



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٧

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



المحتويات	الصفحات
تقرير مراقب الحسابات المستقل	1 - 5
بيان المركز المالي الموحد	6
بيان الأرباح والخسائر الموحد	7
بيان الدخل الشامل الموحد	8
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	9
بيان التدفقات النقدية الموحد	10 - 11
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة	12 - 67
- معلومات الشركة والأنشطة الرئيسية	12
- التغيرات الهامة في فترة التقرير الحالية	12
- معلومات القطاعات	12 - 14
- الإيضاحات المتممة لبيان المركز المالي الموحد	15 - 37
- الإيضاحات المتممة لبيان الأرباح أو الخسائر الموحد	37 - 41
- الإيضاحات المتممة لبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	41 - 42
- الإيضاحات المتممة لبيان التدفقات النقدية الموحد	42
- معلومات المقارنة	43
- معلومات أخرى هامة	43 - 46
هيكل المجموعة	46 - 52
إدارة المخاطر المالية	52 - 59
التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة	60
السياسات المحاسبية الهامة الأخرى	61 - 67

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

تقرير عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية الموحدة لشركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. ("الشركة") التابعة (يشار إليهم معاً بالـ "المجموعة") تُظهر بصورة عادلة ومن كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

قمنا بتدقيق ما يلي

البيانات المالية الموحدة للمجموعة التي تتكون من:

- بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2017؛
- بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- بيان التغيرات في حقوق المساهمين 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.

أساس الرأي

لقد أجرينا عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير مبينة 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 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 قمنا بها للبيانات المالية الموحدة. وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين.

منهجنا في التدقيق

كجزء من تصميم عملية التدقيق الخاص بنا، قمنا 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 للرقابة الداخلية، بما في ذلك من بين أمور أخرى، النظر فيما إذا كان هناك دليل على التحيز بما يمثل أحد مخاطر التحريف المادي نتيجة الاحتيال.

وقد صممنا نطاق التدقيق الذي قمنا به من أجل أداء ما يكفي من عمل لنتمكن من إبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة ككل، آخذين 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.

أمور التدقيق الرئيسية

كيفية تناولنا لأموار التدقيق الرئيسية خلال التدقيق

تقييم الاستثمارات العقارية

- كما هو مبين بالإيضاح رقم 12 من البيانات المالية الموحدة، يوجد لدى المجموعة استثمارات عقارية يتم قياسها وفقا 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 الإجمالية في بيان المركز المالي الموحد 16,745,985 ألف ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2017 .
- ويتم تنفيذ تقييم العقارات سنويا من قبل خبراء تقييم مستقلين خارجيين لديهم خبرة مناسبة بهذا النوع من الأسواق الذي يتم فيه الاحتفاظ بهذه العقارات.
- وعند تحديد قيمة العقارات، يضع خبراء التقييم في اعتبارهم المعلومات الخاصة بالعقار مثل معدل الرسملة 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.
- 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 (أي: إعادة احتساب نماذج التدفقات النقدية المخصومة)؛
 - 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 تاريخيا 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.

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 بها حتى تاريخ تقرير التدقيق، والتقرير السنوي الكامل، 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 .

تتصر 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، 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 للتقارير المالية ووفقاً للقانون الشركات التجارية القطري رقم (11) لسنة 2015، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة 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 كان من المعقول توقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، 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 أساسٍ لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أي تحريف مادي ناشئ عن الاحتيال يعتبر أعلى من ذلك الذي ينشأ عن الخطأ، نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز للرقابة الداخلية.

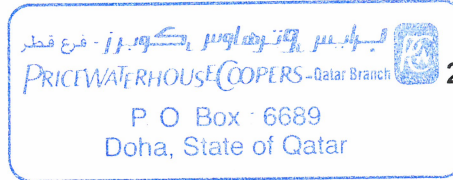
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات العلاقة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات التدقيق التي تعتبر مناسبة وفقاً للظروف، وليس لغرض إبداء الرأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها 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 جوهرياً 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 الرقابة الداخلية التي قمنا بتحديدتها 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 .
- ومن بين الأمور التي أبلغناها للمسؤولين عن الحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور الأكثر أهمية في أعمال التدقيق التي قمنا بها على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد بالتالي أمور التدقيق الرئيسية. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقرير التدقيق الخاص بنا ما لم يحظر القانون أو التنظيمات الكشف العلني عنها، أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا لأنه قد يكون من المعقول توقع أن تزيد الآثار العكسية عن المصلحة العامة من جراء الإبلاغ عن هذا الأمر.


التقرير حول 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 الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية سليمة وأن البيانات المالية الموحدة تتفق معها؛
- توافق المعلومات المالية المدرجة بتقرير الإدارة مع دفاتر وسجلات الشركة؛ و
- لم يسترعى انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن الشركة قد خالفت أيا من أحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم (11) لسنة 2015 أو نظامها الأساسي بشكل قد يؤثر جوهريا على مركزها المالي أو نتائج تشغيلها كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

عن برايس ووترهاوس كوبرز - فرع قطر
سجل هيئة قطر للأسواق المالية رقم 120155




محمد المعتز
سجل مراقبي الحسابات رقم 281
الدوحة - قطر
8 فبراير 2018

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
كما في 31 ديسمبر 2017
بيان المركز المالي الموحد

2016	2017	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
			الموجودات
2,875,318	3,238,557	4	النقد والأرصدة البنكية
29,477	20,817	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,027,918	1,235,524	6	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما وموجودات أخرى
3,201,609	1,620,540	7	عقارات للمتاجرة
1,459,708	232,999	8	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
201,785	218,599	9	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
181,372	144,794	10	موجودات مالية متاحة للبيع
4,870,074	4,962,780	11	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
13,851,222	16,745,985	12	استثمارات عقارية
591,636	565,671	13	ممتلكات ومنشآت ومعدات
675,768	578,791	14	استثمارات في شركات زميلة
126,411	126,411	15	الشهرة
1,289	1,467	16	موجودات الضريبة المؤجلة
29,093,587	29,692,935		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
2,137,322	1,919,791	17	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
20,802	41,602	1-18	مخصصات
87,766	92,563	2-18	مكافآت نهاية الخدمة
321,384	324,655	9	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
8,165,116	8,172,239	19	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
1,258	1,432	16	مطلوبات الضريبة المؤجلة
10,733,648	10,552,282		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
3,891,246	3,891,246	20	رأس المال
(4,119)	-	21	أسهم الخزانة
1,452,226	1,540,266	22	احتياطي قانوني
4,639,231	4,639,231	23	احتياطي عام
(264,542)	(260,669)	24	احتياطيات أخرى
8,514,812	9,113,376		أرباح مدورة
18,228,854	18,923,450		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
131,085	217,203		حصص غير مسيطرة
18,359,939	19,140,653		إجمالي حقوق الملكية
29,093,587	29,692,935		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 8 فبراير 2018 ووقع عليها نيابة عنهم:

سلمان بن محمد المهدي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 46 جزءا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	إيضاحات	
1,075,776	1,245,136	25	إيرادات إيجارات
(294,243)	(323,723)		مصروفات إيجارات تشغيلية
781,533	921,413		صافي إيرادات إيجارية
215,003	47,752	8	إيرادات التأجير التمويلي
996,536	969,165		صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي
445,802	512,138	26	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(287,913)	(269,042)	27	مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
157,889	243,096		صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
668,063	818,852	12	صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
7,962	90,415	14	حصة من نتائج شركات زميلة
(313)	-		خسارة استبعاد شركات زميلة
12,107	-		أرباح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(702)	(4,769)		خسارة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(240,677)	(260,945)	28	مصروفات عمومية وإدارية
(56,979)	(42,579)	13	الاستهلاك
3,761	(48,009)	29	صافي (خسائر انخفاض القيمة) / عكس انخفاض القيمة
159,594	55,702	30	إيرادات أخرى
1,707,241	1,820,928		الربح التشغيلي
78,121	95,019	31	إيرادات تمويل
(159,078)	(197,473)	31	تكلفة التمويل
(80,957)	(102,454)		صافي تكاليف التمويل
1,626,284	1,718,474		الربح قبل ضريبة الدخل
(7,030)	(2,067)	16	ضريبة الدخل
1,619,254	1,716,407		ربح السنة
1,605,288	1,704,906		العائد إلى:
13,966	11,501		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
1,619,254	1,716,407		حصص غير مسيطرة
4.13	4.38	32	عائد السهم الأساسي والمخفض (العائد لمساهمي الشركة الأم والمرتج بالريال القطري لكل سهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 46 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
بيان الدخل الشامل الموحد

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	إيضاح	
1,619,254	1,716,407		ربح السنة الدخل الشامل الأخر
(78,593)	61,003	33	بنود الدخل الشامل الأخرى المعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
23,977	(58,759)	33	فروق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية
(54,616)	2,244	33	موجودات مالية متاحة للبيع
1,564,638	1,718,651		بنود الدخل/(الخسارة) الشامل الأخر للسنة
			إجمالي الدخل الشامل للسنة
1,550,772	1,708,779		العائد إلى:
13,866	9,872		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
1,564,638	1,718,651		حصص غير مسيطرة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 46 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم							
رأس المال	أرباح مدورة	احتياطيات	الخزانة	أسهم	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	
3,891,246	7,855,259	5,828,846	(4,119)	17,571,232	147,207	17,718,439	الرصيد في 31 ديسمبر 2015
-	1,605,288	-	-	1,605,288	13,966	1,619,254	ربح السنة
-	-	(54,516)	-	(54,516)	(100)	(54,616)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة (إيضاح 33)
-	1,605,288	(54,516)	-	1,550,772	13,866	1,564,638	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(37,076)	-	-	(37,076)	-	(37,076)	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 35)
-	1,568,212	(54,516)	-	1,513,696	13,866	1,527,562	
-	(856,074)	-	-	(856,074)	-	(856,074)	تعاملات مع المساهمين بصفتهم كمالكين :
-	(856,074)	-	-	(856,074)	-	(856,074)	توزيعات الأرباح لسنة 2015 (إيضاح 34)
-	(52,585)	52,585	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)	معاملة مع حصة غير مسيطرة
-	-	-	-	-	12	12	حركات أخرى
-	(908,659)	52,585	-	(856,074)	(29,988)	(886,062)	إجمالي المعاملات مع المساهمين
3,891,246	8,514,812	5,826,915	(4,119)	18,228,854	131,085	18,359,939	الرصيد في 31 ديسمبر 2016
-	1,704,906	-	-	1,704,906	11,501	1,716,407	ربح السنة
-	-	3,873	-	3,873	(1,629)	2,244	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة (إيضاح 33)
-	1,704,906	3,873	-	1,708,779	9,872	1,718,651	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(42,623)	-	-	(42,623)	-	(42,623)	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 35)
-	1,662,283	3,873	-	1,666,156	9,872	1,676,028	
-	(972,811)	-	-	(972,811)	-	(972,811)	تعاملات مع المساهمين بصفتهم كمالكين :
-	(88,040)	88,040	-	-	-	-	توزيعات الأرباح لسنة 2016 (إيضاح 34)
-	(2,868)	4,119	-	1,251	-	1,251	المحول إلى الاحتياطي القانوني
-	-	-	-	-	-	-	بيع اسهم خزانة (إيضاح 21)
-	-	-	-	-	91,235	91,235	حصول غير مسيطرة ناتجة عن السيطرة علي شركة تابعة (1-43)
-	-	-	-	-	(15,000)	(15,000)	معاملة مع حصة غير مسيطرة
-	-	-	-	-	11	11	حركات أخرى
-	(1,063,719)	88,040	4,119	(971,560)	76,246	(895,314)	إجمالي المعاملات مع المساهمين
3,891,246	9,113,376	5,918,828	-	18,923,450	217,203	19,140,653	الرصيد في 31 ديسمبر 2017

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 46 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
بيان التدفقات النقدية الموحد

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	ايضاحات	الأنشطة التشغيلية
1,619,254	1,716,407		ربح السنة
			تعديلات على:
159,078	197,473	31	تكلفة التمويل
(78,121)	(95,019)	31	إيرادات تمويل
(668,063)	(818,852)	12	صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
702	4,769		خسارة غير متحققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(25)	341		خسارة / (ربح) من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(12,107)	-		ربح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
65,531	51,170	13	الاستهلاك
(7,962)	(90,415)	14	حصة من نتائج شركات زميلة
(3,761)	48,009	29	صافي (خسائر انخفاض القيمة) / عكس انخفاض القيمة
313	-		خسارة من استبعاد استثمارات في شركات زميلة
(215,003)	(47,752)	8	إيرادات التأجير التمويلي
372	-		صافي الضريبة المؤجلة
8,500	13,750	28	مستحقات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(4,518)	(3,257)	30	إيرادات توزيعات الأرباح
(9,210)	(52,077)	30	إيرادات أخرى
(145,857)	(86)	18	عكس مخصصات
(9)	(282)	30	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
709,114	924,179		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
(119,931)	236,106		التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدما
(892,963)	(29,807)		التغير في العقارات للمتاجرة
568,640	1,393,519	8	التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي
(131,083)	(96,379)		التغير في المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
(86)	19,707	18	التغير في المخصصات
(118,922)	(235,120)		التغير في الذمم الدائنة والمستحقات
14,769	2,212,205		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 46 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
بيان التدفقات النقدية الموحد (تتمة)

2016	2017	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
-	30,195	1-43	الأنشطة الاستثمارية
101,744	107,847		النقد وما في حكمه من خلال اندماج الأعمال
1,183	-		إيرادات تمويل مقبوضة
(16,843)	-		متحصلات من استبعاد استثمارات في شركات زميلة
24,030	77,108		مدفوعات لشراء استثمارات عقارية في شركات زميلة
(344,191)	(680,912)		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(92)	194		شراء استثمارات عقارية
27,689	-		مدفوعات لشراء الموجودات المالية المتاحة للبيع
(7,590)	(15,185)		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
24	414		مدفوعات لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(153,302)	(119,436)		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
4,518	3,257	30	مبالغ مقدمة لشراء استثمارات وعقارات
5,748	20,574		إيرادات توزيعات الأرباح المقبوضة
(8,020)	(17,024)		متحصلات من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,297,686	530,245		مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
932,584	(62,723)		صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(238,677)	(285,610)		الأنشطة التمويلية
(30,000)	(15,000)		تكلفة التمويل المدفوعة
600,000	-		المعاملات مع الحصص غير المسيطرة
(92,175)	-		متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(841,047)	(963,797)		مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
-	1,251		توزيعات أرباح مدفوعة
3,620	(39,348)		متحصلات من بيع أسهم الخزانة
(598,279)	(1,302,504)		أرصدة بنكية محجوزة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
349,074	846,978		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
(6,205)	7,158		صافي فروق صرف العملات الأجنبية
1,003,256	1,346,125		النقد وما في حكمه في 1 يناير
1,346,125	2,200,261	4	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

ملاحظة :

الإستهلاك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 يشتمل علي مبلغ بقيمة 8,591 ألف ريال قطري تم تحميله علي مصروفات الإيجارات التشغيلية في بيان الربح أو الخسارة الموحد (2016 : 8,552 ألف ريال قطري).

بيان التدفقات النقدية الموحد اعلاه يجب أن يتم قراءته مع إيضاح رقم 36.

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 46 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

1 معلومات الشركات والأنشطة الرئيسية

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

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

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (معا، "المجموعة") في الاستثمار في جميع أنواع العقارات بما في ذلك شراء وتطوير وتقسيم وإعادة بيع وتأجير الأراضي وإقامة المشاريع السكنية والتجارية والصناعية بأنواعها المختلفة وشراء وبيع وتأجير وإدارة العقارات. كما تقوم الشركة بإدارة وتشغيل الاستثمارات العقارية بالإضافة إلى الاستثمار في الأسهم والشركات وإنشاء المحافظ/الصناديق 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 2018. تم اعتماد النظام الأساسي للشركة من قبل وزارة الاقتصاد والتجارة ، أما النظم الأساسية الخاصة بشركات المجموعة فإنها بصدد الاعتماد. والإدارة لديها خطة لأستكمال تحديث النظام الأساسي لجميع شركات المجموعة لتتوافق مع متطلبات القانون قبل الموعد النهائي لتطبيقه.

2 التغييرات الهامة في فترة التقرير الحالية

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

- سداد الذمم المدينة للتأجير التمويلي بمبلغ 1.2 مليار ريال قطري (إيضاح 8)
- السيطرة على شركة زميلة (إيضاح 43)
- نقل مشروع اسكان شل الخور من عقارات للمتاجرة إلى إستثمارات عقارية. (إيضاح 7 و إيضاح 12)
- نقل مشروع البراحة للمخازن والورش من عقارات للمتاجرة إلى إستثمارات عقارية. (إيضاح 7 و إيضاح 12)

3 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 منظم. يقوم القطاع العقاري بتطوير وبيع وتأجير مباني الشقق السكنية والفيلات وقطع الأراضي. ويوفر قطاع خدمات الأعمال خدمات دعم الأعمال و الخدمات الأخرى.

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية

يوضح التالي عرض القطاعات التشغيلية:

الإجمالي	استبعايدات	خدمات أخرى	خدمات الأعمال	عقارات	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,245,136	-	-	-	1,245,136	إيرادات وأرباح أطراف خارجية
512,138	-	260,755	251,383	-	- إيرادات إيجارية - الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات
47,752	-	-	-	47,752	أخرى - إيرادات التأجير التمويلي
818,852	-	-	-	818,852	صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
90,415	-	90,415	-	-	- الحصة من نتائج شركات زميلة
50,933	-	50,933	-	-	- أخرى
- (1)	(250,515)	1,930	37,229	211,356	قطاعات داخلية
2,765,226	(250,515)	404,033	288,612	2,323,096	اجمالي الإيرادات والأرباح
1,716,407	(87,698)	356,922	63,503	1,383,680	ربح السنة
(102,454)	-	-	6,711	(109,165)	صافي (تكاليف) إيرادات التمويل
(51,170)	-	(9,360)	(4,135)	(37,675)	الاستهلاك

الإجمالي	استبعايدات	خدمات أخرى	خدمات الأعمال	عقارات	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,075,776	-	-	-	1,075,776	إيرادات وأرباح أطراف خارجية
445,802	-	100,224	345,578	-	- إيرادات إيجارية - الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات
215,003	-	-	-	215,003	أخرى ذات صلة - إيرادات التأجير التمويلي
668,063	-	-	-	668,063	- صافي أرباح القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
7,962	-	7,962	-	-	- الحصة من نتائج شركات زميلة
170,686	-	170,686	-	-	- أخرى
- (1)	(199,896)	427	38,277	161,192	قطاعات داخلية
2,583,292	(199,896)	279,299	383,855	2,120,034	اجمالي الإيرادات والأرباح
1,619,254	(100,006)	238,503	131,026	1,349,731	ربح السنة
(80,957)	-	-	9,976	(90,933)	صافي (تكاليف) إيرادات التمويل
(65,531)	-	(9,355)	(4,225)	(51,951)	الاستهلاك

إيضاح:

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 و2016:

الإجمالي ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري	كما في 31 ديسمبر 2017
6,436,177	-	191,096	435,198	5,809,883	موجودات متداولة
23,256,758	(693,860)	791,477	143,670	23,015,471	موجودات غير متداولة
29,692,935	(693,860)	982,573	578,868	28,825,354	إجمالي الموجودات
(1,632,457)	-	(32,789)	(171,045)	(1,428,623)	المطلوبات المتداولة
(8,919,825)	176,338	(453,979)	(84,045)	(8,558,139)	المطلوبات غير المتداولة
10,552,282	176,338	(486,768)	(255,090)	(9,986,762)	إجمالي المطلوبات
578,791	-	578,791	-	-	استثمارات في شركات زميلة
814,487	-	-	-	(1) 814,487	نفقات رأسمالية

الإجمالي ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري	في 31 ديسمبر 2016
7,855,837	-	40,338	405,388	7,410,111	موجودات متداولة
21,237,750	(647,283)	891,722	163,848	20,829,463	موجودات غير متداولة
29,093,587	(647,283)	932,060	569,236	28,239,574	إجمالي الموجودات
(1,695,137)	-	(31,648)	(111,791)	(1,551,698)	المطلوبات المتداولة
(9,038,511)	156,544	(416,653)	(128,708)	(8,649,694)	المطلوبات غير المتداولة
(10,733,648)	156,544	(448,301)	(240,499)	(10,201,392)	إجمالي المطلوبات
675,768	-	675,768	-	-	استثمارات في شركات زميلة
1,349,690	-	-	-	(1) 1,349,690	نفقات رأسمالية

إيضاح:

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

القطاعات الجغرافية

فيما يلي عرض القطاعات الجغرافية في 2017:

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

السياسات المحاسبية

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

4 النقد والأرصدة البنكية

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
390	487	نقد في الصندوق
2,397,656	2,724,691	ودائع قصيرة الأجل
116,017	76,204	حسابات جارية
230,559	267,131	حسابات تحت الطلب
114,605	154,282	أرصدة بنكية محجوزة (3)
16,091	15,762	حسابات غطاء بنكية
2,875,318	3,238,557	إجمالي النقد والأرصدة البنكية
(1,398,497)	(868,252)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
(130,696)	(170,044)	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات الغطاء البنكية
1,346,125	2,200,261	نقد وما في حكمه

إيضاحات:

1. يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتواريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة 1,856,439 ألف ريال قطري (2016: 999,159 ألف ريال قطري).
2. يتم ربط الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة استنادا إلى متطلبات النقد للمجموعة، وتكون فترات استحقاقها الأصلية مساوية أو أقل من اثني عشر شهرا وبمعدلات أرباح السوق التجارية.
3. تتكون الأرصدة البنكية المحجوزة بشكل رئيسي من مبالغ توزيعات الأرباح غير المطالب بها والمستحقة لمساهمي الشركة. وستدفع هذه الأرصدة بمجرد المطالبة بها من قبل المساهمين.

السياسات المحاسبية:

النقد وما في حكمه

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

5 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
29,477	20,817	استثمارات في أوراق حقوق الملكية مدرجة

السياسات المحاسبية:

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما وموجودات أخرى

يوضح الجدول التالي تصنيف الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدما إلى حصص متداولة وغير متداولة:

2017			
غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	
-	993,785	993,785	ذمم مدينة تجارية (بالصافي)
-	14,796	14,796	مصروفات مدفوعة مقدماً
-	63,076	63,076	إيرادات مستحقة
8,112	11,686	19,798	ودائع قابلة للاسترداد
639	8,338	8,977	ذمم مدينة من الموظفين (بالصافي)
-	16,842	16,842	أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
-	55,642	55,642	ذمم مدينة أخرى (بالصافي)
62,608	-	62,608	موجودات أخرى
71,359	1,164,165	1,235,524	
2016			
-	864,719	864,719	ذمم مدينة تجارية (بالصافي)
-	13,698	13,698	مصروفات مدفوعة مقدماً
-	24,038	24,038	إيرادات مستحقة
7,848	6,844	14,692	ودائع قابلة للاسترداد
1,632	7,517	9,149	ذمم مدينة من الموظفين (بالصافي)
-	29,670	29,670	أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
-	71,952	71,952	ذمم مدينة أخرى (بالصافي)
9,480	1,018,438	1,027,918	

كما في 31 ديسمبر 2017، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها 33,073 ألف ريال قطري (2016: 30,224 ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص بالكامل لها. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية على النحو التالي:

2017 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	
30,224	35,178	في 1 يناير
4,957	1,888	المخصص المحمل للسنة
(337)	(5,178)	مبالغ مشطوبة
(1,771)	(1,664)	رد المخصص
33,073	30,224	في 31 ديسمبر

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

استحققت ولكن لم تنخفض قيمتها					غير متأخرة السداد وغير منخفضة القيمة		
365 - 121 يوما	91 - 120 ألف ريال قطري	61 - 90 ألف ريال قطري	31 - 60 ألف ريال قطري	0 - 30 ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	
103,620	48,116	45,895	19,403	594,118	182,633	993,785	2017
285,969	4,962	86,109	147,703	157,640	182,336	864,719	2016

تبعاً للخبرات السابقة، يتوقع استرداد الذمم المدينة غير المنخفضة القيمة بالكامل. لا تتضمن المطالبات الأخرى ضمن الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدما موجودات منخفضة القيمة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما وموجودات أخرى (تتمة)

السياسات المحاسبية:

الذمم المدينة التجارية والأخرى

الذمم المدينة التجارية هي مبالغ مستحقة من عملاء نظير بضاعة مبيعة أو خدمات مقدمة في سياق الأعمال العادية ، القروض والذمم المدينة الأخرى هي موجودات مالية غير مشنقة مع دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشط ، إذا كان من المتوقع تحصيل المبالغ خلال سنة واحدة أو أقل يتم تصنيفها كموجودات متداولة ، إذا لم يكن كذلك فإنها تصنف كموجودات غير متداولة. والذمم المدينة التجارية بصفة عامة تستحق خلال 30 يوماً ، وبالتالي يتم تصنيفها كلها كموجودات متداولة.

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

إنخفاض قيمة الذمم المدينة

يتم تقدير القيمة القابلة للتحويل للذمم المدينة للمستأجرين والذمم المدينة الأخرى عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بكامله. ويتم إجراء هذا التقدير على مستوى فردي للمبالغ الهامة بذاتها. ويتم إجراء التقدير بشكل مجمع بالنسبة للمبالغ غير الهامة بذاتها متأخرة السداد، بناء على سياسة المجموعة في وضع المخصصات، ويتم تكوين مخصص لها على أساس طول الفترة الزمنية التي تجاوزت الاستحقاق بناءً على معدلات التحصيل التاريخية. تم الإفصاح أعلاه عن المبالغ المتأخرة في السداد والمشكوك في تحصيلها ذات الصلة بالذمم المدينة التجارية كما في نهاية فترة التقرير.

7 عقارات للمتاجرة

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
192,469	150,573	عقارات متاحة للبيع (أ)
3,009,140	1,469,967	عقارات قيد التطوير (ب)
<u>3,201,609</u>	<u>1,620,540</u>	

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

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
176,112	192,469	في 1 يناير
6,621	-	إضافات
9,736	(41,896)	صافي (خسائر انخفاض القيمة) / عكس انخفاض القيمة (الإيضاح رقم 1-29)
<u>192,469</u>	<u>150,573</u>	في 31 ديسمبر

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

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
3,616,641	3,009,140	في 1 يناير
916,721	122,068	إضافات (3)
74,567	57,962	تكاليف تمويل مرسلة (1) و(إيضاح 31)
(1,660,858)	(1,224,427)	المحول لاستثمارات عقارية (5) و(6) و(7) و(إيضاح 12)
-	(520,291)	المحول للذمم المدينة (4)
64,757	9,386	صافي عكس انخفاض القيمة (2) و(إيضاح 1-29)
(2,688)	16,129	تعديل صرف العملات الأجنبية
<u>3,009,140</u>	<u>1,469,967</u>	في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة (تتمة)

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 للمجموعة.
- (2) قامت المجموعة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات للمتاجرة بنهاية السنة. وتم الاستعانة بخبير تقييم معتمد ومستقل لتوفير الرأي التجاري والتسويقي لعملية التقييم وتقديم المشورة حول توجهات السوق الحالية في مجالات مثل أسعار السوق القابلة للتحقق. كشفت عملية التقييم عن أن صافي القيمة القابلة للتحقق وهي القيم العادلة مخصصا منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة كما في 31 ديسمبر 2017، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق. وقد تم عكس بعض مبالغ الانخفاض في القيمة المسجلة سابقا كنتيجة لهذا التقييم.
- (3) مدرج ضمن الإضافات خلال 2016، شراء المجموعة قطعة أرض فضاء بمساحة 2,216,060 متر مربع في حي الجنادرية في مدينة الرياض - المملكة العربية السعودية بقيمة إجمالية قدرها 639,888 ألف ريال قطري.
- (4) الرصيد يمثل التكلفة المتكبدة لمشروع دخان 9، والمشروع تم تسليمه للعميل، والمجموعة تتوقع أن يتم تحصيل الرصيد خلال سنة، ولم تدرج أرباح أو خسائر بناءً على إعادة التصنيف.
- (5) خلال 2017، تم تحويل مشروع البراحة للمخازن والورش من عقارات للمتاجرة إلى استثمارات عقارية بسبب تغيير نية الإدارة وتغيير التصميم الخاص بالمشروع. وإجمالي القيمة المحولة خلال السنة هي 689,135 ألف ريال قطري.
- (6) خلال 2017، تم تحويل مشروع شل الخور من عقارات للمتاجرة إلى استثمارات عقارية بسبب إكمال المشروع وبداية التأجير. وإجمالي القيمة المحولة خلال السنة هي 532,973 ألف ريال قطري.
- (7) خلال 2016، تم تحويل 64 مبنى من مشروع البراحة - سكن العمال من عقارات للمتاجرة إلى استثمارات عقارية. ونتيجة لهذا التحويل، تم الاعتراف بأرباح التقييم العادل بقيمة 1,026,701 ألف ريال قطري في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال 2016.

السياسات المحاسبية

أ) الاعتراف بالعقارات المخصصة للمتاجرة وتصنيفها (المخزون)

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

وتتضمن التكاليف:

- التملك الحر 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 التي تم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع بالإضافة إلى نصيب هذا العقار من أية تكاليف مشتركة مع عقارات أخرى.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة (تتمة)

(ب) بيع العقارات 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.

(ج) 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:

- عقد لتشييد عقار
- أو
- عقد لبيع عقار مكتمل

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

وفي حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لبيع عقار جاهز، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل المخاطر والمنافع الجوهرية لملكية العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت البنود القانونية للعقد تعتبر أن التشييد يمثل النقل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، 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، عادة عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة من قبل العميل المستفيد.
- و
- يتم تحويل جميع مخاطر ومزايا ملكية الأعمال قيد التنفيذ وهي في حالتها الراهنة إلى المشتري مع سير العمل في الإنشاءات، ويكون ذلك عادة عندما لا يتمكن المشتري من إعادة العقار غير المكتمل للمجموعة.

وفي هذه الحالات، فإن النسبة إنجاز العمل يتم قياسها على أساس التكاليف المتكبدة حتى نهاية الفترة المشمولة بالتقرير كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

عندما يتم الحكم على عقد لبيع عقار عند اكتمال التشييد باعتبار أنه تشييد عقار، يتم الاعتراف بالإيرادات باستخدام طريقة النسبة المئوية للإنجاز على مراحل التشييد. يتم تنفيذ طريقة نسبة الإنجاز 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. تعرف العقارات للمتاجرة بالعقارات التي يتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال العادية. وبشكل أساسي، هي العقارات السكنية والتجارية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتنوي بيعها قبل أو عند الانتهاء من بنائها.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات للمتاجرة

يتم تسجيل العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة الجاهزة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار المتاحة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة بعد التماس المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 ذمم مدينة من التأجير التمويلي

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري
1,237,080	207,735
(270,906)	(32,608)
966,174	175,127

الجزء غير المتداول:

التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
إيرادات تمويلية غير مكتسبة
صافي الجزء غير المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري
595,956	86,081
(102,422)	(28,209)
493,534	57,872
1,459,708	232,999

الجزء المتداول:

التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
إيرادات تمويلية غير مكتسبة
صافي الجزء المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي
صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

الاستحقاقات التعاقدية للذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

595,956	86,081
1,226,809	207,735
10,271	-
1,833,036	293,816
(373,328)	(60,817)
1,459,708	232,999

الذمم المدينة الإجمالية من التأجير التمويلي:
لا تتجاوز سنة واحدة
أكثر من سنة واحدة وأقل من 5 سنوات
أكثر من 5 سنوات

إيرادات تمويلية غير مكتسبة
صافي الاستثمار في التأجير التمويلي

الحركة في الذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري
1,843,823	1,459,708
(568,640)	(1,393,519)
(30,478)	119,058
215,003	47,752
1,459,708	232,999

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

تتعلق الأرصدة أعلاه بالشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ع.ق. ("العقارية")، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. يتم خصم دفعات الحد الأدنى من الإيجار 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.

في 31 يناير 2017، أبرمت العقارية اتفاقية فسخ وإبراء ذمة مع عميلها الرئيسي، حيث تم فسخ 9 اتفاقيات للتأجير التمويلي الخاصة بها مما أدى إلى تحصيل مبلغ 1,172 مليون ريال قطري نقدا خلال شهر فبراير 2017.

كما في 31 ديسمبر 2017، فإن 95% (2016: 80%) من مجموع أرصدة الذمم المدينة للتأجير التمويلي ناتجة عن معاملات مع عميل واحد.

السياسات المحاسبية

إيرادات التأجير التمويلي

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 الذمم المدينة من التأجير التمويلي (تتمة)

السياسات المحاسبية (تتمة)

المجموعة باعتبارها الطرف المؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تنقل فيها المجموعة جميع مخاطر ومناافع ملكية الموجودات بشكل أساسي باعتبارها ضمن التأجير التمويلي وتعرض ضمن الذمم المدينة بمبلغ يعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار يمثل صافي الاستثمار في عقد الإيجار الإجمالي في عقد الإيجار مخصصا 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 تحدث فيها.

9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تعد شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري (ش.م.ق.) هي المساهم الرئيسي في الشركة وتملك نسبة 74.5% من أسهم الشركة بما في ذلك السهم التفضيلي الذي يحمل حقوقا مميزة على السياسات المالية والتشغيلية للشركة. إن نسبة الـ 55% المتبقية من الأسهم مملوكة على نطاق واسع ويتم تداولها في بورصة قطر.

تتألف الأطراف ذات العلاقة من المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة والمنشآت التي يسيطرون عليها بصورة كاملة أو مشتركة أو التي يمارسون عليها نفوذا جوهريا عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية، بالإضافة إلى موظفي الإدارة العليا للشركة.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

2016	2017	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
114,136	80,456	إيرادات من خدمات استثمارية وخدمات أخرى- المساهم الرئيسي
2,118	1,003	إيرادات الإيجار- المساهم الرئيسي/ شركات زميلة

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		
2016	2017	2016	2017	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
291,637	293,118	21,375	24,687	شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.
28,788	30,144	97,154	3,976	شركات زميلة
-	-	83,256	189,936	منشآت خاضعة للسيطرة المشتركة
959	1,393	-	-	أطراف ذات علاقة أخرى
321,384	324,655	201,785	218,599	

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		
2016	2017	2016	2017	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
574	579	85,627	-	غير متداولة
320,810	324,076	116,158	218,599	متداولة
321,384	324,655	201,785	218,599	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
9 إفساحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
49,618	47,704	في 1 يناير
(1,914)	-	خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 29)
47,704	47,704	في 31 ديسمبر

قامت المجموعة بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة ولم تعترف بأي مخصصات انخفاض قيمة إضافية خلال السنة (2016: 1,914 ألف ريال قطري) (إيضاح 29). وفي رأي الإدارة، واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من انخفاض القيمة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يجرى هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.

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

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
25,683	31,543	مزاي قصيرة الأجل (2)
828	1,055	مكافآت نهاية الخدمة
26,511	32,598	

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.
- (2) يشمل بند مزاي قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة 13,750 ألف ريال قطري لسنة 2017 ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (2016: 8,500 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 6 مارس 2017).

10 موجودات مالية متاحة للبيع

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
123,705	87,620	استثمارات في أوراق حقوق الملكية
57,667	57,174	مدرجة
181,372	144,794	غير مدرجة

إيضاحات:

- (1) كما في 31 ديسمبر 2017، سُجّلت بعض استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة البالغة 57,174 ألف ريال قطري (2016: 57,667 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 ولم ينتج عنه أي إنخفاض في القيمة للسنة المالية الحالية (2016: 3,799 ألف ريال قطري) (إيضاح 29). وفي رأي الإدارة واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد أي دليل على انخفاض إضافي في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة 10 موجودات مالية متاحة للبيع (تمة)

السياسات المحاسبية:

تعد الموجودات المالية المتاحة للبيع أدوات مالية غير مشتقة والتي يتم تصنيفها إما وفقا لهذه المجموعة أو لا يتم تصنيفها في أي من المجموعات الأخرى. يتم الاعتراف بالموجودات المالية المتاحة للبيع مبدئيا بالقيمة العادلة مضافا إليها تكاليف المعاملة. بعد الاعتراف الأولي، يتم إعادة قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقا 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 المتركمة والمسجلة سابقا في حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد لتلك السنة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المكتسبة من الاستثمارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد باعتبارها "إيرادات توزيعات نقدية" عند التأكد من حق الشركة في استلام الأرباح.

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 إدارتي الصندوق.

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

إلغاء الاعتراف

عند استبعاد الاستثمار في الموجودات المالية المتاحة للبيع، فإن الأرباح أو الخسائر المتركمة المسجلة سابقا في حقوق الملكية يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر 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 فعليا بتحويل كافة مخاطر وامتيازات الأصل أو (ب) لم تتم فعليا بتحويل كافة مخاطر وامتيازات الأصل أو بالاحتفاظ به ولكنها حولت السيطرة على الأصل.

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

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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 وتعامل 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 الصكوك

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 بحث والرجوع إلى الأدوات الأخرى التي تعتبر مشابهة بشكل أساسي وتحليل التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات المنقحة بحيث تعكس الظروف المحددة للجهة المصدرة. ويقضي 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
11 مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
4,739,774	4,860,474	مبالغ مقدمة لشراء عقارات (1)
1,836,459	1,836,459	مبالغ مقدمة لتبادل أراضي (2)
273,659	245,665	مبالغ مقدمة للمقاولين من الباطن والموردين
6,849,892	6,942,598	
(1,979,818)	(1,979,818)	ناقصا: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة (2)
4,870,074	4,962,780	

إيضاحات:

- (1) تمثل الدفعات المقدمة لشراء عقارات قيمة الأقساط المدفوعة لشراء قطعة أرض في منطقة لوسيل بمساحة (3,475,863 مترا مربعا). ولم تنقل حيازة الأرض إلي المجموعة حتي تاريخ هذه البيانات المالية.
- (2) استحوذت الحكومة القطرية 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. دفعت المجموعة الدفعات المقدمة أعلاه إلى طرف ذي علاقة من أجل أن تمتلك المجموعة الأرض الجديدة بالكامل والتي سيتم استلامها من الحكومة. ومنذ عام 2008 ظلت إدارة المجموعة في تنسيق دائم مع الهيئات الحكومية لتحديد قطعة الأرض المقرر نقلها للمجموعة. غير أن جميع الجهود المبذولة على مدار هذه الفترة لم تسفر عن أي قرار نهائي حول توقيت استلام الأرض وموقعها، ولذا قررت إدارة المجموعة خلال عام 2012 وعلى أساس متحفظ رصد مخصص لمجمل الدفعات المقدمة واعتبرتها مشكوكا في استردادها. وسوف تواصل المجموعة متابعة الأمر مع الحكومة على أمل التوصل لتسوية ودية.

السياسات المحاسبية

المبالغ المقدمة للأراضي

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

12 استثمارات عقارية

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
11,222,850	13,851,222	في 1 يناير
340,881	577,460	إضافات خلال السنة
3,310	37,443	تكاليف تمويل مرسلة (إيضاح 31)
1,660,858	1,224,427	تحويل من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7ب)
-	3,401	تحويل من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 13)
-	140	المحول من مبالغ مقدمة لشراء أراضي
-	203,373	الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال
668,063	818,852	صافي أرباح القيمة العادلة
(44,740)	29,667	تعديل صرف العملات الأجنبية
13,851,222	16,745,985	في 31 ديسمبر

إيضاحات:

- (1) الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطر ومملكة البحرين وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة.
- (2) يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجرته جهات تقييم مستقلة ومعتمدة كما في 31 ديسمبر 2017. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة ومعتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمار العقاري قيد التقييم. ومن أجل التوصل إلى قيم السوق التقديرية، فإن جهات التقييم قد استعانت بمعرفتها بالسوق وحكمها الشخصي المهني ولم تعتمد فقط على التاريخ السابق للمعاملات المشابهة. وفي حال لم تتوفر الأسعار الحالية في سوق نشط، فإن التقييمات تعتمد على مجموع التدفقات النقدية المقدرة والتي يتوقع تحصيلها من تأجير العقار. ويتم تطبيق العائد الذي يؤثر على المخاطر النوعية الملازمة لصافي التدفقات النقدية على صافي التدفقات النقدية التي تم التوصل إليها عند تقييم العقار.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية (تتمة)

- (3) ليس لدى المجموعة قيود على القيمة المحققة من استثماراتها العقارية وليس لديها أي التزامات تعاقدية لشراء أو بناء أو تطوير الاستثمارات العقارية أو إصلاحها أو صيانتها أو تحسينها.
- (4) تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الخاصة بالاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم 40.
- (5) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسلة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشاريع قيد التطوير وهذه التكلفة هي جزء من الاستثمارات العقارية. تتم رسمة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكاليف التمويل للمجموعة.
- (6) مدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة 1,280,000 ألف ريال قطري في 31 ديسمبر 2017 (31 ديسمبر 2016: 1,254,000 ألف ريال قطري) والتي سوف يتم تحويل ملكيتها القانونية للمجموعة عند الانتهاء من تشييد المشاريع أو عند تسديد قيمة الأرض ذات العلاقة بالكامل. تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الاستثمارات العقارية موجودة لدى المجموعة.
- (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	198-17 ريال قطري
		نمو الإيجار السنوي	5%-0%
		معدل الإشغال طويل الأجل	20%-0%
		معدل الخصم	8.70%-8.10%
		أعلى سعر بالسوق	8.00%
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا	90-30 ريال قطري
		نمو الإيجار السنوي	5%-0%
		معدل الإشغال طويل الأجل	30%-0%
		معدل الخصم	8.70%-8.10%
		أعلى سعر بالسوق	8.00%
أراضي فضاء	مقارنة مباشرة	قيمة الأرض المقدرة لكل متر مربع	2,088 - 19,879 ريال قطري
طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وتعد هي الطريقة الأكثر استخداما لتقييم القيمة السوقية ضمن منهج الدخل. وهي أسلوب لوضع النماذج المالية بناء على افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي المحتمل لعقار أو نشاط تجاري والتكاليف المرتبطة بالقدرة على توليد الدخل. يتم تطبيق معدل خصم مشتق من السوق لتقدير التدفقات النقدية من أجل الوصول إلى قيمة حالية لتدفق الدخل. ويمثل صافي القيمة الحالية مؤشرا على القيمة السوقية.			
طريقة المقارنة المباشرة: تتطوي هذه الطريقة على مقارنة بين العقار المعني وعقارات مشابهة تم بيعها في معاملات دون شروط تفضيلية أو تم عرضها للبيع. وتوضح هذه الطريقة المقدار الذي كان المشترين على استعداد لدفعه (وكان البائعون على استعداد لقبوله) مقابل عقارات مماثلة في سوق مفتوحة وتنافسية وهي مفيدة بشكل خاص في تقدير قيمة الأراضي والممتلكات التي عادة ما يتم تداولها على أساس الوحدات. بشكل عام، يتم بناء الرأي الخاص بالقيمة اعتمادا على دليل معاملات السوق المفتوحة لعقار مشابه مع تعديلات للعقار المشابه لتميز الاختلافات بين العقار المعني والعقار المشابه.			
(8)	الحد الأدنى للدفعات الإيجارية لعقود التأجير التشغيلية الغير قابلة للإلغاء الخاصة بالاستثمارات العقارية والتي لم يتم الاعتراف بها في هذه البيانات المالية سيتم تحصيلها كالتالي:		
		2017	2016
		ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
	خلال سنة	486,910	433,031
	بين سنة واحدة إلى 5 سنوات	1,694,547	1,215,040
	أكثر من 5 سنوات	2,554,783	2,154,370
	إجمالي في 31 ديسمبر	4,736,240	3,802,441

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية (تتمة)

السياسات المحاسبية:

الاعتراف بالاستثمارات العقارية

يتضمن الاستثمار العقاري 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 استخدامه في المهام الإدارية. يتم تصنيف العقارات المؤجرة كاستثمارات عقارية عندما يتم استيفاء تعريف الاستثمار العقاري.

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

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

يُلغى الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها أو سحبها نهائياً من الخدمة مع عدم وجود أي منافع اقتصادية متوقعة من عملية الاستبعاد. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناشئة من تخريد أو استبعاد الاستثمار العقاري في بيان الأرباح أو الخسائر 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 الإشغال من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. يتم إجراء التحويلات من الاستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام ويستدل عليه ببدء فترة إشغال المالك للعقار أو بدء تطويره بهدف بيعه.

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

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة: تشمل الاستثمارات العقارية على الأراضي والمباني (العقار السكني والتجاري وعقار التجزئة بشكل أساسي) والذي لا تشغله المجموعة بقدر كبير أو تستخدمه في عمليات المجموعة وليس للبيع خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، ولكن يحتفظ به أساساً للحصول على إيرادات إيجارية وزيادة قيمتها.

تقييم الاستثمارات العقارية

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

تحليل الحساسية:

كما في 31 ديسمبر 2017، 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 947,431 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 1,069,075 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

كما في 31 ديسمبر 2017، فيما لو كان أعلى سعر 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 557,596 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 716,909 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

كما في 31 ديسمبر 2017، 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 أو أعلى (أعلى أو أقل) بمبلغ 24,193 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع/انخفاض أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13 ممتلكات ومنشآت ومعدات

الإجمالي	أصول ثابتة أخرى	محطة التبريد	تحسينات على مبان مستأجرة	أثاث وتركيبات	مبان	أراض	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
952,191	84,817	227,630	114,697	197,010	243,463	84,574	التكلفة
19,555	8,412	31	5,282	5,830	-	-	في 1 يناير 2017
(356)	(224)	-	-	(132)	-	-	إضافات
-	(12)	-	-	12	-	-	استبعادات
(4,211)	-	-	-	-	(4,211)	-	إعادة التصنيف
15,902	11,769	-	-	-	4,133	-	تحويل إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح 12)
(1,069)	(1,069)	-	-	-	-	-	الاستحواذ نتيجة السيطرة على شركة زميلة
6,631	7	-	15	585	2,398	3,626	مشطوبات
988,643	103,700	227,661	119,994	203,305	245,783	88,200	تعديل صرف العملات الأجنبية
							كما في 31 ديسمبر 2017
360,555	71,095	32,811	56,254	154,544	45,851	-	الاستهلاك المتراكم
42,579	4,355	9,360	7,649	12,543	8,672	-	في 1 يناير 2017
8,591	39	-	8,552	-	-	-	محمل للسنة
(33)	(33)	-	-	-	-	-	المحمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح 25)
(810)	-	-	-	-	(810)	-	وإيضاح 27)
10,458	10,037	-	-	-	421	-	استبعادات
1,632	3	-	13	621	995	-	تحويل إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح 12)
422,972	85,496	42,171	72,468	167,708	55,129	-	الاستحواذ نتيجة السيطرة على شركة زميلة
565,671	18,204	185,490	47,526	35,597	190,654	88,200	تعديل صرف العملات الأجنبية
							كما في 31 ديسمبر 2017
1,093,030	118,912	227,630	197,909	218,907	244,118	85,554	التكلفة
7,590	3,923	-	826	2,841	-	-	في 1 يناير 2016
(535)	(403)	-	-	(132)	-	-	إضافات
(145,048)	(37,567)	-	(84,067)	(23,414)	-	-	استبعادات
(2,846)	(48)	-	29	(1,192)	(655)	(980)	مشطوبات
952,191	84,817	227,630	114,697	197,010	243,463	84,574	تعديل صرف العملات الأجنبية
							في 31 ديسمبر 2016
441,958	103,115	23,457	126,188	151,390	37,808	-	الاستهلاك المتراكم
56,979	5,997	9,354	5,568	27,748	8,312	-	في 1 يناير 2016
8,552	-	-	8,552	-	-	-	محمل للسنة
(520)	(388)	-	-	(132)	-	-	المحمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح 25)
-	(64)	-	-	64	-	-	استبعادات
(145,048)	(37,567)	-	(84,067)	(23,414)	-	-	إعادة التصنيف
(1,366)	2	-	13	(1,112)	(269)	-	مشطوبات
360,555	71,095	32,811	56,254	154,544	45,851	-	تعديل صرف العملات الأجنبية
591,636	13,722	194,819	58,443	42,466	197,612	84,574	في 31 ديسمبر 2016
							صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2016

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
13 ممتلكات ومنشآت ومعدات (تتمة)

السياسات المحاسبية:

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

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

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

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات الخاضعة للاستهلاك:

ميان	20-33 سنة
أثاث وتراكيبات	3-7 سنوات
مركبات	5 سنوات
أجهزة وبرامج الحاسب الآلي	3-5 سنوات
معدات مكتبية	3 سنوات
تحسينات على مبان مستأجرة	3 سنوات
محطات التبريد	25 سنة

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

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

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

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في الشركات الزميلة:

نسبة الملكية %	2016	2017	بلد التأسيس	طبيعة التشغيل	
					شركة نزل القابضة ش.م.ب.م.
			البحرين	التطوير العقاري	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
%49	-	%24.40	الكويت	الاستثمار	شركة إمداد لمعدات التأجير
%24.40	%22.08	%22.08	قطر	التأجير	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
%22.08	%20	%20	قطر	تأمين	ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة
%20	%50	%50	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
%50	%43.86	%43.86	قطر	الصناعة	شركة تنويع ذ.م.م.
%43.86	%40	%40	قطر	الخدمات الاستشارية	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
%40	%20	%20	قطر	خدمات استشارية	أوتومان جابريمنكول إيه. إس
%20	%50	%50	تركيا	التطوير العقاري	بانسيلنكا القابضة المحدودة (1)
%50	%26	%26	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	

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

2016	2017	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
2,067,000	1,625,229	إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
(968,092)	(796,341)	إجمالي الموجودات
(273,289)	(232,498)	إجمالي المطلوبات
(149,851)	(17,599)	أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة
675,768	578,791	خسائر انخفاض القيمة
675,768	578,791	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة
360,321	521,811	القيمة الدفترية للاستثمارات
7,962	90,415	حصة المجموعة من إيرادات ونتائج الشركات الزميلة
		الإيرادات
		النتائج

مطابقة المعلومات المالية الموجزة المعروضة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة كالتالي:
كما في 31 ديسمبر 2017

القيمة الدفترية للاستثمارات لألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	الصافي الموجودات لألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات لألف ريال قطري	إجمالي الموجودات لألف ريال قطري	اسم الشركة المستثمر بها
595,071	%24.40	2,438,816	1,231,264	3,670,080	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
15,479	%22.08	70,104	36,789	106,893	شركة إمداد لمعدات التأجير
58,184	%20	290,920	700,500	991,420	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
11,833	%50	23,666	13,764	37,430	ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة
14,330	%43.86	32,672	676,822	709,494	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
78,975	%40	197,439	93,449	290,888	شركة تنويع ذ.م.م.
389	%20	1,945	1,245	3,190	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
54,627	%50	109,254	12,650	121,904	أوتومان جابريمنكول إيه. إس
828,888					الإجمالي
(232,498)					ناقصاً: أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة
(17,599)					ناقصاً: خسائر الانخفاض في القيمة
578,791					حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

(1) اعتماداً على الاختبار الذي أجرته الإدارة، فإن كامل قيمة استثمار بانسيلنكا القابضة المحدودة والذي يبلغ 200,935 ألف ريال قطري قد تعرض للانخفاض في القيمة خلال السنوات السابقة.

في 31 ديسمبر 2016

القيمة الدفترية للاستثمارات	نسبة الملكية (%)	الصافي الموجودات	إجمالي المطلوبات	إجمالي الموجودات	اسم الشركة المستثمر بها
ألف ريال قطري		ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
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	أوتومان جابريمنكول إيه. إس
1,098,908					الإجمالي
(273,289)					ناقصاً: أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة
(149,851)					ناقصاً: خسائر الانخفاض في القيمة
675,768					حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة

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

كما في 31 ديسمبر 2017

الحصة في النتائج	إجمالي الدخل	اسم الشركة المستثمر بها
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
680	5,146	شركة نزل القابضة ش.م.ب.م.
118,647	1,006,682	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
(3,646)	104,253	شركة إمداد لمعدات التأجير
2,848	1,594	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
(27,943)	489,986	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
(516)	91,272	شركة تنوين ذ.م.م.
3	4,581	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
342	1,994	أوتومان جابريمنكول إيه. إس
90,415		حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة

في 31 ديسمبر 2016

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

السياسات المحاسبية:

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

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

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

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

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

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

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

15 الشهرة

القيمة الدفترية المخصصة لوحدات تكوين النقد:

عقارات	
2016	2017
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
126,411	126,411

الشهرة

أجرت المجموعة فحصها السنوي للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2017 و2016. ولتقييم ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها، فإن القيمة الدفترية لوحدات تكوين النقد العقارية يتم مقارنتها بقيمتها القابلة للاسترداد المحددة على أساس قيمتها الاستخدامية.

الافتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة الاستخدامية.

تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد على أساس حساب القيمة الاستخدامية وذلك باستخدام التدفقات النقدية الحرة لتوقعات حقوق الملكية من الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة العليا التي تغطي فترة خمس سنوات. وتم خصم التدفقات النقدية وفقاً لمتوسط التكلفة المرجح بنسبة 8.7%. 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 2017 و2016.

الحساسية تجاه التغييرات في الافتراضات

تدرس الإدارة اتباع طرق بديلة بما في ذلك التقييمات المماثلة باستخدام مضاعفات السوق. ووفقاً لهذه السيناريوهات، فإن القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد سوف تواصل تجاوز القيمة الدفترية الخاصة بها. 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.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 الشهرة (تتمة)

السياسات المحاسبية:

تتسأ 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 سابقا أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها في حالة صفقة شراء، يتم الاعتراف بهذا الفرق مباشرة في الربح أو الخسارة.

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

16 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 2017 و 2016:

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري
(7,061)	(2,102)
ضريبة الدخل الحالية	
تكلفة ضريبة الدخل الحالية	
ضريبة الدخل المؤجلة	
المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤجلة	
31	35
(7,030)	(2,067)
مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر 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 على البنود المرتبطة بكل من الدخل والمصروف. وتستند التعديلات على الفهم الحالي للقوانين والتشريعات والممارسات القائمة بكل موقع من مواقع الشركات التابعة. ونظرا لخضوع عمليات المجموعة للعديد من التشريعات والتنظيمات الضريبية، فليس عمليا أن يتم توفير تسوية تفصيلية بين الأرباح المحاسبية والأرباح الخاضعة للضريبة جنبا إلى جنب مع تفاصيل معدلات الضريبة الفعلية.

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

وهو ما يتضح في بيان المركز المالي الموحد كالتالي:

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري
1,289	1,467
(1,258)	(1,432)
31	35
موجودات الضريبة المؤجلة	
مطلوبات الضريبة المؤجلة	

السياسات المحاسبية:

ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

يشتمل مصروف الضريبة لفترة على الضريبة الحالية والمؤجلة. ويتم الاعتراف بالضريبة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، ماعدا القدر الذي يرتبط بالبنود التي تم الاعتراف بها في بنود الدخل الشامل 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 والتي تنتج الدخل الخاضع للضريبة. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم الأوضاع المتعلقة بالإقرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها التنظيمات الضريبية المعمول بها للتفسير. وتقرر الإدارة المخصصات، كلما اقتضى الأمر، على أساس المبالغ المتوقع سدادها للسلطات الضريبية.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

16 ضريبة الدخل (تتمة)

السياسات المحاسبية (تتمة)

ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة (تتمة)

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 كانت ناشئة عن الاعتراف المبدئي بالشهرة، كما لا يتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة إذا كانت ناشئة عن الاعتراف المبدئي بأصل أو التزام في معاملة غير معاملات اندماج الأعمال والتي لا تؤثر خلال وقت المعاملة، على الأرباح أو الخسائر للأغراض المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.

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

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

تحتسب 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.

17 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	
299,200	299,200	-	2017
38,649	38,649	-	مقاولون من الباطن وموردون
211,100	37,133	173,967	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
82,439	82,439	-	ذمم دائنة محجوزة
322,432	302,430	20,002	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 35)
34,056	34,056	-	مصروفات مستحقة
931,915	930,635	1,280	تكاليف التمويل المستحقة
1,919,791	1,724,542	195,249	ذمم دائنة أخرى

الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	
428,144	428,144	-	2016
100,563	100,563	-	مقاولون من الباطن وموردون
213,695	109,084	104,611	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
124,325	124,325	-	ذمم دائنة محجوزة
333,430	313,428	20,002	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 35)
26,788	26,788	-	مصروفات مستحقة
910,377	232,997	677,380	تكاليف التمويل المستحقة
2,137,322	1,335,329	801,993	ذمم دائنة أخرى

السياسات المحاسبية:

يتم تسجيل المطلوبات المستحقة الدفع مستقبلاً والمتعلقة بالخدمات المؤداة أو عندما تتحول المخاطر والمنافع المتعلقة بالبضائع للمجموعة بغض النظر عن استلام أو عدم استلام الفواتير من الموردين.
ويتم الاعتراف بالذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الربح الفعلي.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

17 ذمم دائنة ومطلوبات أخرى (تتمة)

السياسات المحاسبية (تتمة)

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.

18 المخصصات ومكافآت نهاية الخدمة

1-18 المخصصات

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
20,802	41,602	مخصص للدعاوى القضائية
20,802	41,602	في 31 ديسمبر

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
166,747	20,802	في 1 يناير
-	19,707	مخصص خلال السنة
(145,857)	(86)	عكس مبالغ خلال السنة
-	1,179	الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال
(86)	-	المستخدم خلال السنة
(2)	-	تعديل صرف العملات الأجنبية
20,802	41,602	في 31 ديسمبر

2-18 مكافآت نهاية الخدمة

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
76,686	87,766	في 1 يناير
22,521	24,617	مخصص خلال السنة
(11,441)	(20,273)	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
-	392	المستحوذ عليها نتيجة السيطرة على شركة زميلة
-	61	تعديل صرف العملات الأجنبية
87,766	92,563	في 31 ديسمبر

السياسات المحاسبية:

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام قانوني أو استدلالي على المجموعة ناشئ من أحداث سابقة والذي يمكن تقديره بشكل موثوق، وعندما يكون من المحتمل أن يتطلب الأمر منافع اقتصادية خارجة لتسوية الالتزام. تحدد المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بالالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص التي تنشأ بسبب مرور الوقت كصافي تكاليف التمويل. ولا يتم الاعتراف بالمخصصات الخاصة بخسائر التشغيل المستقبلية. وفي حالة وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمال الحاجة إلى تدفقات نقدية خارجة في التسوية بمراعاة فئة الالتزامات ككل. يتم احتساب المخصص حتى مع وجود احتمال ضعيف بخروج موارد تتعلق بأي بند مُدرج في نفس فئة الالتزامات.

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

18 المخصصات ومكافآت نهاية الخدمة (تتمة)

السياسات المحاسبية (تتمة)

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتطبيق لائحة منافع واشتراكات التقاعد المحددة.

(أ) لائحة المنافع المحددة

لائحة المنافع المحددة هي لائحة معاشات ولا تعد لائحة اشتراكات محددة. ووفقاً 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.

يمثل الالتزام المعترف به في بيان المركز المالي فيما يتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة في نهاية فترة التقرير المالي. ويتم احتساب التزام المنافع المحددة سنوياً من قبل الإدارة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

إن تكلفة الخدمة الحالية للائحة المنافع المحددة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر 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 الأرباح أو الخسائر الموحد.

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

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

معدل الخصم المستخدم لتقدير مطلوبات نهاية الخدمة هو 4.6٪ ومتوسط زيادات الرواتب المستقبلية هو 4.5٪ وبالتالي فإن المرتبات المستقبلية المخفضة تعطي نفس مستويات الرواتب الحالية تقريباً. وبناءً عليه، قامت الإدارة باحتساب التزامات نهاية الخدمة للموظفين على أنها المبلغ الذي سيتم دفعه إذا تقاعد جميع الموظفين واستلموا مستحقاتهم في تاريخ التقرير المالي، وهو الراتب الشهري النهائي في نهاية السنة مضروباً في عدد السنوات التي تم قضاؤها في الخدمة للوصول إلى مستحقات الموظفين في ذلك التاريخ.

(ب) 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.

19 التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
8,165,116	8,172,239	تسهيلات غير مضمونة
-	-	تسهيلات مضمونة
<u>8,165,116</u>	<u>8,172,239</u>	
8,165,116	7,972,181	الجزء غير المتداول
-	200,058	الجزء المتداول
<u>8,165,116</u>	<u>8,172,239</u>	

الرصيد أعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
19 التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي (تتمة)

السياسات المحاسبية

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

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

يتم الاعتراف بالرسوم المدددة 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 بالالتزام آخر من مقرض آخر أو من نفس المقرض ولكن بشروط مختلفة بشكل أساسي أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل أساسي، يعامل هذا التبادل أو التعديل باعتباره إلغاء للاعتراف بالالتزام الأصلي ويتم الاعتراف بالالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات العلاقة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

20 رأس المال

2016 عدد الأسهم (بالآلاف)	2017 عدد الأسهم (بالآلاف)
389,125	389,125
	عدد الأسهم (بالآلاف)
ألف ريال قطري	
3,891,246	389,125
3,891,246	389,125
3,891,246	389,125

الأسهم المصرح بها:
أسهم عادية بواقع 10 ريالات قطرية للسهم

الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل
في 1 يناير 2016
في 31 ديسمبر 2016
كما في 31 ديسمبر 2017

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

السياسات المحاسبية

الأسهم العادية

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

إعادة شراء رأس المال واستيعاده وإعادة إصداره (أسهم الخزائنة)

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

21 أسهم الخزائنة

باعت المجموعة خلال السنة كافة أسهم الخزائنة لديها.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

22 احتياطي قانوني

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.

23 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 22)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام بناءً على موافقة الجمعية العمومية.

24 احتياطات أخرى

(أ) احتياطي القيمة العادلة:

يتكون احتياطي القيمة العادلة من صافي التغيرات المتراكمة 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. وهذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

2016	2017
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
52,642	(6,119)
(317,184)	(254,550)
<u>(264,542)</u>	<u>(260,669)</u>

احتياطي القيمة العادلة
احتياطي تحويل العملات
في 31 ديسمبر

25 مصروفات إيجارات تشغيلية

2016	2017
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
32,617	37,357
59,894	53,567
95,090	99,375
21,250	21,058
74,674	102,605
8,552	8,552
2,166	1,209
<u>294,243</u>	<u>323,723</u>

تكاليف الموظفين
مصروفات الإيجارات
مصروفات الصيانة والمرافق
مصروفات إدارة العقارات
مصروفات إدارة المرافق
مصروفات الأهلاك
مصروفات أخرى

26 الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

2016	2017
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
345,578	251,383
100,224	104,627
-	156,128
<u>445,802</u>	<u>512,138</u>

دخل من خدمات استشارية
دخل من عمليات الفنادق
دخل من خدمات التبريد (أ)

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

26 الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى (تتمة)

(أ) الدخل من خدمات التبريد المعترف بها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، يمثل قيمة الخدمات المقدمة من شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م إلى عملتها من بدء عمليات محطات التبريد. تاريخياً، لم يتم الاتفاق على آلية قياس واضحة بين الإدارة والعملاء لقياس قيمة الخدمات المقدمة بشكل يعتمد عليه. وبالتالي، لم يتم الاعتراف بأية إيرادات من هذه الخدمات.

كانت هناك اتصالات واجتماعات ومفاوضات مستمرة طوال السنوات الماضية من أجل التوصل إلى اتفاق بشأن كيفية قياس الإيرادات بشكل يعتمد عليه مما أسفر أخيراً عن اتفاق جزئي بين جميع الأطراف بشأن المعايير والطريقة الخاصة بقياس قيمة الخدمة بشكل يعتمد عليه. وبناء عليه، أصبحت الإدارة الآن قادرة على تحديد جزء من قيمة الخدمة بشكل يعتمد عليه واعترفت بإيرادات ذات صلة بمبلغ 156,128 ألف ريال قطري خلال السنة. وتجرى الآن مفاوضات أخرى مع العملاء للاتفاق على النقاط المتنازع عليها والتي قد تؤدي إلى الاعتراف بإيرادات إضافية في المستقبل تتعلق بالسنة الحالية والسنوات السابقة.

السياسات المحاسبية

الإيرادات الرسوم الإدارية

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

الإيرادات الخدمات

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

27 مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
143,789	121,493	تكاليف الموظفين
88,453	88,831	تكاليف عمليات الفندقة
51,664	56,418	مصروفات الصيانة والمرافق
4,007	2,300	مصروفات أخرى
<u>287,913</u>	<u>269,042</u>	

28 مصروفات عمومية وإدارية

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
179,454	186,112	تكاليف الموظفين
2,424	6,178	مساهمات اجتماعية
15,999	13,402	مصروفات الأتعاب المهنية
-	19,708	مخصص دعاوى القضاة
14,083	7,231	مصروفات المنافع
7,692	1,704	مصروفات الدعاية والترويج
10,610	15,230	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى (1)
4,645	4,143	مصروفات إصلاح وصيانة
942	449	مصروفات سفر
1,966	3,414	مصروفات الإيجارات
1,529	2,380	رسوم حكومية
1,333	994	مصروفات أخرى
<u>240,677</u>	<u>260,945</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
28 مصروفات عمومية وإدارية (تمة)

إيضاح:

(1) يشمل بند مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأخرى المبلغ المقترح كمكافآت عن سنة 2017 بقيمة 13,750 ألف ريال قطري والذي يخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة (2016: 8,500 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 15 مارس 2017).

29 صافي (خسائر انخفاض القيمة) / عكس انخفاض القيمة

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
74,493	(32,510)	عقارات للمتاجرة (1)
(3,799)	-	موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 10)
(224)	(15,279)	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
(36,847)	(220)	استثمارات في شركات زميلة
1,914	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)
(31,776)	-	أخرى
<u>3,761</u>	<u>(48,009)</u>	

إيضاح:

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

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
9,736	(41,896)	عقارات متاحة للبيع (إيضاح 7-أ)
64,757	9,386	عقارات قيد التطوير (إيضاح 7-ب)
<u>74,493</u>	<u>(32,510)</u>	

30 إيرادات أخرى

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
145,857	10,403	إيرادات من عكس مخصص الدعاوى القضائية ومخصصات أخرى
4,518	3,257	إيرادات توزيعات الأرباح
9	282	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
9,210	41,760	إيرادات متنوعة
<u>159,594</u>	<u>55,702</u>	

السياسات المحاسبية:

إيرادات توزيعات أرباح

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

31 صافي تكاليف التمويل

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
		تكاليف التمويل
236,955	291,211	تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي
(77,877)	(95,405)	ناقصاً: تكاليف التمويل المرسمة (الإيضاح 7-ب ، الإيضاح 12)
-	1,667	صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
159,078	197,473	تكاليف التمويل للسنة
		إيرادات تمويل
(72,963)	(95,019)	الدخل من المرابحة والودائع الإسلامية
(5,158)	-	صافي أرباح من عملات أجنبية
(78,121)	(95,019)	إيرادات التمويل للسنة
80,957	102,454	صافي تكاليف التمويل للسنة

السياسات المحاسبية

إيرادات تمويل

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

تكاليف التمويل

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

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

(أ) تكبد النفقات الخاصة بالأصل.

(ب) تكبد تكاليف القروض.

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

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

تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بتمويلات المجموعة القائمة خلال الفترة، بخلاف التمويلات المحددة المذكورة أعلاه والمخصصة لغرض الحصول على أصل مؤهل، باستخدام معدل رسملة النفقات على تلك الموجودات.

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

32 الربحية الأساسية والمخفضة للسهم الواحد

يتم احتساب الربحية الأساسية للسهم الواحد بقسمة صافي الأرباح للفترة والعائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة خلال السنة.

لا توجد أسهم مخففة محتملة مستحقة في أي وقت خلال السنة وبالتالي فإن الربحية المخففة لكل سهم يعادل العائد الأساسي لكل سهم.

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

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
1,605,288	1,704,906	صافي الربح العائد لحملة حقوق ملكية الشركة الأم من الربحية الأساسية (ألف ريال قطري)
389,125 (50)	389,125 -	الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل (ألف سهم) أسهم الخزانة (ألف سهم)
389,075	389,125	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المستحقة خلال السنة (ألف سهم)
4.13	4.38	عائد السهم الأساسي والمخفض (ريال قطري)

السياسات المحاسبية

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

ويتم تحديد ربحية السهم 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.

33 عناصر الدخل الشامل الآخر

بنود الدخل الشامل الأخرى التي قد تصنف ضمن الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
(78,593)	61,003	احتياطي تحويل العملات:
(78,593)	61,003	فروق الصرف الأجنبي من تحويل العمليات الأجنبية
23,977	(58,759)	موجودات مالية متاحة للبيع: (خسارة) / ربح من إعادة القياس بالقيمة العادلة
(54,616)	2,244	الربح / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

34 توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

2016	2017
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
856,074	972,811

التوزيعات المعلنة والمستحقة والمدفوعة خلال السنة:
توزيعات أرباح نهائية للعام 2016، بواقع 2.5 ريال قطري لكل سهم (2016): توزيعات أرباح نهائية لعام 2015 بواقع 2.2 ريال قطري لكل سهم)

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ 6 مارس 2017 توزيعات أرباح نقدية بقيمة 2.5 ريال قطري للسهم الواحد بإجمالي 972,811 ألف ريال قطري من أرباح عام 2016 (2016): توزيعات أرباح نقدية بقيمة 2.2 ريال قطري للسهم الواحد بإجمالي 856,074 ألف ريال قطري من أرباح عام 2015).

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة 2017 بواقع 2,5 ريال قطري لكل سهم على الجمعية العمومية السنوية لاعتمادها رسمياً.

السياسات المحاسبية

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.

35 مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

خصصت المجموعة خلال السنة مبلغ 42,623 ألف ريال قطري (2016: 37,076 ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة 2.5% من صافي الأرباح الموحدة للسنة كمساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي.

36 معلومات التدفقات النقدية

1-36 تم تلخيص الحركات غير النقدية للأنشطة التشغيلية والاستثمارية كما يلي :

2016	2017	التفاصيل
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	293,780	صافي الموجودات المستحوذ عليها نتيجة السيطرة على شركة زميلة
1,660,858	1,224,427	المحول من عقارات للمتاجرة إلى الاستثمارات العقارية

2-36 تسويه صافي الالتزامات

2016	2017	النقد وما في حكمه
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,346,125	2,200,261	الاستثمارات ذات السيولة العالية
29,477	20,817	التسهيلات الائتمانية – السداد خلال سنة
-	(200,058)	التسهيلات الائتمانية – السداد أكثر من سنة
(8,165,116)	(7,972,181)	صافي الالتزامات
(6,789,514)	(5,951,161)	

2016	2017	النقد والاستثمارات ذات السيولة العالية
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,375,602	2,221,078	التسهيلات الائتمانية – معدل ربح ثابت
-	-	التسهيلات الائتمانية – معدل ربح متغير
(8,165,116)	(8,172,239)	صافي الالتزامات
(6,789,514)	(5,951,161)	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

37 معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 لتتوافق مع العرض المقدم لأرقام السنة الحالية. قامت المجموعة بعمليات إعادة التصنيف المذكورة لتحسين جودة المعلومات المقدمة وليس لها تأثير على حقوق الملكية والأرباح المسجلة سابقاً. يوضح الجدول أدناه موجزاً لحالات إعادة التصنيف الهامة التي تمت خلال السنة:

العرض السابق 31 ديسمبر 2016	إعادة التصنيف	العرض الحالي	
1,137,270	(109,352)	1,027,918	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
2,252,807	(115,485)	2,137,322	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	87,766	87,766	مكافآت نهاية الخدمة
8,206,468	(41,352)	8,165,116	التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
61,083	(40,281)	20,802	مخصصات

بيان المركز المالي:

بيان الأرباح أو الخسائر:

1,176,000	(100,224)	1,075,776	إيرادات الإيجارات
345,578	100,224	445,802	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(382,696)	88,453	(294,243)	مصروفات إيجارات تشغيلية
(199,460)	(88,453)	(287,913)	مصروفات الخدمات الاستشارية والتشغيلية والخدمات الأخرى

العرض السابق

1 يناير 2016

العرض السابق 1 يناير 2016	إعادة التصنيف	العرض الحالي	
1,042,485	(52,344)	990,141	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
2,297,434	(82,584)	2,214,850	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	79,635	79,635	مكافآت نهاية الخدمة
7,698,643	(9,114)	7,689,529	التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
207,028	(40,281)	166,747	مخصصات

بيان المركز المالي:

38 مطلوبات محتملة

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

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
102,873	115,319	ضمانات بنكية

التقاضي والمطالبات

رُفعت خلال السنة بعض القضايا القانونية بحق المجموعة. ووفقاً لأفضل تقديرات المستشار القانوني للمجموعة لن تنشأ أي التزامات جوهرية نتيجة لهذه القضايا، وبالتالي لم يتم رصد مخصصات مقابل هذه القضايا باستثناء ما تم رسده في البيانات المالية الموحدة في الإيضاح 18.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 ارتباطات

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
736,291	1,800,908	ارتباطات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير
470,159	455,347	ارتباطات مقابل التأجير التشغيلي (1)
363,859	271,387	التزامات لشراء استثمارات وعقارات

إيضاح:

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

2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
82,773	123,317	أقل من سنة
277,560	192,293	بين سنة واحدة إلى 5 سنوات
109,826	139,737	أكثر من 5 سنوات
470,159	455,347	إجمالي نفقات الإيجار التشغيلي المتعاقد عليها في 31 ديسمبر

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		
2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	2016 ألف ريال قطري	2017 ألف ريال قطري	
2,874,928	3,238,070	2,874,928	3,238,070	الموجودات المالية
1,014,220	1,158,120	1,014,220	1,158,120	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
1,459,708	232,999	1,459,708	232,999	ذمم مدينة
201,785	218,599	201,785	218,599	ذمم مدينة للتأجير التمويلي
				مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
29,477	20,817	29,477	20,817	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
181,372	144,794	181,372	144,794	موجودات مالية متاحة للبيع
(1,360,659)	(1,881,138)	(1,360,659)	(1,881,138)	المطلوبات المالية
(87,766)	(92,563)	(87,766)	(92,563)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(321,384)	(324,655)	(321,384)	(324,655)	مكافآت نهاية الخدمة
(8,165,116)	(8,172,239)	(8,165,116)	(8,172,239)	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
				التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

40 الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

القيم العادلة (تتمة)

- إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية يتم إدراجها بالمبلغ الذي يتم من خلاله مبادلة الأداة المالية في معاملة حالبة 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 مقارنة لقيمتها الدفترية بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.
 - يتم تقييم الذمم المدينة من التأجير التمويلي من قبل المجموعة بناء على مؤشرات مثل معدلات الربح والوضع الائتماني لكل عميل وخصائص مخاطر المشروع الممول. وبناء على هذا التقييم، توضع المخصصات في الحساب مقابل الخسائر المتوقعة لهذه الذمم المدينة من التأجير التمويلي. كما في نهاية سنة التقرير، تقارب القيم الدفترية للذمم المدينة من التأجير التمويلي قيمتها العادلة بعد خصم المخصصات.
 - تستند القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة من أسعار السوق المعلنة في أسواق نشطة.
 - يتم تسجيل القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة المتاحة للبيع بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة بسبب عدم توافر أسعار سوقية مدرجة أو مقاييس أخرى موثوقة لقياس قيمتها العادلة.
 - تقارب القيمة العادلة لالتزامات عقود التمويل الإسلامي قيمتها الدفترية حيث يعاد تسعير هذه التسهيلات دوريا لتتفق مع أسعار السوق من خلال نظام التمويل بالمرابحة.

قياس القيمة العادلة

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

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2017:

قياس القيمة العادلة باستخدام				
المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة المستوى الثالث	المدخلات الجوهرية القابلة للملاحظة المستوى الثاني	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى الأول	الإجمالي	تاريخ التقييم
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
16,745,985	-	-	16,745,985	31 ديسمبر 2017
-	-	87,620	87,620	31 ديسمبر 2017
57,174	-	-	57,174	31 ديسمبر 2017
-	-	20,817	20,817	31 ديسمبر 2017

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة

استثمارات عقارية (إيضاح 12)

موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 10):

أسهم حقوق الملكية المدرجة

أسهم حقوق ملكية غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 5):

أسهم حقوق الملكية المدرجة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

40 الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

قياس القيم العادلة (تتمة)

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

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

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني خلال 2017 (2016: بدون تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى الثالث لقياس القيمة العادلة (2016: بدون تحويلات).

41 أسس الإعداد والتوحيد

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

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

1-41 أسس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولي والأحكام المعمول بها لقانون 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 إعداد البيانات المالية الموحدة بالريال القطري، وهو عملة العرض والعملة الوظيفية للشركة وتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف ريال قطري وما عدا ذلك تم ذكره وتوضيحه.

يتطلب إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيا في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة للأمور التي تتضمن درجة أعلى من إبداء الرأي أو التعقيد، أو الأمور التي تتضمن افتراضات وتقديرات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية الموحدة فقد تم الإفصاح عنها بالإيضاح رقم 45. تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ 8 فبراير 2018. إن أعضاء مجلس الإدارة لديهم صلاحية تعديل وإعادة إصدار البيانات المالية.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

41 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

2-41 أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

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

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

ويتم تسجيل كافة التكاليف المرتبطة بالاستحواذ عند تكديها.

إذا تحقق اندماج الأعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية لحصة الملكية للشركة المستحوذة والمحتفظ بها سابقاً يعاد قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، وأي أرباح أو خسائر ناشئة من إعادة القياس يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم الاعتراف بأي مقابل محتمل يجب تحويله من قبل المجموعة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بأي تغييرات لاحقة للقيمة العادلة للمقابل المحتمل والذي يعتبر أحد الموجودات أو المطلوبات وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 39 سواء في الربح أو الخسارة أو كتغيير لبنود الدخل الشامل الأخرى.

لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنّف كحقوق ملكية وتحتسب تسويته اللاحقة في حقوق الملكية. يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة على المعاملات بين شركات المجموعة. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة. عند الحاجة، تم تعديل المبالغ المسجلة من قبل الشركات التابعة لتتوافق مع سياسات المجموعة المحاسبية.

(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 بصفقتهم المالكين. إن الفرق بين القيمة العادلة لأي مقابل مدفوع والحصة المستحوذ عليها بالقيمة الدفترية لصادفي موجودات الشركة التابعة يتم تسجيله في حقوق الملكية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من استبعاد الحصص غير المسيطرة أيضاً في حقوق الملكية.

(ج) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، فإن أي حصص محتجزة في المنشأة يتم قياسها بالقيمة العادلة، في تاريخ فقدان السيطرة، مع الاعتراف بأي تغييرات في القيمة الدفترية ضمن الربح أو الخسارة. والقيمة العادلة هي عبارة عن القيمة الدفترية المبدئية الخاصة بأغراض المحاسبة اللاحقة للحصص المحتجزة كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى أن أي مبالغ تم الاعتراف بها مسبقاً ضمن 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 في الربح أو الخسارة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

41 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

2-41 أسس التوحيد (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	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2016
شركة أساس العقارية ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة الوصيف لإدارة المشاريع ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة بروة الدولية ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة بروة السد ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة بروة سلوى ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة بروة البراحة ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة قرية بروة ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة مساكن السيلية ومسيير ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م	قطر	%100	%100
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ع.ق.خ	قطر	%100	%100
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق.خ	قطر	%70	%70
شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م	قطر	%100	%100
شركة بروة العقارية السعودية ذ.م.م	المملكة العربية السعودية	%100	%100
شركة مدينة المواتر ذ.م.م	قطر	%100	%100

42 شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

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

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2016
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.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 أحد شركاتها الزميلة،

2017	2016	الأرصدة المترجمة للحصة الجوهرية غير المسيطرة
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
48,473	52,069	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق.خ
83,346	82,042	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م
11,274	16,645	أرباح/ (خسائر) الحصة الجوهرية غير المسيطرة:
1,003	(3,347)	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق.خ
		شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

42 شركات التابعة الجوهرية المملوكة جزئياً (تتمة)

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

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ. ألف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م. ألف ريال قطري		
171,804	2,127	بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة 2017:	
(134,225)	(120)	إيرادات وأرباح	
37,579	2,007	مصروفات وخسائر	
37,579	2,007	ربح السنة	
		إجمالي الدخل الشامل	
		بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة 2016:	
221,976	-	إيرادات وأرباح	
(166,493)	(6,695)	مصروفات وخسائر	
55,483	(6,695)	الربح (الخسارة) للسنة	
55,483	(6,695)	إجمالي الدخل (الخسارة) الشاملة	
		بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2017:	
28,457	-	الموجودات غير المتداولة	
208,575	415,193	موجودات متداولة	
(17,616)	-	المطلوبات غير المتداولة	
(57,840)	(248,501)	المطلوبات المتداولة	
161,576	166,692	صافي حقوق الملكية	
		العائد إلى:	
113,103	83,346	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	
48,473	83,346	حصة غير مسيطرة	
161,576	166,692	إجمالي حقوق الملكية	
		بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2016:	
25,525	-	الموجودات غير المتداولة	
219,587	415,404	موجودات متداولة	
(23,760)	-	المطلوبات غير المتداولة	
(47,789)	(251,320)	المطلوبات المتداولة	
173,563	164,084	صافي حقوق الملكية	
		العائد إلى:	
121,494	82,042	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم	
52,069	82,042	حصة غير مسيطرة	
173,563	164,084	إجمالي حقوق الملكية	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

42 شركات التابعة الجوهرية المملوكة جزئياً (تتمة)

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017:

	81,221	(111,940)	الأنشطة التشغيلية
	(2,268)	-	الأنشطة الاستثمارية
	(50,000)	-	الأنشطة التمويلية
	28,953	(111,940)	صافي الزيادة/ (النقص) في النقد وما في حكمه

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016:

	43,953	(25,462)	الأنشطة التشغيلية
	48,916	-	الأنشطة الاستثمارية
	(100,000)	-	الأنشطة التمويلية
	(7,131)	(25,462)	صافي النقص في النقد وما في حكمه

43 استحوذات واستيعادات شركات تابعة

1-43 الاستحواذ على الشركات التابعة

في 2016، قامت المجموعة بزيادة حصتها في شركة نزل القابضة ش.م.ب.م من 39% إلى 49%. ولم تسفر هذه الزيادة عن السيطرة في عام 2016. وتبعاً لذلك، ظلت شركة نزل القابضة مصنفة باعتبارها شركة زميلة في 31 ديسمبر 2016.

وخلال أبريل 2017، حصلت المجموعة على السيطرة على شركة نزل القابضة نتيجة للحقائق التالية:

- 1) في اجتماع الجمعية العمومية لشركة نزل القابضة المنعقد في 20 أبريل 2017، تم تعيين ستة أعضاء لتشكيل مجلس إدارة جديد. ويضم المجلس الجديد ثلاثة أعضاء من الأعضاء السنة لمجلس الإدارة الحالي، بما فيهم رئيس المجلس، وهم ممثلين حالياً للمجموعة.
 - 2) تمتلك المجموعة حقوق تصويت أكبر بكثير (49%) من أي مساهم آخر أو مجموعة منظمة من المساهمين. والنسبة المتبقية للمساهمة مملوكة على نطاق واسع.
 - 3) إن المجموعة قادرة، دون أن يكون لها الحق التعاقدية في القيام بذلك، بالموافقة على تعيين موظفي الإدارة العليا لشركة نزل القابضة الذين لديهم القدرة على توجيه عمليات الشركة.
 - 4) يمكن للمجموعة أن تهيمن على عملية الترشيح لانتخاب أعضاء مجلس إدارة شركة نزل القابضة أو الحصول على حقوق التصويت باستخدام وكالات من المساهمين الآخرين.
 - 5) لا توجد اتفاقيات تعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين والتي يمكن أن تمنع المجموعة من ممارسة السيطرة على شركة نزل القابضة.
 - 6) لا توجد وقائع وظروف، بما في ذلك أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة والتي تشير إلى أن المجموعة ليس لديها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة لشركة نزل القابضة عندما يكون من الضروري اتخاذ القرارات.
- وقد قررت المجموعة توحيد الوضع المالي لشركة نزل القابضة كما في 30 يونيو 2017 ضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة. ولم يتم إجراء تغييرات جوهرية في الوضع المالي منذ 20 أبريل 2017.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

43 استحواذات واستيعادات شركات تابعة (تتمة)

1-43 الاستحواذ على الشركات التابعة (تتمة)

ويوضح التالي تفاصيل مقابل الشراء للحصول على حصص السيطرة، وصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمسيطر عليها، والحصص غير المسيطرة:

ألف ريال قطري	إيضاح	مقابل الشراء للحصول على حقوق السيطرة النقد المدفوع القيمة الدفترية لشركة زميلة في تاريخ السيطرة إجمالي مقابل الشراء للحصول على حقوق السيطرة
-		
120,446		
<u>120,446</u>		
203,373		صافي الموجودات القابلة للتحديد والمسيطر عليها
5,454		استثمارات عقارية
82,099	(1)	ممتلكات وأثاث ومعدات
760		استثمار في شركة زميلة
57,647		ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
117,530		مبالغ مقدمة للعقارات
30,195		مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
(969)		نقد وأرصدة بنكية
(764)		ذمم دائنة ومستحقات
(1,179)		مكافآت نهاية الخدمة
(200,366)		مخصصات
		مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
293,780		صافي الموجودات القابلة للتحديد والمسيطر عليها
(173,334)		ناقصاً: حصص غير مسيطرة من خلال اندماج الأعمال
<u>120,446</u>		صافي الموجودات القابلة للتحديد العائدة للشركة الأم

إيضاح:

1. تم إدراج مبلغ 82,099 ألف ريال قطري من موجودات نزل القابضة المستحوذ عليها، وهي تمثل حصتها بنسبة 50% في نزل قطر، وهي كيان مسيطر عليه سابقاً من قبل المجموعة. وعند الحصول على السيطرة على نزل القابضة، تم نقل هذه الحصص إلى المجموعة، وتمت احتسابها مقابل مبادلة الحصص بين مالكي المجموعة، وعليه تم خفض الحصص غير المسيطرة في المركز المالي الموحد كما في تاريخ الحصول على السيطرة. (الإيضاح 43-1-2)

2. يلخص ما يلي حركات الحصص غير المسيطرة خلال الفترة:

ألف ريال قطري	الرصيد في 1 يناير 2017
131,085	ربح السنة
11,501	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(1,629)	إجمالي الدخل الشامل
<u>9,872</u>	سيطرة تم الحصول عليها على حصص إضافية في شركة تابعة (نزل قطر)
(82,099)	سيطرة تم الحصول عليها على نزل القابضة
125,386	حصص غير مسيطرة في شركات تابعة تم نقلها إلى المجموعة من نزل القابضة
47,948	صافي الحركات نتيجة السيطرة التي تم الحصول عليها على نزل القابضة
<u>91,235</u>	المعاملات مع المساهمين الرئيسيين
(15,000)	حركات أخرى
11	
<u>217,203</u>	الرصيد في 31 ديسمبر 2017

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

43 استحواذات واستيعادات الشركات التابعة (تتمة)

1-43 الاستحواذ على الشركات التابعة (تتمة)

المقابل المحتمل

لا توجد أي موجودات أو مطلوبات محتملة ستتم مراعاتها نتيجة السيطرة التي تم الحصول عليها على نزل القابضة.

استثمارات في شركات زميلة

يمثل الاستثمار في شركات زميلة حصة بنسبة 50% في شركة نزل قطر، وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 50% لشركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية رقم 10، تم استبعاد هذا الاستثمار بالكامل في هذه البيانات المالية الموحدة.

استثمارات عقارية

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ما قيمته 203,373 ألف ريال قطري. تم تقييم العقارات من قبل جهة تقييم مستقلة في 31 ديسمبر 2016. لم تحدث أي تغييرات في افتراضات التقييم المستخدمة منذ 31 ديسمبر 2016.

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

بلغت القيم العادلة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ما قيمته 117,530 ألف ريال قطري. لا يوجد أي انخفاض في القيمة في 30 سبتمبر 2017 حيث يعتبر المبلغ قابل للاسترداد بالكامل.

مبالغ مقدمة للعقارات

تمثل المبالغ المقدمة للعقارات القيمة العادلة للمبالغ المدفوعة مقدما لحيازة عقار في المملكة العربية السعودية. بلغ إجمالي المبلغ المدفوع 57,647 ألف ريال قطري، ومقابل هذا المبلغ تم إجراء انخفاض في القيمة بمبلغ 29,419 ألف ريال قطري في فترات سابقة.

المساهمة في الإيرادات والأرباح

في حالة حدوث استحواذ في 1 يناير 2017، لكانت الإيرادات والأرباح الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 أكبر بمقدار 2,747 ألف ريال قطري و 49 ألف ريال قطري، على التوالي.

الفترة السابقة

لم يحدث اندماج للأعمال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

2-43 استبعاد الشركات التابعة

لم يتم استبعاد شركات تابعة خلال السنة.

44 إدارة المخاطر المالية

يشرح هذا الإيضاح تعرض الشركة إلى المخاطر المالية، وكيفية تأثير هذه المخاطر على الأداء المالي للشركة في المستقبل.

المخاطر	المخاطر الناشئة عن	القياس	معالجة المخاطر
مخاطر السوق - أسعار الأسهم	استثمارات في أوراق حقوق الملكية	تحليل الحساسية	تنويع المحفظة
مخاطر الائتمان	- النقد وما في حكمه - ذمم مدينة تجارية	- تحليل الأعمار - التصنيف الائتماني	تنويع البنوك والحدود الائتمانية وخطابات الضمان
مخاطر السيولة	قروض ومطلوبات أخرى	توقعات التدفقات النقدية	توفر التسهيلات الائتمانية الملتمزم بها والتمويلات.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

الأهداف والسياسات

تشمل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة والالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي. 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.

(أ) مخاطر معدل الربح

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

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات الربح من خلال محفظة متوازنة من التزامات معدل الربح الثابت والمتغير لعقود التمويل الإسلامي والذمم المدينة من التأجير التمويلي. لا توجد التزامات على المجموعة وفقاً لعقود التمويل الإسلامي محددة بمعدل ثابت من الربح (لا شيء) (2016: لا شيء)

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

القيم الدفترية	
2016	2017
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
1,459,708	232,999
2,397,656	2,724,691
(8,165,116)	(8,172,239)

أدوات معدل الربح المتغير:
ذمم مدينة من التأجير التمويلي
ودائع ثابتة الأجل
مطلوبات مالية - تسهيلات ائتمانية

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

الربح أو الخسارة + 25 نقطة أساس ألف ريال قطري
(20,516)
(19,552)

كما في 31 ديسمبر 2017

في 31 ديسمبر 2016

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(ب) مخاطر صرف العملة

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

كان لدى المجموعة صافي التعرضات التالية المقومة بالعملة الأجنبية:

2016	2017	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
موجودات	موجودات	
(مطلوبات)	(مطلوبات)	
(313)	(35)	يورو
(17,089)	(17,439)	دينار كويتي
131,154	149,752	جنيه إسترليني
(3,659)	(3,939)	جنيه مصري
(1,985)	(1,996)	درهم إماراتي
(81,152)	(70,810)	ريال سعودي
(7,317,473)	(7,064,214)	دولار أمريكي

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

(ج) مخاطر أسعار حقوق الملكية

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

التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الأرباح	التغيرات في مؤشرات السوق	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
8,762	-	%10+	2017
3,123	3,123	%15+	موجودات مالية متاحة للبيع - مدرجة
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
12,370	-	%10+	2016
4,422	4,422	%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 الأرباح أو الخسائر الموحد.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

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

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة من الموجودات المالية الأخرى للشركة، فإن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ينشأ من تعثر الطرف المقابل، مع حد أقصى للتعرض للمخاطر مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الأدوات كالتالي:

2016	2017	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
2,874,928	3,238,070	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
1,014,220	1,158,120	ذمم مدينة
1,459,708	232,999	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
201,785	218,599	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
5,550,641	4,847,788	

إن التعرض لأقصى مخاطر الائتمان عند تاريخ التقرير وفقاً 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	
3,238,070	9,360	36,711	22,725	3,169,274	2017
1,158,120	6,614	4,281	22,430	1,124,795	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
232,999	-	-	-	232,999	ذمم مدينة
218,599	-	-	6	218,593	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
4,847,788	15,974	40,992	45,161	4,745,661	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	
2,874,928	8,466	34,810	9,056	2,822,596	2016
1,014,220	6,194	2,491	47,409	958,126	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
1,459,708	-	-	-	1,459,708	ذمم مدينة
201,785	-	-	6	201,779	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
5,550,641	14,660	37,301	56,471	5,442,209	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 95,126 ألف ريال قطري (2016: 92,274 ألف ريال قطري) يعد كافياً مقابل الموجودات المالية كما في تاريخ التقرير. تشمل الموجودات المالية بعض الأرصدة المتأخرة ولكنها في رأي الإدارة لم تتخفص قيمتها كما في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة بالحد من المخاطر الناتجة من تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناجمة عن الأرصدة البنكية عن طريق فتح حسابات في بنوك ذات تصنيف إئتماني جيد. 98% (2016: 98%) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة مودعة لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف مقبول.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

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. ولتقييم المخاطر الائتمانية الخاصة بالعملاء الرئيسيين، تعتمد الشركة عادة على وكالات تقييم ائتماني خارجية مثل "موديز" و "ستاندرد وبورز" و "فيتش"، إن وجدت لتقييم احتمالية عجز هؤلاء العملاء عن السداد. بالنسبة للهيئات الحكومية والشركات المقيمة تقييما خارجيا وتقييمها الائتماني يتراوح بين A و B والتي تمثل 75% من الذمم المدينة التجارية كما في 31 ديسمبر 2017.

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

2016	2017	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
580,065	1,586,218	A+
264,507	355,784	A1
165	-	A2
874,366	-	A2/Prime-2
3	938,006	A
799,937	-	AA-
-	4	BBB+
-	-	P-1
355,885	358,058	أخرى
2,874,928	3,238,070	الإجمالي

كما في 31 ديسمبر 2017، 95% (2016: 80%) من إجمالي أرصدة الذمم المدينة للتأجير التمويلي مستحقة من عميل واحد وهو مؤسسة تابعة للحكومة القطرية.

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

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

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

أكثر من 5 سنوات	2 - 5 سنوات	1-2 سنة	أقل من سنة واحدة	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية	القيم الدفترية	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	195,249	-	1,685,889	1,881,138	1,881,138	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	92,563	-	-	92,563	92,563	مكافآت نهاية الخدمة
-	579	-	324,076	324,655	324,655	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
2,587,830	5,684,285	836,423	558,809	9,667,347	8,172,239	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
2,587,830	5,972,676	836,423	2,568,774	11,965,703	10,470,595	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 إدارة المخاطر المالية (تتمة)
مخاطر السيولة (تتمة)

أكثر من 5 سنوات	2 - 5 سنوات	2-1 سنة	أقل من سنة واحدة	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية	القيم الدفترية	2016
-	125,894	-	1,234,765	1,360,659	1,360,659	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	87,766	-	-	87,766	87,766	مكافآت نهاية الخدمة
-	574	-	320,810	321,384	321,384	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
4,670,740	4,513,995	564,301	270,922	10,019,958	8,165,116	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
4,670,740	4,728,229	564,301	1,826,497	11,789,767	9,934,925	

الأدوات المالية

الأدوات المالية حسب الفئة

الموجودات المالية 2016 ألف ريال قطري	الموجودات المالية 2017 ألف ريال قطري	الموجودات وفقا لبيان المركز المالي
1,014,220	1,158,120	ذمم مدينة تجارية وأخرى (باستثناء المبالغ المدفوعة مقدما)
1,459,708	232,999	ذمم مدينة للتأجير التمويلي
201,785	218,599	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
2,874,928	3,238,070	نقد وأرصدة بنكية (باستبعاد النقد بالصندوق)
5,550,641	4,847,788	
موجودات مالية متاحة للبيع 2016 ألف ريال قطري	موجودات مالية متاحة للبيع 2017 ألف ريال قطري	الموجودات وفقا لبيان المركز المالي
181,372	144,794	الموجودات المالية المتاحة للبيع
181,372	144,794	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة 2016 ألف ريال قطري	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة 2017 ألف ريال قطري	الموجودات وفقا لبيان المركز المالي
29,477	20,817	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
29,477	20,817	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

مطلوبات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة 2016 ألف ريال قطري	مطلوبات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة 2017 ألف ريال قطري
(1,448,425)	(1,973,701)
(321,384)	(324,655)
(8,165,116)	(8,172,239)
(9,934,925)	(10,470,595)

المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي

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

المخاطر التشغيلية

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

وهدف المجموعة هو إدارة المخاطر التشغيلية بحيث تعمل على التوازن بين تجنب الخسائر والأضرار المالية على سعة 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 المترجمة في التعاقد لغرض الحد من تكاليف التطوير مقارنة بالسوق المرتبط بها.
- وقد يتعسر المستأجر الرئيسي مما يسبب خسارة جوهرية للإيرادات الإيجارية وانخفاض قيمة العقار المرتبط بها (راجع مخاطر الائتمان). ولخفض هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين الرئيسيين المحتملين وتقرر المستوى المناسب من الحماية المطلوبة من خلال الودائع والضمانات الإيجارية.
- تعرض القيم العادلة للمحفظة لمخاطر المعطيات الأساسية للسوق وشاغل العقار.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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.

إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس الإدارة الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال تعمل على الحفاظ على المستثمر والدائن وثقة السوق وإستمرار التطوير المستقبلي للأعمال. ويتكون رأس المال من حصص رأس المال وأسهم الخزنة 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:

2016	2017	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
8,165,116	8,172,239	تسهيلات إئتمانية تحمل أرباح
(2,875,318)	(3,238,557)	ناقصا: النقد والأرصدة البنكية
5,289,798	4,933,682	صافي الدين
16,776,628	17,383,183	إجمالي حقوق الملكية (بعد استبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)
% 32	% 28	صافي الدين لنسبة حقوق الملكية في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة

يتطلب إعداد البيانات المالية استخدام التقديرات المحاسبية التي نادراً ما تتساوى، كأمر بديهي، مع النتائج الفعلية ذات العلاقة. تحتاج الإدارة إلى إبداء رأيها في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يقدم هذا الإيضاح نبذة عامة حول المجالات التي تشمل درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد وحول البنود التي ترتفع فرص تعديلها بشكل مادي بسبب التقديرات والافتراضات التي قد يبين أنها غير صحيحة. وتشمل هذه البيانات المالية المعلومات المفصلة حول كل من هذه التقديرات والأحكام مع المعلومات حول أسس الحساب لكل من البنود المتأثرة.

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

- تقدير المستحقات الضريبية الحالية ومصروفات الضريبة الحالية - الإيضاح رقم 16
- القيمة العادلة المقدرة لبعض الموجودات المالية المتاحة للبيع - الإيضاح رقم 10
- تقدير القيم العادلة للاستثمارات العقارية - الإيضاح رقم 12
- تقدير القيم العادلة لاستثمارات حقوق الملكية غير المدرجة - الإيضاح رقم 10
- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة - الإيضاح رقم 7
- تقدير قيمة الشهرة المقدرة - الإيضاح رقم 15
- الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات - الإيضاح رقم 13
- تقدير التزامات المعاشات والمزايا المحددة - الإيضاح رقم 18-2
- الاعتراف بالإيرادات - الإيضاح رقم 7 والإيضاح رقم 12
- الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المرحلة - الإيضاح رقم 16
- انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع - الإيضاح رقم 10
- انخفاض قيمة الذمم المدينة - الإيضاح رقم 6
- انخفاض قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة - الإيضاح رقم 9
- انخفاض قيمة الشركات الزميلة الإيضاح رقم 14
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (1)
- توحيد القرارات وتصنيف الترتيبات المشتركة - الإيضاح رقم 41
- تصنيف العقارات - الإيضاح رقم 7 والإيضاح رقم 12

التقديرات والأحكام يتم تقييمها بشكل مستمر وتعتمد على الخبرة التاريخية وغيرها من العوامل بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي قد يكون لها تأثير مالي على المنشأة والتي يعتقد أنها معقولة بموجب الظروف المحيطة.

(1) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت للانخفاض في القيمة لاستبيان إمكانية رد الانخفاض عند تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الشهرة المتضمنة في تكلفة الاستحواذ للشركات التابعة لاستبيان الانخفاض في القيمة سنوياً وفي بعض الحالات عند وجود مؤشرات على ذلك. يتم اختبار الموجودات غير المالية الأخرى لاستبيان الانخفاض في قيمتها عند وجود مؤشرات بأن القيمة الدفترية قد لا تسترد. عند تنفيذ حسابات القيمة الاستخدامية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة تكوين النقد واختار معدل الخصم المناسب لحساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

الافتراضات الرئيسية في حسابات القيمة الاستخدامية

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

مجمّل الهامش

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

معدلات الخصم

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

معدل النمو

يستخدم معدل النمو لاستنتاج التدفقات النقدية بعد فترة الموازنة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى

1-46 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة بواسطة المجموعة :
لا توجد تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية لها أثر مادي على المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بالنسبة للفترة السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2017 وغير المطبقة بعد :
لقد تم نشر بعض المعايير والتفسيرات المحاسبية الجديدة التي ليست إلزامية للبيانات المالية عن فترة التقرير المنتهية في 31 ديسمبر 2017، لكن المجموعة لم تطبق هذه المعايير والتفسيرات مبكراً. تقييم المجموعة لأثر هذه المعايير والتفسيرات الجديدة مبين أدناه.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، "الأدوات المالية" (للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018)

طبيعة التغيير

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، ويتناول تصنيف وقياس وإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية، ويدخل قواعد جديدة لمحاسبة التحوط ونموذج جديد خاص بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية.

التأثير

قامت المجموعة بمراجعة موجوداتها ومطلوباتها المالية، وهي تتوقع التأثير التالي من تطبيق المعيار الجديد بتاريخ 1 يناير 2018.

تتكون الموجودات المالية الأساسية للمجموعة مما يلي:

- ذمم مدينة تجارية وأخرى
- مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
- ذمم مدينة للتأجير التمويلي
- النقد وما في حكمه
- موجودات مالية متاحة للبيع

إن الذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة للتأجير التمويلي تعد أدوات دين مصنفة حالياً بالقيمة المطفأة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 39. وقد قدرت المجموعة أنها تُلبي شروط التصنيف بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، حيث أنها تدفقات نقدية من الدفعات الأصلية والفائدة فقط، ويتمثل نموذج أعمال المجموعة في الاحتفاظ بأدوات الدين وتحصيلها.

يبقى تعريف النقد وما في حكمه وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي 7 بدون أي تغيير مع اعتماد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9؛ سوف تستمر الاستثمارات قصيرة الأمد والودائع تحت الطلب ضمن النقد وما في حكمه، كونها استثمارات عالية السيولة جاهزة للتحويل إلى مبالغ معلومة من النقد، وهي تتعرض لمخاطر غير جوهرية للتغيرات في القيمة.

ووفقاً لذلك، فإن المجموعة لا تتوقع أن يكون لهذا التوجيه الجديد أي تأثير على تصنيف وقياس موجوداتها المالية. ومع ذلك، لن يتم تحويل الأرباح أو الخسائر المحققة من بيع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة من البيع، ولكن يتم إعادة تصنيفها تحت الخط من احتياطي القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المدورة.

لن يكون هناك أي تأثير جوهري على تسجيل الشركة للمطلوبات المالية، حيث تؤثر المتطلبات الجديدة على تسجيل المطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وليس لدى المجموعة أي من هذه المطلوبات. تم تحويل قواعد إلغاء الاعتراف.

ويقتضي نموذج انخفاض القيمة الجديد الاعتراف بمخصصات انخفاض القيمة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة عوضاً عن خسائر الائتمان المتكبدة فقط، كما هو الحال وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 39. وينطبق ذلك على الموجودات المالية المصنفة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وموجودات العقد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" وذمم الإيجار المدينة وارتباطات القروض وبعض عقود الضمانات المالية.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
46 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

1-46 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بالنسبة للفترة السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2017 وغير المطبقة بعد (تتمة)

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، "الأدوات المالية" (للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018) (تتمة)

لتقييم المخاطر الائتمانية الخاصة بالعملاء الرئيسيين، تعتمد الشركة عادة على وكالات تقييم ائتماني خارجية مثل "موديز" و "ستاندرد و بورز" و "فيتش"، إن وجدت لتقييم احتمالية عجز هؤلاء العملاء عن السداد.

بالنسبة للهيئات الحكومية والشركات المقيمة تقييماً خارجياً وتقييمها الائتماني يتراوح بين A و B والتي تمثل 75% من الذمم المدينة التجارية، فكان تقييم المجموعة أن المخصصات المطلوبة لأرصدة هؤلاء العملاء غير جوهريّة.

بالنسبة للشركات الغير مقيمة ائتمانياً، فقد قامت المجموعة بتقييم احتمالية عجز كل عميل على حدى عن السداد بعد الأخذ في الاعتبار عوامل الإقتصاد الكلي والجزئي معاً. قامت المجموعة بتقييم تأثير عوامل الإقتصاد الكلي مثل إجمالي الناتج القومي ونسبة البطالة اعتماداً على مصادر خارجية منشورة. واعتماداً على التقييمات التي أجريت حتى اليوم، لا تتوقع المجموعة زيادة مادية في الأرصدة.

كما يقدم المعيار الجديد شروطاً موسعة للإفصاح والتغيرات في العرض. ومن المتوقع أن تعمل على تغيير طبيعة وحجم إفصاحات المجموعة فيما يخص أدواتها المالية لا سيما في السنة التي يتم فيها تطبيق المعيار الجديد.

تاريخ التطبيق من قبل المجموعة

ينطبق على السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. سوف تقوم المجموعة بتطبيق القواعد الجديدة بأثر رجعي اعتباراً من 1 يناير 2018 مع اتخاذ الإجراءات العملية المسموح بها بموجب المعيار. لن يتم تعديل الأرقام المقارنة للعام 2017.

طبيعة التغيير

أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولي معياراً جديداً للاعتراف بالإيرادات. ليحل بذلك محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 18 الذي يغطي عقود البضائع والخدمات والمعيار المحاسبي الدولي رقم 11 الذي يغطي عقود البناء.

ويستند المعيار الجديد على مبدأ الاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل.

ويسمح المعيار باتباع منهج للتطبيق بأثر رجعي بالكامل أو منهج معدل للتطبيق بأثر رجعي.

التأثير:

قامت الإدارة بتقييم آثار تطبيق المعيار الجديد على البيانات المالية للمجموعة، وقد حددت أن الاعتراف وقياس الإيرادات لجميع العقود السارية الحالية بموجب نموذج المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 15 المكون من خمس خطوات لن يتغير كما هو معترف به حالياً بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 18.

بما أن عقود الإيرادات القائمة لدى المجموعة تتمثل بشكل رئيس في أداء الالتزام وأن معايير الاعتراف بالإيرادات تلتقي معايير الاعتراف مع مرور الوقت، لا تتوقع الشركة تغييرات في الإيرادات المسجلة من عقود الإيرادات القائمة.

كما يقدم المعيار الجديد شروطاً موسعة للإفصاح والتغيرات في العرض. ومن المتوقع أن تعمل على تغيير طبيعة وحجم إفصاحات المجموعة فيما يخص أدواتها المالية لا سيما في السنة التي يتم فيها تطبيق المعيار الجديد.

تاريخ التطبيق من قبل المجموعة

إلزامية للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. تعتزم المجموعة اعتماد المعيار الجديد باستعمال منهج معدل للتطبيق بأثر رجعي، وهذا يعني أن التأثير المتراكم للاعتماد سيتم الاعتراف به في الأرباح المدورة اعتباراً من 1 يناير 2018، وأنه لن يتم تعديل الأرقام المقارنة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

1-46 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بالنسبة للفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2017 وغير المطبقة بعد (تتمة)

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، "عقود الإيجار" (للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019)

طبيعة التغيير

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في يناير 2016. وسوف ينتج عنه الاعتراف بجميع الإيجارات بالميزانية العمومية، لأنه تم استبعاد الفصل بين الإيجارات التشغيلية والتمويلية. وبموجب المعيار الجديد، يتم الاعتراف بالأصل (الحق في استخدام البند المؤجر) والالتزام المالي لسداد الإيجارات. لكن ثمة استثناء وحيد للإيجارات قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة.

التأثير

وسوف يؤثر المعيار بشكل أساسي على محاسبة الإيجارات التشغيلية للمجموعة. وفي تاريخ التقرير، فإنه ليس لدى المجموعة ارتباطات إيجارات تشغيلية غير قابلة للإلغاء.

تاريخ التطبيق من قبل المجموعة

إلزامي للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. وفي هذه المرحلة، لا تنوي المجموعة تطبيق المعيار الجديد قبل موعده الفعلي.

2-46 ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإفصاحات

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.

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

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

يجب أن يتيسر للمجموعة الوصول إلى السوق الرئيسية أو الأكثر 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 أفضل مصالحهم الاقتصادية.

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

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

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

- المستوى 1 — أسعار السوق 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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-46 ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإفصاحات (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

تحدد المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع غير المدرجة. تتألف الإدارة من رئيس قطاع التطوير، ورئيس الفريق المالي ورئيس دائرة إدارة المخاطر ومدراء العقارات.

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

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

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

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

الاعتراف بالإيرادات

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

إيرادات الإيجارات

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

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

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء فترة الإيجار أو التعويض عن التلغيات عند تكبدها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. 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.

عقود الإنشاءات

تتضمن إيرادات عقود الإنشاءات المبالغ المبدئية المتفق عليها في العقد علاوة على أي تغييرات في أعمال العقد والمطلوبات 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 الأرباح أو الخسائر الموحد حتى مرحلة اكتمال العقد. يتم الاعتراف بمصروفات العقد باعتبارها مصروفات متكبدة ما لم ينشأ عنها أصل مرتبط بنشاط تعاقدى مستقبلي.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-46 ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإفصاحات (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

ويتم تقييم مرحلة الإنجاز بالرجوع إلى مسوح العمل المنجز. وعندما لا يمكن تقدير الناتج النهائي لعقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بإيراد العقد في حدود تكاليف العقد المتكبدة عندما يكون من المتوقع استرداد تلك التكاليف. ويتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة فوراً في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.
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 ودمم مدينة، وموجودات مالية متاحة للبيع، بحسب الملائم. ويتم الاعتراف الأولي بالموجودات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها، في حالة الموجودات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي تعزى لحيازة الأصل المالي.

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

تمويلات ودمم مدينة

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

مطلوبات مالية

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

المطلوبات المالية غير المشنقة

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 إغائها أو انقضاءها.

تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية غير المشنقة 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.

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 المسار الطبيعي للعمل وكذلك في حالة تعثر أو إفسار أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-46 ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإفصاحات (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

بالنسبة لفئة التسهيلات والذمم المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية التقديرية (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصومة بسعر الربح الفعلي الأصلي الخاص بالأصل المالي. يتم خفض القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. إذا كان للتسهيل 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 للمقترض)، يتم الاعتراف برد خسارة الانخفاض في القيمة السابق الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر 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 الأرباح أو الخسائر الموحد، يتم استبعادها من حقوق الملكية والاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. ولا يتم من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، عكس خسائر الانخفاض في قيمة أدوات الملكية المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر 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 الأرباح أو الخسائر الموحد، يتم عكس خسارة الانخفاض من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

الموجودات غير المالية

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

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

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

الإيجارات

يستند تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل أو يحتوي على إيجار ما إلى جوهر الترتيب في تاريخ بداية الترتيب أو ما إذا كان تنفيذ الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات معينة أو أن الترتيب يحول حق استخدام الأصل، حتى إذا لم يحدد ذلك الحق بوضوح في هذا الترتيب.

(أ) المجموعة باعتبارها الطرف المؤجر

راجع إيضاح 8.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-46 ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإفصاحات (تتمة)

الإيجارات (تتمة)

ب) المجموعة كمستأجر

تتم رسملة عقود الإيجارات التمويلية والتي تحول إلى المجموعة جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المستأجرة في بداية العمل بعدد 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 تكاليف التمويل على الرصيد المتبقي من المطلوبات. يتم تحميل تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند نشوئها. يتم استهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات المستحوذ عليها بموجب عقد تأجير تمويلي على مدار فترة أعمارها الانتاجية وفترة الإيجار، أيهما أقصر.

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

ودائع المستأجرين

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

ترجمة العملات الأجنبية

العملة الوظيفية وعملة العرض

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

المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات الناشئة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. 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 الأرباح أو الخسائر 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 الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن "إيرادات وتكاليف التمويل".

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 الأرباح أو الخسائر الموحد، أما التغيرات الأخرى في القيمة الدفترية فيتم الاعتراف بها في بنود الدخل الشامل الأخرى.

يتم الاعتراف بفروق ترجمة العملات الأجنبية بالموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها برسم القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر 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 تحويل 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 تاريخ التعامل وفي هذه الحالة تحول الإيرادات والمصروفات على أساس السعر السائد في تاريخ التعاملات).
(ج) تدرج جميع فروق الصرف الناتجة في 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.