

شركة بروة العقارية ش.م.ق.

البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2016

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الصفحات

المحتويات

5 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
6	بيان المركز المالي الموحد
7	بيان الربح أو الخسارة الموحد
8	بيان الدخل الشامل الموحد
10 - 9	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
12 - 11	بيان التدفقات النقدية الموحد
78 - 13	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

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

تقرير عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ومن كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة بروة العقارية ش.م.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعاً بـ "المجموعة") كما في 31 ديسمبر 2016 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

قما بتدقيق ما يلي

البيانات المالية الموحدة للمجموعة التي تتكون من:

- بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2016؛
- بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛ و
- الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة، والتي تشمل موجزاً عن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة.

أساس الرأي

لقد أجرينا عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير مبنية بالتفصيل ضمن قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير.

ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس مناسب لرأينا.

الاستقلالية

نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين ومتطلبات السلوك الأخلاقي في دولة قطر والمتعلقة بعملية التدقيق التي قما بها للبيانات المالية الموحدة. وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين.

منهجنا في التدقيق

نظرة عامة

كجزء من تصميم عملية التدقيق الخاص بنا، قما بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر التحريف المادي في البيانات المالية الموحدة. وعلى وجه الخصوص، فقد وضعنا في الحسبان الأحكام الشخصية التي قامت بها الإدارة، على سبيل المثال، ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الجوهرية التي تتضمن وضع افتراضات وأخذ الأحداث المستقبلية في الاعتبار والتي تعتبر غير مؤكدة بطبيعتها. وكما هو متبع في جميع عمليات التدقيق لدينا، تناولنا أيضاً مخاطر تجاوز الإدارة للضوابط الرقابية الداخلية، بما في ذلك من بين أمور أخرى، النظر فيما إذا كان هناك دليل على التحيز بما يمثل أحد مخاطر التحريف المادي نتيجة الاحتيال.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ق (تتمة)

وقد صممنا نطاق التدقيق الذي قمنا به من أجل أداء ما يكفي من عمل لنتمكن من إبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة ككل، أخذين في الاعتبار هيكل المجموعة والعمليات والضوابط المحاسبية ومجال الصناعة الذي تعمل فيه المجموعة.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت ذات أهمية كبيرة في أعمال التدقيق التي قمنا بها على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي صياغة رأينا في هذا الشأن، ونحن لا نعرب عن رأي منفصل بخصوص هذه الأمور.

كيفية تناولنا لأمور التدقيق الرئيسية خلال التدقيق

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم الاستثمارات العقارية

تتضمن إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية ما يلي:

- الحصول على ومراجعة أحدث تقارير التقييم التي أعدها خبراء التقييم الخارجيين وتقييم استقلالية وكفاءة خبراء التقييم والعمل بشكل وثيق مع الإدارة وخبراء التقييم للتحقق من الافتراضات الرئيسية (أي: معدل الخصم ومعدل العائد ومعدل الإشغال ومعدل النمو) ومنهجيات التقييم المطبقة، ومدى ملاءمة نتائج التقييم؛

- قمنا بالاستعانة بخبراءنا في مجال تقييم العقارات من أجل وضع توقعات بصورة مستقلة عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في عملية التقييم (معدلات العائد المتوقعة ومعدلات الخصم المطبقة بصفة أساسية)، ومقارنة تلك التوقعات المستقلة بتلك المستخدمة من قبل الإدارة؛

- مقارنة معدلات الإشغال والنمو والتدفقات النقدية من العقار مع تلك التي تحققت تاريخياً ومع بيانات السوق الخارجية، إن وجدت، وإعادة حساب التقييم الخارجي باستخدام نماذج خاصة بنا للتقييم؛ و

- قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة والإفصاحات المرتبطة بالتقييم بالقيمة العادلة.

كما هو مبين بالإيضاح رقم 12 من البيانات المالية الموحدة، يوجد لدى المجموعة استثمارات عقارية مسجلة وفقاً لنموذج القيمة العادلة والذي يتم بموجبه تسجيل أرباح وخسائر التقييم للاستثمارات العقارية في بيان الربح أو الخسارة.

تنقسم الاستثمارات العقارية للمجموعة بين عقارات موجودة في دولة قطر وعقارات بالخارج. وقد بلغت القيمة الدفترية في بيان المركز المالي الموحد 13,851,222 ألف ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2016.

وقد تم تنفيذ تقييم العقارات من قبل خبراء تقييم مستقلين خارجيين لديهم خبرة كبيرة بهذا النوع من الأسواق الذي يتم فيه الاحتفاظ بهذه العقارات.

وعند تحديد قيمة العقارات، يضع خبراء التقييم في اعتبارهم المعلومات الخاصة بالعقار مثل معدل الرسالة السوقية والإيرادات الناتجة من الإيجار. ويقوم خبراء التقييم بتطبيق افتراضات للعوائد والإيجار السوقي المقدر، والتي تتأثر نتيجة العوائد السائدة في السوق ومعاملات السوق القابلة للمقارنة، وذلك للتوصل إلى التقييم النهائي.

وقد ركزنا على هذا الجانب لأن تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة يخضع للحكم الشخصي بسبب الطبيعة الفردية لكل عقار على حدة وموقعه والإيجارات المستقبلية المتوقعة لذلك العقار، وذلك من بين عوامل أخرى. وقد تتأثر النتائج المسجلة والمركز المالي للمجموعة بشكل مادي إذا ما وقعت أخطاء في عملية التقييم بالقيمة العادلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ق (تتمة)

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة (باستثناء البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا عليها)، والتي تم تزويدنا به قبل تاريخ تقرير التدقيق، والتقرير السنوي الكامل للمجموعة، والذي نتوقع أن يتم إتاحتها لنا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا عن البيانات المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نبدي أي استنتاج بأي شكل للتأكيد عليها.

تتخصص مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وعند القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل مادي مع البيانات المالية الموحدة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود تحريف بها بشكل مادي.

وإذا استنتجنا وجود تحريف مادي في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، استناداً إلى ما قمنا به من أعمال، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسجله في هذا الخصوص.

في حال استنتجنا وجود تحريف مادي عند اطلاعنا على التقرير السنوي الكامل للمجموعة، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن ذلك للمسؤولين عن الحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بالبيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وأحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من التحريفات المادية، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ.

تعتبر الإدارة، عند إعداد البيانات المالية الموحدة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حسب مقتضى الحال، عن الأمور المرتبطة باستمرارية المنشأة وعن استخدام أساس الاستمرارية المحاسبي ما لم تكن الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو لا يوجد أمامها بديل واقعي سوى القيام بذلك.

ويتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من أي تحريف مادي، سواء كان ناشئاً عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. يمثل التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يعد ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكشف دوماً عن أي تحريف مادي في حال وجوده. تنشأ حالات التحريف من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر مادية إذا كانت منفردة أو مجتمعة تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما أننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف المادي للبيانات المالية الموحدة، الناشئة سواء من الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أي تحريف مادي ناشئ عن الاحتيال يعتبر أعلى من ذلك الذي ينشأ عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على التواطؤ أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز للرقابة الداخلية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ق (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية (تتمة)

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات العلاقة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات التدقيق التي تعتبر مناسبة وفقاً للظروف، وليس لغرض إبداء الرأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس استمرارية المنشأة المحاسبي، وما إذا كان هناك عدم تأكد مادي مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية فيما يتعلق بقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها. وفي حال استنتاج وجود شك مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كانت الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق الخاص بنا. ومع ذلك، فقد تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في أن تتوقف المجموعة عن مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق الخاصة بالمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونبقى وحدنا مسؤولين عن رأي التدقيق الذي توصلنا إليه.
- ونقوم بالتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق الذي تم التخطيط له واكتشافات التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي قصور جوهري في ضوابط الرقابة الداخلية التي قمنا بتحديددها خلال أعمال التدقيق.
- كما أننا نقدم للمسؤولين عن الحوكمة بياناً بأننا قد التزمنا بمتطلبات المعايير الأخلاقية المناسبة فيما يتعلق بالاستقلالية، وإبلاغهم بجميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المعقول الاعتقاد بأنها تؤثر على استقلاليتنا، وعند الاقتضاء، الإجراءات الوقائية فيما يتعلق بهذا الخصوص.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة بروة العقارية ش.م.ق (تتمة)


تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض عملية التدقيق التي قمنا بها؛
- أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية سليمة تتفق البيانات المالية الموحدة معها؛
- أن المعلومات المالية المدرجة بتقرير مجلس الإدارة تتفق مع دفاتر وسجلات المجموعة.

هذا ولم يسترعى انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المجموعة قد خالفت أيا من أحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم (11) لسنة 2015 أو نظامها الأساسي بشكل قد يؤثر ماديا على نتائج تشغيلها أو مركزها المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2016.

عن برايس ووترهاوس كوبرز - فرع قطر



محمد المعتز
سجل مراقبي الحسابات رقم 281
الدوحة، قطر

7 فبراير 2017

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
كما في 31 ديسمبر 2016

بيان المركز المالي الموحد

2015	2016	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
			الموجودات
3,833,755	2,875,318	4	نقد وأرصدة بنكية
27,884	29,477	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,042,485	1,137,270	43 & 6	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
3,792,753	3,201,609	7	عقارات للمتاجرة
1,843,823	1,459,708	8	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
224,831	201,785	9	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
199,386	181,372	10	موجودات مالية متاحة للبيع
4,747,151	4,870,074	11	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
11,222,850	13,851,222	12	استثمارات عقارية
651,072	591,636	13	ممتلكات ومنشآت ومعدات
723,494	675,768	14	استثمارات في شركات زميلة
126,411	126,411	16	الشهرة
1,068	1,289	17	موجودات الضريبة المؤجلة
28,436,963	29,202,939		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
2,297,434	2,252,807	18	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
207,028	61,083	19	مخصصات
514,975	321,384	9	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
7,698,643	8,206,468	43 & 20	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
444	1,258	17	مطلوبات الضريبة المؤجلة
10,718,524	10,843,000		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
3,891,246	3,891,246	21	رأس المال
(4,119)	(4,119)	22	أسهم الخزانة
1,399,641	1,452,226	23	احتياطي قانوني
4,639,231	4,639,231	24	احتياطي عام
(210,026)	(264,542)	25	احتياطيات أخرى
7,855,259	8,514,812		أرباح مدورة
17,571,232	18,228,854		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
147,207	131,085		حصص غير مسيطرة
17,718,439	18,359,939		إجمالي حقوق الملكية
28,436,963	29,202,939		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 7 فبراير 2017 ووقع عليها نيابة عنهم:

سلمان بن محمد المهندي
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 2016

بيان الربح أو الخسارة الموحد

2015	2016	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
1,099,743	1,176,000		إيرادات إيجارات
(354,312)	(382,696)	1-26	مصروفات إيجارات تشغيلية
745,431	793,304		صافي إيرادات الإيجارات
259,497	215,003	8	إيرادات التأجير التمويلي
1,004,928	1,008,307		صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي
433,048	345,578		إيراد من الخدمات الاستشارية والتشغيل والخدمات الأخرى
(294,049)	(199,460)	2-26	مصروفات الخدمات الاستشارية والتشغيل والخدمات الأخرى
138,999	146,118		صافي إيراد الخدمات الاستشارية والتشغيل والخدمات الأخرى
2,701,685	-	27	أرباح من بيع عقارات
36,145	668,063	12	صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
(75,204)	-	1-28 ب	خسارة من حصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً بأحد الاستثمارات
36,765	7,962	14	الحصة من نتائج شركات زميلة
-	(313)		خسارة من استبعاد شركات زميلة
(1,549)	12,107		ربح / (خسارة) من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(5,494)	(702)		خسارة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(262,165)	(240,677)	29	مصروفات عمومية وإدارية
(66,528)	(56,979)	13	استهلاك
(425,345)	3,761	30	صافي رد انخفاض القيمة / (صافي خسائر انخفاض القيمة)
79,272	159,594	31	إيرادات أخرى
3,161,509	1,707,241		الربح التشغيلي
78,006	78,121	32	إيرادات التمويل
(165,698)	(159,078)	32	تكلفة التمويل
(87,692)	(80,957)		صافي تكلفة التمويل
3,073,817	1,626,284		الربح قبل ضريبة الدخل
(4,879)	(7,030)	17	مصروف ضريبة الدخل
3,068,938	1,619,254		ربح السنة
			العائد إلى:
3,056,301	1,605,288		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
12,637	13,966		حصص غير مسيطرة
3,068,938	1,619,254		
7.86	4.13	33	ربحية 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 2016

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	إيضاحات	بيان الدخل الشامل الموحد
3,068,938	1,619,254		ربح السنة بنود الدخل الشامل الأخرى
			بنود الدخل الشامل الأخرى المعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
(87,473)	(55,892)	34	فروق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية
(33,782)	1,276	34	موجودات مالية متاحة للبيع
(121,255)	(54,616)		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
2,947,683	1,564,638		إجمالي بنود الدخل الشامل للسنة
			العائد إلى:
2,936,711	1,550,772		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
10,972	13,866		حصص غير مسيطرة
2,947,683	1,564,638		

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم									
الإجمالي	حصة غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطيات أخرى	احتياطي عام	احتياطي قانوني	أسهم الخزانة	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	
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
1,619,254	13,966	1,605,288	1,605,288	-	-	-	-	-	ربح السنة
(54,616)	(100)	(54,516)	-	(54,516)	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة (إيضاح 34)
1,564,638	13,866	1,550,772	1,605,288	(54,516)	-	-	-	-	إجمالي بنود الدخل الشامل للسنة
(37,076)	-	(37,076)	(37,076)	-	-	-	-	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (بالصافي) (إيضاح 36)
1,527,562	13,866	1,513,696	1,568,212	(54,516)	-	-	-	-	
(856,074)	-	(856,074)	(856,074)	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح لسنة 2015 (إيضاح 35)
-	-	-	(52,585)	-	-	52,585	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(30,000)	(30,000)	-	-	-	-	-	-	-	معاملة مع حصة غير مسيطرة
12	12	-	-	-	-	-	-	-	حركات أخرى
(886,062)	(29,988)	(856,074)	(908,659)	-	-	52,285	-	-	إجمالي المعاملات مع المساهمين
18,359,939	131,085	18,228,854	8,514,812	(264,542)	4,639,231	1,452,226	(4,119)	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2016

تشكل الإيضاحات التفسيرية المرفقة من 1 إلى 44 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تتمة)

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم								
رأس المال	أسهم الخزائنة	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطيات أخرى	أرباح مدورة	الإجمالي	حصة غير مسيطرة	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	ألف ريال قطري
3,891,246	(4,119)	1,110,169	4,639,231	(90,436)	6,213,240	15,759,331	159,399	15,918,730
-	-	-	-	-	3,056,301	3,056,301	12,637	3,068,938
-	-	-	-	(119,590)	-	(119,590)	(1,665)	(121,255)
-	-	-	-	(119,590)	3,056,301	2,936,711	10,972	2,947,683
-	-	-	-	-	(78,782)	(78,782)	-	(78,782)
-	-	-	-	(119,590)	2,977,519	2,857,929	10,972	2,868,901
-	-	-	-	-	(189,954)	(189,954)	-	(189,954)
-	-	-	-	-	-	-	(23,147)	(23,147)
-	-	-	-	-	(856,074)	(856,074)	-	(856,074)
-	-	289,472	-	-	(289,472)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
-	-	289,472	-	-	(1,335,500)	(1,046,028)	(23,164)	(1,069,192)
3,891,246	(4,119)	1,399,641	4,639,231	(210,026)	7,855,259	17,571,232	147,207	17,718,439

الرصيد في 31 ديسمبر 2014
ربح السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة (إيضاح 34)
إجمالي بنود الدخل الشامل للسنة
مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي
(إيضاح 36)

الزيادة في الحصص الإضافية المشتراه لاحقاً
في شركات تابعة التي تزيد عن القيمة الدفترية
للحصص غير المسيطرة
شراء حصص غير مسيطرة
توزيعات الأرباح لسنة 2014 (إيضاح 35)
المحول إلى الاحتياطي القانوني
حركات أخرى
إجمالي المعاملات مع المساهمين

الرصيد في 31 ديسمبر 2015

تشكل الإيضاحات التفسيرية المرفقة من 1 إلى 44 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بيان التدفقات النقدية الموحد

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	إيضاحات	
3,068,938	1,619,254		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات على:
165,698	159,078	32	تكلفة التمويل
(78,006)	(78,121)	32	إيرادات التمويل
(36,145)	(668,063)	12	صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
			خسارة غير متحققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
5,494	702		ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(25)		(ربح) / خسارة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
1,549	(12,107)		استهلاك
73,413	65,531	13	الحصة من نتائج شركات زميلة
(36,765)	(7,962)	14	(صافي عكس انخفاض القيمة) / صافي خسائر انخفاض القيمة
425,345	(3,761)	30	خسارة من حصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً في أحد الاستثمارات
75,204	-	ب 28.1	خسارة من استبعاد استثمارات في شركات زميلة
-	313		إيرادات التأجير التمويلي
(259,497)	(215,003)	8	صافي الضريبة المؤجلة
(430)	372		مستحقات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
8,500	8,500	29	إيرادات توزيعات أرباح
(5,366)	(4,518)	31	إيرادات أخرى
(73,514)	(155,067)	31	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
(392)	(9)	31	
3,334,026	709,114		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
172,620	(119,931)		التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدماً
(819,196)	(892,963)		التغير في عقارات للمتاجرة
502,965	568,640	8	التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي
213,944	(131,083)		التغير في مبالغ مستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
42,090	(86)	19	التغير في المخصصات
151,853	(118,922)		التغير في الذمم الدائنة والمستحقات
3,598,302	14,769		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بيان التدفقات النقدية الموحد (تتمة)

2015	2016	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
			الأنشطة الاستثمارية
			إيرادات تمويل مقبوضة
25,353	101,744		متحصلات من استبعاد استثمارات في شركات زميلة
-	1,183		مدفوعات لشراء استثمارات في شركات زميلة
-	(16,843)		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
20,816	24,030		شراء استثمارات عقارية
(104,514)	(344,191)	12	سداد مشتريات موجودات مالية متاحة للبيع
(19,869)	(92)		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
34,046	27,689		مدفوعات لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(9,698)	(7,590)	13	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
494	24		مبالغ مقدمة لشراء استثمارات وعقارات
(120,313)	(153,302)		إيرادات توزيعات الأرباح المقبوضة
5,366	4,518	31	متحصلات من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	5,748		مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
(25,801)	(8,020)		صافي الحركة في الودائع قصيرة الأجل المستحقة بعد ثلاثة أشهر
(2,158,036)	1,297,686	4	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
(2,352,156)	932,584		
			الأنشطة التمويلية
			تكلفة التمويل المدفوعة
(232,783)	(238,677)		معاملات مع الحصص غير المسيطرة
(36,415)	(30,000)	ب2.28	متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
637,263	600,000		مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(864,209)	(92,175)		توزيعات أرباح مدفوعة
(848,425)	(841,047)		أرصدة بنكية محجوزة
(66,089)	3,620		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(1,410,658)	(598,279)		
			صافي الزيادة/ (النقص) في النقد وما في حكمه
(164,512)	349,074		صافي فروق صرف العملات الأجنبية
(7,301)	(6,205)		النقد وما في حكمه في 1 يناير
1,175,069	1,003,256		النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر
1,003,256	1,346,125	4	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

1 معلومات عن الشركة والأنشطة الرئيسية

تأسست 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. مدة الشركة 100 عام اعتباراً من تاريخ إنشائها بالسجل التجاري. والشركة مدرجة في بورصة قطر.

المكتب 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 شراء وتطوير وتقسيم وإعادة بيع وتأجير الأراضي وإقامة المشاريع السكنية والتجارية والصناعية بأنواعهم المختلفة وشراء وبيع وتأجير وإدارة العقارات. كما تقوم الشركة بإدارة وتشغيل الاستثمارات العقارية بالإضافة إلى تملك الأسهم والحصص في الشركات وإنشاء المحافظ بغرض تمويل نشاط الشركة وإدارة الفنادق والقيام بالأعمال الاستشارية المتعلقة بتصميم وإدارة وتنفيذ المشاريع.

في تاريخ 16 يونيو 2015، صدر قانون الشركات القطري رقم (11) لسنة 2015 (قانون الشركات) وتسري أحكامه على المجموعة. وقد قامت وزارة الاقتصاد والتجارة بتمديد الفترة الانتقالية المحددة لتطبيق قانون الشركات حتى أغسطس 2017. بالإضافة إلى ذلك، لم تصدر وزارة الاقتصاد والتجارة بعد اللوائح التنفيذية اللازمة لتطبيق قانون الشركات. وقد تم اعتماد النظام الأساسي المعدل للمجموعة في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد في 25 أكتوبر 2016. وتقوم المجموعة حالياً بالتواصل مع وزارة الاقتصاد والتجارة من أجل الحصول على موافقتها النهائية على نظامها الأساسي المعدل.

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 أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولي ومتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم (11) لسنة 2015 وتعديلاته.

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

تم عرض 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 الحكم الشخصي 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 التوحيد من تاريخ فقد السيطرة. تطبق المجموعة طريقة الاقتناء لتسجيل اندماجات الأعمال.

والمقابل الذي تم تحويله للاستحواذ على شركة تابعة يتمثل في القيمة العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكبدة للملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وأسهم حقوق الملكية المصدرة من قبل المجموعة. ويتضمن المقابل الذي تم تحويله القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب محتمل للمقابل. ويتم قياس الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد والمطلوبات المتكبدة أو المطلوبات المحتملة في اندماجات الأعمال مبدئياً بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ. وتعتزف 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 كمصروفات عند تكبدها.

إذا تحقق اندماج الأعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية لحصة ملكية الشركة المستحوذ والمحتفظ بها سابقاً في الشركة المستحوذ عليها يعاد قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، وأي أرباح أو خسائر ناشئة من إعادة القياس يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

ويتم الاعتراف بأي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المجموعة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بأي تغييرات لاحقة على القيمة العادلة للمقابل المحتمل والذي يعتبر أصلاً أو التزاماً وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 39 سواء في الربح أو الخسارة أو كتغيير على بنود 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، تم 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 في الربح أو الخسارة. القيمة العادلة هي عبارة عن القيمة الدفترية المبدئية الخاصة بأغراض المحاسبة اللاحقة للحصص المتبقية كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى أن أي مبالغ تم الاعتراف بها مسبقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى فيما يخص تلك المنشأة يتم تسجيلها كما لو أن المجموعة قد استبعدت بشكل مباشر الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. وهذا قد يعني أن المبالغ السابق الاعتراف بها ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى يتم إعادة تصنيفها ضمن بيان الربح أو الخسارة.

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

2 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

2-2 أساس الإعداد (تتمة)

(د) الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي الشركات التي يمكن التأثير عليها ولكن بدون تحكم فيها، علماً بأن نسبة المساهمة في الشركات الزميلة تكون عادة ما بين 20% - 50% من الأسهم التي لها حقوق تصويت. تحتسب قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة بطريقة حقوق الملكية المحاسبية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار مبدئياً بالتكلفة، ويتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية للاعتراف بحصة المستثمر من الربح أو الخسارة في الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاستحواذ. وتشمل استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة قيمة الشهرة التي تم تحديدها 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 بيان 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 في حركة الدخل الشامل الأخرى بعد الاستحواذ في الدخل الشامل الأخرى مع إجراء التعديلات المناسبة للقيمة الدفترية للاستثمار.

وعندما تتساوى أو تتعدى حصة المجموعة من خسائر الشركات الزميلة قيمة استثمارها فيها، بما في ذلك أي ذمم مدينة غير مضمونة، فإن المجموعة لا تعترف بأي خسائر أخرى، إلا في حالة وجود التزام بذلك أو في حالة وجود مدفوعات يتم سدادها نيابة عن الشركة 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 في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

2 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

2-2 أساس الإعداد (تتمة)

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

النسبة المئوية للمساهمة الفعلية للمجموعة		اسم الشركة التابعة
31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2015	
%100	%100	قطر شركة أساس العقارية ذ.م.م
%100	%100	قطر شركة الوصيف لإدارة الأصول ذ.م.م
%100	%100	قطر شركة بروة الدولية ذ.م.م
%100	%100	قطر شركة بروة السد ذ.م.م
%100	%100	قطر شركة بروة الدوحة العقارية ذ.م.م
%100	%100	قطر شركة بروة سلوي ذ.م.م
%100	%100	قطر شركة بروة البراحة ذ.م.م
%100	%100	قطر شركة قرية بروة ذ.م.م
%100	%100	قطر شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م
%100	%100	قطر شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م
%100	%100	قطر الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ
%70	%70	قطر شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ
%100	%100	البحرين شركة شذا هوتيل انفستمنت ش.م.ب.م (م)
%100	%100	قطر شركة لوسيل جولف للتطوير ذ.م.م
%100	%100	المملكة العربية السعودية شركة بروة العقارية السعودية ذ.م.م

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 السياسات المحاسبية الهامة

1-3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاح

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة التي قامت المجموعة بتطبيقها

لا توجد تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية لها أثر مادي على المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بالنسبة للفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2016 ولم يتم تطبيقها بعد

هناك عدد من المعايير وتعديلاتها والتفسيرات الجديدة التي تعد سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2016، 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:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، "الأدوات المالية" (للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، ويتناول تصنيف وقياس وإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية، ويدخل قواعد جديدة لمحاسبة التحوط ونموذج الانخفاض في قيمة الموجودات المالية.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، "عقود الإيجار" (للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019) يشترط على المستأجرين الاعتراف تقريبا بجميع عقود الإيجار في بيان المركز المالي بما يعكس حقهم في استخدام الموجودات لفترة زمنية معينة وما يترتب على ذلك من التزام دفع الإيجارات. وتظل طريقة المحاسبة المتبعة من قبل المؤجر إلى حد كبير دون تغيير.
- 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 توزيع أي خصوم أو حسوم على سعر العقد إلى عناصر منفصلة بشكل عام.

إن المجموعة تقوم حاليا بتقييم تأثير المعايير الجديدة التي ليست سارية المفعول بعد على عملياتها كما في 31 ديسمبر 2016.

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2-3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الموجودات المالية من خلال الربح أو الخسارة، والموجودات المالية المتاحة للبيع، والموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. تم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة بالإيضاح 40.

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 يتم 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 ملاءمة.

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 مصالحهم الاقتصادية المثلى.

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 وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة إلى أدنى حد.

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2-3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها والإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والموضح 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 إدارة المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية المتاحة للبيع غير المدرجة. وتتألف الإدارة من رئيس قطاع التطوير ورئيس القطاع المالي ورئيس دائرة إدارة المخاطر ومدراء العقارات.

وتتشارك جهات التقييم الخارجي في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الاستثمارات العقارية والعقارات بغرض المتاجرة. وتشمل معايير الاختيار المعرفة بالسوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كانت المعايير المهنية قد تم الحفاظ عليها. تناقش 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 أو الخدمات التي تم تأديتها وتدرج صافية من الخصومات والمرتجعات وضريبة القيمة المضافة. وتقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما يمكن قياس قيمة الإيرادات بصورة يعتمد عليها وفي حالة توقع تدفق 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)

أ) بيع عقارات للمتاجرة

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

ب) بيع عقارات قيد التطوير

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

➤ عقداً لتشييد عقار

أو

➤ عقداً لبيع عقار مكتمل

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

وفي حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لبيع عقار مكتمل، 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، فإنه يتم تطبيق طريقة نسبة الإنجاز للاعتراف بالإيرادات ويتم الاعتراف بالإيرادات على مراحل العمل. ويتم تطبيق النقل المستمر لأعمال قيد التنفيذ عندما:

➤ يسيطر المشتري على الأعمال قيد التنفيذ، ويتحقق ذلك 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، فإنه يتم قياس نسبة إنجاز العمل 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)

ج) إيرادات الإيجار

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

في حالة وجود حوافز للمستأجرين لإبرام اتفاقيات التأجير فإنه يتم توزيعها بالتساوي على مدار فترة الإيجار، حتى لو لم يتم تسديد المدفوعات على هذا الأساس. فترة الإيجار هي فترة لعقد الإيجار غير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترة أخرى يكون للمستأجر فيها الخيار في مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون الإدارة في بداية عقد الإيجار واثقة بشكل معقول بأن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لفسخ عقد الإيجار أو التعويض عن التلغيات عند تكدها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

د) 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.

هـ) إيرادات أتعاب الإدارة

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

و) 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 تصدر فواتير لها في نهاية السنة وتدرج ضمن الإيرادات المستحقة.

ز) عقود الإنشاءات

تتضمن إيرادات عقود الإنشاءات 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 اكتمال العقد. يتم الاعتراف بمصروفات العقد باعتبارها مصروفات متكبدة ما لم ينشأ عنها أصل مرتبط بنشاط تعاقدى مستقل.

ويتم تقييم مرحلة الإنجاز بالرجوع إلى دراسات تفصي العمل المنجز. وفي حال عدم إمكانية تقدير الناتج النهائي لعقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بإيراد العقد في حدود تكاليف العقد المتكبدة وذلك عندما يكون من المتوقع استرداد تلك التكاليف. ويتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة فوراً في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

ح) تكاليف الخدمة وأتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم الاعتراف بالإيرادات الناشئة من المصروفات المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمات. ويتم عرض رسوم الخدمات والإدارة والتكاليف ذات الصلة ضمن إيرادات وتكاليف الإيجار.

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2-3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

ي) إيرادات التمويل
يتم الاعتراف بإيرادات التمويل عن الودائع البنكية على أساس المدى 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 وما زالت في مرحلة التشييد. ويتم الاحتفاظ بهذه العقارات 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 وذلك بغرض زيادة إمكانية بيع العقارات بدلا من تحقيق الإيرادات الإيجابية أو الاحتفاظ بها لزيادة القيمة. تتعامل المجموعة مع هذه العقارات باعتبارها عقارات لغرض المتاجرة وليست استثمارات عقارية، نظرا لاستمرار الاحتفاظ بالعقار 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:

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

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

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

الاستثمارات العقارية

يتضمن العقار الاستثماري العقار الجاهز والعقار قيد التشييد أو المعاد تطويره والمحتفظ به لاكتساب الإيجارات أو لزيادة القيمة 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 الأبلولة والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات الإيجار المبدئية اللازمة 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. ويتم 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)

الاستثمارات العقارية (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.

يتم إجراء التحويلات إلى الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه بإنهاء فترة الإثغال 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 إثغال المالك للعقار أو بدء تطويره بهدف بيعه.

عندما يتم تغيير استخدام العقار من عقار يشغله المالك إلى استثمار عقاري، 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 يشغله المالك أو عقارات للمتاجرة، فإن تكلفة العقار التي يتم تقديرها لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16، "الممتلكات والمنشآت والمعدات" أو المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، "المخزون" سوف تمثل قيمته العادلة في تاريخ تغيير استخدامه.

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

ممتلكات ومنشآت ومعدات

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

وتتضمن التكلفة جميع النفقات المرتبطة مباشرة بالاستحواذ على 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 الموقع الذي وضعت فيه الموجودات إلى حالته الطبيعية. تتم رسلة البرمجيات المشتراة والتي هي جزء لا يتجزأ من وظائف المعدات ذات الصلة كجزء من المعدات ذات الصلة.

يتم احتساب الاستهلاك 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 تكلفة التحسينات على مبان مستأجرة 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:

المباني	20-33 سنة
أثاث وتجهيزات	3-7 سنوات
مركبات	5 سنوات
الحواسيب الآلية والبرمجيات	3-5 سنوات
معدات مكتبية	3 سنوات
تحسينات على مبان مستأجرة	3 سنوات
محطات 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 في تاريخ كل تقرير. تتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات لاستبيان أي انخفاض في قيمتها عندما يستدل من الظروف والأحداث بأنه لن يتم استرداد قيمتها الدفترية. وإذا تبين وجود أي استدلال على ذلك وفي حال تجاوزت القيم الدفترية القيمة التقديرية القابلة للاسترداد، يتم خفض الموجودات وصولاً لقيمتها القابلة للاسترداد.

يتم رسمة النفقات المتكبدة لاستبدال أي جزء من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي تتم المحاسبة عنها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. تتم رسمة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عندما تكون هناك زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات ذي العلاقة. ويتم الاعتراف بجميع النفقات الأخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند تكبد النفقات. يُلغى الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات عند استبعاده أو عندما لا يتوقع من استخدامه أو استبعاده أي منافع اقتصادية مستقبلية. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بأصل ما في بيان 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 وذمم مدينة، وموجودات مالية متاحة للبيع، بحسب الحالة. 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 الممارسات في السوق (التداول بالطريقة الاعتيادية)، وذلك 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 محتفظ بها للمتاجرة أو يتم تسجيلها على هذا الوضع عند الاعتراف الأولي. ويتم الاعتراف الأولي 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 وذمم مدينة

القروض والذمم المدينة هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد ولا يتم تداولها في سوق نشطة. يتم الاعتراف الأولي بالموجودات بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المرتبطة بها مباشرة. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس القروض والذمم 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 ويتم تصنيفها ضمن هذا البند في حالة تخصيصها في بداية الأمر لهذا الغرض أو أن الغرض منها لا يتماشى مع 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 المتراكمة والمسجلة سابقاً في حقوق الملكية في بيان الربح أو الخسارة الموحد لتلك السنة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المكتسبة من الاستثمارات في بيان الربح أو الخسارة الموحد باعتبارها "إيرادات توزيعات نقدية" 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 مديري الصناديق.

نظراً للطبيعة غير المؤكدة للتدفقات النقدية الناتجة من بعض استثمارات المجموعة في الأسهم غير المدرجة والتي لا يمكن قياس القيمة العادلة لها بشكل موثوق ولذلك فإنه 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 وامتيارات الأصل أو (ب) لم تقم فعلياً بتحويل كافة مخاطر وامتيارات 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 وامتيارات 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 تعترف المجموعة به كالتزام ذي 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 للأطراف ذات العلاقة 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.

نمذ دائنة ومستحقات

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

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

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 تكيدها.

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

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

مقاصة 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 مسار العمل الاعتيادي وكذلك في حالة التخلف عن السداد 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 تكديدها. 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. وتنفذ 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 عجز عن السداد أو تأخر في سداد التكاليف أو الدفعات الأصلية أو احتمالية دخول المدين في إجراءات إشهار 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 المقترنة بحالات التخلف عن السداد.

بالنسبة لفئة التمويل والذمم المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية التقديرية (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكديدها) 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 للتمويل 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 للمدين)، يتم الاعتراف بعكس 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 المتركمة، 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 لاحقاً 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 تكوين النقد هي القيمة الاستخدامية أو القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع أيهما أعلى. وعند تقييم القيمة الاستخدامية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قيل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. ولغرض اختيار 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 بوحدات تكوين النقد أو لا لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات ومن ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس تناسلي. 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 للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها صافية من أي استهلاك أو إطفاء، لو لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة.

نقد وشبه النقد

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 لا تخضع لمخاطر مؤثرة ناتجة عن 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 لرسمة تكلفة التمويل عبارة عن الأصل الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية أساسية لتجهيزه للغرض المقصود منه أو لبيعه. تعترف المجموعة بتكاليف 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 بدء الرسملة، وهو التاريخ الذي تستوفي فيه المجموعة لأول مرة جميع الشروط التالية:

- تأكيد النفقات الخاصة بالأصل.
- تأكيد تكاليف التمويل.
- 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 التمويلات خلال الفترة ناقصاً أي إيرادات استثماري من الاستثمار المؤقت 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 الفترات التي يتوقف خلالها التطوير الفعلي لأصل مؤهل، وتوقف رسملة تكاليف الاقتراض عندما تكتمل معظم 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 جوهرياً. ويتم رد هذه الودائع للمستأجرين بنهاية فترة عقد الإيجار.

الإيجارات

إن تحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار، 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 تنقل فيها الشركة جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات بشكل أساسي باعتبارها ضمن التأجير التمويلي وتعرض ضمن الأدم المدينة بمبلغ يعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار. يمثل صافي الاستثمار في عقد الإيجار: الاستثمار الإجمالي في عقد الإيجار مخصوماً بسعر الربح الضمني في عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالدخل الناتج من عقود التأجير التمويلي التي تكون المجموعة فيها الطرف المؤجر بناء على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة في التأجير التمويلي. ويتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تستحق 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 تكلفة التمويل 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 أو فترة 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 خارجية لتسوية الالتزام. تحدد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص التي تنشأ بسبب مرور الوقت كصافي تكاليف التمويل. ولا يتم الاعتراف بالمخصصات الخاصة بخسائر التشغيل المستقبلية. وفي حالة وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمال الحاجة إلى تدفقات نقدية خارجية في التسوية بمراعاة فئة الالتزامات ككل. ويتم الاعتراف بالمخصص حتى في حالة احتمال ضالة التدفقات النقدية الخارجية 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 كتكاليف 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 شراء توافضي، 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 وحدات تكوين النقد، أو مجموعة تكوين النقد، التي من المتوقع أن تستفيد من التعاون الناتج من اندماجات الأعمال. ويتم تنفيذ اختبار الانخفاض في قيمة الشهرة سنوياً. ويتم الاعتراف مباشرة بانخفاض القيمة كمصروف ولا يتم عكسه لاحقاً.

إن تكلفة الأصل غير الملموس المستحوذ عليه 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 لائحة 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 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.

وأي تكاليف خدمة سابقة يتم الاعتراف بها فوراً في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

ويتم تحديد القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة عن طريق خصم التدفقات النقدية المتوقع سدادها في المستقبل باستخدام معدلات التمويل على سندات الشركات عالية الجودة والمقومة بالعملية 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 مسبقاً 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 أو الشركات التابعة وتنتج الدخل الخاضع للضريبة. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم الأوضاع المتعلقة بالإقرارات الضريبية طبقاً للقواعد الضريبية الخاضعة لها. وتقرر الإدارة المخصصات اللازمة على أساس المبالغ المتوقع سدادها للسلطات الضريبية.

يتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات، فيما يتعلق بالفروق المؤقتة الناشئة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وبين قيمها الدفترية في البيانات المالية الموحدة. 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 أو الأرباح أو الخسائر 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 مستقبلاً 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 عملة العرض بالمجموعة.

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 المحفوظ 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 معقولا للأثر التراكمي لأسعار الصرف السائدة في تواريخ التعامل وفي هذه الحالة تحول الإيرادات والمصروفات على أساس السعر السائد في تواريخ التعامل).
- 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.

ربحية السهم

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

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

تقارير القطاعات

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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 مستحقة.

ويتم عرض المنح الحكومية المتعلقة بالموجودات، بما فيها المنح غير النقدية بالقيمة العادلة، في الميزانية العمومية إما بإدراج المنحة كإيرادات مؤجلة 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 تعوض المجموعة عن المصروفات المتكبدة في بيان الربح أو الخسارة الموحد بانتظام في الفترات التي يتم فيها الاعتراف بالمصروفات. يتم الاعتراف بالمنح التي تعوض المجموعة عن تكلفة الأصل المستهلك في بيان الربح أو الخسارة الموحد بانتظام على مدار العمر الإنتاجي للأصل، بينما يتم مباشرة خصم المنح التي تعوض المجموعة عن الموجودات قيد التطوير من القيمة الدفترية للموجودات المعنية. يتم الاعتراف بالمنح الحكومية المرتبطة بالموجودات غير النقدية مبدئياً بقيمتها الاسمية.

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 المقابل 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 المستحق الدفع باعتباره من توزيعات الأرباح الصافية. وبالتالي، يتم الاعتراف بذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.

4 النقد والأرصدة البنكية

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
260	390	نقد في الصندوق
3,162,052	2,397,656	ودائع قصيرة الأجل
189,338	116,017	حسابات جارية
347,789	230,559	حسابات تحت الطلب
118,056	114,605	أرصدة بنكية محجوزة
16,260	16,091	حسابات هامش الربح في البنوك
3,833,755	2,875,318	إجمالي النقد والأرصدة البنكية
(2,696,183)	(1,398,497)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
(134,316)	(130,696)	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات هامش الربح في البنوك
1,003,256	1,346,125	النقد وما في حكمه

إيضاحات:

- يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتاريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة 999,159 ألف ريال قطري (2015: 465,869 ألف ريال قطري).
- تكون الودائع البنكية قصيرة الأجل لفترات متفاوتة استناداً إلى متطلبات النقد للمجموعة وتعادل فترات استحقاقها الأصلية اثني عشر شهراً أو أقل وتحمل أرباحاً بمعدلات السوق التجارية.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

5 الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	استثمارات في أوراق حقوق الملكية مدرجة
27,884	29,477	

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما

يوضح الجدول التالي تقسيم المبالغ المدفوعة مقدما بين الأجزاء المتداولة والأجزاء غير المتداولة:

الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	2016
905,000	905,000	-	ذمم مدينة تجارية (بالصافي)
55,050	30,495	24,555	مصاريف مدفوعة مقدماً
24,038	24,038	-	إيرادات مستحقة
14,692	6,844	7,848	ودائع قابلة للاسترداد
14,858	13,226	1,632	ذمم مدينة من الموظفين (بالصافي)
29,670	29,670	-	أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
93,962	93,962	-	ذمم مدينة أخرى (بالصافي)
1,137,270	1,103,235	34,035	
			2015
799,090	799,090	-	ذمم مدينة تجارية (بالصافي)
24,152	17,852	6,300	مصروفات مدفوعة مقدماً
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)
1,042,485	1,027,917	14,568	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

6 ندم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2016، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها 30,224 ألف ريال قطري (2015: 35,178 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	2016 ألف ريال قطري	
33,660	35,178	في 1 يناير
6,495	1,888	المخصص المحمل للسنة
(2,829)	(5,178)	مبالغ مشطوبة
(2,075)	(1,664)	عكس المخصص
(73)	-	حركات أخرى
<u>35,178</u>	<u>30,224</u>	في 31 ديسمبر

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

تأخر سدادها ولم تنخفض قيمتها				غير مستحقة ولم تنخفض قيمتها			
365 - 121 يوما ألف ريال قطري	120 - 91 يوما ألف ريال قطري	90 - 61 يوما ألف ريال قطري	60 - 31 يوما ألف ريال قطري	30-0 يوما ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	
285,969	4,962	86,109	147,703	157,640	222,617	905,000	2016
53,801	19,572	58,473	64,807	382,080	220,357	799,090	2015

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

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

7 عقارات للمتاجرة

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
176,112	192,469	عقارات متاحة للبيع (أ)
3,616,641	3,009,140	عقارات قيد التطوير (ب)
<u>3,792,753</u>	<u>3,201,609</u>	

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

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
184,472	176,112	في 1 يناير
334	6,621	إضافات
(1,739)	-	عقارات مبيعة خلال السنة
(6,955)	9,736	صافي رد انخفاض القيمة/ (صافي خسائر انخفاض القيمة) (إيضاح 30 (1))
<u>176,112</u>	<u>192,469</u>	في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة (تتمة)

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

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
3,381,724	3,616,641	في 1 يناير
780,311	916,721	إضافات (3)
(94,341)	-	استبعاد شركات تابعة (إيضاح 28 (2))
66,789	74,567	تكاليف تمويل مرسلة (1) و(إيضاح 32)
-	(1,660,858)	المحول لاستثمارات عقارية (4) و(إيضاح 12)
(203,439)	-	المحول للذمم المدينة
(307,210)	64,757	صافي رد انخفاض القيمة/ صافي خسائر انخفاض القيمة (2) و(إيضاح 30 (1))
(7,193)	(2,688)	تعديل صرف العملات الأجنبية
<u>3,616,641</u>	<u>3,009,140</u>	في 31 ديسمبر

إيضاحات:

- (1) يتم حساب تكلفة التمويل المرسلة بناء على النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالعقارات قيد التطوير. تتم رسمة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة التمويل خلال السنة للمجموعة.
- (2) قامت المجموعة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقاراتها بغرض المتاجرة بنهاية السنة. وتم الاستعانة بخبراء تقييم معتمدون ومستقلون 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 2016، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق. وقد تم رد بعض مبالغ الانخفاض في القيمة المسجلة سابقا كنتيجة لهذا التقييم.
- (3) أدرج ضمن الإضافات خلال السنة قطعة أرض فضاء بمساحة 2,216,060 متر مربع في حي الجنادرية في الرياض - المملكة العربية السعودية بقيمة شراء إجمالية قدرها 639,888 ألف ريال قطري.
- (4) خلال 2016، تم تحويل 64 مبنى من مشروع البراحة من عقارات للمتاجرة إلى استثمارات عقارية. ونتيجة لهذا التحويل، تم الاعتراف بأرباح التقييم العادل بقيمة 1,026 701 ألف ريال قطري في بيان الربح أو الخسارة الموحد خلال السنة.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 الذمم المدينة من التأجير التمويلي

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري
1,832,995	1,237,080
(373,328)	(270,906)
<u>1,459,667</u>	<u>966,174</u>

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

599,159	595,956
(215,003)	(102,422)
<u>384,156</u>	<u>493,534</u>
<u>1,843,823</u>	<u>1,459,708</u>

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:

599,159	595,956
1,728,181	1,226,809
104,814	10,271
<u>2,432,154</u>	<u>1,833,036</u>
(588,331)	(373,328)
<u>1,843,823</u>	<u>1,459,708</u>

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:

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري
2,191,389	1,843,823
(502,965)	(568,640)
(104,098)	(30,478)
<u>259,497</u>	<u>215,003</u>
<u>1,843,823</u>	<u>1,459,708</u>

في 1 يناير
الأقساط المستحقة والمحصلة خلال السنة
تحويل إلى 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. يتم خصم دفعات الحد الأدنى من الإيجار وفقا 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.

كما في 31 ديسمبر 2016، فإن 80% (2015: 78%) من مجموع أرصدة الذمم المدينة للتأجير التمويلي مستحقة من عميل واحد.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

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:

2015	2016	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
168,800	114,136	إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى لصالح المساهم الرئيسي
3,131	2,118	إيرادات إجارات 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		
2015	2016	2015	2016	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
482,624	291,637	39,376	21,375	شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.
29,851	28,788	97,144	97,154	شركات زميلة
-	-	88,311	83,256	أطراف ذات علاقة تحت سيطرة مشتركة
2,500	959	-	-	أطراف ذات علاقة أخرى
514,975	321,384	224,831	201,785	

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

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		
2015	2016	2015	2016	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
574	574	85,633	85,627	غير متداولة
514,401	320,810	139,198	116,158	متداولة
514,975	321,384	224,831	201,785	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

2015	2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
21,915	49,618
27,703	(1,914)
49,618	47,704

في 1 يناير
(رد)/ خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 30)
في 31 ديسمبر

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

2015	2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
10,610	10,610
49,138	60,048
59,748	70,658

مكافآت مجلس الإدارة ومكافآت أخرى (2)
إجمالي مكافآت موظفي الإدارة العليا (على أساس المجموعة)

إيضاحات:

(1) تعتبر جميع الأرصدة المستحقة في نهاية السنة غير مضمونة ولا تتضمن تكلفة تمويل ويتم تسويتها نقدا ولم يتم تقديم أو استلام ضمانات للأرصدة المستحقة في تاريخ التقرير. قامت المجموعة عن السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و2015 بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة واعترفت بمخصص انخفاض في القيمة بمبلغ 936 ألف ريال قطري (2015: 27,703 ألف ريال قطري). وفي رأي الإدارة، واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من انخفاض القيمة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يجري هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.

(2) تشمل مكافآت مجلس الإدارة والمكافآت الأخرى المبلغ المقترح عن مكافآت مجلس الإدارة بقيمة 8,500 ألف ريال قطري لسنة 2016 ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (2015: 8,500 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 15 مارس 2016).

10 موجودات مالية متاحة للبيع

2015	2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
122,000	123,705
77,386	57,667
199,386	181,372

استثمارات في أوراق حقوق الملكية:
مدرجة
غير مدرجة

إيضاحات:

(1) كما في 31 ديسمبر 2016، سُجلت بعض استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة البالغ قيمتها 57,667 ألف ريال قطري (2015: 77,386 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 3,799 ألف ريال قطري للسنة المالية الحالية (2015: 12,488 ألف ريال قطري) (إيضاح 30). برأي الإدارة ووفقاً للمعلومات الحديثة المتوفرة، لا يوجد أي دليل على انخفاض إضافي في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع.

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

11 دفعات مقدمة للمشاريع والاستثمارات

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
4,647,302	4,739,774	دفعات مقدمة لشراء عقارات (1)
1,836,459	1,836,459	دفعات مقدمة لتبادل أراضي (2)
243,208	273,659	دفعات مقدمة للمقاولين من الباطن والموردين
6,726,969	6,849,892	
(1,979,818)	(1,979,818)	ناقصا: مخصص انخفاض قيمة الدفعات المقدمة
4,747,151	4,870,074	

إيضاحات:

- (1) تمثل الدفعات المقدمة لشراء عقارات قيمة الأقساط المدفوعة على حساب شراء قطعة أرض في منطقة لوسيل بمساحة 3,475,863 مترا مربعا. لم تنتقل حيازة الأرض الى المجموعة حتى تاريخ هذه البيانات المالية.
- (2) استحوذت حكومة دولة قطر خلال سنة 2008 على قطعة أرض كائنة بمنطقة الخور كانت مملوكة للمجموعة وأطراف آخرين ذوي علاقة. وقد التزمت الحكومة بتقديم قطعة أرض أخرى في منطقة سلوى مقابل قطعة الأرض المستحوذ عليها. قامت المجموعة بسداد دفعات مقدمة إلى طرف ذي علاقة وذلك بغرض امتلاك المجموعة للأرض الجديدة التي سيتم استلامها من الحكومة بالكامل. 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية

2015	2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
11,093,173	11,222,850
104,514	344,191
-	1,660,858
9,925	-
36,145	668,063
(20,907)	(44,740)
11,222,850	13,851,222

في 1 يناير
إضافات خلال السنة
تحويل من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7- ب)
تحويلات من ممتلكات ومنشآت ومعدات - بالصافي (إيضاح 13)
صافي أرباح القيمة العادلة
تعديل سعر صرف العملات الأجنبية
في 31 ديسمبر

إيضاحات:

- (1) الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطر وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة.
- (2) يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجراه خبراء تقييم مستقلون ومعتمدون كما في 31 ديسمبر 2016. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة معتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمار العقاري قيد التقييم. للتوصل إلى قيم السوق التقديرية، فإن جهات التقييم قد استعانت بمعرفتها بالسوق وحكمها الشخصي المهني ولم تعتمد فقط على المعاملات المشابهة السابقة. 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 رسلة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكاليف التمويل للمجموعة خلال السنة.
- (6) أدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة تبلغ 1,254,000 ألف ريال قطري في 31 ديسمبر 2016 (31 ديسمبر 2015: 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 موجودة 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 عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم العائد السوقي	17-300 ريال قطري 3%-0% 0%-60% 8.44%-8.81% 6.75%-7%
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا نمو الإيجار السنوي معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم العائد السوقي	31-83 ريال قطري 5%-0% 0%-15% 8.44%-8.81% 6.50%-7%
أراضي فضاء	مقارنة مباشرة	قيمة الأرض المقدرة لكل متر مربع	2000-17000 ريال قطري

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

منهج المقارنة المباشرة: ينطوي هذا المنهج على مقارنة بين العقار المعني 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 للمشابهة لتمييز الاختلافات بين العقار المعني والعقار المشابه.

تحليل الحساسية:

كما في 31 ديسمبر 2016، فيما لو كان معدل خصم الاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى/ أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ 663,662 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 834,017 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

كما في 31 ديسمبر 2016، فيما لو كان العائد السوقي للاستثمارات العقارية في السوق (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى/ أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ 473,862 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 748,130 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

كما في 31 ديسمبر 2016، فيما لو كان سعر القدم المربع للاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة السوق) أعلى/ أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل/ أعلى (أعلى/ أقل) بمبلغ 24,870 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 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13 الممتلكات والمنشآت والمعدات

الإجمالي	مشاريع قيد التنفيذ	محطة التبريد	تحسينات على عقار مستأجر	معدات مكتبية	برمجيات وأجهزة الحاسب الآلي	مركبات	أثاث وتركيبات	مبان	أراض	التكلفة
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	
1,102,027	3,819	227,630	197,909	27,571	89,629	6,889	218,908	244,118	85,554	في 1 يناير 2016
7,590	1,172	-	826	290	2,086	375	2,841	-	-	إضافات
(535)	(15)	-	-	(46)	(342)	-	(132)	-	-	استبعادات
(145,048)	-	-	(84,067)	(10,289)	(27,138)	(140)	(23,414)	-	-	مشطوبات
(2,846)	-	-	29	-	3	(51)	(1,192)	(655)	(980)	تعديل سعر صرف العملات الأجنبية
961,188	4,976	227,630	114,697	17,526	64,238	7,073	197,011	243,463	84,574	في 31 ديسمبر 2016
450,955	-	23,457	126,188	24,503	82,841	4,761	151,397	37,808	-	الاستهلاك المتراكم
56,979	-	9,354	5,568	1,552	3,774	671	27,748	8,312	-	في 1 يناير 2016
8,552	-	-	8,552	-	-	-	-	-	-	المحمل للسنة
(520)	-	-	-	(46)	(342)	-	(132)	-	-	المحمل في المصروفات التشغيلية
-	-	-	-	(64)	-	-	64	-	-	استبعادات
(145,048)	-	-	(84,067)	(10,289)	(27,138)	(140)	(23,414)	-	-	إعادة التصنيف
(1,366)	-	-	13	-	4	(2)	(1,112)	(269)	-	مشطوبات
369,552	-	32,811	56,254	15,656	59,139	5,290	154,551	45,851	-	تعديل سعر صرف العملات الأجنبية
591,636	4,976	194,819	58,443	1,870	5,099	1,783	42,460	197,612	84,574	في 31 ديسمبر 2016

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13 ممتلكات ومنشآت ومعدات (تتمة)

الإجمالي	مشاريع قيد التنفيذ	محطة التبريد	تحسينات على عقار مستأجر	معدات مكتبية	برمجيات وأجهزة الحاسب الآلي	مركبات	أثاث وتركيبات	مبان	أراض	التكلفة
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	في 1 يناير 2015
46,766	15	-	42,859	1,001	2,683	110	98	-	-	إضافات
(709)	(85)	-	(352)	(107)	(110)	(54)	(1)	-	-	استبعادات
-	-	-	-	-	(348)	-	348	-	-	إعادة التصنيف
(11,607)	-	-	-	2,711	-	-	-	(14,318)	-	المحول (إلى) من استثمارات عقارية (إيضاح 12)
(8,185)	-	-	(93)	36	(49)	51	(1,055)	(2,777)	(4,298)	تعديل سعر صرف العملات الأجنبية
1,102,027	3,819	227,630	197,909	27,571	89,629	6,889	218,908	244,118	85,554	في 31 ديسمبر 2015
381,905	-	14,000	112,228	22,777	77,684	4,006	120,702	30,508	-	الاستهلاك المتراكم
66,528	-	9,457	7,501	1,837	5,242	790	31,678	10,023	-	في 1 يناير 2015
6,885	-	-	6,841	-	44	-	-	-	-	المحمل للسنة
(607)	-	-	(352)	(107)	(110)	(37)	(1)	-	-	المحمل في المصروفات التشغيلية
(1,682)	-	-	-	-	-	-	-	(1,682)	-	استبعادات
(2,074)	-	-	(30)	(4)	(19)	2	(982)	(1,041)	-	المحول (إلى) من استثمارات عقارية (إيضاح 12)
450,955	-	23,457	126,188	24,503	82,841	4,761	151,397	37,808	-	تعديل سعر صرف العملات الأجنبية
651,072	3,819	204,173	71,721	3,068	6,788	2,128	67,511	206,310	85,554	في 31 ديسمبر 2015

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في الشركات الزميلة:

نسبة الملكية %		بلد التأسيس	طبيعة التشغيل	
2015	2016			
%39	%49	البحرين	التطوير العقاري	شركة نزل القابضة ش.م.ب.م.
%24.52	%24.40	الكويت	الاستثمار	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
%22.08	%22.08	قطر	التأجير	شركة إمداد لمعدات التأجير
%20	%20	قطر	تأمين	شركة الضمان الإسلامي 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 جايرمينكول إيه. إس
%26	%26	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	بانسيلتا القابضة المحدودة (1)

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

2015	2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
2,009,588	2,067,000
(898,653)	(968,092)
(274,437)	(273,289)
(113,004)	(149,851)
<u>723,494</u>	<u>675,768</u>
<u>723,494</u>	<u>675,768</u>
<u>428,919</u>	<u>360,321</u>
<u>36,765</u>	<u>7,962</u>

إجمالي حصة المجموعة من بيان المركز المالي للشركات الزميلة:

إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

أرباح معاملات بيع إلى / شراء 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 2016

القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	الصافي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	اسم الاستثمار
119,839	%49	244,570	254,717	499,287	شركة نزل القابضة ش.م.ب.م.
519,123	%24.40	2,127,553	1,528,374	3,655,927	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
19,348	%22.08	87,627	41,455	129,082	شركة إمداد لمعدات التأجير
59,337	%20	296,685	729,740	1,026,425	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
10,727	%50	21,454	14,764	36,218	ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة
186,116	%43.86	424,341	603,865	1,028,206	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
120,972	%40	302,430	81,030	383,460	شركة تنوين ذ.م.م
385	%20	1,925	1,436	3,361	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
63,061	%50	126,122	17,970	144,092	أوتومون جايرمينكول إيه. إس
1,098,908					الإجمالي
(273,289)					ناقصاً: أرباح معاملات بيع إلى / شراء من شركة زميلة
(149,851)					ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة
<u>675,768</u>					حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

(1) بناء على اختبار انخفاض القيمة الذي قامت الإدارة بتنفيذه ، قامت الإدارة خلال السنوات السابقة بتكوين مخصص لكامل قيمة استثمار باناسياتيكا هولدينج ليمتد وقدره 200,935 ألف ريال قطري (2015 : 200,935 ألف ريال قطري).

في 31 ديسمبر 2015

اسم الاستثمار	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	الصافي الموجودات ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري
شركة نزل القابضة ش.م.ب.ق.	498,885	248,521	250,364	39%	97,642
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	3,461,255	1,331,970	2,129,285	24.52%	522,101
شركة إمداد لمعدات التأجير	123,431	47,149	76,282	22.08%	16,843
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	839,656	561,791	277,865	20%	55,573
ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة	39,987	13,764	26,223	50%	13,112
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	1,064,280	530,267	534,013	43.86%	234,218
شركة تنوين ذ.م.م.	409,985	123,359	286,626	40%	114,650
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	3,634	1,114	2,520	20%	504
أوتومون جايريمنكول إيه. إس	239,316	126,731	112,585	50%	56,293
الإجمالي					1,110,936
ناقصا: أرباح معاملات بيع إلى / شراء من شركة زميلة					(274,437)
ناقصا: خسائر انخفاض القيمة					(113,005)
حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة					723,494

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

في 31 ديسمبر 2016

اسم الاستثمار	إجمالي الدخل ألف ريال قطري	الحصة في النتائج ألف ريال قطري
شركة نزل القابضة ش.م.ب.ق.	4,252	5,354
شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)	40,631	26,516
شركة إمداد لمعدات التأجير	19,604	2,505
شركة الضمان الإسلامي للتأمين	71,760	8,795
شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.	695,699	(48,103)
شركة تنوين ذ.م.م.	48,062	5,082
شركة بيت المشورة للاستشارات المالية	958	(119)
أوتومون جايريمنكول إيه. إس	24,386	7,932
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة	7,962	7,962

في 31 ديسمبر 2015

اسم الاستثمار	إجمالي الدخل ألف ريال قطري	الحصة في النتائج ألف ريال قطري
شركة نزل القابضة 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
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 جايريمنكول إيه. إس	24,027	2,130
حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة	36,765	36,765

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة للمجموعة التي لديها حصص غير مهيمنة تزيد عن 10%:

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2015
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 بالإضافة إلى مساهمة غير مباشرة من خلال إحدى شركاتها الزميلة.

الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهرية غير المسيطرة	2016	2015
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	47,224	59,282
أرباح/ (خسائر) الحصة الجوهرية غير المسيطرة:		
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	16,645	12,986
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	(3,347)	(254)

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

بيان الربح أو الخسارة الموجز لسنة 2016:	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
إيرادات وأرباح	221,976	-
مصروفات وخسائر	(166,493)	(6,695)
الربح (الخسائر) للسنة	55,483	(6,695)
إجمالي الدخل (الخسارة) الشاملة	55,483	(6,695)

بيان الربح أو الخسارة الموجز لسنة 2015:

إيرادات وأرباح	2015	2016
مصروفات وخسائر	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
الربح (الخسارة) للسنة	252,028	(508)
إجمالي الدخل (الخسائر) الشاملة	208,741	(508)
	43,287	43,287
	(508)	(508)
	43,287	43,287

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 الشركات التابعة الجوهرية المملوكة جزئياً (تتمة)

شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م ألف ريال قطري	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ ألف ريال قطري
-	25,525
415,404	203,423
-	(12,704)
(251,320)	(58,831)
164,084	157,413

82,042	110,189
82,042	47,224
164,084	157,413

بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2016:

موجودات غير متداولة

موجودات متداولة

مطلوبات غير متداولة

مطلوبات متداولة

إجمالي حقوق الملكية

العائد إلى:

أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم

حصة غير مسيطرة

إجمالي حقوق الملكية

بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2015:

موجودات غير متداولة

موجودات متداولة

مطلوبات غير متداولة

مطلوبات متداولة

إجمالي حقوق الملكية

العائدة إلى:

أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم

حصة غير مسيطرة

إجمالي حقوق الملكية

-	24,815
415,431	255,071
-	(13,532)
(244,653)	(68,747)
170,778	197,607

85,389	138,325
85,389	59,282
170,778	197,607

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016:

الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

صافي النقص في النقد وما في حكمه

-	33,684
-	48,185
-	(100,000)
-	(18,131)

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015:

الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

صافي الزيادة في النقد وما في حكمه

-	50,808
-	12
-	50,820

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

16 الشهرية

القيمة الدفترية للشهرة المخصصة لوحدات تكوين النقد:

عقارات	
2015	2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
126,411	126,411

الشهرة

أجرت المجموعة اختبار الانخفاض في القيمة السنوية للشهرة كما في 31 ديسمبر 2016 و 2015. 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.

الإفتراضات 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 وفقاً لمتوسط تكلفة رأس المال المرجح بنسبة 8.44%. 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 2016 و 2015.

الحساسية تجاه التغييرات في الإفتراضات:

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 2016

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 2016 و 2015:

2015	2016	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
		ضريبة الدخل الحالية
(5,503)	(6,437)	تكلفة ضريبة الدخل الحالية
		ضريبة الدخل المؤجلة
624	(593)	المرتبطة بانتهاء (رد) الفروق المؤقتة
<u>(4,879)</u>	<u>(7,030)</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 لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى القدر الذي تكون فيه الأرباح الضريبية المستقبلية متاحة والتي يتم في مقابلها الاستفادة من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة.

وهو ما يتضح في بيان المركز المالي الموحد كالتالي:

2015	2016	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,068	1,289	موجودات الضريبة المؤجلة
(444)	(1,258)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
<u>624</u>	<u>31</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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	
			2016
428,144	428,144	-	مقاولون من الباطن وموردون
100,563	100,563	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
213,695	109,084	104,611	ذمم دائنة محتجزة
124,325	124,325	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 36)
333,430	313,428	20,002	مصروفات مستحقة
26,788	26,788	-	تكاليف التمويل المستحقة
93,475	-	93,475	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (1)
932,387	255,007	677,380	ذمم دائنة أخرى
2,252,807	1,357,339	895,468	
			2015
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 المستحقة
79,635	-	79,635	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (1)
986,808	309,428	677,380	ذمم دائنة أخرى
2,297,434	1,469,110	828,324	

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

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
74,798	79,635	في 1 يناير
16,268	22,521	المكون خلال السنة
(11,431)	(8,681)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
79,635	93,475	في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

19 المخصصات

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
166,747	20,802	مخصص للدعاوى القضائية
40,281	40,281	مخصص تكاليف ملتزم بها
207,028	61,083	في 31 ديسمبر
2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
164,938	207,028	في 1 يناير
42,253	-	المكون خلال السنة
-	(145,857)	عكس مبالغ خلال السنة (إيضاح 31)
(137)	(86)	المستخدم خلال السنة
(26)	(2)	تعديلات سعر صرف العملات الأجنبية
207,028	61,083	في 31 ديسمبر

20 التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
7,606,468	8,206,468	تسهيلات غير مضمونة
92,175	-	تسهيلات مضمونة
7,698,643	8,206,468	الرصيد أعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:
1,105,450	8,206,468	الجزء غير المتداول
6,593,193	-	الجزء المتداول
7,698,643	8,206,468	

ملحوظة:

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.

خلال 2016، قامت المجموعة بالانتهاء من إعادة تمويل جميع التسهيلات الحالية من خلال اتفاقيات تسهيلات جديدة، وتحمل التسهيلات نسب أرباح بمعدلات تجارية، وبلغ إجمالي التسهيلات المعاد تمويلها خلال السنة ما قيمته 6,969,206 ألف ريال قطري.

21 رأس المال

2015 عدد الأسهم (بالآلاف)	2016 عدد الأسهم (بالآلاف)	
389,125	389,125	الأسهم المصرح بها: أسهم عادية بواقع 10 ريالات قطرية للسهم
	عدد الأسهم (بالآلاف)	
ألف ريال قطري		الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل
3,891,246	389,125	في 1 يناير 2015
3,891,246	389,125	في 31 ديسمبر 2015
3,891,246	389,125	في 31 ديسمبر 2016

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

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

22 أسهم الخزانة

أسهم الخزانة تمثل قيمة 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:

يتكون احتياطي القيمة العادلة من صافي التغيرات المتركمة في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع.

(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.

2015	2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
28,663	29,939
(238,689)	(294,481)
<u>(210,026)</u>	<u>(264,542)</u>

احتياطي القيمة العادلة
احتياطي تحويل العملات
في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

26 مصروفات تشغيلية

1-26 مصروفات إيجارات تشغيلية

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
26,863	32,617	تكاليف الموظفين
91,427	88,453	تكاليف عمليات الفندق
54,262	68,446	مصروف الإيجارات
100,656	95,090	مصروفات الصيانة والمرافق
23,026	21,250	مصروفات إدارة العقارات
50,100	74,674	مصروفات إدارة المرافق
7,978	2,166	مصروفات أخرى
<u>354,312</u>	<u>382,696</u>	

2-26 مصروفات الخدمات الاستشارية و التشغيل والخدمات الأخرى

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
173,060	143,789	تكاليف الموظفين
41,806	51,664	مصروفات الصيانة والمرافق
48,875	-	تكاليف التجهيز
30,308	4,007	مصروفات أخرى
<u>294,049</u>	<u>199,460</u>	

27 أرباح من بيع عقارات

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
2,703,424	-	متحصلات بيع - عقارات للمتاجرة
(1,739)	-	تكلفة المبيعات - عقارات للمتاجرة
<u>2,701,685</u>	-	أرباح من بيع عقارات للمتاجرة
<u>2,701,685</u>	-	أرباح من بيع عقارات

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

28 استحواذات واستبعادات شركات تابعة

1-28 الاستحواذ على الشركات التابعة

لم يتم الاستحواذ على شركات تابعة خلال السنة.

خلال عام 2015، استحوذت المجموعة على حصص الملكية المتبقية في الشركات التابعة التالية:

نسبة الملكية الحالية (%)	تم شراؤها من	نسبة الاستحواذ	اسم الشركة التابعة
100%	شريك	50%	شركة لوسيل جولف للتطوير (أ)
100%	شريك	3.5%	شركة شذا هوتيل انفستمنت ش.م.ب.م (ب)

(أ) الاستحواذ على شركة لوسيل جولف للتطوير:

خلال 2015، 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 ثمن الشراء في ديسمبر 2014 وعرض 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. 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 شذا هوتيل انفستمنت:

خلال 2015، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة 3.5% في شركة شذا هوتيل انفستمنت ش.م.ب.م (م). ووفقا للاتفاق، تمت تسوية الاستحواذ على الحصة غير المسيطرة (3.5%) في شركة شذا هوتيل انفستمنت لقاء مبلغ نقدي قدره 10 ملايين دولار أمريكي والتنازل عن رصيد من طرف ذي علاقة بمبلغ 5 ملايين دولار أمريكي بالإضافة إلى شركتين تابعتين للشركة المذكورة في جمهورية مصر العربية، بما يمثل إجمالي ثمن الشراء. وفي سنة 2015، تم إكمال جميع الإجراءات وتحويل الحصص للمجموعة. وتعد حاليا شركة شذا هوتيل انفستمنت 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.

خلال 2015، اكتسبت شركة شذا هوتيل انفستمنت خلال السنة السيطرة على موجودات مالية متاحة للبيع بناء على اتفاق تعاقدي تم إبرامه بين المساهمين بدلا من الزيادة في حصص الملكية، مما أدى إلى خسارة من الحصة المملوكة سابقا في شركة تابعة بقيمة 75,204 ألف ريال قطري، وتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

28 استحواذات واستيعادات شركات تابعة (تتمة)

28.2 استيعاد شركات تابعة

(أ) لم يتم استيعاد شركات تابعة خلال السنة.

(ب) المعاملات مع الحصص غير المسيطرة واستيعاد شركات تابعة في 2015

خلال 2015، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة 3.5% في شركة شذا هوتيل انفستمنت ش.م.ب.م (م). ووفقا لهذه الاتفاقية، فإن الاستحواذ على حصة الأسهم غير المسيطرة بنسبة 3.5% في شركة شذا هوتيل انفستمنت تم تسويته مقابل مبلغ نقدي بقيمة 10 مليون دولار أمريكي، والتنازل عن أرصدة الطرف ذي العلاقة بقيمة 5 مليون دولار أمريكي، بالإضافة إلى شركتين تابعتين لشركة شذا هوتيل انفستمنت في جمهورية مصر العربية. خلال 2015، تم إكمال جميع الإجراءات وتحويل الحصص للمجموعة. وتعد حاليا شركة شذا هوتيل انفستمنت 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.

تم بيعها الي

نسبة الملكية المستبعدة

طرف ثالث
طرف ثالث

96.5%
96.5%

اسم الشركة التابعة
نايل دوما مصر للسياحة
نايل دوما القابضة ذ.م.م

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات للشركات التابعة أعلاه كما في تاريخ استيعاد الشركات:

القيم الدفترية عند الاستيعاد ألف ريال قطري	الموجودات
-	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	
	الالتزامات
94,769	مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة
194	ذمم دائنة ومستحقات
94,963	
589	حصة المجموعة من صافي الموجودات المستبعدة
36,415	إضافة:
18,521	المقابل المدفوع عن شراء حصة 3.5% من شركة شذى للاستثمارات العقارية
	التنازل عن أرصدة الأطراف ذات العلاقة
	ناقصا:
(10,943)	القيمة الدفترية لحصة 3.5% الإضافية المشتراة
44,582	الزيادة في مقابل الشراء

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

29 مصروفات عمومية وإدارية

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
183,116	179,454	تكاليف الموظفين
2,927	2,424	مساهمات اجتماعية
27,373	15,999	مصروفات الأتعاب المهنية
17,715	-	مخصص الدعاوى القضائية
7,217	14,083	مصروفات المنافع
2,416	7,692	مصروفات الدعاية والترويج
10,610	10,610	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى (1)
4,598	4,645	مصروف إصلاح وصيانة
733	942	مصروفات السفر
2,395	1,966	مصروفات الإيجارات
1,965	1,529	رسوم حكومية
1,100	1,333	مصروفات أخرى
<u>262,165</u>	<u>240,677</u>	

إيضاح:

(1) يشمل بند مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى المبلغ المقترح كمكافآت لمجلس الإدارة عن السنة بقيمة 8,500 ألف ريال قطري والذي يخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة (2015): 8,500 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 15 مارس 2016).

30 صافي عكس انخفاض القيمة/ (صافي خسائر انخفاض القيمة)

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
(314,165)	74,493	<u>عكس (خسائر) انخفاض القيمة :</u>
(12,488)	(3,799)	عقارات للمتاجرة (1)
(4,420)	(224)	موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 10)
(53,359)	(36,847)	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
(27,703)	1,914	استثمارات في شركات زميلة
(13,210)	(31,776)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)
<u>(425,345)</u>	<u>3,761</u>	أخرى

إيضاح:

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

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
(6,955)	9,736	عقارات متاحة للبيع (إيضاح 7-أ)
(307,210)	64,757	عقارات قيد التطوير (إيضاح 7-ب)
<u>(314,165)</u>	<u>74,493</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

31 إيرادات أخرى

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري
-	145,857
5,366	4,518
392	9
73,514	9,210
<u>79,272</u>	<u>159,594</u>

إيرادات من عكس مخصص الدعاوى القضائية (إيضاح 19)
إيرادات توزيعات الأرباح
ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
إيرادات متنوعة

32 صافي تكاليف التمويل

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري
232,487	233,645
(66,789)	(74,567)
<u>165,698</u>	<u>159,078</u>
(76,643)	(72,963)
(1,363)	(5,158)
<u>(78,006)</u>	<u>(78,121)</u>
<u>87,692</u>	<u>80,957</u>

تكاليف التمويل

تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي
ناقصاً: تكاليف التمويل المرسمة (إيضاح 7-ب)
تكاليف التمويل للسنة

إيرادات التمويل

الدخل من المراجعة والودائع الإسلامية
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 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

33 عائد السهم الاساسي و المخفف

يتم احتساب الربحية الأساسية للسهم الواحد بقسمة صافي أرباح السنة العائد إلى اصحاب حقوق ملكية الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كالتالي:

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

ويعكس التالي بيانات الأرباح والأسهم المستخدمة في حسابات العائد الاساسي و المخفف لكل سهم:

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
<u>3,056,301</u>	<u>1,605,288</u>	صافي الربح العائد لحملة حقوق ملكية الشركة الأم من الربحية الأساسية (ألف ريال قطري)
<u>389,125</u> (50)	<u>389,125</u> (50)	الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل (ألف سهم) أسهم الخزنة (ألف سهم)
<u>389,075</u>	<u>389,075</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المستحقة خلال السنة (ألف سهم)
<u>7.86</u>	<u>4.13</u>	عائد السهم الاساسي و المخفف (ريال قطري)

34 عناصر الدخل الشامل الآخر

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
<u>(87,473)</u> (87,473)	<u>(55,892)</u> (55,892)	بنود الدخل الشامل الأخرى التي قد تصنف ضمن الربح أو الخسارة في فترات لاحقة: احتياطي تحويل العملات: فروق الصرف الأجنبي من تحويل العمليات الأجنبية
<u>(33,782)</u>	<u>1,276</u>	موجودات مالية متاحة للبيع: ربح/ (خسارة) من إعادة القياس بالقيمة العادلة
<u>(121,255)</u>	<u>(54,616)</u>	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

35 توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

2015	2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
856,074	856,074

التوزيعات المعلنة والمستحقة والمدفوعة خلال السنة:
توزيعات أرباح نهائية للعام 2015، بواقع 2.2 ريال قطري لكل سهم (2015): توزيعات أرباح نهائية لعام 2014 بواقع 2.2 ريال قطري لكل سهم)

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ 15 مارس 2016 توزيعات أرباح نقدية بقيمة 2.2 ريال قطري للسهم الواحد بإجمالي 856,074 ألف ريال قطري من أرباح عام 2015 (2015): توزيعات أرباح نقدية بقيمة 2.2 ريال قطري للسهم الواحد بإجمالي 856,074 ألف ريال قطري من أرباح عام 2014).

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة 2016 بواقع 2.5 ريال قطري لكل سهم على الجمعية العمومية السنوية لاعتمادها رسمياً.

36 مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

خصصت المجموعة خلال السنة مبلغ 37,076 ألف ريال قطري (2015: 78,782 ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة 2.5% من صافي الأرباح الموحدة للسنة كمساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي بعد خصم الزيادة السابقة في المخصصات بقيمة 3,056 ألف ريال قطري.

37 متطلبات محتملة

كان لدى المجموعة المتطلبات المحتملة التالية التي لا يتوقع أن ينشأ عنها أي متطلبات جوهرية.

2015	2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
115,034	102,873

ضمانات بنكية

التقاضي والمطالبات

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

38 الإلتزامات

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري
649,896	736,291
532,093	470,159
456,331	363,859

الإلتزامات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير

الإلتزامات للتأجير التشغيلي (1)

الإلتزامات لشراء استثمارات وعقارات

ملحوظة:

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

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري
80,909	82,773
296,263	277,560
154,921	109,826
532,093	470,159

أقل من سنة

من سنة واحدة إلى خمس سنوات

أكثر من 5 سنوات

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 والإلتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي والمطلوبات عن شراء أرض. الغرض الأساسي لهذه المطلوبات المالية هو الحصول على المزيد من التمويل لعمليات المجموعة. لدى المجموعة العديد من الموجودات المالية مثل النقد والأرصدة البنكية والذمم المدينة والذمم المدينة من التأجير التمويلي والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية المتاحة 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 طرف ثالث 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 2016

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، لا توجد التزامات علي المجموعة وفقا لعقود التمويل الإسلامي محددة بمعدل ثابت من الربح (2015: لا توجد).

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

القيم الدفترية	
2015	2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
1,843,823	1,459,708
3,162,052	2,397,656
(7,698,643)	(8,206,468)

أدوات ذات معدل ربح متغير:
ذمم مدينة من التأجير التمويلي
ودائع ثابتة الأجل
الالتزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي

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 المقترضة في معدلات الربح 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

(19,552)
(19,337)

في 31 ديسمبر 2016

في 31 ديسمبر 2015

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 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر العملة الأجنبية (تتمة)

كان لدى المجموعة صافي المخاطر التالية مصنفة بالعملات الأجنبية:

2015	2016	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
موجودات (مطلوبات)	موجودات (مطلوبات)	
(1,852)	(313)	يورو
(17,215)	(17,089)	دينار كويتي
141,124	131,154	جنيه استرليني
(11,809)	(3,659)	جنيه مصري
(2,131)	(1,985)	درهم إماراتي
(94,867)	(81,152)	ريال سعودي
(7,443,718)	(7,349,847)	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		
12,370	-	%10+	2016
4,422	4,422	%15+	موجودات مالية متاحة للبيع - مدرجة
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
12,200	-	%10+	2015
4,183	4,183	%15+	موجودات مالية متاحة للبيع - مدرجة
			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 طرف على سداد التزاماته مما يتسبب في تكبيد الطرف الآخر 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 2016

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. إن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان هو القيمة الدفترية لهذه الأدوات كالتالي:

2015	2016	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
3,833,495	2,874,928	أرصدة بنكية (باستثناء النقد بالصندوق)
1,018,333	1,082,220	ذمم مدينة
1,843,823	1,459,708	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
224,831	201,785	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
6,920,482	5,618,641	

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان عند تاريخ التقرير وفقا للمنطقة الجغرافية موضح كالتالي:

القيم الدفترية					
الإجمالي	شمال أفريقيا	الدول الأوروبية	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	محليا	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
2,874,928	8,466	34,810	9,056	2,822,596	2016
1,082,220	6,194	24,501	47,409	1,004,116	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
1,459,708	-	-	-	1,459,708	ذمم مدينة
201,785	-	-	6	201,779	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
5,618,641	14,660	59,311	56,471	5,488,199	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
القيم الدفترية					
الإجمالي	شمال أفريقيا	الدول الأوروبية	دول مجلس التعاون الخليجي 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
6,920,482	28,139	64,461	24,552	6,803,330	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 92,274 ألف ريال قطري (2015: 98,205 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 2016

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% (2015: 98%) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة مودعة لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف مقبول.

جودة ائتمان الموجودات المالية

ونظرا 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، فإن جودة ائتمان هذه الموجودات المالية لا يمكن الإفصاح عنها من قبل الإدارة.

يمكن تقييم جودة ائتمان الموجودات المالية والتي لا تعتبر متعثرة أو متدنية القيمة بالرجوع إلى المعلومات التاريخية. يتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك من قبل الإدارة المالية للمجموعة وفقا لسياسة المجموعة. يوضح الجدول التالي التصنيفات الائتمانية الخارجية للبنوك:

2015 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
2,778,975	922,911	A+
166	263,002	A1
1,360	727	A2
448,729	533,615	A2/Prime-1
-	3	A
-	739,250	AA-
-	60,046	Aa3/Prime-1
16,195	-	BBB-
82,795	-	P-1
505,275	355,374	أخرى
3,833,495	2,874,928	الإجمالي

كما في 31 ديسمبر 2016، فإن 80% (2015: 78%) 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 المخصصة 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 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

أكثر من 5 سنوات	سنتان - 5 سنوات	سنة واحدة - سنتان	أقل من سنة واحدة	التدفقات النقدية التعاقدية الخارجة	القيم الدفترية	2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	125,894	-	1,256,776	1,382,670	1,382,670	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	574	-	320,810	321,384	321,384	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
<u>4,670,740</u>	<u>4,513,995</u>	<u>564,301</u>	<u>270,922</u>	<u>10,019,958</u>	<u>8,206,468</u>	التزامات وفقا لعقود التمويل
<u>4,670,740</u>	<u>4,640,463</u>	<u>564,301</u>	<u>1,848,508</u>	<u>11,724,012</u>	<u>9,910,522</u>	الإسلامي
أكثر من 5 سنوات	سنتان - 5 سنوات	سنة واحدة - سنتان	أقل من سنة واحدة	التدفقات النقدية التعاقدية الخارجة	القيم الدفترية	2015
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
<u>730,916</u>	<u>397,152</u>	<u>134,298</u>	<u>6,670,547</u>	<u>7,932,913</u>	<u>7,698,643</u>	التزامات وفقا لعقود التمويل
<u>730,916</u>	<u>470,316</u>	<u>134,298</u>	<u>8,545,504</u>	<u>9,881,034</u>	<u>9,646,764</u>	الإسلامي

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

الأدوات المالية

الأدوات المالية حسب الفئة

ذمم مدينة تجارية 2015 ألف ريال قطري	ذمم مدينة تجارية 2016 ألف ريال قطري
1,018,333	1,082,220
1,843,823	1,459,708
224,831	201,785
3,833,495	2,874,928
6,920,482	5,618,641
موجودات مالية متاحة للبيع 2015 ألف ريال قطري	موجودات مالية متاحة للبيع 2016 ألف ريال قطري
199,386	181,372
199,386	181,372
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة 2015 ألف ريال قطري	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة 2016 ألف ريال قطري
27,884	29,477
27,884	29,477
مطلوبات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة 2015 ألف ريال قطري	مطلوبات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة 2016 ألف ريال قطري
(1,433,146)	(1,382,670)
(514,975)	(321,384)
(7,698,643)	(8,206,468)
(9,646,764)	(9,910,522)

الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي
ذمم مدينة تجارية وأخرى (باستبعاد المبالغ المدفوعة مقدماً)
ذمم مدينة من التأجير التمويلي
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
نقد وأرصدة بنكية (باستبعاد النقد بالصندوق)

الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي
موجودات مالية متاحة للبيع

الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي
ذمم دائنة تجارية وأخرى باستبعاد المطلوبات غير المالية
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

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 والانتماء والسيولة مثل تلك التي تنشأ عن معايير السلوك المهني المقبولة عموماً للشركات. تنشأ المخاطر التشغيلية من جميع عمليات المجموعة.

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إدارة رأس المال

ان احدي سياسات مجلس الإدارة هي الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال تعمل على الحفاظ على المستثمر والدائن وثقة السوق واستمرار 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 مقسوما 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.
- 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:

2015	2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
7,698,643	8,206,468
(3,833,755)	(2,875,318)
3,864,888	5,331,150
16,171,591	16,776,628
0.24	0.32

تمويلات ذات تكلفة تمويل
ناقصا: النقد والأرصدة البنكية
صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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		
2015	2016	2015	2016	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
				الموجودات المالية
3,833,495	2,874,928	3,833,495	2,874,928	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
1,018,333	1,082,220	1,018,333	1,082,220	ذمم مدينة
1,843,823	1,459,708	1,843,823	1,459,708	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
224,831	201,785	224,831	201,785	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
27,884	29,477	27,884	29,477	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
199,386	181,372	199,386	181,372	موجودات مالية متاحة للبيع
				المطلوبات المالية
(1,433,146)	(1,382,670)	(1,433,146)	(1,382,670)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(514,975)	(321,384)	(514,975)	(321,384)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
(7,698,643)	(8,206,468)	(7,698,643)	(8,206,468)	التزامات ووفقا 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 القيم العادلة للأرصدة البنكية والذمم المدينة والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة تكون عموماً مقاربة لقيمتها الدفترية بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.
- يتم تقييم الذمم المدينة 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 في أسواق نشطة من أسعار السوق.
- 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 نظام التمويل بالمرابحة.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

40 الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة.

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2016:

قياس القيمة العادلة باستخدام					
المدخلات الجوهرية	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة للمستوى الثاني	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة للمستوى الثالث	تاريخ التقييم	
غير القابلة للملاحظة	المستوى الأول	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
					موجودات مقيمة بالقيمة العادلة
				31 ديسمبر 2016	استثمارات عقارية (إيضاح 12)
13,851,222	-	-	-	13,851,222	موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 10):
				31 ديسمبر 2016	أسهم حقوق ملكية مدرجة
-	-	123,705	-	123,705	أسهم حقوق ملكية غير مدرجة
57,667	-	-	-	57,667	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
				31 ديسمبر 2016	الربح أو الخسارة (إيضاح 5):
				29,477	أسهم حقوق الملكية المدرجة
				29,477	

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2015:

قياس القيمة العادلة باستخدام					
المدخلات الجوهرية	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة للمستوى الثاني	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة للمستوى الثالث	تاريخ التقييم	
غير القابلة للملاحظة	المستوى الأول	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
					موجودات مقيمة بالقيمة العادلة
				31 ديسمبر 2015	استثمارات عقارية (إيضاح 12)
11,222,850	-	-	-	11,222,850	موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 10):
				31 ديسمبر 2015	أسهم حقوق ملكية مدرجة
-	-	122,000	-	122,000	أسهم حقوق ملكية غير مدرجة
77,386	-	-	-	77,386	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
				31 ديسمبر 2015	الربح أو الخسارة (إيضاح 5):
				27,884	أسهم حقوق الملكية المدرجة
				27,884	

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني خلال 2016 (2015: بدون تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى الثالث لقياس القيمة العادلة (2015: بدون تحويلات).

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

41 الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لحالات عدم التأكد من التقدير

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة قيام الإدارة باتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي لها تأثير على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات عن 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 ستعرض للتأثر في المستقبل.

الأحكام بدلا من التقديرات

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

الاعتراف بالإيرادات

عندما يتم الحكم على عقد لبيع عقار عند اكتمال التشييد باعتبار أنه عقد تشييد عقار، يتم الاعتراف بالإيرادات باستخدام طريقة نسبة الانجاز باعتبارها عمليات تشييد. يتم تنفيذ طريقة نسبة الانجاز 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 (العقارات السكنية والتجارية وعقارات التجزئة بشكل أساسي) والذي لا تشغله المجموعة بشكل رئيسي أو تستخدمه في عمليات المجموعة وليس للبيع خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، ولكن يحتفظ به أساساً للحصول على إيرادات إيجارية وزيادة القيمة.

- تعرف العقارات للمتاجرة بالعقارات 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 النظم المدينة

يتم تقدير القيمة القابلة للتحويل من النظم المدينة التجارية والأخرى 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 التحصيل التاريخية.

تم الإفصاح عن المبالغ المتأخرة في السداد والمشكوك في تحصيلها ذات الصلة بالنظم 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 والمصادر الرئيسية لحالات عدم التأكد من التقدير (تتمة)

حالات عدم التأكد من التقدير

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 عقارات 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. إن 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 والمواقع المشابهة 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 لحالات عدم التأكد من التقدير (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت للانخفاض في القيمة لاستبيان إمكانية عكس الانخفاض عند تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الشهرة المتضمنة في تكلفة الاستحواذ للشركات التابعة لاستبيان الانخفاض في القيمة سنويا وفي بعض الحالات عند وجود مؤشرات على ذلك. يتم اختبار الموجودات غير المالية لاستبيان الانخفاض في القيمة عند وجود مؤشرات على 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.

الافتراضات الرئيسية المستخدمة في حسابات القيمة الاستخدمية.

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

معدل هامش الربح

يعتمد معدل هامش الربح على متوسط القيم التي تم تحقيقها في الفترة التي سبقت بداية فترة الموازنة. ويتم زيادتها على مدار فترة الموازنة لتعكس تحسن الفعالية المتوقع.

معدلات الخصم

تمثل معدلات الخصم تقييمات السوق الحالية للمخاطر المحددة لكل وحدة تكوين للنقد، فيما يتعلق بالقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الفردية للموجودات الأساسية التي لم يتم إدراجها في تقديرات التدفقات النقدية. ويستند حساب معدل الخصم على الظروف المحددة للمجموعة وقطاعاتها التشغيلية ويُستمد من متوسط التكلفة المرجح لرأس المال الخاص بها. ويأخذ متوسط التكلفة المرجح في الاعتبار كلا من الدين وحقوق الملكية. وتُستمد تكلفة حقوق الملكية من العائد المتوقع على الاستثمار من قبل مستثمري المجموعة. وتستند تكلفة الدين على التمويل الإسلامي الذي يحمل ربحا، وتلتزم المجموعة بهذه الخدمة. ويتم إدراج المخاطر الخاصة بالقطاع بتطبيق عوامل بيتا الفردية. ويتم تقييم عوامل بيتا الفردية سنويا على أساس البيانات السوقية المتاحة 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 وقطاع الخدمات الأخرى.

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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	عقارات ألف ريال قطري	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016
1,176,000	-	-	-	1,176,000	إيرادات وأرباح أطراف خارجية
345,578	-	-	345,578	-	- إيرادات إيجارية
-	-	-	-	-	- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى ذات صلة
215,003	-	-	-	215,003	- أرباح من بيع عقارات
668,063	-	-	-	668,063	- إيرادات التأجير التمويلي
7,962	-	7,962	-	-	- صافي خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
170,686	-	170,686	-	-	- الحصة من نتائج شركات زميلة
- (1)	(199,896)	427	38,277	161,192	- أخرى
2,583,292	(199,896)	179,075	383,855	2,220,258	قطاعات داخلية
1,619,254	(100,006)	138,279	131,026	1,449,955	اجمالي الإيرادات والأرباح
(80,957)	-	-	9,976	(90,933)	ربح السنة
(65,531)	-	(9,355)	(4,225)	(51,951)	صافي (تكاليف) إيرادات التمويل استهلاك

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

الإجمالي ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
1,099,743	-	-	-	1,099,743	إيرادات وأرباح أطراف خارجية
433,048	-	10,000	423,048	-	- إيرادات إيجارية
2,701,685	-	-	-	2,701,685	- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى ذات صلة
259,497	-	-	-	259,497	- أرباح من بيع عقارات
36,145	-	-	-	36,145	- إيرادات التأجير التمويلي
36,765	-	36,765	-	-	- صافي خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
72,229	-	72,229	-	-	- الحصة من نتائج شركات زميلة
- (1)	(98,110)	816	47,218	50,076	- أخرى
4,639,112	(98,110)	119,810	470,266	4,147,146	قطاعات داخلية
3,068,938	(10,810)	85,303	170,077	2,824,368	اجمالي الإيرادات والأرباح
(87,692)	-	-	4,244	(91,936)	ربح السنة
(73,413)	-	(9,457)	(4,014)	(59,942)	صافي (تكاليف) إيرادات التمويل الاستهلاك

ملحوظة:

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

42 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 و2015:

في 31 ديسمبر 2016	عقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	استبعدادات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	
موجودات متداولة	7,494,906	405,388	40,338	-	7,940,632	
موجودات غير متداولة	20,854,020	163,848	891,722	(647,283)	21,262,307	
إجمالي الموجودات	28,348,926	569,236	932,060	(647,283)	29,202,939	
مطلوبات متداولة	(1,613,988)	(111,791)	(31,648)	-	(1,757,427)	
مطلوبات غير متداولة	(8,696,756)	(128,708)	(416,653)	156,544	(9,085,573)	
إجمالي المطلوبات	(10,310,744)	(240,499)	(448,301)	156,544	(10,843,000)	
استثمارات في شركات زميلة	-	-	675,768	-	675,768	
نفقات رأسمالية	1,349,690	(1)	-	-	1,349,690	

في 31 ديسمبر 2015	عقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	استبعدادات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	
موجودات متداولة	8,847,843	414,520	41,401	-	9,303,764	
موجودات غير متداولة	18,582,568	173,134	948,773	(571,276)	19,133,199	
إجمالي الموجودات	27,430,411	587,654	990,174	(571,276)	28,436,963	
مطلوبات متداولة	(8,641,914)	(141,538)	(18,189)	-	(8,801,641)	
مطلوبات غير متداولة	(1,537,421)	(68,961)	(399,704)	89,203	(1,916,883)	
إجمالي المطلوبات	(10,179,335)	(210,499)	(417,893)	89,203	(10,718,524)	
استثمارات في شركات زميلة	-	-	723,494	-	723,494	
نفقات رأسمالية	998,714	(1)	-	-	998,714	

إيضاح:

(1) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات لعقارات المتاجرة (إيضاح 7) والاستثمارات العقارية (إيضاح 12) والممتلكات والمنشآت والمعدات (إيضاح 13).

القطاعات الجغرافية

فيما يلي عرض القطاعات الجغرافية:

- 96% من موجودات المجموعة تقع في دولة قطر.
- 95% 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 2016

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

43 المعلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 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	
بيان المركز المالي:			
1,041,679	806	1,042,485	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
7,697,837	806	7,698,643	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
بيان الربح أو الخسارة:			
1,040,823	58,920	1,099,743	إيرادات الإيجارات
491,968	(58,920)	433,048	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(311,356)	(42,956)	(354,312)	مصروفات إيجارات تشغيلية
(339,797)	45,748	(294,049)	مصروفات الخدمات الاستشارات والتشغيل والخدمات الأخرى
(63,736)	(2,792)	(66,528)	استهلاك
بيان التدفقات النقدية :			
232,487	(66,789)	165,698	تكلفة التمويل
-	(73,514)	(73,514)	إيرادات أخرى
119,967	52,653	172,620	التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدما
(171,289)	385,233	213,944	التغير في مبالغ مستحقة من /إلى اطراف ذات علاقة
(885,985)	66,789	(819,196)	التغير في عقارات بغرض المتاجرة
78,043	73,810	151,853	التغير في الذمم الدائنة والمستحقات
78,006	(52,653)	25,353	إيرادات تمويل مقبوضة
(232,487)	(296)	(232,783)	تكلفة التمويل المدفوعة
(463,192)	(385,233)	(848,425)	توزيعات أرباح مدفوعة

44 أحداث لاحقة

في تاريخ 31 يناير 2017، أبرمت الشركة القطرية للإستثمارات العقارية - وهي شركة مملوكة بالكامل للمجموعة - إتفاقية انماء وإبراء ذمة مع عملها الرئيسي تم بموجبها إنهاء 9 إتفاقيات تأجير تمويلي نتج عنها تحصيل مبلغ 1,296 مليون ريال قطري نقدا خلال شهر فبراير 2017.