحويلات من عقارات للمتاجرة - متاحة للبيع (إيضاح 7أ)
3,980	-	تحويل من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7ب)
1,214,744	-	تحويلات من موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
79,237	9,925	تحويلات من ممتلكات ومنشآت ومعدات - بالصافي (إيضاح 13)
(421,643)	36,145	صافي ربح / (خسارة) القيمة العادلة
(15,172)	(20,907)	تعديل صرف العملات الأجنبية
11,093,173	11,222,850	في 31 ديسمبر

إيضاحات:

- (1) الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطر وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة.
- (2) يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، التي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجراه خبير تقييم مستقل معتمد كما في 31 ديسمبر 2015. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة معتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها وخبرة حديثة في موقع وفترة الاستثمار العقاري قيد التقييم. وعند 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 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 استثماراتها العقارية وليس لديها أي التزامات تعاقدية لشراء أو بناء أو تطوير الاستثمارات العقارية أو إصلاحها أو صيانتها أو تحسينها.
- (4) تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الخاصة بالاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم 40.
- (5) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسلة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشاريع قيد التطوير وهذه التكلفة هي جزء من الاستثمارات العقارية. تتم رسمة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكاليف التمويل للمجموعة.
- (6) أدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة 1,254,000 ألف ريال قطري في 31 ديسمبر 2015 (31 ديسمبر 2014: 1,254,000 ألف ريال قطري) والتي سوف يتم تحويل ملكيتها القانونية عند الانتهاء من تشييد المشاريع أو عند تسوية سعر الشراء بالكامل. تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الاستثمارات العقارية تبقى لدى المجموعة.

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية (تتمة)

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

نوع العقارات	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد	المعدل (المتوسط المرجح)
العقارات التجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا نمو الإيجار السنوي معدل الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	17-270 ريال قطري 0%-3% 0%-19% 8.79%-8.38% 3.95%-7%
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا نمو الإيجار السنوي معدل الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	31-69 ريال قطري 0%-5% 0%-19% 8.79%-8.38% 3.95%-7%
أراضي فضاء	مقارنة مباشرة	قيمة الأرض المقدرة لكل متر مربع	2000-17000 ريال قطري

**طريقة التدفقات النقدية المخصومة:** إن الطريقة الأكثر استخداما لتقييم القيمة السوقية ضمن منهج الدخل هي التدفقات النقدية المخصومة. 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 إشارة على القيمة السوقية.

**منهج المقارنة المباشرة:** ينطوي هذا المنهج على مقارنة بين العقار المعنيّ وعقارات مشابهة تم بيعها في معاملات دون شروط تفضيلية أو تم عرضها للبيع. يوضح هذا المنهج المقدار الذي كان المشترين على استعداد لدفعه (وكان البائعون على استعداد لقبوله) مقابل عقارات مماثلة في سوق مفتوحة وتنافسية وهو مفيد 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 للمشابه لتمييز الاختلافات بين العقار المعنيّ والعقار المشابه.

**تحليل الحساسية:**

كما في 31 ديسمبر 2015، فيما لو كان معدل خصم الاستثمارات العقارية (المقيم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ 565,252 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 624,413 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (ارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

كما في 31 ديسمبر 2015، فيما لو كان أعلى سعر للاستثمارات العقارية في السوق (المقيم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ 369,361 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 495,481 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (ارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

كما في 31 ديسمبر 2015، فيما لو كان سعر القدم المربع للاستثمارات العقارية (المقيم باستخدام طريقة السوق) أعلى / أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل أو أعلى (أعلى أو أقل) بمبلغ 24,393 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع/انخفاض أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13 ممتلكات ومنشآت ومعدات

الإجمالي	مشاريع قيد التنفيذ	محطة التبريد	تحسينات على عقار مستأجر	معدات مكتبية	برامج وأجهزة الحاسب الآلي	مركبات	أثاث وتركيبات	مبان	أراض
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
1,075,762	3,889	227,630	155,495	23,930	87,453	6,782	219,518	261,213	89,852
46,766	15	-	42,859	1,001	2,683	110	98	-	-
(709)	(85)	-	(352)	(107)	(110)	(54)	(1)	-	-
-	-	-	-	-	(348)	-	348	-	-
(11,607)	-	-	-	2,711	-	-	-	(14,318)	-
(8,185)	-	-	(93)	36	(49)	51	(1,055)	(2,777)	(4,298)
1,102,027	3,819	227,630	197,909	27,571	89,629	6,889	218,908	244,118	85,554
381,905	-	14,000	112,228	22,777	77,684	4,006	120,702	30,508	-
63,736	-	9,457	7,501	1,558	5,241	347	29,609	10,023	-
9,677	-	-	6,841	279	45	443	2,069	-	-
(607)	-	-	(352)	(107)	(110)	(37)	(1)	-	-
(1,682)	-	-	-	-	-	-	-	(1,682)	-
(2,074)	-	-	(30)	(4)	(19)	2	(982)	(1,041)	-
450,955	-	23,457	126,188	24,503	82,841	4,761	151,397	37,808	-
651,072	3,819	204,173	71,721	3,068	6,788	2,128	67,511	206,310	85,554

التكلفة  
في 1 يناير 2015  
إضافات  
استبعادات  
إعادة التصنيف  
المحول (إلى) / من استثمارات عقارية (إيضاح 12)  
تعديل صرف العملات الأجنبية  
في 31 ديسمبر 2015

الاستهلاك المتراكم  
في 1 يناير 2015  
المحمل للسنة  
المحمل في المصروفات التشغيلية  
استبعادات  
المحول (إلى) / من استثمارات عقارية (إيضاح 12)  
تعديل صرف العملات الأجنبية  
في 31 ديسمبر 2015

صافي القيمة الدفترية  
في 31 ديسمبر 2015

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13 ممتلكات ومنشآت ومعدات (تتمة)

الإجمالي	مشاريع قيد التنفيذ	محطة التبريد	تحسينات على عقار مستأجر	معدات مكتبية	برامج وأجهزة الحاسب الآلي	مركبات	أثاث وتركيبات	مبان	أراض	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
658,795	-	-	93,452	24,100	75,028	4,271	122,840	232,619	106,485	التكلفة
16,612	-	-	60	736	5,741	2,402	7,673	-	-	في 1 يناير 2014
(455)	-	-	(104)	-	(51)	(300)	-	-	-	إضافات
-	-	-	(2,759)	(506)	-	-	3,265	82,527	(82,527)	استبعادات
488,136	3,889	227,630	64,846	-	6,931	476	86,213	32,257	65,894	إعادة التصنيف
(86,127)	-	-	-	-	-	-	-	(86,127)	-	المحول من موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
(741)	-	-	-	(297)	(165)	-	(279)	-	-	المحول لاستثمارات عقارية (إيضاح 12)
(458)	-	-	-	(103)	(31)	(67)	(194)	(63)	-	استبعاد شركات تابعة
1,075,762	3,889	227,630	155,495	23,930	87,453	6,782	219,518	261,213	89,852	تعديل صرف العملات الأجنبية
										في 31 ديسمبر 2014
241,530	-	-	79,224	20,673	66,001	3,235	59,296	13,101	-	الاستهلاك المتراكم
93,334	-	14,000	19,667	2,661	7,653	497	33,809	15,047	-	في 1 يناير 2014
1,514	-	-	-	262	16	296	940	-	-	المحمل للسنة
(289)	-	-	-	-	(29)	(260)	-	-	-	المحمل في المصروفات التشغيلية
-	-	-	(1,521)	(497)	-	-	2,018	-	-	المرتبط بالاستبعاد
53,735	-	-	14,960	-	4,266	238	25,021	9,250	-	إعادة التصنيف
(6,890)	-	-	-	-	-	-	-	(6,890)	-	المحول من موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
(711)	-	-	-	(289)	(165)	-	(257)	-	-	المحول لاستثمارات عقارية (إيضاح 12)
(318)	-	-	(102)	(33)	(58)	-	(125)	-	-	استبعاد شركات تابعة
381,905	-	14,000	112,228	22,777	77,684	4,006	120,702	30,508	-	تعديل صرف العملات الأجنبية
										في 31 ديسمبر 2014
693,857	3,889	213,630	43,267	1,153	9,769	2,776	98,816	230,705	89,852	صافي القيمة الدفترية
										في 31 ديسمبر 2014

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في الشركات الزميلة:

نسبة الملكية		بلد التأسيس	طبيعة التشغيل	
2014	2015			
%39	%39	البحرين	التطوير العقاري	شركة نزل القابضة ش.م.ب.ق.
%24.52	%24.52	الكويت	الاستثمار	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
%22.08	%22.08	قطر	التأجير	شركة إمداد لمعدات التأجير
%20	%20	قطر	تأمين	شركة الضمان الاسلامي للتأمين
%50	%50	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة
%43.86	%43.86	قطر	الصناعة	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
%40	%40	قطر	الخدمات الاستشارية	شركة تنوين ذ.م.م.
%20	%20	قطر	خدمات استشارية	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
%50	%50	تركيا	التطوير العقاري	أوتومون جايريمنكول إيه. إس
%26	%26	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	بانسيلتكا القابضة المحدودة

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

2014	2015
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
2,117,157	2,009,588
(966,022)	(898,653)
(274,437)	(274,437)
(59,645)	(113,004)
<u>817,053</u>	<u>723,494</u>
<u>817,053</u>	<u>723,494</u>
<u>121,795</u>	<u>428,919</u>
<u>(107,011)</u>	<u>36,765</u>

إجمالي حصة المجموعة من بيان المركز المالي للشركات الزميلة:

إجمالي الموجودات  
إجمالي المطلوبات  
أرباح معاملات بيع/ شراء إلى/ من شركة زميلة  
خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 30)  
حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة

القيمة الدفترية للاستثمارات

حصة المجموعة من إيرادات ونتائج الشركات الزميلة  
الإيرادات

النتائج

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

في 31 ديسمبر 2015

القيمة الدفترية للاستثمارات لألف ريال قطري	نسبة الملكية (%) لألف ريال قطري	صافي الموجودات لألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات لألف ريال قطري	إجمالي الموجودات لألف ريال قطري	اسم الاستثمار
97,642	%39	250,364	248,521	498,885	شركة نزل القابضة ش.م.ب.ق.
522,101	%24.52	2,129,285	1,331,970	3,461,255	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
16,843	%22.08	76,282	47,149	123,431	شركة إمداد لمعدات التأجير
55,573	%20	277,865	561,791	839,656	شركة الضمان الاسلامي للتأمين
13,112	%50	26,223	13,764	39,987	ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة
234,218	%43.86	534,013	530,267	1,064,280	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
114,650	%40	286,626	123,359	409,985	شركة تنوين ذ.م.م.
504	%20	2,520	1,114	3,634	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
56,293	%50	112,585	126,731	239,316	أوتومون جايريمنكول إيه. إس
1,110,935					الإجمالي
(274,437)					ناقصا: أرباح معاملات بيع/ شراء إلى/ من شركة زميلة
(113,004)					ناقصا: خسائر انخفاض القيمة
723,494					حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

في 31 ديسمبر 2014

اسم الاستثمار	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	صافي الموجودات ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%) ألف ريال قطري	القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري
شركة نزل القايضة ش.م.ب.ق.	498,131	248,346	249,785	39%	97,416
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	4,017,158	1,839,571	2,177,587	24.52%	533,944
شركة إمداد لمعدات التأجير	101,632	19,598	82,034	22.08%	18,113
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	825,414	551,124	274,290	20%	54,858
ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة	41,871	14,147	27,724	50%	13,862
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	954,017	423,570	530,447	43.86%	232,654
شركة تنوين ذ.م.م.	374,638	46,149	328,489	40%	131,395
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	3,668	979	2,689	20%	538
أوتومون جايرمينكول إيه. إس	321,196	184,486	136,710	50%	68,355
الإجمالي					1,151,135
ناقصا: أرباح معاملات بيع/ شراء إلى/ من شركة زميلة					(274,437)
ناقصا: خسائر انخفاض القيمة					(59,645)
حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة					817,053

مطابقة المعلومات المالية الموجزة المعروضة مع حصة المجموعة من إيرادات ونتاج الشركات الزميلة كالتالي:

في 31 ديسمبر 2015

اسم الاستثمار	إجمالي الإيرادات ألف ريال قطري	الحصة من النتائج ألف ريال قطري
شركة نزل القايضة ش.م.ب.ق.	1,668	225
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	65,869	41,910
شركة إمداد لمعدات التأجير	36,277	(1,270)
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	46,755	6,456
ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة	-	-
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	774,597	1,564
شركة تنوين ذ.م.م.	107,160	(14,217)
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	704	(33)
أوتومون جايرمينكول إيه. إس	24,027	2,130
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة		36,765

في 31 ديسمبر 2014

اسم الاستثمار	إجمالي الإيرادات ألف ريال قطري	الحصة من النتائج ألف ريال قطري
شركة نزل القايضة ش.م.ب.ق.	1,643	2,103
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	48,255	(165,957)
شركة إمداد لمعدات التأجير	1,658	(996)
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	66,826	7,939
ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة	-	-
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	27,258	(4,823)
شركة تنوين ذ.م.م.	43,466	2,274
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	3,310	(76)
أوتومون جايرمينكول إيه. إس	131,175	52,525
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة		(107,011)

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة للمجموعة التي يوجد بها ما يزيد على 10% لصالح الحصص غير المسيطرة:

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2014
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	30%	30%
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م (1)	قطر	50%	50%

(1) تمتلك المجموعة 50% من شركة نزل قطر بشكل مباشر وذلك بالإضافة إلى شكل غير مباشر عن طريق إحدى الشركات الشقيقة.

الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهرية غير المسيطرة	2015	2014
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	59,282	47,553
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	85,389	85,643
أرباح/(خسائر) الحصة الجوهرية غير المسيطرة:		
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	12,986	12,195
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	(254)	19

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

بيان الربح أو الخسارة الموجز لسنة 2015:	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م
إيرادات وأرباح	252,028	-
مصروفات وخسائر	(208,741)	(508)
الربح (الخسارة) للسنة	43,287	(508)
إجمالي بنود الدخل الشامل الأخرى	43,287	(508)
بيان الربح أو الخسارة الموجز لعام 2014:		
إيرادات وأرباح	232,668	217
مصروفات وخسائر	(192,017)	(180)
ربح السنة	40,651	37
إجمالي بنود الدخل الشامل الأخرى	37,350	37

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 الشركات التابعة الجوهرية المملوكة جزئياً (تتمة)

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

بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2015:

-	24,815	موجودات غير متداولة
415,431	255,071	موجودات متداولة
-	(13,532)	مطلوبات غير متداولة
(244,653)	(68,747)	مطلوبات متداولة
<u>170,778</u>	<u>197,607</u>	إجمالي حقوق الملكية
		العائدة إلى:
85,389	138,325	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
85,389	59,282	حصة غير مسيطرة
<u>170,778</u>	<u>197,607</u>	إجمالي حقوق الملكية

بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2014:

-	24,875	موجودات غير متداولة
415,852	214,070	موجودات متداولة
-	(18,820)	مطلوبات غير متداولة
(244,566)	(61,615)	مطلوبات متداولة
<u>171,286</u>	<u>158,510</u>	إجمالي حقوق الملكية
		العائد إلى:
85,643	110,957	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
85,643	47,553	حصة غير مسيطرة
<u>171,286</u>	<u>158,510</u>	إجمالي حقوق الملكية

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015:

-	50,808	الأنشطة التشغيلية
-	12	الأنشطة الاستثمارية
-	50,820	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014:

(5,698)	(20)	الأنشطة التشغيلية
-	29	الأنشطة الاستثمارية
<u>(5,698)</u>	<u>9</u>	صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما في حكمه

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

16 الشهرة

القيمة الدفترية المخصصة لوحدات تكوين النقد:

عقارات	
2014	2015
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
126,411	126,411

الشهرة

أجرت المجموعة فحصها السنوي لانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2015 و2014. ولتقييم ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها، فإن القيمة الدفترية لوحدات تكوين النقد العقارية يتم مقارنتها بقيمتها القابلة للاسترداد المحددة على أساس قيمتها المستخدمة.

*الافتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة المستخدمة*

تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد العقارية على أساس حساب القيمة المستخدمة وذلك باستخدام التدفقات النقدية الحرة لتوقعات حقوق الملكية من الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة العليا التي تغطي فترة خمس سنوات. وتم خصم التدفقات النقدية وفقا لمتوسط تكلفة رأس المال بنسبة 8.38%. وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة 3% لوحدات تكوين النقد لغرض اختبار انخفاض قيمة الشهرة، وتفترض خطة العمل الاستراتيجية ظروف اقتصادية معينة وأداء مالي معين وهو ما يعد مناسباً لأنها تتفق مع توقعات السوق الحالية للمستقبل. ونتيجة لهذا التحليل، لم يتم الاعتراف بأي مخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهرة كما في 31 ديسمبر 2015 و2014.

*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 قيمتها الدفترية. تم تحديث المعايير النموذجية لوحدات تكوين النقد بحيث تعكس إمكانية تنوع العائد المتوقع من قبل الإدارة العليا في فترة خمس سنوات.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

17 ضريبة الدخل

تمثل ضريبة الدخل المبالغ المعترف بها من قبل الشركات التابعة. ويوضح الجدول التالي العناصر الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2015 و 2014:

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
(4,485)	(5,503)	ضريبة الدخل الحالية تكلفة ضريبة الدخل الحالية
87	624	ضريبة الدخل المؤجلة المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
<u>(4,398)</u>	<u>(4,879)</u>	مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الربح أو الخسارة الموحد

لا تخضع الشركة لضريبة الدخل في دولة قطر. لغرض تحديد النتائج الضريبية للسنة، فقد تم تعديل الربح المحاسبي للشركات لأغراض ضريبية. تشمل التعديلات لأغراض ضريبية 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 الخاضعة للضريبة جنبا إلى جنب مع تفاصيل معدلات الضريبة الفعلية.

ويتم بشكل عام الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة ويتم الاعتراف بشكل عام بموجودات الضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى القدر الذي يتاح فيه الأرباح الضريبية المستقبلية والتي يتم في مقابلها الاستفادة من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة.

وهو ما يتضح في بيان المركز المالي الموحد كالتالي:

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
1,175	1,068	موجودات الضريبة المؤجلة
(1,088)	(444)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
<u>87</u>	<u>624</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

18 ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

وقد تم تقسيم الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى بين الأجزاء غير المتداولة والأجزاء المتداولة كالتالي:

الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	
			<b>2015</b>
472,407	472,407	-	مقاولون من الباطن وموردون
108,553	108,553	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
235,114	183,807	51,307	ذمم دائنة محتجزة
87,249	87,249	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 36)
295,848	275,846	20,002	مصروفات مستحقة
31,820	31,820	-	تكاليف التمويل المرسمة
79,635	-	79,635	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (1)
986,808	309,428	677,380	ذمم دائنة أخرى
<b>2,297,434</b>	<b>1,469,110</b>	<b>828,324</b>	
			<b>2014</b>
			مقاولون من الباطن وموردون
584,347	584,347	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
54,802	54,802	-	ذمم دائنة محتجزة
218,232	160,849	57,383	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 36)
112,279	112,279	-	مصروفات مستحقة
219,434	194,479	24,955	تكاليف التمويل المرسمة
32,116	32,116	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (1)
74,798	-	74,798	ذمم دائنة أخرى (2)
3,273,362	2,595,982	677,380	
<b>4,569,370</b>	<b>3,734,854</b>	<b>834,516</b>	

(1) فيما يلي الحركات في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المعترف بها في بيان المركز المالي الموحد:

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
52,103	74,798	في 1 يناير
35,771	16,268	المرصود خلال السنة
(13,076)	(11,431)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
<b>74,798</b>	<b>79,635</b>	في 31 ديسمبر

(2) تشمل الذمم الدائنة الأخرى مبلغ 2,332,397 ألف ريال قطري مستحق لشريك في إحدى الشركات التابعة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2014.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

19 مخصصات

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
149,134	166,747	مخصص الدعاوى القضائية
15,804	40,281	مخصص تكاليف التزامات
<u>164,938</u>	<u>207,028</u>	في 31 ديسمبر
145,661	164,938	في 1 يناير
19,277	42,191	المكون خلال السنة
-	(101)	الملغى خلال السنة
<u>164,938</u>	<u>207,028</u>	في 31 ديسمبر

20 التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
7,710,514	7,690,374	تسهيلات غير مضمونة
215,076	8,270	تسهيلات مضمونة (إيضاح 8)
<u>7,925,590</u>	<u>7,698,644</u>	تكاليف التمويل المؤجلة
(5,607)	(807)	
<u>7,919,983</u>	<u>7,697,837</u>	
7,185,831	1,105,450	الرصيد أعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:
734,152	6,592,387	الجزء غير المتداول
<u>7,919,983</u>	<u>7,697,837</u>	الجزء المتداول

ملحوظة:

(1) تم الحصول على التسهيلات أعلاه لغرض تمويل متطلبات المشاريع طويلة الأجل ورأس المال العامل للمجموعة. وتحمل هذه التسهيلات أرباحا بالمعدلات التجارية السائدة في السوق لتسهيلات بنفس الشروط والأحكام الخاصة بتسهيلات المجموعة.

21 رأس المال

2014 عدد الأسهم (بالآلاف)	2015 عدد الأسهم (بالآلاف)	
389,125	389,125	الأسهم المصرح بها:
		أسهم عادية بواقع 10 ريبالات قطرية للسهم
		الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل
3,891,246	389,125	في 1 يناير 2014
3,891,246	389,125	في 31 ديسمبر 2014
<u>3,891,246</u>	<u>389,125</u>	في 31 ديسمبر 2015

جميع الأسهم لها حقوق متساوية باستثناء سهم واحد مميز والذي تحتفظ به شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق التي تحمل حقوقا مميزة على السياسات المالية والتشغيلية للشركة.

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

22 أسهم الخزانة

أسهم الخزانة تمثل قيم الأسهم المملوكة من قبل المجموعة في الشركة الأم بنهاية سنة التقرير.

23 الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل مبلغ يعادل نسبة 10% من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني كل عام حتى يبلغ هذا الاحتياطي ما نسبته 50% من رأس مال الشركة المدفوع. ولا يتم توزيع الاحتياطي القانوني إلا في الظروف المحددة وفقاً للقانون الموضح أعلاه والنظام الأساسي للشركة الأم. كما تلتزم شركات المجموعة بتحويل نسبة من صافي أرباحها السنوية إلى الاحتياطي القانوني بما يتفق مع النظام الأساسي والقوانين المنظمة لتلك الشركات.

24 احتياطي عام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم إضافة العلاوة الخاصة بإصدار رأس المال إلى الاحتياطي العام. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأرباح السنوية المتبقية، بعد إجراء التحويل المطلوب للاحتياطي القانوني (إيضاح 23)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام بناء على موافقة الجمعية العمومية.

25 احتياطيات أخرى

(أ) احتياطي القيمة العادلة:  
يتألف احتياطي القيمة العادلة من صافي التغيير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المتاحة للبيع والجزء الفعلي لتحوطات التدفقات النقدية المؤهلة.

(ب) احتياطي تحويل العملات:  
يتضمن احتياطي تحويل العملات جميع فروق العملة الأجنبية الناشئة من تحويل البيانات المالية للعمليات الأجنبية، علاوة على تلك الناشئة من تحويل الموجودات والمطلوبات التي تشكل جزءاً من صافي استثمار الشركة في العمليات الأجنبية.

2014	2015
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
62,446	28,663
(152,882)	(238,689)
<u>(90,436)</u>	<u>(210,026)</u>

احتياطي القيمة العادلة  
احتياطي تحويل العملات  
في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

26 مصروفات تشغيلية

1.26 مصروفات إيجارات تشغيلية

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
23,615	23,615	تكاليف الموظفين
93,783	91,427	تكاليف عمليات الفندق
69,050	54,262	مصروفات الإيجارات
60,464	93,781	مصروفات الصيانة والمرافق
23,858	23,026	مصروفات إدارة العقارات
14,134	17,267	مصروفات إدارة المرافق
1,680	7,978	مصروفات أخرى
<u>286,584</u>	<u>311,356</u>	

2.26 مصروفات الخدمات التشغيلية الاستشارية والخدمات الأخرى

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
149,222	176,308	تكاليف الموظفين
45,228	81,509	مصروفات الصيانة والمرافق
65,327	48,875	تكاليف التجهيز
29,044	33,105	مصروفات أخرى
<u>288,821</u>	<u>339,797</u>	

27 أرباح من بيع عقارات

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
2,633,940	2,703,424	متحصلات بيع - عقارات للمتاجرة
(1,815)	(1,739)	تكلفة المبيعات - عقارات للمتاجرة
<u>2,632,125</u>	<u>2,701,685</u>	أرباح من بيع عقارات للمتاجرة
296,130	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
<u>2,928,255</u>	<u>2,701,685</u>	أرباح من بيع عقارات

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

28 استحواذات واستبعادات الشركات التابعة

1.28 الاستحواذ على الشركات التابعة

استحوذت المجموعة خلال السنة على حصص الملكية المتبقية في الشركات التابعة التالية:

نسبة الملكية الحالية (%)	تم سواؤها من	نسبة الاستحواذ	اسم الشركة التابعة
100%	شريك	50%	شركة لوسيل جلف للتطوير (أ)
100%	شريك	3.5%	شركة شذى للاستثمارات الفندقية (ب)

(أ) الاستحواذ على شركة لوسيل جلف للتطوير:

خلال السنة، استحوذت المجموعة على نسبة 50% المتبقية من شركة لوسيل جلف للتطوير من خلال إحدى شركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل بمقابل شراء يبلغ 2,482,755 ألف ريال قطري. تم سداد ثمن الشراء في ديسمبر 2014 وعُرض في بيان المركز المالي الموحد ضمن "دفعات مقدمة لمشاريع واستثمارات" في 31 ديسمبر 2014. وتعد حالياً شركة لوسيل جلف للتطوير شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. تم تسجيل الزيادة في ثمن الشراء على القيمة الدفترية لكافة المبالغ المستحقة للحصص غير المسيطرة البالغة 145,372 ألف ريال قطري في الأرباح المدورة للشركة الأم.

(ب) الاستحواذ على شركة شذى للاستثمارات الفندقية:

استحوذت المجموعة خلال السنة على حصة إضافية بنسبة 3.5% في شركة شذى للاستثمارات الفندقية ش.م.ب.م. ووفقاً للاتفاق، تمت تسوية الاستحواذ على الحصة غير المسيطرة (3.5%) في شركة شذى للاستثمارات الفندقية لقاء مبلغ نقدي قدره 10 ملايين دولار أمريكي بالإضافة إلى شركتين تابعتين للشركة المذكورة في مصر، بما يمثل إجمالي ثمن الشراء. وفي سنة 2015، تم إكمال جميع الإجراءات وتحويل الحصص للمجموعة. وتعد حالياً شركة شذى للاستثمارات الفندقية شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. تم تسجيل الزيادة في ثمن الشراء على القيمة الدفترية لكافة المبالغ المستحقة للحصص غير المسيطرة البالغة 44,582 ألف ريال قطري في الأرباح المدورة للشركة الأم.

اكتسبت شركة شذى للاستثمارات الفندقية خلال السنة السيطرة على موجودات مالية متاحة للبيع بناءً على الاتفاق التعاقدية الذي أبرم بين المساهمين وليس بسبب الزيادة في حصص الملكية، مما أدى إلى خسارة من الحصة المملوكة سابقاً في تلك الشركة التابعة بقيمة 75,204 ألف ريال قطري، وتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

28 استحوذات واستبعادات الشركات التابعة (تتمة)

2.28 استبعاد شركات تابعة

(أ) معاملات مع حصص غير مسيطرة واستبعاد شركات تابعة في 2015

خلال سنة 2015 استحوذت المجموعة على حصة إضافية مقدارها 3.5% في شركة شذى للاستثمارات الفندقية ش.م.ب.م. ووفقا للاتفاقية المبرمة ، تمت تسوية الاستحواذ على الحصة غير المسيطرة (3.5%) في شركة شذى للاستثمارات الفندقية لقاء مبلغ نقدي قدره 10 ملايين دولار أمريكي وتم التنازل عن أرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة بقيمة 5 ملايين دولار بالإضافة إلى شركتين تابعتين للشركة المذكورة في جمهورية مصر العربية. خلال سنة 2015، تم إستكمال جميع الإجراءات وتحويل الحصص للمجموعة. وتعد حاليا شركة شذى للاستثمارات الفندقية شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. تم تحميل الزيادة في ثمن الشراء عن القيمة الدفترية لكافة المبالغ المستحقة للحصص غير المسيطرة البالغة 44,582 ألف ريال قطري على الأرباح المدورة للشركة الأم.

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية المستبعدة	تم بيعها الى
نايل دوما مصر للسياحة	96.5%	طرف ثالث
نايل دوما القابضة ذ.م.م	96.5%	طرف ثالث

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات للشركات التابعة أعلاه كما في تاريخ الاستبعاد من القطاع العقاري:

الموجودات	القيم الدفترية عند الاستبعاد ألف ريال قطري
-	-
نقد وأرصدة بنكية	12
ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما	170
ممتلكات ومنشآت ومعدات	1,029
مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة	94,341
عقارات قيد التطوير	95,552
<b>الإلتزامات</b>	
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة	94,769
ذمم دائنة ومستحقات	194
	94,963
حصة المجموعة من صافي الموجودات المستبعدة	589
<b>زائدا:</b>	
المقابل المدفوع عن شراء حصة 3.5% من شركة شذى للاستثمارات الفندقية	36,415
التنازل عن أرصدة الأطراف ذات العلاقة	18,521
<b>ناقصا:</b>	
القيمة الدفترية لحصة 3.5% الإضافية المشتراة	(10,943)
الزيادة في مقابل الشراء	44,582

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

28 استحواذات واستيعادات الشركات التابعة (تتمة)

2.28 استيعاد شركات تابعة (تتمة)

(ب) استيعاد شركات تابعة في 2014

خلال سنة 2014، قامت المجموعة بتصفية إحدى شركاتها التابعة (نسبة الملكية 50%) واستيعدت حصتها بالكامل في اثنتين من شركاتها التابعة وبالتالي فقدت السيطرة. ويوضح الجدول التالي قائمة بالشركات التابعة التي تم استيعادها:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية المستبعدة	تم بيعها الى
شركة مدينة بروة العقارية ذ.م.م	100%	طرف ذو علاقة
شركة بروة الشارع التجاري ذ.م.م	95%	طرف ذو علاقة

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات للشركات التابعة أعلاه كما في تاريخ الاستيعاد من القطاع العقاري:

الموجودات	القيم الدفترية عند الاستيعاد ألف ريال قطري
نقد وأرصدة بنكية	173,791
ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما	181,352
ممتلكات ومنشآت ومعدات	30
دفعات مقدمة للمشاريع والاستثمارات	1,572
عقارات للمتاجرة	16,094,342
عقارات قيد التطوير	843,234
	<u>17,294,321</u>
الالتزامات	
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة	111,081
ذمم دائنة ومستحقات	155,656
علاوة الأسهم	389,397
	<u>656,134</u>
صافي الموجودات المستبعدة	16,638,187
أرباح الاستيعاد	8,827
المقابل من استيعاد شركات تابعة	<u>16,647,014</u>

النقد المستلم عند الاستيعاد	القيم الدفترية من الاستيعاد ألف ريال قطري
مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة عن استيعاد شركات تابعة	16,614,696
المقابل من استيعاد شركات تابعة	32,318
صافي النقد المستبعد مع الشركات التابعة	16,647,014
صافي النقد المستلم من استيعاد شركات تابعة	(173,791)
	<u>16,473,223</u>

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

29 مصروفات عمومية وإدارية

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
241,497	183,116	تكاليف الموظفين
32,953	2,927	مساهمات اجتماعية
29,468	27,373	مصروفات الأتعاب المهنية
-	17,715	مخصص الدعاوى القضائية
8,646	7,217	مصروفات خدمات
4,227	2,416	مصاريف الدعاية والترويج
8,980	10,610	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى (1)
3,450	4,598	مصروف إصلاح وصيانة
1,412	733	مصروفات السفر
396	2,395	مصروفات الإيجارات
2,099	1,965	رسوم حكومية
1,475	1,100	مصروفات أخرى
<u>334,603</u>	<u>262,165</u>	

إيضاح:

(1) تتضمن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والمكافآت الأخرى مبلغ مقترح بقيمة 8,500 ألف ريال قطري خاضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة (2014: 8,500 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 29 مارس 2015).

30 خسائر انخفاض القيمة

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
227,070	314,165	خسائر انخفاض القيمة على:
2,880	27,703	عقارات للمتاجرة (1)
7,780	17,630	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)
50,160	-	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
23,862	12,488	موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع
34,445	53,359	موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 10)
<u>346,197</u>	<u>425,345</u>	استثمار في شركات زميلة (إيضاح 14)

إيضاح:

(1) يوضح الجدول التالي تحليل الانخفاض في قيمة العقارات للمتاجرة:

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
-	6,955	عقارات متاحة للبيع (إيضاح 7-أ)
227,070	307,210	عقارات قيد التطوير (إيضاح 7-ب)
<u>227,070</u>	<u>314,165</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

31 إيرادات أخرى

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري
62	2,075
9,570	5,366
-	392
44,896	71,439
54,528	79,272

عكس مخصصات انخفاض القيمة  
إيرادات توزيعات الأرباح  
ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات  
إيرادات متنوعة

32 صافي تكاليف التمويل

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري
561,757	232,487
(58,928)	(66,789)
502,829	165,698
245,479	-
748,308	165,698
(24,672)	(76,643)
(246,646)	-
-	(1,363)
(271,318)	(78,006)
476,990	87,692

**تكاليف التمويل**  
تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي  
ناقصاً: تكاليف التمويل المرسمة (إيضاح 7ب)  
تكاليف التمويل المسجلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد  
صافي خسارة صرف العملات الأجنبية  
تكاليف التمويل للسنة

**إيرادات التمويل**  
الدخل من المرابحة والودائع الإسلامية  
أرباح من أدوات مالية مشتقة  
صافي ربح صرف العملات الأجنبية  
إيرادات التمويل للسنة

صافي تكاليف التمويل للسنة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

33 عائد السهم الأساسي والمخفف

يتم احتساب العائد الأساسي للسهم الواحد بقسمة صافي أرباح السنة العائدة إلى أصحاب حقوق ملكية الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

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

ويعكس التالي بيانات الأرباح والأسهم المستخدمة في حسابات العائد الأساسي والمخفف لكل سهم:

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
2,777,547	3,056,301	صافي الربح العائد لحملة حقوق ملكية الشركة الأم من العائد الأساسي (ألف ريال قطري)
389,125 (50)	389,125 (50)	الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل (ألف الأسهم) أسهم الخزانة (ألف الأسهم)
389,075	389,075	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (ألف الأسهم)
7.14	7.86	عائد السهم الأساسي والمخفف (ريال قطري)

34 بنود الدخل الشامل الأخرى

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
(32,716)	(87,473)	بنود الدخل الشامل الأخرى التي قد تصنف ضمن الربح أو الخسارة في فترات لاحقة: احتياطي ترجمة العملات:
(32,716)	(87,473)	فروقات الصرف من عمليات ترجمة العملات الأجنبية
49,174	(33,782)	موجودات مالية متاحة للبيع: خسارة) / ربح من إعادة القياس بالقيمة العادلة
16,458	(121,255)	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

35 توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

2014  
ألف ريال قطري

2015  
ألف ريال قطري

778,250

856,074

التوزيعات المعلنة والمستحقة والمدفوعة خلال السنة:

توزيعات أرباح نهائية للعام 2014، بواقع 2.2 ريال قطري لكل سهم (2014: توزيعات أرباح نهائية لعام 2013 بواقع 2 ريال قطري لكل سهم)

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ 29 مارس 2015 توزيعات أرباح نقدية بقيمة 2.2 ريال قطري للسهم الواحد بإجمالي 856,074 ألف ريال قطري من أرباح عام 2014 (2014: توزيعات أرباح نقدية بقيمة 2 ريال قطري للسهم الواحد بإجمالي 778,250 ألف ريال قطري من أرباح عام 2013).

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة 2015 بواقع 2.2 ريال قطري لكل سهم على الجمعية العمومية السنوية لاعتمادها رسمياً.

36 مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

خصصت المجموعة خلال السنة مبلغ 78,782 ألف ريال قطري (2014: 69,629 ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة 2.5% من صافي الأرباح الموحدة للسنة كمساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي.

37 مطلوبات محتملة

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

2014  
ألف ريال قطري

2015  
ألف ريال قطري

77,496

115,034

ضمانات بنكية

التقاضي والمطالبات

رُفعت خلال السنة بعض القضايا القانونية بحق المجموعة. ووفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة لن تنشأ أي التزامات جوهرية نتيجة لهذه القضايا، وبالتالي لم يتم رصد مخصصات مقابل هذه القضايا باستثناء ما تم رسده في البيانات المالية الموحدة في الإيضاح 19.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

38 التزامات

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
1,380,502	649,896	التزامات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير
256,195	225,708	التزامات مقابل التأجير التشغيلي (1)
381,827	456,331	التزامات لشراء استثمارات وعقارات

ملحوظة:

(1) يوضح الجدول التالي تحليل الالتزامات الخاصة بالإيجارات التشغيلية:

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
33,030	32,310	أقل من سنة
132,098	136,082	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
91,067	57,316	أكثر من خمس سنوات
256,195	225,708	إجمالي نفقات الإيجار التشغيلي المتعاقد عليها في 31 ديسمبر

39 إدارة المخاطر المالية

الأهداف والسياسات

تشمل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي والمطلوبات عن شراء أراضي. 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 الإيجار التمويلي والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وموجودات الشركة التابعة المحتفظ بها للبيع والموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والتي تنشأ مباشرة من عملياتها.

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

مخاطر السوق

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

مخاطر معدل الربح

تتألف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي تخضع لمخاطر معدل الربح من الودائع البنكية والذمم المدينة من التأجير التمويلي وتسهيلات التمويل الإسلامي الممنوحة لمجموعة شركات و أطراف خارجية والالتزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح بالسوق يتعلق أساساً بالموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي تحمل معدلات ربح متغيرة.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر معدل الربح (تتمة)

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات الربح من خلال محفظة متوازنة من التزامات معدل الربح الثابت والمتغير لعقود التمويل الإسلامي والذمم المدينة من التأجير التمويلي، وإن حوالي لا شيء % من التزامات المجموعة وفقا لعقود التمويل الإسلامي محددة بمعدل ثابت من الربح (2014: لا شيء).

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

القيم الدفترية	
2014	2015
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
(7,925,590)	(7,698,644)
<u>(7,925,590)</u>	<u>(7,698,644)</u>

أدوات ذات معدل فائدة متغير:  
المطلوبات المالية

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

الربح أو الخسارة  
+ 25 نقطة  
أساس  
ألف ريال قطري

<u>(13,903)</u>
<u>(27,352)</u>

في 31 ديسمبر 2015

في 31 ديسمبر 2014

مخاطر العملة الأجنبية

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.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر العملة الأجنبية (تتمة)

كان لدى المجموعة صافي المخاطر الهامة التالية مصنفة بالعملات الأجنبية:

2014	2015	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
موجودات	موجودات	
(مطلوبات)	(مطلوبات)	
(1,570)	(1,852)	يورو
3,099	(17,215)	دينار كويتي
171,013	141,124	جنيه استرليني
915	(11,809)	جنيه مصري
88,926	(2,131)	درهم إماراتي
(68,904)	(94,867)	ريال سعودي
(7,430,560)	(7,443,718)	دولار أمريكي

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

مخاطر أسعار حقوق الملكية

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الربح أو الخسارة الموحد واحتياطي القيمة العادلة للتغيرات المحتملة في أسعار حصص حقوق الملكية المدرجة مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى. إن تأثير الانخفاض في أسعار الأسهم من المتوقع أن يكون مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة.

التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الأرباح	التغيرات في مؤشرات السوق	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
12,200	-	%10+	2015 موجودات مالية متاحة للبيع - مدرجة
4,183	4,183	%15+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
17,238	-	%10+	2014 موجودات مالية متاحة للبيع - مدرجة
1,137	1,137	%15+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

للمجموعة أيضاً استثمارات غير مدرجة مسجلة بالتكلفة ويظهر تأثير التغيرات في أسعار الأسهم فقط عند بيع الاستثمار أو عندما يعتبر منخفض القيمة وعند ذلك ينعكس التأثير في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة الطرف الآخر على سداد التزاماته مما يتسبب في تكبيد الطرف الأول خسائر مالية. يتمثل تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيمة الدفترية لموجوداتها والتي تتكون أساساً من الأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة والذمم المدينة من التأجير التمويلي والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة من الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينشأ من تعثر الطرف المقابل بأقصى تعرض للمخاطر مساويا للقيمة الدفترية لهذه الأدوات كالتالي:

2014	2015	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,781,237	3,833,495	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
856,622	1,018,333	ذمم مدينة
2,191,389	1,843,823	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
346,519	224,831	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
<u>5,175,767</u>	<u>6,920,482</u>	

إن التعرض لأقصى مخاطر الائتمان عند تاريخ التقرير وفقا للمنطقة الجغرافية موضح كالتالي:

القيم الدفترية					
دول مجلس التعاون الخليجي					
الإجمالي	شمال افريقيا	الدول الأوروبية	الأخرى	محليا	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
3,833,495	19,267	33,259	12,329	3,768,640	2015
1,018,333	7,580	31,202	12,217	967,334	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
1,843,823	-	-	-	1,843,823	ذمم مدينة
224,831	1,292	-	6	223,533	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
<u>6,920,482</u>	<u>28,139</u>	<u>64,461</u>	<u>24,552</u>	<u>6,803,330</u>	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
القيم الدفترية					
دول مجلس التعاون الخليجي					
الإجمالي	شمال افريقيا	الدول الأوروبية	الأخرى	محليا	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,781,237	8,037	61,470	8,647	1,703,083	2014
856,622	3,296	31,480	102,006	719,840	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
2,191,389	-	-	-	2,191,389	ذمم مدينة
346,519	24,574	51,550	17,471	252,924	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
<u>5,175,767</u>	<u>35,907</u>	<u>144,500</u>	<u>128,124</u>	<u>4,867,236</u>	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

تراقب المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان بصفة مستمرة وبناء على تقييم الإدارة ومعدلات التعثر التاريخية، فإن المجموعة ترى بأن مخصص الانخفاض في القيمة البالغ 98,205 ألف ريال قطري (2014: 57,596 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

تقوم المجموعة بالحد من المخاطر الناتجة من تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناجمة عن الأرصدة البنكية عن طريق فتح حسابات في بنوك حسنة السمعة. 98% (2014: 96%) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة مودعة لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف مقبول.

جودة ائتمان الموجودات المالية نظرا لأن 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، ولذلك فإن جودة ائتمان هذه الموجودات المالية لا يمكن الإفصاح عنها من قبل الإدارة.

يمكن تقييم جودة ائتمان الموجودات المالية والتي لا تعتبر مستحقة 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:

2014 ألف ريال قطري	2015 ألف ريال قطري	
443,352	2,778,975	A+
499	166	A1
313	1,360	A2
919,163	448,729	A2/Prime-1
6,766	16,195	BBB-
92,660	82,795	P-1
318,484	505,275	أخرى
<u>1,781,237</u>	<u>3,833,495</u>	الإجمالي

كما في 31 ديسمبر 2015، فإن 80.5% (2014: 80%) من إجمالي أرصدة الذمم المدينة للتأجير التمويلي مستحقة من عميل واحد وهو مؤسسة تابعة للحكومة.

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 وفقا للظروف العادية أو تحت الضغوط دون تكبد خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر الإضرار بسمعة المجموعة.

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

						<b>2015</b>
أكثر من خمس سنوات	سنتان - خمس سنوات	سنة واحدة - سنتان	أقل من سنة واحدة	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية	القيم الدفترية	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	72,590	-	1,360,556	1,433,146	1,433,146	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	574	-	514,401	514,975	514,975	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
730,916	397,152	134,298	6,670,547	7,932,913	7,697,837	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
<b>730,916</b>	<b>470,316</b>	<b>134,298</b>	<b>8,545,504</b>	<b>9,881,034</b>	<b>9,645,958</b>	
						<b>2014</b>
أكثر من خمس سنوات	سنتان - خمس سنوات	سنة واحدة - سنتان	أقل من سنة واحدة	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية	القيم الدفترية	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	83,618	-	3,680,052	3,763,670	3,763,670	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	3,718	-	391,297	395,015	395,015	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
163,036	356,347	6,781,698	957,740	8,258,821	7,919,983	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
<b>163,036</b>	<b>443,683</b>	<b>6,781,698</b>	<b>5,029,089</b>	<b>12,417,506</b>	<b>12,078,668</b>	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

الأدوات المالية

الأدوات المالية حسب الفئة

ذمم مدينة تجارية 2014 ألف ريال قطري	ذمم مدينة تجارية 2015 ألف ريال قطري	
856,622	1,018,333	الموجودات وفقا لبيان المركز المالي
2,191,389	1,843,823	ذمم مدينة تجارية وأخرى (باستبعاد المبالغ المدفوعة مقدما والضرائب)
346,519	224,831	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
1,781,237	3,833,495	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
5,175,767	6,920,482	نقد وأرصدة بنكية (باستبعاد النقد بالصندوق)
موجودات مالية متاحة للبيع 2014 ألف ريال قطري	موجودات مالية متاحة للبيع 2015 ألف ريال قطري	الموجودات وفقا لبيان المركز المالي
304,043	199,386	موجودات مالية متاحة للبيع
304,043	199,386	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة 2014 ألف ريال قطري	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة 2015 ألف ريال قطري	الموجودات وفقا لبيان المركز المالي
7,577	27,884	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
7,577	27,884	
مطلوبات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة 2014 ألف ريال قطري	مطلوبات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة 2015 ألف ريال قطري	المطلوبات وفقا لبيان المركز المالي
(3,763,670)	(1,433,146)	ذمم دائنة تجارية وأخرى باستبعاد المطلوبات غير المالية
(395,015)	(514,975)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
(7,919,983)	(7,697,837)	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
(12,078,668)	(9,645,958)	

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 39 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

#### المخاطر التشغيلية

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

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

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

- متطلبات الفصل المناسب بين المهام بما في ذلك التصريح المستقل للمعاملات.
- متطلبات التسوية ومراقبة المعاملات.
- الالتزام بالمتطلبات التنظيمية والقانونية الأخرى وتوثيق الضوابط الرقابية والإجراءات.
- متطلبات التقييم الدوري للمخاطر التشغيلية 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.
- التخفيف من المخاطر، بما في ذلك التأمين ضد الخسائر في الأصول 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 الخاصة 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 للقضايا التي لها عواقب على سمعة المجموعة، مع إصدار توجيهات وسياسات مناسبة في هذا الشأن.

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إدارة رأس المال

من سياسة مجلس الإدارة الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال تعمل على الحفاظ على حقوق المستثمر والدائن وثقة السوق ومداومة التطوير المستقبلي للأعمال. ويتكون رأس المال من حصص رأس المال وأسهم الخزانة والاحتياطيات الأخرى 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:

2014	2015
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
7,919,983	7,697,837
(1,781,443)	(3,833,755)
6,138,540	3,864,082
14,649,162	16,171,591
0.42	0.24

ديون محملة بريح  
ناقصاً: النقد والأرصدة البنكية

صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)

صافي الدين لنسبة حقوق الملكية في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

40 الموجودات المالية والمطلوبات المالية

القيم العادلة

يبين الجدول التالي مقارنة حسب الفئة بين القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة المدرجة في البيانات المالية الموحدة:

القيم العادلة		القيم الدفترية		
2014	2015	2014	2015	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,781,236	3,833,495	1,781,236	3,833,495	<b>الموجودات المالية</b>
856,622	1,018,333	856,622	1,018,333	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
2,191,389	1,843,823	2,191,389	1,843,823	ذمم مدينة
346,519	224,831	346,519	224,831	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
				مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو
7,577	27,884	7,577	27,884	الخسارة
304,043	199,386	304,043	199,386	موجودات مالية متاحة للبيع
				<b>المطلوبات المالية</b>
(3,763,670)	(1,433,146)	(3,763,670)	(1,433,146)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(395,015)	(514,975)	(395,015)	(514,975)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
(7,919,983)	(7,697,837)	(7,919,983)	(7,697,837)	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي

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 الأرصدة البنكية والذمم المدينة والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة لأطراف ذات العلاقة جميعها تقارب بشكل كبير قيمتها الدفترية بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.
- يتم تقييم الذمم المدينة للتأجير التمويلي من قبل المجموعة بناء على مؤشرات مثل معدلات الربح، والوضع الائتماني لكل عميل وخصائص مخاطر المشروع الممول. وبناء على هذا التقييم، توضع المخصصات في الحساب مقابل الخسائر المتوقعة لهذه الذمم المدينة من التأجير التمويلي. كما في نهاية سنة التقرير، تقارب القيم الدفترية للذمم المدينة للتأجير التمويلي قيمتها العادلة بعد خصم المخصصات.
- تستمد القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة من أسعار السوق المدرجة في أسواق نشطة.
- يتم تسجيل القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة المتاحة للبيع بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة بسبب عدم توافر أسعار سوقية مدرجة أو مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادلة.
- تقارب القيمة العادلة للالتزامات عقود التمويل الإسلامي قيمتها الدفترية حيث يعاد تسعير هذه التسهيلات دوريا لتتفق مع أسعار السوق من خلال آلية تمويل بالمرابحة.



## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 41 الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقدير حالات عدم التأكد

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة قيام الإدارة باتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي لها تأثير على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات على المطلوبات المحتملة بتاريخ التقارير المالية. وبخلاف ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي إلى نتائج من شأنها إجراء تعديلات جوهرية للقيم الدفترية للأصل أو الالتزام التي تعرضت للتأثر في المستقبل.

#### الأحكام بدلا من التقديرات

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت الإدارة بإجراء الأحكام التالية والتي لها كان لها التأثير الأهم على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة:

#### الاعتراف بالإيرادات

عندما يتم الحكم على عقد لبيع عقار عند اكتمال التشييد باعتباره عقار تشييد، يتم الاعتراف بالإيرادات باستخدام طريقة النسبة المنوية للإنجاز باعتبارها عمليات تشييد. يتم تنفيذ طريقة النسبة المنوية للإنجاز بالرجوع إلى مرحلة إنجاز المشاريع والعقود المحددة بناء على نسبة تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه والتكاليف المقدرة لإنجازها.

#### تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة:

- تشمل الاستثمارات العقارية على الأراضي والمباني (العقار السكني والتجاري وعقار التجزئة بشكل أساسي) والتي لم يتم اشغالها لاستخدامات المجموعة أو عملياتها ولا يتم بيعها خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، ولكن يحتفظ به أساساً للحصول على إيرادات إيجارية وزيادة رأسمالية.
- إن العقارات المخصصة للمتاجرة هي التي يتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال العادية. وبشكل أساسي، فهي العقارات السكنية والتجارية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتنوي بيعها قبل أو عند الانتهاء من بنائها.

#### انخفاض قيمة الذمم المدينة

يتم تقدير قيمة الذمم المدينة التجارية القابلة للتحويل والذمم المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بكامله. وبالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، فإن هذا التقدير يتم على أساس كل حالة على حدة.

وبالنسبة للمبالغ التي لا تعتبر جوهرية بشكل فردي والمتأخرة السداد، يتم إجراء التقدير بشكل جماعي بناء على سياسة المجموعة لوضع المخصصات، ويتم تكوين مخصص على أساس طول الفترة الزمنية التي تجاوزت الاستحقاق بناءً على معدلات الاسترداد التاريخية.

تم الإفصاح عن المبالغ المتأخرة في السداد والمشكوك في تحصيلها ذات الصلة بالذمم المدينة التجارية كما في نهاية فترة التقرير في الإيضاح 6 وبالمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة في الإيضاح 9.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 41 الأحكام المحاسبية الهامة والصادر الرئيسية لتقدير حالات عدم التأكد (تتمة)

#### تقدير حالات عدم التأكد

##### **انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع**

تقوم المجموعة بمعالجة الموجودات المالية المتاحة للبيع عند وجود انخفاض جوهري أو طويل الأجل في القيمة العادلة إلى أدنى من تكلفتها أو في حالة وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة. ولتحديد الانخفاض "الجوهري" أو "طويل الأجل" يقتضي الأمر وضع أحكام هامة. وتتعامل المجموعة مع الانخفاض "الجوهري" على أنه بنسبة 20% أو أكثر والانخفاض "طويل الأجل" على أنها أكثر من ستة (6) أشهر. وعلاوة على ذلك، تقوم المجموعة بتقييم عوامل أخرى تشمل التذبذب العادي في سعر السهم لحقوق الملكية المدرجة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم لحقوق الملكية غير المدرجة، إن وجد.

##### **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 المتكافئة والمحايدة على أساس تجاري بحت والرجوع إلى الأدوات الأخرى التي تعتبر مشابهة بشكل أساسي وتحليل التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات المنقحة بحيث تعكس الظروف المحددة للجهة المصدرة. ويقتضي التقييم أن تقوم المجموعة بوضع التقديرات حول التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم التي تخضع لعدم التأكد. وفي حالة عدم توفر المعلومات، تسجل المجموعة الاستثمارات بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة.

##### **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.

##### **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.

##### **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.

## الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

### 41 الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقدير حالات عدم التأكد (تتمة)

#### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة جميع الموجودات غير المالية لاستبيان ما اذا كانت هناك مؤشرات علي انخفاض قيمتها 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 علي ذلك. يتم اختبار الموجودات غير المالية لاستبيان الانخفاض في القيمة عند وجود مؤشرات علي أن القيمة الدفترية قد لا يتم استردادها. عند تنفيذ حسابات القيمة المستخدمة، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة تكوين النقد وتختار معدل الخصم المناسب لحساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

وفيما يلي التقديرات المستخدمة من قبل الإدارة لاختبار انخفاض قيمة الشهرة الناتجة عن اندماجات الاعمال:

#### الافتراضات الرئيسية المستخدمة في حسابات القيمة المستخدمة.

تعتبر حسابات القيمة المستخدمة لوحدة تكوين النقد المرتبطة بالمشاريع العقارية أكثر حساسية للافتراضات التالية:

يعتمد هامش الربح الاجمالي على متوسط القيم التي تم تحقيقها في الفترة التي سبقت بداية فترة الموازنة. ويتم زيادتها على مدار فترة الموازنة للتحسينات الفعلية المتوقعة.

#### 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 ويؤتمد من متوسط التكلفة المرجح لرأس المال الخاص بها. ويأخذ متوسط التكلفة المرجح في الاعتبار كلا من الدين وحقوق الملكية. وتؤتمد تكلفة حقوق الملكية من العائد المتوقع على الاستثمار من قبل مستثمري المجموعة. وتستند تكلفة الدين على التمويل الإسلامي الذي يحمل ربحاً، وتلتزم المجموعة بهذه الخدمة. ويتم إدراج المخاطر الخاصة بالقطاع بتطبيق عوامل بيتا الفردية. ويتم تقييم عوامل بيتا الفردية سنويا على أساس البيانات السوقية المتاحة للعمامة.

#### معدل النمو

يستخدم معدل النمو لاستنتاج التدفقات النقدية بعد فترة الموازنة.

### 42 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 وقطع الأراضي. ويوفر قطاع خدمات الأعمال خدمات دعم الأعمال وخدمات المؤسسات المالية وتشمل الخدمات الأخرى المؤسسات المالية وغيرها.

تتم مراقبة القطاعات التشغيلية ويتم اتخاذ القرارات الاستراتيجية على أساس نتائج القطاع التشغيلي المعدلة، والتي تعتبر مقياساً لأرباح أو خسائر كل قطاع على حدة.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

42 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية

يتم عرض القطاعات التشغيلية كما يلي:

الإجمالي ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	العقارات ألف ريال قطري	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
					إيرادات وأرباح
					أطراف خارجية
1,040,823	-	-	-	1,040,823	- إيرادات إيجارية
					- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات
491,968	-	10,000	481,968	-	أخرى ذات صلة
2,701,685	-	-	-	2,701,685	- أرباح من بيع عقارات
259,497	-	-	-	259,497	- إيرادات التأجير التمويلي
					- صافي خسارة القيمة العادلة لاستثمارات
36,145	-	-	-	36,145	عقارية
36,765	-	36,765	-	-	- الحصة من نتائج شركات زميلة
72,229	-	72,229	-	-	- أخرى
- (1)	(98,110)	816	47,218	50,076	قطاعات داخلية
4,639,112	(98,110)	119,810	529,186	4,088,226	اجمالي الإيرادات والأرباح
3,068,938	(10,810)	85,303	90,786	2,903,659	ربح السنة
(87,692)	-	-	4,244	(91,936)	صافي (تكاليف) إيرادات التمويل
(63,736)	-	(9,457)	(1,222)	(53,057)	الاستهلاك
					السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
					إيرادات وأرباح
					أطراف خارجية
1,217,206	-	-	-	1,217,206	- إيرادات إيجارية
					- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات
443,021	-	11,131	431,890	-	أخرى ذات صلة
2,928,255	-	-	-	2,928,255	- أرباح من بيع عقارات
8,827	-	8,176	269	382	- أرباح من استبعايدات شركات تابعة
10,288	-	-	-	10,288	- أرباح من استبعايدات شركات زميلة
300,116	-	-	-	300,116	- إيرادات التأجير التمويلي
					- صافي خسارة القيمة العادلة لاستثمارات
(263,769)	-	-	-	(263,769)	عقارية
(107,011)	-	(107,011)	-	-	- الحصة من نتائج شركات زميلة
79,207	-	79,207	-	-	- أخرى
- (1)	(77,808)	4,088	84,554	(10,834)	قطاعات داخلية
4,616,140	(77,808)	(4,409)	516,713	4,181,644	اجمالي الإيرادات والأرباح
2,785,213	(29,052)	(59,013)	240,107	2,633,171	الربح (الخسارة) للسنة
(476,990)	-	-	6,772	(483,762)	صافي (تكاليف) إيرادات التمويل
(93,334)	-	(14,000)	(1,208)	(78,126)	استهلاك

ملحوظة:

(1) الإيرادات بين القطاعات يتم استبعايدها عند التوحيد.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

42 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 31 ديسمبر 2015 و 2014:

في 31 ديسمبر 2015	العقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
موجودات متداولة	8,847,843	414,520	41,401	-	9,303,764
موجودات غير متداولة	18,581,762	173,134	948,773	(571,276)	19,132,393
إجمالي الموجودات	27,429,605	587,654	990,174	(571,276)	28,436,157
مطلوبات متداولة	(8,641,108)	(141,538)	(18,189)	-	(8,800,835)
مطلوبات غير متداولة	(1,537,421)	(68,961)	(399,704)	89,203	(1,916,883)
إجمالي المطلوبات	(10,178,529)	(210,499)	(417,893)	89,203	(10,717,718)
استثمار في شركات زميلة	-	-	723,494	-	723,494
نفقات رأسمالية	970,059	(1)	-	-	970,059
في 31 ديسمبر 2014	العقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
موجودات متداولة	9,101,859	263,503	31,454	-	9,396,816
موجودات غير متداولة	18,845,758	180,841	1,051,794	(506,085)	19,572,308
إجمالي الموجودات	27,947,617	444,344	1,083,248	(506,085)	28,969,124
مطلوبات متداولة	(4,929,414)	(106,174)	(12,414)	-	(5,048,002)
مطلوبات غير متداولة	(7,597,641)	(72,748)	(380,541)	48,538	(8,002,392)
إجمالي المطلوبات	(12,527,055)	(178,922)	(392,955)	48,538	(13,050,394)
استثمار في شركات زميلة	-	-	817,053	-	817,053
نفقات رأسمالية	1,527,524	(1)	-	-	1,527,524

ملحوظة:

(1) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات لعقارات المتاجرة والاستثمارات العقارية والممتلكات والمنشآت والمعدات.

القطاعات الجغرافية

فيما يلي عرض القطاعات الجغرافية:

- 95% من موجودات المجموعة تقع في دولة قطر.
- 97% من إيرادات المجموعة محققة في دولة قطر.
- 99% من صافي أرباح المجموعة مسجلة في دولة قطر.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

43 المعلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 لتتوافق مع العرض المقدم لأرقام السنة الحالية. قامت المجموعة بعمليات إعادة التصنيف المذكورة لتحسين جودة المعلومات المقدمة وليس لها تأثير على حقوق الملكية والأرباح المسجلة سابقاً. يوضح الجدول أدناه موجزا لحالات إعادة التصنيف الهامة التي تمت خلال السنة.

العرض السابق	إعادة التصنيف	العرض الحالي	
<b>بيان المركز المالي:</b>			
3,694,586	(128,390)	3,566,196	عقارات للمناجرة
10,964,783	128,390	11,093,173	استثمارات عقارية
280,621	65,898	346,519	مبالغ مستحقة من أطراف ذي علاقة
329,117	65,898	395,015	مبالغ مستحقة لأطراف ذي علاقة
<b>بيان الربح أو الخسارة:</b>			
(251,420)	(35,164)	(286,584)	مصروفات إيجارات تشغيلية
(323,985)	35,164	(288,821)	مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(380,615)	34,418	(346,197)	خسائر انخفاض القيمة
(229,351)	(34,418)	(263,769)	صافي خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
<b>بيان التدفقات النقدية:</b>			
(2,770,011)	2,482,755	(287,256)	مبالغ مقدمة لشراء استثمارات وعقارات
-	(2,482,755)	(2,482,755)	معاملات مع حصص غير مسيطرة

44 أحداث عقب فترة التقرير

أبرمت المجموعة بعد نهاية السنة 4 اتفاقيات تسهيلات جديدة لاعادة التمويل وهي كالتالي:

فترة الاستحقاق	تاريخ التوقيع	القيمة	اتفاقية التمويل
5 سنوات	14 يناير 2016	157,142 ألف دولار أمريكي	(أ)
7-5 سنوات	13 يناير 2016	444,348 ألف دولار أمريكي	(ب)
5-2 سنوات	15 فبراير 2016	97,500 ألف دولار أمريكي	(ج)
7-5 سنوات	13 يناير 2016	82,452 ألف دولار أمريكي	(د)

تم الحصول على التسهيلات أعلاه لغرض إعادة تمويل عقود التمويل لدى المجموعة. وتحمل هذه التسهيلات أرباحا بمعدلات في نطاق المعدلات التجارية السائدة في السوق لتسهيلات بنفس الشروط والأحكام الخاصة بتسهيلات المجموعة.