

شركة بروة العقارية ش.م.ق.

البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2014

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014

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

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

تقرير عن البيانات المالية الموحدة

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة بروة العقارية ش.م.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معا بـ "المجموعة") والمتمثلة في بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2014 وبيانات الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص لأهم السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

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

مسؤولية مراقب الحسابات

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

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

ونرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً مناسباً لرأي التدقيق الذي توصلنا إليه.

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

الرأي

برأينا، تعبر البيانات المالية الموحدة المرفقة بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2014 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى


ووفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 5 لسنة 2002، فإننا نقرر:

1. حصولنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض عملية التدقيق التي قمنا بها؛
2. احتفاظ المجموعة بسجلات محاسبية والبيانات المالية الموحدة بشكل مناسب وفقاً للقانون المشار إليه؛

هذا بالإضافة إلى أنه لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المجموعة قد خالفت أياً من أحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم 5 لسنة 2002 أو نظام الشركة الأساسي بشكل يؤثر جوهرياً على نتائج تشغيلها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2014.

أمور أخرى

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 من قبل مراقب حسابات آخر والذي أبدى بتقريره المؤرخ 12 مارس 2014 رأي تدقيق غير متحفظ عن هذه البيانات المالية الموحدة.



محمد المعتز

برايس وترهاوس كوبرز

سجل مراقبي الحسابات رقم 281
الدوحة، 8 مارس 2015

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
بيان المركز المالي الموحد
كما في 31 ديسمبر 2014

1 يناير 2013 ألف ريال قطري (معدلة)	2013 ألف ريال قطري (معدلة)	2014 ألف ريال قطري	إيضاحات	
675,963	965,785	1,781,443	4	الموجودات
6,704	8,776	7,577	5	النقد والأرصدة البنكية
720,589	1,008,821	895,334	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
18,396,769	19,712,379	3,694,586	7	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
2,792,229	2,508,058	2,191,389	8	عقارات للمتاجرة
2,724,291	2,880,482	280,621	9	ذمم مدينة للتأجير التمويلي
6,156,728	1,868	-	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
-	4,344,252	-	10	موجودات الشركات التابعة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
366,406	208,005	304,043	11	موجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع
4,781,942	4,687,216	7,144,954	12	موجودات مالية متاحة للبيع
12,415,315	9,758,249	10,964,783	13	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
873,415	417,265	693,857	14	استثمارات عقارية
2,285,001	500,473	817,053	15	ممتلكات ومنشآت ومعدات
126,411	126,411	126,411	17	استثمارات في شركات زميلة
114	783	1,175	18	الشهرة
52,321,877	47,128,823	28,903,226	-	موجودات الضريبة المؤجلة
				إجمالي الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
5,028,096	4,492,780	4,569,370	19	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
112,887	145,661	164,938	20	مخصصات
7,092,289	385,276	329,117	9	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
11,540	612	-	-	مطلوبات الشركات التابعة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
26,661,159	27,788,091	7,919,983	21	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
142,128	-	-	-	مطلوبات تتعلق بمشتقات الأدوات المالية
206	793	1,088	18	مطلوبات الضريبة المؤجلة
39,048,305	32,813,213	12,984,496	-	إجمالي المطلوبات
				حقوق الملكية
3,891,246	3,891,246	3,891,246	22	رأس المال
(4,119)	(4,119)	(4,119)	23	أسهم الخزانة
811,555	842,294	1,110,169	24	احتياطي قانوني
4,639,231	4,639,231	4,639,231	25	احتياطي عام
(325,916)	(36,484)	(90,436)	26	احتياطيات أخرى
3,752,649	4,478,958	6,213,240	-	أرباح مدورة
12,764,646	13,811,126	15,759,331	-	إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
508,926	504,484	159,399	-	حصص غير مسيطرة
13,273,572	14,315,610	15,918,730	-	إجمالي حقوق الملكية
52,321,877	47,128,823	28,903,226	-	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتوقيع عليها نيابة عن مجلس الإدارة بتاريخ 8 مارس 2015 ووقع عليها نيابة عنهم:

سلمان محمد المهندي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي
رئيس مجلس الإدارة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	إيضاحات
1,086,222	1,217,206	إيرادات إيجارات
(252,015)	(251,420)	27 مصروفات إيجارات تشغيلية
336,777	300,116	8 إيرادات الإيجار التمويلي
1,170,984	1,265,902	صافي إيرادات الإيجارات والإيجار التمويلي
399,027	443,021	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(291,815)	(323,985)	27 مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
107,212	119,036	صافي إيرادات الخدمات الاستشارية
954	2,928,255	28 أرباح من بيع عقارات
718,474	(229,351)	صافي (خسارة) ربح القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
232,327	8,827	29 أرباح من استبعاد شركات تابعة
90,679	(107,011)	15 حصة نتائج الشركة الزميلة
336,548	10,288	أرباح من استبعاد شركات زميلة
1,795	25,603	أرباح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
		(خسائر) / أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
2,073	(924)	مصاريف عمومية وإدارية
(429,577)	(334,603)	30 استهلاك
(93,712)	(93,334)	31 خسائر انخفاض القيمة
(103,534)	(380,615)	31 إيرادات أخرى
315,743	54,528	32 أرباح تشغيلية قبل تكلفة التمويل والضرائب
2,349,966	3,266,601	
(1,090,423)	(748,308)	33 تكلفة التمويل
116,391	271,318	33 إيرادات التمويل
1,375,934	2,789,611	الربح قبل الضريبة
(5,853)	(4,398)	18 مصروفات ضريبة الدخل
1,370,081	2,785,213	ربح السنة
		العائد إلى:
1,374,987	2,777,547	أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
(4,906)	7,666	حصص غير مسيطرة
1,370,081	2,785,213	
		عائد السهم الأساسي والمخفف
3.53	7.14	34 (العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	إيضاحات	
1,370,081	2,785,213		ربح السنة بنود الدخل الشامل الأخرى
			بنود الدخل الشامل الأخرى المعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
285,629	(32,716)	35	فروق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية
4,267	49,174	35	صافي ربح الموجودات المالية المتاحة للبيع
289,896	16,458		بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
1,659,977	2,801,671		مجموع بنود الدخل الشامل للسنة
			العائد إلى:
1,664,419	2,796,084		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
(4,442)	5,587		حصص غير مسيطرة
1,659,977	2,801,671		

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

		المعد لحاملي أسهم الشركة الأم							
		احتياطيات			احتياطيات قانوني			أسهم الخزائنة	رأس المال
	الاجملي	أرباح مدورة	أخرى	احتياطي عام	احتياطي قانوني	احتياطي قانوني	أفد ريال	أفد ريال قطري	
	الاجملي	أرباح مدورة	أخرى	احتياطي عام	احتياطي قانوني	احتياطي قانوني	أفد ريال	أفد ريال قطري	
	الف ريال	الف ريال	الف ريال	الف ريال	الف ريال	الف ريال	الف ريال	الف ريال قطري	
الاجملي	14,310,610	499,484	13,811,126	4,478,958	(36,484)	4,639,231	842,294	(4,119)	3,891,246
الف ريال	5,000	5,000	13,811,126	4,478,958	(36,484)	4,639,231	842,294	(4,119)	3,891,246
قطري	14,315,610	504,484	13,811,126	4,478,958	(36,484)	4,639,231	842,294	(4,119)	3,891,246
	2,785,213	7,666	2,777,547	2,777,547	18,537	-	-	-	-
	16,458	(2,079)	18,537	-	18,537	-	-	-	-
	2,801,671	5,587	2,796,084	2,777,547	18,537	-	-	-	-
	(69,629)	-	(69,629)	(69,629)	-	-	-	-	-
	2,732,042	5,587	2,726,455	(2,707,918)	18,537	-	-	-	-
	(351,328)	(351,328)	-	-	-	-	-	-	-
	(778,250)	-	(778,250)	(778,250)	-	-	-	-	-
	-	-	-	(267,875)	267,875	-	-	-	-
	656	656	-	72,489	-	-	-	-	-
	(1,128,922)	(350,672)	(778,250)	(973,636)	(72,489)	-	267,875	-	-
	15,918,730	159,399	15,759,331	6,213,240	(90,436)	4,639,231	1,110,169	(4,119)	3,891,246

الرصيد في 31 ديسمبر 2014

الرصيد في 31 ديسمبر 2013 وفقاً للتقرير السابق
تعديلات السنوات السابقة (إيضاح 44)
الرصيد في 1 يناير 2013 (محل)
ربح السنة
بند الدخل الشامل الأخرى للسنة (إيضاح 35)
إجمالي بند الدخل الشامل الأخرى للسنة
مساهمة المسندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 37)

استبعاد حصة الأسهم غير المسيطرة نتيجة بيع
شركات تابعة
توزيعات أرباح 2013 (إيضاح 36)
المحور الاحتياطي القانوني
حركات أخرى
إجمالي المعاملات مع ملاكي الأسهم

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 45 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

المعدة اجمالي أسهم الشركة الأم									
الإجمالي	حصصة غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح موزعة	احتياطيات أخرى	احتياطي علم	احتياطي قانوني	أسهم الخزائنة	رأس المال	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	
13,302,326	503,926	12,798,400	3,786,403	(325,916)	4,639,231	811,555	(4,119)	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2012 وفقاً للتقرير السابق
(28,754)	5,000	(33,754)	(33,754)	-	-	-	-	-	تعديلات السنة السابقة
13,273,572	508,926	12,764,646	3,752,649	(325,916)	4,639,231	811,555	(4,119)	3,891,246	الرصيد في 1 يناير 2013 (معدل)
1,370,081	(4,906)	1,374,987	1,374,987	-	-	-	-	-	ربح السنة
289,896	464	289,432	-	289,432	-	-	-	-	بئود الحفل التامل الأخرى للسنة (إيضاح 35)
1,659,977	(4,442)	1,664,419	1,374,987	289,432	-	-	-	-	إجمالي بئود الحفل التامل للسنة مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 37)
(34,252)	-	(34,252)	(34,252)	-	-	-	-	-	
1,625,725	(4,442)	1,630,167	1,340,735	289,432	-	-	-	-	توزيعات الأرباح لسنة 2012 (إيضاح 36)
(583,687)	-	(583,687)	(583,687)	-	-	30,739	-	-	محول للاحتياطي القانوني
-	-	-	(30,739)	-	-	30,739	-	-	إجمالي المعاملات مع مالكي الأسهم
(583,687)	-	(583,687)	(614,426)	-	-	30,739	-	-	
14,315,610	504,484	13,811,126	4,478,958	(36,484)	4,639,231	842,294	(4,119)	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2013

تشكل الإيضاحات المرتقة من 1 إلى 45 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013	2014	إيضاحات	الأنشطة التشغيلية
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
1,370,081	2,785,213		ربح السنة
-	-		تعديلات على:
885,300	748,309	33	صافي تكاليف التمويل
(453,151)	(271,318)	33	تكلفة التمويل
(718,474)	387,225	13	إيرادات التمويل
-	(157,874)		صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
(2,073)	924	32	أرباح/ خسائر إعادة قياس الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها
(1,795)	(25,604)	11	بغرض البيع
71293,	93,334	14	أرباح غير متحققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(90,679)	107,011	15	أرباح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
15,937	-		استهلاك
103,534	380,615	31	حصة نتائج الشركات الزميلة
(954)	(296,130)	31	التغير في القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة
(232,327)	(8,827)	29	صافي خسائر انخفاض القيمة
(336,548)	(10,288)		أرباح من بيع موجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض البيع
50	-		أرباح من استبعاد شركات تابعة
(336,777)	(300,116)	8	أرباح من استبعاد شركة زميلة
(265,173)	-		خسائر/ (أرباح) القيمة العادلة لخيار الشراء
(10,500)	-		حل الخصم على عقود البيع المؤجلة
(10,104)	(9,570)	32	أرباح من عكس المخصص
-	(97)		رد مكافآت مجلس الإدارة
-	19,277	20	إيرادات توزيعات الأرباح
6,400	8,500	30	صافي فائدة الضريبة المؤجلة
(9,141)	-		التغير في المخصصات
7,318	3,450,584		مستحقات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
461,605	628,190		أرباح تشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل
(1,649,701)	(1,376,355)		التغيرات في رأس المال العامل:
-	2,828		تغيير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدما
58,594	2,301,690		التغير في العقارات بغرض المتاجرة
96,054	279,072		التغير في الموجودات المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
(1,026,130)	5,286,009		المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
			التغير في الذمم الدائنة والمستحقات
			صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 45 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013 الف ريال قطري	2014 الف ريال قطري	إيضاحات	الأنشطة الاستثمارية
453,151	270,719		إيرادات تمويل مقبوضة
-	69,000		متحصلات من بيع شركات زميلة
477,557	16,614,696	29	متحصلات من بيع الشركات التابعة
-	-		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(36,116)	(9,485)	13	شراء استثمارات عقارية
(25,736)	(88,480)		سداد مشتريات الموجودات المالية المتاحة للبيع
(67,327)	(16,612)	14	مدفوعات لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
46,689	73,349		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
375,000	-		متحصلات من بيع عقارات
-	1,044,000		متحصلات من بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع
16,330	-		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
12,000	4,000		أرباح مستلمة من شركات زميلة
(63,066)	(2,770,011)	32	مبالغ مقدمة لشراء استثمارات وعقارات
10,104	9,570		إيرادات توزيعات الأرباح المقبوضة
-	276		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(67,276)	(360,194)		صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
1,131,310	14,840,828		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(885,300)	(711,398)		تكلفة التمويل المدفوعة
1,983,232	-		متحصلات من التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(856,300)	(18,372,903)		مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
(321,028)	(418,846)		توزيعات أرباح مدفوعة
346,800	-		استلام منحة حكومية
(161,052)	5,566		تسوية مطلوبات مالية مشتقة
564	(21,828)		أرصدة بنكية محجوزة
106,916	(19,519,409)		صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التمويل
212,096	607,428		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
621,980	838,701		النقد وما في حكمه في 1 يناير
4,625	(175,659)		النقد وشبه النقد من فقدان السيطرة على شركات تابعة
838,701	1,270,470	4	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

1 معلومات الشركات والأنشطة الرئيسية

شركة بروة العقارية ش.م.ق. تم تأسيس شركة بروة العقارية ش.م.ق ("الشركة" أو "الشركة الأم") وفقاً لأحكام المادة رقم 68 من قانون الشركات التجارية رقم 5 لسنة 2002 كشركة مساهمة قطرية عامة بالسجل التجاري رقم 31901 بتاريخ 27 ديسمبر 2005. ومدة الشركة 100 عاما اعتباراً من تاريخ إعلانها بالسجل التجاري. والشركة مدرجة في بورصة قطر. والعنوان المسجل للشركة هو ص.ب. 277777 بالدوحة، دولة قطر.

تتضمن الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها جميعاً بـ "المجموعة") الاستثمار في جميع أنواع العقارات متضمنة الاستحواذ واستصلاح وتقسيم وتطوير وإعادة بيع الأراضي وإقامة المشاريع الزراعية والصناعية والتجارية على الأراضي أو تأجير تلك الأراضي وكذلك شراء وبيع واستئجار المباني أو المشاريع. كما تقوم بإدارة وتشغيل الاستثمارات العقارية داخل وخارج دولة قطر وامتلاك وإدارة الفنادق والخدمات الاستشارية الخاصة بالمشاريع وغيرها.

2 أسس الإعداد والتوحيد

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

وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على مدار الفترات المعروضة وما عدا ذلك تم ذكره وتوضيحه.

1-2 أسس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والمتطلبات المعمول بها بقانون الشركات التجارية القطري رقم 5 لسنة 2002.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة باستثناء إعادة تقييم الاستثمار في الشركات والاستثمارات العقارية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية المتاحة للبيع والأدوات المالية المشتقة والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

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

يتطلب إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة، كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. وبالنسبة للأمور التي تتضمن درجة أعلى من الحكم الشخصي أو التعقيد أو الأمور التي تتضمن افتراضات وتقديرات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية فقد تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (42).

2-2 أسس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما في ذلك المنشآت التي تم هيكلتها) التي تسيطر عليها المجموعة. وتتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق، لعوائد متغيرة نتيجة مشاركتها مع المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال نفوذها بهذه المنشأة. ويتم توحيد البيانات المالية للشركات التابعة بصورة كاملة من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة، كما تستبعد من التوحيد من تاريخ انتفاء السيطرة.

تطبق المجموعة طريقة الاقتناء لتسجيل اندماجات الأعمال والمقابل الذي تم تحويله للاستحواذ على شركة تابعة يتمثل في القيم العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكبدة للملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وحصل حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة.

2 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

2-2 أسس الإعداد (تتمة)

ويتضمن المقابل المالي الذي تم تحويله القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مالي محتمل. ويتم قياس الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد والمطلوبات المتكبدة أو المطلوبات الطارئة المفترضة في اندماجات الأعمال ميدنيا بالقيم العادلة في تاريخ الاقتناء. وتعتبر المجموعة بأي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية استحوذ على حدة، سواء بالقيمة العادلة أو بحصة الأسهم غير المسيطرة التناسبية من المبالغ المعترف بها لصافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها.

ويتم تسجيل كافة التكاليف المرتبطة بالاستحواذ عند تكبدها.

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

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

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

(ب) التغييرات في حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغيير في السيطرة

تحتسب المعاملات مع الحصص غير المسيطرة التي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة كمعاملات حقوق الملكية - أي: المعاملات التي تتم مع أصحاب الحصص بصفتهم المالكين. إن الفرق بين القيمة العادلة لأي مقابل مدفوع والحصة المستحوذ عليها بالقيمة الدفترية لصافي موجودات الشركة التابعة يتم تسجيله في حقوق الملكية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من استبعاد الحصص غير المسيطرة أيضا في حقوق الملكية.

(ج) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، فإن أي حصص محتجزة في المنشأة يتم قياسها بالقيمة العادلة، في تاريخ فقدان السيطرة، مع الاعتراف بأي تغييرات في القيمة الدفترية ضمن الأرباح أو الخسائر. وتمثل القيمة العادلة القيمة الدفترية المبدئية الخاصة بأغراض المحاسبة اللاحقة للحصص المحتجزة كالمشاركة الزميلة أو المشروعات المشتركة أو الموجودات المالية. بالإضافة إلى أن أي مبالغ تم الاعتراف بها مسبقا ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى فيما يخص هذه المنشأة يتم تسجيلها كما لو أن المجموعة قد استبعدت بشكل مباشر الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. وهذا قد يعني أن المبالغ السابق الاعتراف بها ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح أو الخسائر.

(د) الشركات الزميلة

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

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

تظهر حصص المجموعة من الربح أو الخسارة بعد الاستحواذ في بيان الربح أو الخسارة الموحد ويتم الاعتراف بحصتها من الحركة في بنود الدخل الشامل الأخرى بعد الاستحواذ مع إجراء التعديل المقابل للقيمة الدفترية للاستثمار.

2 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

2-2 أسس الإعداد (تتمة)

عندما تتساوى أو تتعدى حصة المجموعة من خسائر الشركات الزميلة نسبة ملكيتها فيها، بما في ذلك أية مديونيات أخرى غير مضمونة، فإن المجموعة لا تعترف بأي خسائر أخرى، إلا إذا ترتب عليها أي التزامات أو أي مدفوعات يتم دفعها نيابة عن تلك الشركات الزميلة.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت. وفي هذه الحالة، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة باعتباره الفرق بين قيمة الشركة الزميلة القابلة للاسترداد وقيمتها الدفترية، وتعترف بالقيمة ضمن "حصة الربح/ (الخسارة) في شركة زميلة" في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

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

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناشئة عن تخفيض حصص الملكية في الاستثمارات في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

(هـ) ترتيبات مشتركة

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

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

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

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

الشركات التابعة للمجموعة التي تمثل أكثر من 5% من إجمالي موجودات المجموعة و/ أو نتائجها التشغيلية خلال الفترة الحالية والسابقة والمضمنة في هذه البيانات المالية الموحدة تم إدراجها أدناه. وبالإضافة إلى الشركات التابعة الواردة أدناه، يوجد عدد آخر من الشركات التابعة والتي تم تضمينها في هذه البيانات المالية الموحدة لكنها تمثل أقل من 5% من إجمالي موجودات المجموعة و/ أو نتائجها التشغيلية.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

2-2 أسس الإعداد (تتمة)

النسبة المئوية للمساهمة الفعلية
للمجموعة

اسم الشركة التابعة	31 ديسمبر 2014	31 ديسمبر 2013	بلد التأسيس
شركة أساس العقارية ذ.م.م	%100	%100	قطر
شركة الوصيف لإدارة المشاريع (شركة ذات غرض خاص)	%100	%100	قطر
شركة بروة الدوحة العقارية ذ.م.م	%100	%100	قطر
شركة بروة الدولية - ش.ش.و	%100	%100	قطر
شركة بروة السد ش.ش.و	%100	%100	قطر
بروة البراحة ش.ش.و	%100	%100	قطر
شركة حي بروة المالي ذ.م.م	%100	%100	قطر
شركة قرية بروة ش.ش.و	%100	%100	قطر
جدران ش.ش.و	%100	%100	قطر
شركة مساكن السيلية ومسيمير ش.ش.و	%100	%100	قطر
شركة بروة لتبريد المناطق ش.ش.و	%100	%100	قطر
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ	%100	%100	قطر
كافيندش كابيتال	%92.31	%92.31	المملكة المتحدة
مجموعة جايدانس للفنادق	%96.5	%96.5	البحرين
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	%70	%70	قطر
شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م	%50	%50	قطر

3 أهم السياسات المحاسبية

1-3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاح

(أ) المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات التي قامت المجموعة بتطبيقها

تم تطبيق المعايير التالية من قبل المجموعة للمرة الأولى للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014 وليس لها أي تأثير جوهري على المجموعة.

تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 32، "الأدوات المالية: العرض" بشأن تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية. وهذا التعديل يوضح أن حق المقاصة لا يجب أن يكون مشروطاً بأحداث مستقبلية. كما يجب أن يكون قابلاً للتنفيذ من الناحية القانونية لجميع الأطراف المقابلة في سياق الأعمال الاعتيادية، وكذلك في حالة التقصير أو الإعسار أو الإفلاس. ويراعي التعديل آليات التسوية. وهذا التعديل ليس له أي تأثير جوهري على البيانات المالية للمجموعة.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 36، "انخفاض قيمة الموجودات" بشأن إفصاحات المبالغ القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية. هذا التعديل استبعد إفصاحات معينة للمبالغ القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد التي أدرجت في المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 من خلال إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13.

تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 39، "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، بشأن استبدال المشتقات واستمرار محاسبة التحوطات. ويراعي هذا التعديل التغيرات التشريعية التي تُجرى على المشتقات "خارج السوق الرسمية" وإنشاء أطراف مقابلة مركزية. وبموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 39، فإن استبدال المشتقات بأطراف مقابلة مركزية سوف ينتج عنه إيقاف محاسبة التحوط. ويوفر هذا التعديل الإعفاء من إيقاف محاسبة التحوط عند تلبية أدوات التحوط لمعايير معينة. وقد طبقت المجموعة التعديل وليس هناك أي تأثير جوهري على البيانات المالية للمجموعة نتيجة لذلك.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 21، "الجبايات"، يوضح محاسبة التعهد بدفع الجباية إذا كان ذلك الالتزام يندرج ضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 "المخصصات". ويتناول التفسير ماهية الحدث الإلزامي الذي يستوجب دفع جباية وتوقيت الاعتراف بالالتزام. ولا تخضع المجموعة حالياً لجبايات جوهرية ومن ثم فليس لها تأثير مادي على المجموعة.

المعايير والتعديلات والتفسيرات الأخرى والتي تعتبر سارية المفعول عن السنة المالية التي تبدأ في 1 يناير 2014 ليس لها تأثير مادي على المجموعة.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

1-3 التغييرات في السياسة المحاسبية والافصاح (تتمة)

(ب) معايير وتعديلات وتفسيرات جديدة لم يتم تطبيقها بعد

هناك عدد من المعايير وتعديلاتها والتفسيرات الجديدة تعد سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2014، ولم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. ولا يتوقع لأي منها أن تؤثر بشكل جوهري على البيانات المالية للمجموعة، باستثناء ما هو محدد أدناه:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، "الأدوات المالية"، ويتناول تصنيف وقياس والاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية. تم إصدار النسخة الكاملة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في يوليو 2014. وهو يحل محل الأجزاء الواردة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم 39 والتي ترتبط بتصنيف وقياس الأدوات المالية. ويحتفظ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بنموذج القياس المختلط ولكن مع وضع تبسيط له ويؤسس لثلاث فئات أساسية لقياس الموجودات المالية: التكاليف المطفأة والقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى والقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. ويعتمد أساس التصنيف على نموذج العمل المتبع من قبل المنشأة وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي. ويشترط أن يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مع خيار غير قابل للإلغاء منذ البداية بعرض التغييرات في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى والتي لا تعاد لصافي الدخل. وحاليا يوجد نموذج جديد لخسائر الائتمان المتوقعة والذي يحل محل نموذج خسارة الانخفاض في القيمة المتكيدة والمستخدم بالمعيار المحاسبي الدولي رقم 39. وبالنسبة للمطلوبات المالية، لا توجد تغييرات على التصنيف والقياس باستثناء الاعتراف بالتغييرات في مخاطر الائتمان الخاصة بها في بنود الدخل الشامل الأخرى، وذلك بالنسبة للمطلوبات المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويخفف المعيار الدولي رقم 9 من متطلبات فعالية التحوط باستبدال اختبارات فعالية التحوط وهذا يقتضي علاقة اقتصادية بين البند المتحوط له وإدارة التحوط ولنسبة التحوط أن تكون هي ذاتها التي تستخدمها الإدارة لأغراض إدارة المخاطر.

ما زالت هناك حاجة للتوثيق المعاصر ولكنه يختلف عما يتم إعداده حاليا بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 39. يعتبر المعيار ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. ويسمح بالتطبيق المبكر لهذا المعيار. ولا يزال يتعين على المجموعة تقييم التأثير الكامل للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، "إيرادات من العقود مع العملاء"، ويتناول الاعتراف بالإيرادات ويضع مبادئ الإبلاغ عن المعلومات المفيدة لمستخدمي البيانات المالية حول طبيعة ومبلغ وتوقيت وعدم التيقن من الإيرادات والتدفقات النقدية الناشئة عن تعاقدات المنشأة مع العملاء. ويتم الاعتراف بالإيرادات عند حصول العميل على السيطرة على سلعة ما أو خدمة ما وبالتالي يكون لديه القدرة على توجيه استخدام السلعة أو الخدمة والحصول على المنافع منها. ويحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 18، "الإيرادات" و المعيار المحاسبي الدولي رقم 11: "عقود التشييد" والتفسيرات المرتبطة بهما. يعتبر المعيار ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، ويسمح بالتطبيق المبكر. وتتولى المجموعة تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

لا توجد معايير دولية للتقارير المالية أو تفسيرات للجنة المعايير الدولية للتقارير المالية أخرى سارية المفعول والتي يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على المجموعة.

2-3 ملخص أهم السياسات المحاسبية

قياس القيمة العادلة

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

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

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

ويجب أن يكون متاحاً للمجموعة الوصول إلى السوق الرئيسية أو السوق الأكثر فائدة.

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-3 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تابع)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

ويتعين على المجموعة استخدام 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 والافصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والموضحة أدناه بناء على مدخلات المستوى الأدنى التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت قد حدثت عمليات نقل بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (على أساس المدخلات الأدنى مستوى التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير مالي.

تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية المتاحة للبيع غير المسعرة، والقياس غير المتكرر، مثل الموجودات المحتفظ بها وذلك لاستبعادها في العمليات غير المستمرة. تتألف الإدارة من رئيس قطاع الاستثمارات العقارية ورؤساء فريق الاندماج والاستحواذ الداخلي للمجموعة ورئيس إدارة دائرة المخاطر ومسؤولي المالية ومدراء كل عقار.

وتشترك جهات التقييم الخارجي في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الاستثمارات العقارية والعقارات التجارية. وتشمل معايير الاختيار المعرفة بالسوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كانت المعايير المهنية تم الحفاظ عليها. ويتم تغيير جهات التقييم عادة كل ثلاث سنوات. وتناقش الإدارة وتراجع جهات التقييم الخارجي للمجموعة وطرق التقييم والاقتراضات المستخدمة لكل عقار على حدة.

وفي تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتحليل الحركة في قيم الموجودات والمطلوبات والتي يتعين إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقا 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.

وتقوم الإدارة، بالتزامن مع جهات التقييم الخارجي للمجموعة، بمقارنة كل التغيرات في القيمة العادلة لكل الموجودات والمطلوبات على حدة مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير يعد معقولا.

ولغرض الافصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة وفقا لما هو موضح أعلاه.

الاعتراف بالإيرادات

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المالية المستلمة أو المستحقة وهي تمثل المبالغ المستحقة مقابل السلع التي تم توريدها وتدرج صافية من الخصومات والعوائد وضريبة القيمة المضافة. وتعترف المجموعة بالإيرادات عندما يكون بالإمكان قياس قيمة الإيرادات بشكل يعتمد عليه؛ وأن يكون بالإمكان تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية للمنشأة؛ وعند الوفاء بمعايير معينة لكل من أنشطة المجموعة الموضحة أدناه. وتعتمد المجموعة في تقديراتها على النتائج السابقة مع الأخذ في الحسبان نوع العميل ونوع المعاملة وتفصيل كل اتفاق على حدة.

بيع العقارات الجاهزة

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-3 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

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 يشتمل على:

- عقد لتشييد عقار
- أو
- عقد لبيع عقار جاهز

وفي حالة تم الحكم على العقد بأنه مخصص لتشييد عقار، 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، فإن طريقة نسبة الإنجاز للاعتراف بالإيرادات يتم تطبيقها ويتم الاعتراف بالإيرادات على مراحل العمل. ويتم تطبيق النقل المستمر لأعمال قيد التنفيذ عندما:

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

و
➤ يتم نقل جميع المخاطر والمنافع الجوهرية لملكية الأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري على مراحل التشييد، عادة عندما لا يتمكن المشتري من إعادة العقار غير الجاهز إلى المجموعة.

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

إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بإيراد الإيجارات المستلمة من الإيجارات التشغيلية ناقصا التكاليف المبدئية المباشرة للمجموعة لإبرام عقود الإيجارات على أساس طريقة القسط الثابت على مدار فترة الإيجار، باستثناء إيرادات الإيجار المحتملة والتي يتم الاعتراف بها عند حدوثها.

يتم توزيع الحوافز الممنوحة للمستأجرين لإبرام اتفاقيات التأجير بالتساوي على مدار فترة الإيجار، حتى لو لم يتم تسديد المدفوعات على هذا الأساس. فترة الإيجار هي فترة لعقد الإيجار غير قابلة للإلغاء مضافاً إليها أي فترة أخرى يكون للمستأجر فيها الخيار بمواصلة عقد الإيجار، حيث تكون الإدارة، في بداية عقد الإيجار، واثقة بشكل معقول بأن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لفسخ عقود الإيجار أو للتعويض عن أي تلفيات في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند حدوثها.

إيرادات الإيجار التمويلي

يتم الاعتراف بالدخل الناتج من عقود الإيجار التمويلي التي تكون فيها المجموعة الطرف المؤجر بناء على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار الشركة في الإيجار التمويلي.

إيرادات الرسوم الإدارية

يتم الاعتراف بإيرادات الرسوم الإدارية على أساس شروط وأحكام اتفاقيات الإدارة ذات الصلة المبرمة مع الأطراف الخارجية للمجموعة. ويتم عادة الاعتراف بها عند تقييم الخدمة.

إيرادات الخدمات

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-3 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

عقود الإنشاءات

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

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 الربح أو الخسارة الموحد.

تكاليف الخدمة وإدارة التكاليف والمصروفات الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين الإيرادات الناشئة من المصروفات المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يصبح فيها الحصول على التعويض مستحقاً. وتم إدراج رسوم الخدمات والرسوم الإدارية وغيرها من المبالغ في صافي إجمالي إيرادات الإيجار للتكاليف ذات الصلة، نظراً أن الإدارة ترى بأن المجموعة تعمل لوصفها المسؤول الرئيسي في هذا الصدد.

إيرادات توزيعات الأرباح

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

إيرادات التمويل

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

عقارات للمتاجرة (المحزون)

عقارات للمتاجرة هي الممتلكات العقارية (بما في ذلك قطع الأراضي الفضاء) المتاحة للبيع وتلك العقارات قيد التطوير بغرض البيع وتعتبر في مرحلة التشييد. ويتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال العادية بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لزيادة رأس المال، ويتم تسجيلها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. قد تقرر المجموعة تأجير بعض الوحدات بشكل مستمر لزيادة إمكانية بيع العقارات بدلاً من تحقيق الإيرادات الإيجارية ولا يتم الاحتفاظ بالعقار لزيادة رأس المال. تسجل المجموعة هذه العقارات باعتبارها عقارات للمتاجرة وليست استثمارات عقارية لأن الاحتفاظ بالعقار يبقى رهناً لاستبعاده لاحقاً في سياق الأعمال العادية. صافي القيمة القابلة للتحقق هي عبارة عن سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير وخصم القيمة الزمنية للنقد إذا كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف المقترنة لإنجاز والتكاليف المقترنة اللازمة لتمام عملية البيع.

وتتضمن التكاليف:

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

يتم إدراج العمولة غير القابلة للاسترداد والمدفوعة لوكلاء البيع أو العمل عن بيع الوحدات العقارية عند دفعها.

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

الاستثمارات العقارية

يتضمن العقار الاستثماري العقار الجاهز والعقار قيد التشييد أو المعاد تطويره والمحتفظ به لاكتساب الإيجارات أو لزيادة رأس المال أو كليهما بدلاً من بيعه وذلك في سياق الأعمال العادية أو لاستخدامه في المهام الإدارية. (ويتم تصنيف العقار بموجب عقد إيجار باعتباره استثماراً عقارياً عند تلبية تعريف الاستثمارات العقارية).

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-3 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الاستثمارات العقارية (تتمة)

وبعد الاعتراف المبني، يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في القيم العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد في السنة التي تنشأ فيها. ولأغراض هذه البيانات المالية الموحدة، ومن أجل تجنب المحاسبة المزدوجة، فإن القيمة العادلة التي تم تقييمها:

- يتم خفضها بواقع القيمة الدفترية لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع حوافز الإيجارات و/ أو مدفوعات الحد الأدنى من الإيجارات.
- يتم زيادتها بواقع القيمة الدفترية لأي التزام للمستأجر الأعلى أو المالك الحر والتي تم الاعتراف بها في بيان المركز المالي الموحد باعتبارها ضمن تعهدات لتأجير التمويل.

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

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

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

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

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

بالنسبة للتحويل من عقارات للمتاجرة إلى استثمارات عقارية سيتم إدراجها بالقيمة العادلة، فإن أي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ وقيمه الدفترية السابقة سوف يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

ممتلكات ومنشآت ومعدات

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

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

لا يتم استهلاك الأراضي؛ ويتم احتساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد على أساس طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل جزء من أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات. يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدار فترة الإيجار أو الأعمار الإنتاجية لها أيهما أقصر ما لم يتأكد بشكل معقول حصول المجموعة على الملكية بنهاية فترة الإيجار.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-3 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

ممتلكات ومنشآت ومعدات (تتمة)

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات الخاضعة للاستهلاك:

20 سنة	مبان
3-7 سنوات	أثاث وتجهيزات
5 سنوات	مركبات
3-5 سنوات	الحواسب الآلية والبرمجيات
3 سنوات	معدات مكتبية
3 سنوات	تحسينات على مبان مستأجرة
25 سنة	محطة التبريد

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية للموجودات وتعديلها إن لزم الأمر في نهاية فترة التقرير. يتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات لاستبيان أي انخفاض في قيمتها عندما يستدل من الظروف والتغير في الأحداث بأنه لن يتم استرداد قيمتها الدفترية. وفي حالة وجود أي مؤشر كهذا وفي حالة تجاوز القيم الدفترية القيم القابلة للاسترداد المقدر، يتم تخفيض الموجودات إلى القيمة 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 لنبند الممتلكات والمنشآت والمعدات ذي العلاقة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند تكبد النفقات. يُلغى الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات عند استبعاده أو عندما لا يتوقع من استخدامه أو استبعاده أي منافع اقتصادية مستقبلية. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بأصل ما في بيان الربح أو الخسارة الموحد في السنة التي يتم فيها إلغاء الاعتراف بالأصل. ويتم تحديد الأرباح والخسائر المتعلقة بالاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية.

الأدوات المالية

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

الموجودات المالية

تقوم الشركة بتصنيف الموجودات المالية في البنود التالية: موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وقروض ونم مدينة وموجودات مالية متاحة للبيع، وفقا للحالة. ويتم الاعتراف الأولي بالموجودات المالية بالقيمة العادلة مضافا إليها، في حالة الموجودات المالية غير المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي تعزى لحيازة الأصل المالي.

يتم الاعتراف بمشترىات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات في إطار زمني محدد وفقا لتنظيم ما أو عرف سائد في السوق (صفقات الطريقة العادية) في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجودات.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

قروض ونم مدينة

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

3-2 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

موجودات مالية متاحة للبيع
تعد الموجودات المالية المتاحة للبيع أدوات مالية غير مشتقة التي يتم تصنيفها إما وفقاً لهذه المجموعة أو لا يتم تصنيفها في أي من المجموعات الأخرى. يتم الاعتراف بالموجودات المالية المتاحة للبيع مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة. بعد الاعتراف الأولي، يتم إعادة قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة، مع الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة مباشرة كعنصر منفصل لحقوق الملكية ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى حين بيع أو تحصيل الاستثمار أو أن يتم تحديد الاستثمار باعتباره منخفض القيمة، وعندئذ يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المتراكمة والمسجلة سابقاً في حقوق الملكية في بيان الربح أو الخسارة الموحد لتلك السنة. يتم تسجيل الربح المحقق من الاستثمارات كعائد ربح باستخدام معدل الربح الفعلي. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المكتسبة من الاستثمارات في بيان الربح أو الخسارة الموحد باعتبارها "إيرادات التوزيعات النقدية" عند التأكد من حق الشركة في استلام الأرباح. يتم الاعتراف بعمليات البيع والشراء الاعتيادية للاستثمارات في تاريخ المتاجرة عندما تصبح المجموعة أو تلتزم بأن تكون طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

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 التقنيات استخدام معاملات محايدة ومتكافئة والرجوع إلى القيمة السوقية الحالية لأداة مالية أخرى تعتبر مماثلة بشكل جوهري وتحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الأخرى. وللإستثمار في الصناديق، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى صافي قيم الموجودات المقدمة من مديري الصندوق.

نتيجة الطبيعة غير المؤكدة للتدفقات النقدية الناشئة من بعض استثمارات حقوق الملكية غير المسعرة للمجموعة، فإن القيمة العادلة لهذه الاستثمارات لا يمكن قياسها بشكل موثوق. وتبعاً لذلك، يتم تسجيل هذه الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة.

إذا حدث انخفاض في قيمة الاستثمار المتاح للبيع، فإن المبلغ الذي يشكل الفرق بين تكلفته وقيمه العادلة الحالية، ناقصاً أي خسارة في انخفاض القيمة تم الاعتراف بها سابقاً في بيان الدخل أو الخسارة الموحد يتم تحويله من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة الموحد. لا يتم لاحقاً عكس خسائر الانخفاض في أدوات حقوق الملكية المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. حالات عكس خسائر الانخفاض في القيمة بأدوات الدين تتم من خلال بيان الدخل أو الربح الموحد؛ إذا كان من الممكن ربط الزيادة في القيمة العادلة للأداة المالية بشكل موضوعي بحدث وقع بعد أن تم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

الغاء الاعتراف

عند استبعاد الاستثمار، فإن الربح أو الخسارة المتراكمة المسجلة سابقاً في حقوق الملكية يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم الغاء الاعتراف بالأصل المالي (أجزاء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المتشابهة إذا كان ذلك منطقياً) بشكل أساسي (أي استبعاداً من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عندما:

- يكون الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل قد انقضى؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو افترضت وجود تعهد ما بسداد التدفقات النقدية المستلمة بكاملها دون حدوث تأخير مادي لأي طرف ثالث بموجب ترتيب "مرور؛ وإما (أ) أن المجموعة قامت بنقل جميع المخاطر والمكاسب الخاصة بالأصل بشكل أساسي، أو (ب) أن المجموعة لم تنقل ولم تحتفظ بشكل أساسي بجميع المخاطر والمكاسب لأصل ما، ولكنها قامت بنقل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية لأصل ما أو أبرمت ترتيباً تمريري، فإنها تقوم بتقييم ما إذا وإلى أي حد احتفظت بمخاطر ومكاسب الملكية. وفي حال لم تنقل ولم تحتفظ بشكل أساسي بجميع المخاطر والمكاسب المتعلقة بالأصل ولم تنقل السيطرة على الموجودات، تواصل المجموعة الاعتراف بالأصل المحول إلى حد استمرار ارتباط المجموعة بالأصل. وفي هذه الحالة، تعترف المجموعة أيضاً بما يصاحب ذلك من التزام. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

3-2 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية، عند الاعتراف الأولي، كقروض ونعم دائنة.

يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، و في حالة القروض والتمويل والذمم الدائنة، يتم الاعتراف بالصافي بعد تكاليف المعاملة المرتبطة بها مباشرة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة ذمم مدينة تجارية وأخرى ومستحق لأطراف ذات علاقة والتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي.

المطلوبات المالية غير المشتقة

يتم تسجيل الموجودات والمطلوبات المالية بتاريخ المتاجرة الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية.

وتلغي المجموعة الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاؤها.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية غير المشتقة في 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 بموجب عقود التمويل الإسلامي ومستحق لأطراف ذات علاقة وسحب البنكي على المكشوف ونعم دائنة تجارية وأخرى.

نعم دائنة ومستحقات

يتم الاعتراف بالمطلوبات بالنسبة لمبالغ سيتم دفعها مستقبلاً نظير خدمات مستلمة أو عند نقل المخاطر والمكاسب المرتبطة بالسلع إلى المجموعة، سواء تم أم لم يتم استلام فاتورة عنها من قبل المورد.

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

التزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي

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

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

إلغاء الاعتراف

يستبعد الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاؤها. عند استبدال الالتزام المالي الحالي بالتزام آخر من نفس جهة الإقراض وبشروط مختلفة بشكل أساسي أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل أساسي مثل معاملة التبادل أو التعديل باعتباره إلغاء للاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات العلاقة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

المقاصة بين الأدوات المالية

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-3 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الأدوات المالية المشتقة

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

الاضمحلال في القيمة

الموجودات المالية

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

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

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

الموجودات المصنفة باعتبارها متاحة للبيع

تقوم المجموعة بنهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها. وفي حالة تصنيف استثمارات حقوق الملكية باعتبارها متاحة للبيع، فإن الانخفاض الهام أو طويل الأمد في القيمة العادلة للورقة المالية إلى أدنى من تكلفتها يعد دليلاً على أن الموجودات قد انخفضت قيمتها. وعندما يكون هناك دليل على ذلك بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، فإن الخسارة المتراكمة - والتي تم قياسها كفرق بين تكلفة الاقتناء والقيمة العادلة الحالية بعد خصم خسارة الانخفاض في القيمة بذلك الأصل المالي والمسجلة مسبقاً في بيان الربح أو الخسارة الموحد - يتم إلغاؤها من حقوق الملكية وتسجل في بيان الربح أو الخسارة الموحد. ولا يتم من خلال بيان الربح أو الخسارة الموحد، عكس خسائر الانخفاض في قيمة أدوات الملكية المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. إذا زادت القيمة العادلة في فترة لاحقة لأدوات الدين المصنفة باعتبارها متاحة للبيع، وكان من الممكن ربط هذه الزيادة بصورة موضوعية بوقوع حدث ما بعد الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد، يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة من خلال بيان الربح أو الخسارة الموحد.

الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة في تاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على انخفاض قيمة الموجودات. وفي حال وجود أي مؤشرات على ذلك، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. وتعتبر القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو وحدة تكون النقد هي القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع أيهما أعلى. وعند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد 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 حدة تكوين النقد القيمة المقدرة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

3.2 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تابع)

الأدوات المالية (تتمة)

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 لأستبيان وجود أي مؤشرات تدل على أن الخسارة قد انخفضت أو لم تعد موجودة. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة (بخلاف الشهرة) في حال وجود أي تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز معه القيمة الدفترية للأصل القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها صافية من أي استهلاك أو إطفاء، لو لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة.

نقد وما في حكمه

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

رأس المال

الأسهم العادية

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

إعادة الشراء رأس المال واستبعاده وإعادة إصداره (أسهم الخزائنة)

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

تكاليف التمويل

تكاليف التمويل هي عبارة عن التكاليف التي تتكبدتها المجموعة في سبيل اقتراض الموارد المالية. وتقوم المجموعة رسملة تكاليف التمويل والتي تعزى مباشرة لحيازة أو إنشاء 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. وتعتبر المجموعة بتكاليف القروض الأخرى كمصروف في الفترة التي حدثت فيها.

وتبدأ المجموعة رسملة تكاليف التمويل كجزء من تكلفة الأصل المؤهل في تاريخ بداية الرسملة. ويعتبر تاريخ بداية الرسملة هو التاريخ الذي تستوفي فيه المجموعة في المقام الأول جميع الشروط التالية:

- أ. تكبد النفقات الخاصة بالأصل؛
- ب. تكبد تكاليف القروض؛ و
- ج. تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للغرض المقصود منه أو لبيعه.

وإلى القدر الذي تقتضيه فيه المجموعة الأموال خصيصا لغرض الحصول على أصل مؤهل، تقوم المجموعة بتحديد مبلغ تكاليف التمويل المستحق للرسملة كتكاليف تمويلية فعلية يتم تكبدها في هذا التمويل خلال الفترة ناقصا أي إيرادات استثمار من الاستثمار المؤقت لتلك التمويلات، إن وجدت.

تكاليف التمويل التي تنطبق على تمويل المجموعة والمستحقة خلال الفترة، بخلاف تلك التمويلات المحددة المذكورة أعلاه والمرصودة خصيصا لغرض الحصول على أصل مؤهل، يتم رسملتها بتطبيق معدل رسملة على النفقات الخاصة بذلك الأصل.

ولا يجب أن يتجاوز مبلغ تكاليف التمويل الذي يتم رسملته من قبل المجموعة خلال الفترة مبلغ تكاليف التمويل التي تكبدها خلال تلك الفترة. تعلق المجموعة رسملة تكاليف الاقتراض خلال فترات طويلة حيث تعلق التطوير الفعال للأصل المؤهل، وتتوقف عن رسملة تكاليف الاقتراض عند الانتهاء بشكل أساسي من جميع الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المقصود منه أو لبيعه.

ودائع المستأجرين

يتم الاعتراف بمطلوبات ودائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المضافة في حال كانت جوهرية. يتم إدراج أي فرق بين القيمة العادلة المبدئية والقيمة الاسمية كعنصر من عناصر إيرادات التأجير التشغيلي ويتم الاعتراف به على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

الإيجارات

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

المحاسبة من قبل المؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تنقل فيها الشركة جميع مخاطر ومنافع ملكية الموجودات بشكل أساسي باعتبارها ضمن الإيجار التمويلي وتعرض ضمن الذمم المدينة بمبلغ يعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار. يمثل صافي الاستثمار في عقد الإيجار الاستثمار الإجمالي في عقد الإيجار مخصصاً بسعر العائد الضمني في عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالدخل الناتج من عقود الإيجار التمويلي التي تكون المجموعة الطرف المؤجر فيها بناءً على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار الشركة في الإيجار التمويلي. ويتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تحدث فيها.

المجموعة كمستأجر

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلي، التي تنقل إلى المجموعة كافة المخاطر والمنافع العرضية لملكية البند المؤجر، في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المؤجر أو، إذا كانت أقل، بالقيمة الحالية من الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار.

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

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

المخصصات

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 بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل خصم الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص التي تنشأ بسبب مرور الوقت كصافي تكاليف التمويل. يتم الاعتراف بالمخصصات لخسائر التشغيل المستقبلية. وفي حالة وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمال الحاجة إلى تدفقات نقدية خارجة في التسوية بمراعاة فئة الالتزامات ككل. ويتم الاعتراف بالمخصص حتى في حالة احتمال ضالة التدفقات النقدية الخارجة لأي بند من البنود المدرجة بنفس فئة التعهدات.

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

الشهرة

تنشأ الشهرة عند الاستحواذ على الشركات التابعة وتمثل فائض المبلغ المالي المحول ومبلغ أي حصة غير مسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ لأي حصة ملكية سابقة في الجهة المستحوذ عليها عن القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد والتي تم الاستحواذ عليها. وإذا بلغ إجمالي المقابل المحول والحصة غير المسيطرة المعترف بها والحصة التي سبق الاحتفاظ بها والتي تم قياسها بالقيمة العادلة أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها. وفي حالة وجود مكاسب من شراء عن طريق مساومات ، فإن الفرق يتم تسجيله مباشرة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-3 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الشهرة (تتمة)

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

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

مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتطبيق لائحة منافع واشتراكات التقاعد المحددة.

لائحة المنافع المحددة

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

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

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

ويتم إدراج تكاليف الخدمة السابقة على الفور ضمن الدخل.

ويتم تحديد القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة عن طريق خصم التدفقات النقدية الخارجة المستقبلية المقدرة باستخدام معدلات الفائدة على سندات الشركات عالية الجودة والمقومة بالعملية التي تُسدد بها المنافع والتي لها آجال تقارب آجال التزامات المنفعة ذات الصلة. وفي حال عدم وجود سوق واسعة لهذه السندات، يتم تطبيق أسعار سوق السندات الحكومية. يتم تحميل وقيد المكاسب والخسائر الاكتوارية الناتجة من التسويات والتغييرات السابقة في الافتراضات الاكتوارية في حقوق الملكية في بنود الدخل الشامل الأخرى في الفترة التي حدثت فيها.

لائحة الاشتراكات المحددة

وفيما يتعلق بموظفيها المواطنين في قطر ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي علاوة على الموظفين الآخرين في بعض المواقع خارج قطر، تقوم المجموعة بسداد الاشتراكات إلى هيئة صندوق المعاشات العامة والسلطات المماثلة بالدول الأخرى، ويتم حسابها كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. وليس لدى المجموعة أي التزامات أخرى بالسداد بعد سداد هذه الاشتراكات. ويعترف بالاشتراكات ضمن مصروف منافع الموظفين عند استحقاقها. يتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدماً كإصل إلى القدر الذي يتاح فيه الاسترداد النقدي أو خفض المدفوعات المستقبلية.

ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-3 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة (تتمة)

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

يتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات، فيما يتعلق بالفروق المؤقتة الناشئة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وبين قيمها الدفترية في البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، لا يتم الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة إذا نشأت عن الاعتراف الأولي للشهرة، ولا يتم تسجيل ضريبة الدخل المؤجلة إذا نشأت عن الاعتراف الأولي لأصل أو التزام في معاملة غير معاملات اندماج الأعمال والتي لا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح أو الخسائر المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.

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

ويتم الاعتراف بموجودات ضريبة الدخل المؤجلة فقط إلى القدر الذي يكون فيه من المرجح توافر الربح الخاضع للضريبة مستقبلاً بحيث يمكن مقابله الاستفادة من الفروق المؤقتة.

تُحتسب ضريبة الدخل المؤجلة على الفروق المؤقتة الناشئة عن الاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة، باستثناء التزام ضريبة الدخل المؤجلة والذي تتحكم فيه المجموعة من حيث توقيت عكس الفرق المؤقت ويكون من المرجح 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 بضرانب الدخل التي تفرضها نفس سلطات الضرائب على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو غيرها من المنشآت الخاضعة للضريبة، وتكون هناك نية لتسوية الأرصدة على أساس الصافي.

ترجمة العملات الأجنبية

عملة العرض والعملة الوظيفية

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

المعاملات والأرصدة

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

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أهم السياسات المحاسبية (تمة)

2-3 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تمة)

ترجمة العملات الأجنبية (تمة)

شركات المجموعة

إن النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (لا يوجد لأي منها عملة اقتصاد ذي تضخم مفرط) والتي لديها عملة وظيفية مختلفة عن عملة العرض يتم ترجمتها بعملة العرض كالتالي:

- أ. تتم ترجمة الموجودات والمطلوبات لكل بيان للمركز المالي بسعر الإقفال في تاريخ المركز المالي؛
- ب. تحول الإيرادات والمصروفات لكل قائمة دخل بسعر الصرف المتوسط (إلا إذا كان هذا المتوسط لا يمثل تقريبا معقولا للأثر التراكمي لأسعار الصرف السائدة في تواريخ التعامل وفي هذه الحالة تحول الإيرادات والمصروفات على أساس السعر السائد في تواريخ التعاملات)؛ و
- ج. يتم الاعتراف بجميع فروق صرف العملات الأجنبية الناتجة في بنود الدخل الشامل الأخرى.

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

ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسي والمخفف عن أسهمها العادية ويتم احتساب ربحية السهم الأساسي بقسمة الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين العاديين للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة خلال الفترة. ويتم تحديد ربحية السهم المخفف بتعديل الأرباح أو الخسائر العائدة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة مقابل تأثيرات الأسهم المحتملة المخففة والتي تشكل أوراق نقد قابلة للتحويل وخيارات الأسهم الممنوحة للموظفين، إن وجدت.

تقارير القطاعات

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المجموعة ويشارك في أنشطة الأعمال التي قد تحقق إيرادات وتتكبد نفقات، بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالمعاملات مع أي من المكونات الأخرى للمجموعة، التي يتم مراجعة نتائجها التشغيلية بانتظام من قبل الإدارة العليا للمجموعة (باعتبارها جهة صنع القرارات التشغيلية الرئيسية) وذلك لاتخاذ قرارات حول الموارد المخصصة لكل قطاع وتقييم أدائه، والذي يتاح عنه معلومات مالية منفصلة. يتم إعداد تقرير عن القطاعات التشغيلية بطريقة تتوافق مع إعداد التقارير الداخلية المقدمة إلى جهة صنع القرارات الرئيسية.

منح حكومية

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

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية الأخرى مبدئيا كإيرادات مؤجلة في حال وجود تأكيدات معقولة باستلامها والتزام المجموعة بالشروط المرتبطة بالمنحة. يتم الاعتراف بالمنح التي تعوض المجموعة عن المصروفات المتكبدة في بيان الربح أو الخسارة الموحد على أساس منهجي في نفس الفترات التي يتم فيها الاعتراف بالمصروفات. يتم الاعتراف بالمنح التي تعوض المجموعة عن تكلفة الأصل القابل للاستهلاك في بيان الربح أو الخسارة الموحد على أساس منهجي على مدار العمر الإنتاجي للأصل، في حين أن المنح التي تعوض المجموعة عن الموجودات قيد التطوير يتم خصمها مباشرة من القيمة الدفترية للموجودات ذات الصلة. يتم الاعتراف بالمنح الحكومية المرتبطة بالموجودات غير النقدية مبدئيا بقيمتها الإسمية.

الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض البيع والعمليات غير المستمرة

تصنف المجموعة الموجودات غير المالية ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها بغرض البيع في حال استرداد القيمة الدفترية لها بشكل أساسي من خلال البيع وليس من خلال استخدامها المستمر. ويتم قياس هذه الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة باعتبارها محتفظ بها بغرض البيع بقيمتها الدفترية والقيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، أيهما أقل.

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

3 أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-3 ملخص أهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض البيع والعمليات غير المستمرة (تتمة)

تعتبر مجموعة الاستبعاد مؤهلة كعمليات غير مستمرة في حال كانت:

- أحد مكونات المجموعة أي وحدة تكوين النقد أو مجموعة وحدات تكوين النقد
- مصنفة باعتبارها محتفظ بها بغرض البيع أو تم استبعادها فعلياً بهذه الطريقة، أو
- خطأ رئيسياً للأعمال أو منطقة جغرافية رئيسية

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

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

توزيعات الأرباح

تعترف الشركة بالالتزام الذي يتم من خلاله تسديد توزيعات نقدية على حاملي حقوق الملكية للشركة الأم عندما يتم التصريح لهذا التوزيع وأن لا يكون التوزيع خاضعاً للسلطة التقديرية للشركة. وفقاً لأحكام قانون الشركات القطري رقم 5 لسنة 2002، يتم التصريح للتوزيع في حال موافقة المساهمين عليه. ويتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

المساهمة في الصندوق الاجتماعي والرياضي

وفقاً للقانون القطري رقم 13 لسنة 2008 والتفسيرات ذات الصلة الصادرة في يناير 2010، يتعين على المجموعة المساهمة بنسبة 2.5% من الأرباح السنوية الصافية الموحدة في الصندوق الاجتماعي والرياضي للدولة. ويقتضي التفسير المرتبط بالقانون رقم 13 الاعتراف بالمبلغ المستحق باعتباره ضمن توزيعات الإيرادات. وبالتالي، يتم الاعتراف بذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد.

4 النقد وما في حكمه

2013	2014
الف ريال قطري	الف ريال قطري
352	206
157,953	966,167
204,817	282,022
601,664	510,222
999	22,826
965,785	1,781,443
1,868	-
(127,953)	(488,147)
(999)	(22,826)
838,701	1,270,470

النقد في الصندوق
ودائع قصيرة الأجل
حسابات جارية
حسابات تحت الطلب
غطاءات كفالات بنكية

إجمالي النقد والأرصدة البنكية

النقد والأرصدة البنكية العائدة لشركات تابعة مصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
أرصدة بنكية محجوزة

نقد وما في حكمه

إيضاحات:

1. يشتمل النقد وما في حكمه على الودائع الثابتة ذات فترات استحقاق تصل حتى ثلاثة شهور بقيمة 478,020 ألف ريال قطري (2013: 30,000 ألف ريال قطري).
2. يتم استثمار الودائع البنكية القصيرة الأجل لفترات متفاوتة تبعاً لاحتياجات المجموعة الفورية من النقد والتي تصل إلى فترة استحقاق أصلية تتراوح من ثلاثة إلى إثني عشر شهراً وتكون معدلات الربح وفقاً لأسعار السوق التجارية.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

5 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	استثمارات في أوراق حقوق الملكية مدرجة
8,776	7,577	

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما

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

2014			
غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	
-	603,486	603,486	ذمم مدينة تجارية (بالصافي)
8,754	29,958	38,712	مصروفات مدفوعة مقدما
-	32,375	32,375	إيرادات مستحقة
8,293	2,864	11,157	ودائع قابلة للاسترداد
366	13,029	13,395	ذمم مدينة للموظفين (بالصافي)
-	640	640	أرباح مستحقة على ودائع مالية إسلامية
10,871	184,698	195,569	ذمم مدينة أخرى (بالصافي)
<u>28,284</u>	<u>867,050</u>	<u>895,334</u>	
2013			
غير متداولة ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	
56,212	68,829	125,041	ذمم مدينة تجارية (بالصافي)
1,547	93,932	95,479	مصروفات مدفوعة مقدما
6,693	6,545	13,238	إيرادات مستحقة
9,341	3,888	13,229	ودائع قابلة للاسترداد
-	2,988	2,988	ذمم مدينة للموظفين (بالصافي)
-	69	69	القيمة العادلة الإيجابية للأدوات المالية المشتقة
93,506	188,248	281,754	أرباح مستحقة على ودائع مالية إسلامية
167,299	841,522	1,008,821	ذمم مدينة أخرى (بالصافي)

كما في 31 ديسمبر 2014، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها 33,660 ألف ريال قطري (2013: 27,426 ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص لها بالكامل. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية على النحو التالي:

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	
16,911	27,426	في 1 يناير
10,924	7,780	المخصص المرصود للسنة
-	(1,463)	إعادة تصنيف لانخفاض القيمة المتعلق بالأطراف ذات العلاقة
(409)	-	مبالغ مشطوبة
-	(83)	حركات أخرى
<u>27,426</u>	<u>33,660</u>	في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما (تتمة)

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

تأخر سدادها ولم تنخفض قيمتها		غير مستحقة ولم تنخفض قيمتها					
365 - 121 يوما	120 - 91 يوما	61 - 90 يوما	31 - 60 يوما	0 - 30 يوما	الف ريال قطري	الف ريال قطري	
37,148	5,613	66,872	242,462	6,711	244,680	603,486	2014
8,289	25,914	2,745	3,907	4,009	432,159	477,023	2013

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

7 عقارات للمتاجرة

2013	2014	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
16,101,633	184,472	عقارات متاحة للبيع
3,610,746	3,510,114	عقارات قيد التطوير
<u>19,712,379</u>	<u>3,694,586</u>	

يوضح الجدول التالي الحركة في العقارات المتاحة للبيع خلال السنة:

2013	2014	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
6,956,524	16,101,633	في 1 يناير
-	55,825	إضافات
-	(1,695)	عقارات مبيعة خلال السنة
-	(16,094,342)	بيع الشركات التابعة
-	88,389	محول إلى استثمارات عقارية (إيضاح 13)
-		محول من عقارات قيد التطوير
<u>9,145,109</u>	<u>34,662</u>	
<u>16,101,633</u>	<u>184,472</u>	في 31 ديسمبر

يوضح الجدول التالي الحركة في العقارات قيد التطوير خلال السنة:

2013	2014	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
11,440,245	3,610,746	في 1 يناير
1,361,800	1,381,038	إضافات
10,366	-	محول من مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
-	(843,234)	عند استبعاد شركات تابعة (إيضاح 29)
(106,462)	(49,523)	مستبعد خلال السنة
105,999	64,563	تكاليف التمويل المرسمة (1) و (إيضاح 33)
(9,145,109)	(34,662)	تحويل إلى عقارات متاحة للبيع
-	(346,182)	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 13)
(57,337)	(261,488)	ما تم شطبه لصادفي القيمة القابلة للتحقق (2) و (إيضاح 31)
1,244	(11,144)	تعديل صرف العملة
<u>3,610,746</u>	<u>3,510,114</u>	في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

7 عقارات للمتاجرة (تتمة)

إيضاحات:

1. يتم حساب تكلفة التمويل المرسمة بناء على النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالعقارات قيد التطوير. ويتم رسملة تكلفة التمويل باستخدام تكلفة المتوسط المرجح للتمويل بالمجموعة.

2. تتولى المجموعة إجراء اختبار تكلفة صافي القيمة القابلة للتحقق لتكلفة عقارات للمتاجرة في نهاية السنة. تم التعاقد مع جهات تقييم عقارية معترف بها مستقلة لتوفير مدخلات تجارية وتسويقية ذات علاقة بهذه العملية وتقديم المشورة فيما يتعلق باتجاهات السوق الحالية في مجالات مثل أسعار السوق القابلة للتحقق. وقد أظهر الاختبار أن القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع والتي تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق كانت أعلى من القيمة الدفترية للعقارات بغرض المتاجرة في 31 ديسمبر 2014 باستثناء العقارات قيد التطوير والتي أجري لها شطب لصافي القيمة القابلة للتحقق.

8 الذمم المدينة للإيجار التمويلي

2013	2014
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
3,039,177	2,432,112
(847,830)	(588,331)
<u>2,191,347</u>	<u>1,843,781</u>

الجزء غير المتداول
الإيجار التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
إيرادات التمويل غير المحققة
صافي الجزء غير المتداول للذمم المدينة للتأجير التمويلي

616,826	607,107
(300,115)	(259,499)
<u>316,711</u>	<u>347,608</u>
<u>2,508,058</u>	<u>2,191,389</u>

الجزء المتداول
الإيجار التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
إيرادات التمويل غير المحققة
صافي الجزء المتداول للذمم المدينة للتأجير التمويلي
صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي

فيما يلي فترات الاستحقاق التعاقدية للذمم المدينة للتأجير التمويلي.

2013	2014
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
616,826	607,107
2,329,953	2,081,966
709,224	350,146
<u>3,656,003</u>	<u>3,039,219</u>
(1,147,945)	(847,830)
<u>2,508,058</u>	<u>2,191,389</u>

الذمم المدينة الإجمالية من الإيجار التمويلي:
أقل من سنة واحدة
أكثر من سنة واحدة وأقل من 5 سنوات
أكثر من 5 سنوات

إيرادات التمويل غير المحققة
صافي الاستثمار في الإيجار التمويلي

يوضح الجدول التالي الحركة في الذمم المدينة للتأجير التمويلي خلال السنة:

2013	2014
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
2,792,229	2,508,058
(488,517)	(790,694)
(132,431)	173,909
<u>336,777</u>	<u>300,116</u>
<u>2,508,058</u>	<u>2,191,389</u>

في 1 يناير
الأقساط المستحقة والمحصلة خلال السنة
محول من (إلى) ذمم مدينة تجارية
إيرادات الإيجار التمويلي
في 31 ديسمبر

ترتبط الأرصدة أعلاه بالشركة التابعة المملوكة للمجموعة بنسبة 100% وهي الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.خ ("العقارية"). يتم خصم دفعات الحد الأدنى من الإيجار وفقا لأسعار ضمنية موضحة بعقود الإيجار. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار التمويلي بناء على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة في الإيجار التمويلي.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

8 الذمم المدينة للإيجار التمويلي (تتمة)

تعتبر الذمم المدينة للإيجار التمويلي غير مضمونة. وقد تم إدراج ضمن الذمم المدينة للإيجار التمويلي الإجمالية مبلغ 850,738 ألف ريال قطري تم رهنها كضمان مقابل قرض إسلامي "صكوك المشاركة" بقيمة 215,076 ألف ريال قطري في 31 ديسمبر 2014 (2013: مبلغ 1,068,702 ألف ريال قطري للذمم المدينة للإيجار التمويلي تم رهنها كضمان مقابل قرض إسلامي "صكوك المشاركة" بقيمة 337,977 ألف ريال قطري).

كما في 31 ديسمبر 2014، فإن 80% (2013: 81%) من إجمالي رصيد الذمم المدينة للإيجار التمويلي مستحقة من عميل واحد.

9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في الحصة غير المسيطرة بالشركات التابعة والشركات المرتبطة والمنشآت التي تمثل فيها المجموعة أحد المؤسسين والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيين للمجموعة والمنشآت التي تخضع للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو التي تخضع لنفوذ هؤلاء الأطراف بشكل جوهري. يتم اعتماد سياسات وأحكام تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

وكانت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة على النحو التالي:

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	
6,109,011	16,647,014	متحصلات من بيع شركات تابعة إلى أحد المنشآت التي تخضع لسيطرة المساهم الرئيسي (إيضاح 29)
5,808,454	18,228,649	تسوية/ سداد تسهيلات التمويل الإسلامي المستلمة من منشأة خاضعة لسيطرة المساهم الرئيسي والخاص ببيع شركات التابعة وزميلة
2,389,849	69,000	بيع شركات زميلة للمساهم الرئيسي
730,941	-	تسوية الذمم الدائنة لطرف ذي علاقة بشأن ممارسة خيار الشراء من المساهم الرئيسي
65,636	-	دفعات مقدمة مستلمة من طرف ذي علاقة لاستبعاد الموجودات.
8,421	-	متحصلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات لشركة زميلة
102,041	102,694	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى من المساهم الرئيسي
14,298	10,405	إيرادات الإيجار من المساهم الرئيسي
36,369	36,695	تكاليف التمويل من المساهم الرئيسي

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		
2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	
285,577	230,636	-	-	شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.
16,628	29,366	155,320	106,750	شركات زميلة
21,778	3,144	-	-	حصة غير مسيطرة
49,668	65,971	17,932	17,929	شركات شقيقة
11,625	-	2,707,230	155,942	أطراف ذات علاقة أخرى
385,276	329,117	2,880,482	280,621	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

9 إفساحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		
2013	2014	2013	2014	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	
22,352	3,718	109,864	103,099	غير متداولة
362,924	325,399	2,770,618	177,522	متداولة
<u>385,276</u>	<u>329,117</u>	<u>2,880,482</u>	<u>280,621</u>	

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا

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

2013	2014	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
6,400	8,500	مكافآت مجلس الإدارة (2)
64,341	53,800	إجمالي مكافآت موظفي الإدارة العليا (على أساس المجموعة)
<u>70,741</u>	<u>62,300</u>	

إيضاحات:

(1) تعتبر جميع الأرصدة المستحقة في نهاية السنة غير مضمونة ولا تتضمن تكلفة التمويل ويتم تسويتها نقدا ولم يتم تقديم أو استلام ضمانات للأرصدة المستحقة في تاريخ التقرير. للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2014 و 2013، قامت المجموعة بتنفيذ اختبار الانخفاض في القيمة للمستحق من أطراف ذات علاقة واعترفت بمخصص لانخفاض القيمة يعادل 2,880 ألف ريال قطري (2013: 19,035 ألف ريال قطري) (إيضاح 31). وفي رأي الإدارة، واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من انخفاض القيمة في المستحق من أطراف ذات علاقة. وهذا التقييم يتم تنفيذه في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيه.

(2) وتمثل مكافآت أعضاء مجلس الإدارة لعام 2014 المبلغ المقترح بقيمة 8,500 ألف ريال قطري بشرط اعتماده من الجمعية العمومية السنوية للشركة والتي سوف تتعقد في 29 مارس 2015 (2013: 6,400 ألف ريال قطري، وقد وافق على ذلك مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 8 أبريل 2014).

10 موجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع

في 5 نوفمبر 2013، أبرمت المجموعة وشركة ديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق. ("شركة ديار") ("مساهم رئيسي") اتفاق إطاري لبيع استثمارات عقارية وممتلكات ومنشآت ومعدات واستثمارات في شركات زميلة وموجودات مالية متاحة للبيع ("الموجودات"). ووفقاً لهذا الاتفاق الإطاري، يتعين بيع الموجودات أو تحويلها و/ أو التنازل عنها من قبل المجموعة إلى شركة ديار من خلال اتفاقيات بيع وشراء منفصلة ("اتفاقيات البيع والشراء") والتي سيتم إبرامها فيما يتعلق بكل أصل على حدة في تواريخ مستقبلية. وسوف تستحوذ شركة ديار، وفقاً لتقديرها الخاص، على الموجودات مباشرة أو تقوم بتأسيس كيان لأغراض خاصة داخل دولة قطر لحيازة الموجودات، والذي سوف يقوم إما بامتلاك الموجودات مباشرة أو الاستحواذ على أسهم الشركات التي تحتفظ بالموجودات الأساسية. وكما في 31 ديسمبر 2014، انقضى هذا الاتفاق وتم تحويل الموجودات غير المباعة مجدداً إلى تصنيفها الأصلي.

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض البيع:

2013	2014	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
3,289,522	-	استثمارات عقارية (إيضاح 13)
432,927	-	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 14)
484,746	-	استثمارات في شركة زميلة (إيضاح 15)
137,057	-	موجودات مالية متاحة للبيع، صافية من انخفاض القيمة (1) (إيضاح 11)
<u>4,344,252</u>	<u>-</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

10 موجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع (تتمة)

ملحوظة:

(1) كما في 31 ديسمبر 2014، بعض الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض البيع بقيمة "لا شيء" (2013): 8,824 ألف ريال قطري) قد انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص لها بالكامل (إيضاح 31).

يوضح الجدول التالي الحركة على موجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع خلال السنة:

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	
373,856	4,344,252	في 1 يناير
731,131	22,631	إضافات
3,289,522	(1,214,744)	محول (إلى) من الإستثمارات العقارية (إيضاح 13)
432,927	(434,401)	محول (إلى) من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 14)
148,149	(92,605)	محول (إلى) من إستثمارات مالية متاحة للبيع (إيضاح 11)
1,785,639	(426,035)	محول (إلى) من إستثمارات في شركات زميلة (إيضاح 15)
(2,408,460)	(2,306,582)	بيع موجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع
312	164,762	أرباح تقييم موجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع
(8,824)	(50,160)	إنخفاض إلى صافي القيمة البيعية
-	(7,118)	تعديل صرف العملة
4,344,252	-	في 31 ديسمبر

11 موجودات مالية متاحة للبيع

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	
106,938	172,383	استثمارات في أوراق حقوق الملكية
101,067	131,660	مدرجة
208,005	304,043	غير مدرجة

إيضاحات:

(1) كما في 31 ديسمبر 2014، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ 92,605 ألف ريال قطري من موجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع إلى موجودات مالية متاحة للبيع.

(2) كما في 31 ديسمبر 2014، فإن بعض استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة بقيمة 131,660 ألف ريال قطري (2013: 101,067 ألف ريال قطري) يتم تسجيلها التكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة نتيجة عدم توافر أسعار السوق المدرجة أو القياسات الموثوقة الأخرى لقيمتها العادلة.

خلال السنة، قامت المجموعة بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للموجودات المالية المتاحة للبيع غير المدرجة واعترفت بخسارة الانخفاض في القيمة بمبلغ 23,862 ألف ريال قطري للسنة المالية الحالية (2013: 875 ألف ريال قطري) (إيضاح 31). وفي رأي الإدارة، وبناء على المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع.

12 مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	
-	2,482,879	مبالغ مقدمة لشراء استثمارات (إيضاح 45 (1))
4,532,607	4,554,832	مبالغ مقدمة لشراء عقارات
1,836,459	1,836,459	مبالغ مقدمة لتبادل أراضي (1)
413,015	250,602	دفعات مقدمة للمقاولين من الباطن والموردين
6,782,081	9,124,772	
(2,094,865)	(1,979,818)	ناقصا: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المقدمة (2)
4,687,216	7,144,954	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

12 مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات (تتمة)

إيضاحات:

- (1) خلال العام 2008، استحوذت حكومة قطر على قطعة أرض تقع في حي الخور وكانت مملوكة للمجموعة وأطراف ذات علاقة أخرى. وقد التزمت الحكومة بتقديم قطعة أرض أخرى في حي سلوى مقابل قطعة الأرض المستحوذ عليها. وقامت المجموعة بسداد المبالغ المقدمة لطرف ذي علاقة، حتى يتسنى للمجموعة امتلاك الأرض الجديدة بالكامل والتي سوف يتم استلامها من الحكومة. ومنذ العام 2008، عملت إدارة المجموعة مع السلطات الحكومية لتحديد قطعة الأرض التي سوف تزول إلى المجموعة. ومع ذلك، فإن جميع الجهود المبذولة خلال هذه الفترة لم تسفر عن التوصل إلى توجيهات قاطعة بتوقيت ومكان استلام الأرض وبالتالي وخلال عام 2012، قامت إدارة المجموعة وبشكل تحفظي، باتخاذ قرار برصد مخصص بالكامل مقابل هذه المبالغ المقدمة باعتبارها مبالغ مشكوك في استردادها. وسوف تواصل المجموعة متابعة هذا الأمر مع الحكومة للتوصل إلى تسوية ودية.
- (2) وفيما يلي الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة المبالغ المقدمة:

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
2,317,030	2,094,865	في 1 يناير
1,837	-	مخصص الانخفاض للسنة (إيضاح 31)
(224,002)	(115,047)	مستخدم خلال السنة
<u>2,094,865</u>	<u>1,979,818</u>	في 31 ديسمبر

13 استثمارات عقارية

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
12,415,315	9,758,249	في 1 يناير
36,116	9,485	إضافات خلال السنة
211,802	47,672	محول من مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
-	(88,389)	محول إلى عقارات للمتاجرة - متاحة للبيع (إيضاح 7)
-	346,182	محول من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7)
(3,289,522)	1,214,744	محول من (إلى) موجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع (إيضاح 10)
-	79,237	محول من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 14)
(346,800)	-	منحة حكومية مستلمة
718,474	(387,225)	صافي (خسائر) / أرباح القيمة العادلة
12,864	(15,171)	تعديل صرف العملة
<u>9,758,249</u>	<u>10,964,783</u>	في 31 ديسمبر

إيضاحات:

- (1) الاستثمارات العقارية للمجموعة تقع في دولة قطر وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة.
- (2) يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجراه خبير تقييم مستقل معتمد والإدارة كما في 31 ديسمبر 2014. تم إجراء تقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة ومعتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمار العقاري قيد التقييم. وللتوصل إلى قيم السوق التقديرية، فإن جهات التقييم قد استعانت بمعرفتها بالسوق وحكمها الشخصي المهني ولم تعتمد فقط على التاريخ السابق للمعاملات المشابهة. وفي حال لم تتوفر الأسعار الحالية في سوق نشط، فإن التقييمات تعتمد على مجموع التدفقات النقدية المقدرة والتي يتوقع تحصيلها من تأجير العقار. ويتم تطبيق العائد الذي يؤثر على المخاطر النوعية الملازمة لصافي التدفقات النقدية على صافي التدفقات النقدية التي تم التوصل إليها عند تقييم العقار.
- (3) ليس لدى المجموعة قيود مفروضة على مدى تحقق استثماراتها العقارية أو التزامات تعاقدية إما لشراء أو بناء أو تطوير الاستثمارات العقارية أو لإصلاحها أو صيانتها أو تحسينها.
- (4) وقد تم عرض افصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية بالإيضاح رقم 41.
- (5) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسلة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشاريع قيد التطوير وهذه التكلفة هي جزء من الاستثمارات العقارية. ويتم رسملة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة التمويل بالمجموعة.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

13 استثمارات عقارية (تتمة)

(6) وقد أدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات التي تصل قيمتها العادلة لمبلغ 1,254,000 ألف ريال قطري في 31 ديسمبر 2014 (31 ديسمبر 2013: 897,975 ألف ريال قطري) والتي سوف يتم تحويل سند ملكيتها عند الانتهاء من تشييد المشاريع أو عند سداد سعر الشراء بالكامل. تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الاستثمارات العقارية تحتفظ بها المجموعة.

(7) وفيما يلي وصف طرق التقييم المستخدمة من قبل المجموعة والمدخلات الرئيسية للتقييم على معظم الاستثمارات العقارية

نوع العقارات	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد	معدل (المتوسط المرجح)
العقارات التجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا معدل نمو الإيجارات السنوي معدل الإشغال على المدى الطويل معدل الخصم	270-18 ريال قطري %2.5-%1 %2-%0 %8.17
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا معدل نمو الإيجارات السنوي معدل الإشغال على المدى الطويل معدل الخصم	69-31 ريال قطري %5-%2.5 %2-%0 %8.17
أراضي فضاء	مقارنة مباشرة	قيمة الأرض التقديرية لكل متر مربع	15,000 -- 9,149 ريال قطري

طريقة التدفقات النقدية المخصومة: تمثل الطريقة الأكثر شيوعا في الاستخدام لتقييم القيمة السوقية ضمن منهج الدخل في التدفقات النقدية المخصومة. وهذه طريقة لوضع النماذج المالية بناء على افتراضات واضحة بشأن التدفق النقدي المحتمل لعقار ما أو شركة ما والتكاليف المرتبطة بها والتي يمكنها أن تعمل على تكوين الدخل. يتم تطبيق سعر الخصم المستمد من السوق لتقدير التدفقات النقدية لإنشاء القيمة الحالية للدخل. وصافي القيمة الحالية هي دلالة على القيمة السوقية.

منهج المقارنة المباشرة: وينطوي هذا النهج على مقارنة العقار قيد الدراسة مع عقارات مماثلة والتي تم بيعها بالفعل في معاملات تجارية بحتة أو تم عرضها للبيع. ويوضح هذا المنهج ماهية المشتريين الراغبين في الدفع (وكذلك البائعين الراغبين في القبول) مقابل عقارات مماثلة في سوق مفتوح وتنافسي، كما أن المنهج مفيد على وجه الخصوص في تقدير قيمة الأراضي والعقارات التي عادة ما يتم المتاجرة فيها على أساس الوحدة. وعموما، يستند الرأي حول القيمة على أدلة عن معاملات السوق المفتوحة للممتلكات المماثلة مع إجراء تعديلات على العقارات المماثلة لتمييز الفروق بين العقار الخاضع للدراسة والعقار المماثل.

تحليل الحساسية:

في 31 ديسمبر عام 2014، إذا كان معدل الخصم للعقارات الاستثمارية (والتي تم تقييمها باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) كان أعلى أو أقل بنسبة 1% مع إبقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن القيمة العادلة لتلك العقارات كانت ستكون أقل / أعلى بقيمة 240,942 ألف ريال قطري وماسيترتب على ذلك من انخفاض أو زيادة أرباح (زيادة أو انخفاض خسائر) تقييم الاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر عام 2014، إذا كان معدل القيمة السوقية للاستثمارات العقارية (والتي تم تقييمها باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) كان أعلى أو أقل بنسبة 1% مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن القيمة العادلة لتلك العقارات كانت ستكون أقل / أعلى بقيمة 812,456 ألف ريال قطري وماسيترتب على ذلك من انخفاض أو زيادة أرباح (زيادة أو انخفاض خسائر) تقييم الاستثمارات العقارية.

في 31 ديسمبر عام 2014، إذا كانت قيمة القدم المربع للعقارات الاستثمارية (باستخدام طريقة المقارنة مع السوق) كان أعلى / أقل بنسبة 1% مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن القيمة العادلة لتلك العقارات كانت أعلى / أقل بقيمة 4,670 ألف ريال قطري وماسيترتب على ذلك من زيادة أرباح أو زيادة خسائر تقييم الاستثمارات العقارية.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

14 الممتلكات والمنشآت والمعدات

الإجمالي	مشاريع قيد التنفيذ	ممنوعة التبريد	تصنيكات على عطل مستاجر	معدات مكتبية	برمجيات وأجهزة الحاسب الآلي	سيارات	أثاث وورق مكتب	مبني	أراضي
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
1,353,106	694,311	-	93,452	24,100	75,028	4,271	122,840	232,619	106,485
16,612	-	-	60	736	5,741	2,402	7,673	-	-
(455)	-	-	(104)	-	(51)	(300)	-	-	-
-	-	-	(2,759)	(506)	-	-	3,265	82,527	(82,527)
491,095	6,848	227,630	64,846	-	6,931	476	86,213	32,257	65,894
(86,127)	-	-	-	-	-	-	(279)	(86,127)	-
(741)	-	-	-	(297)	(165)	-	(194)	-	-
(458)	-	-	-	(103)	(31)	(67)	(63)	-	-
1,773,032	701,159	227,630	155,495	23,930	87,453	6,782	219,518	261,213	89,852
935,841	694,311	-	79,224	20,673	66,001	3,235	59,296	13,101	-
93,334	-	14,000	19,667	2,661	7,653	497	33,809	15,047	-
1,514	-	-	-	262	16	296	940	-	-
(289)	-	-	-	-	(29)	(260)	-	-	-
-	-	-	(1,521)	(497)	-	-	2,018	-	-
56,694	2,959	-	14,960	-	4,266	238	25,021	9,250	-
(6,890)	-	-	-	-	-	-	-	(6,890)	-
(711)	-	-	-	(289)	(165)	-	(257)	-	-
(318)	-	-	(102)	(33)	(58)	-	(125)	-	-
1,079,175	697,270	14,000	112,228	22,777	77,684	4,006	120,702	30,508	-
693,857	3,889	213,630	43,267	1,153	9,769	2,776	98,816	230,705	89,852

التكلفة

في 1 يناير 2014
إجماليات
استحقاقات
إعادة التصنيف

محول من موجودات غير متداولة محتفظ بها
بمرض البيع (الإصلاح 10)
محول إلى الاستثمارات العقارية (الإصلاح 13)
بيع شركات تابعة
تعديل صرف العملة

في 31 ديسمبر 2014

الاستهلاك المدرك

في 1 يناير 2014
المحتمل السنة
محول إلى مصروفات تشغيلية
المرتبطة بالاستبعاد
إعادة التصنيف

محول من موجودات غير متداولة محتفظ بها
بمرض البيع (الإصلاح 10)
محول إلى الاستثمارات العقارية (الإصلاح 13)
استبعاد شركات تابعة
تعديل صرف العملة

في 31 ديسمبر 2014

صافي القيمة التقديرية
في 31 ديسمبر 2014

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

14 المستأكمات والمنشآت والمعدات (تمة)

الإجمالي	مشروع قيد التنفيذ	مطعمه التبريد	تعميرات على عطر مستأكم	معدات مكتبية	برمجات وأجهزة الحاسب الآلي	سيارات	أثاث وركبات	مبني	أراضية
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري
1,794,833	689,030	222,629	225,515	22,760	71,669	4,111	138,505	267,270	153,344
67,327	-	1,951	28,162	1,361	10,367	1,265	263	-	23,958
(13,029)	(238)	-	(6)	(4)	(25)	(628)	(12,128)	-	-
-	4,663	-	(87,714)	(6)	-	-	83,057	-	-
(92)	-	-	-	(44)	(45)	-	(3)	-	-
(498,882)	(6,850)	(224,580)	(64,892)	-	(6,946)	(477)	(87,214)	(36,143)	(71,780)
2,949	7,706	-	(7,613)	33	8	-	360	1,492	963
1,353,106	694,311	-	93,452	24,100	75,028	4,271	122,840	232,619	106,485
921,418	687,597	2,313	70,765	16,150	61,008	3,243	69,516	10,826	-
93,712	-	4,628	33,182	4,566	9,370	530	27,549	13,887	-
(12,421)	-	-	-	(4)	(3)	(296)	(12,118)	-	-
-	5,333	-	(5,332)	2	(1)	-	(2)	-	-
(92)	-	-	-	(44)	(45)	-	(3)	-	-
(65,955)	(2,961)	(6,941)	(14,980)	-	(4,267)	(239)	(25,957)	(10,610)	-
(821)	4,342	-	(4,411)	3	(61)	(3)	311	(1,002)	-
935,841	694,311	-	79,224	20,673	66,001	3,235	59,296	13,101	-
417,265	-	-	14,228	3,427	9,027	1,036	63,544	219,518	106,485

صافي القيمة التقديرية
في 31 ديسمبر 2013

التكلفة
في 1 يناير 2013
إضافات
استهلاكات
إعادة التصنيف
محول إلى موجودات الشركات التابعة المصنفة
باعتقارها محتفظ بها بغرض البيع
محول من موجودات غير متداولة محتفظ بها
بغرض البيع (إيضاح 10)
تعمل صرف العملة
في 31 ديسمبر 2013

الاستهلاك المتراكم
في 1 يناير 2013
المحتمل السنة
المرتبطة بالاستهلاك
إعادة التصنيف
محول لموجودات شركات تابعة مصنفة باعتقارها
محتفظ بها بغرض البيع
محول من موجودات غير متداولة محتفظ بها
بغرض البيع (إيضاح 10)
تعمل صرف العملة
في 31 ديسمبر 2013

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

15 الاستثمار في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في الشركات الزميلة:

نسبة الملكية	2014	2013	بلد التأسيس	طبيعة النشاط	
%50	%50	%50	تركيا المملكة	التطوير العقاري	أوتومون جايريمكول إيه. إس
%50	%50	%50	المتحدة	التطوير العقاري	ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة
%43.86	%43.86	%43.86	قطر	الصناعة	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
%40	%40	%40	قطر	التطوير العقاري	شركة تنوين ذ.م.م.
%39	%39	%39	البحرين المملكة	التطوير العقاري	شركة نزل القابضة ش.م.ب.ق.
%26	%26	%26	المتحدة	التطوير العقاري	بانسيلتيكا القابضة المحدودة
%24.52	%24.52	%24.52	الكويت	الاستثمار	شركة الامتياز الاستثمارية ش.م.ك
%22.08	%22.08	%22.08	قطر	التأجير	شركة إمداد لمعدات التأجير
%21.5	-	%21.5	قطر	للمقاولات والتجارة	مجموعة بن لادن (كيو دي - سي بي سي)
%21.5	-	%21.5	قطر	للمقاولات والتجارة	مجموعة بن لادن (كيو دي - إس بي جي)
%20	%20	%20	قطر	التأمين الاسلامي	شركة الضمان الاسلامي للتأمين
%20	%20	%20	قطر	خدمات استثمارية	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية

ويوضح الجدول التالي المعلومات المالية الموجزة عن استثمارات المجموعة في شركات زميلة

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,075,608	2,117,157	حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
(534,345)	(966,022)	إجمالي الموجودات
(40,790)	(299,637)	إجمالي المطلوبات
-	(34,445)	أرباح معاملات بيع/ شراء إلى/ من شركة زميلة
500,473	817,053	خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 31)
500,473	817,053	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة
500,473	817,053	القيمة الدفترية للاستثمارات
265,090	121,795	حصة المجموعة من إيرادات ونتائج الشركات الزميلة
90,679	(107,011)	الإيرادات
		النتائج

ملحوظة:

(1) خلال 2014، قامت المجموعة بإعادة تصنيف مبلغ 426,035 ألف ريال قطري من الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض البيع إلى استثمارات في شركات زميلة نتيجة إنهاء الاتفاقية الإطارية للبيع (2013): خلال 2013، نقلت المجموعة بعض الاستثمارات في الشركات الزميلة والبالغ قيمتها 1,785,639 ألف ريال قطري لموجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع).

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

16 شركات تابعة جوهرية مملوكة بشكل جزئي

فيما يلي المعلومات المالية للشركات التابعة للمجموعة التي لديها أكثر من 10% من الحصص غير المسيطرة:
نسبة حصة حقوق الملكية التي تحتفظ بها الحصص غير المسيطرة هي كالتالي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2014	31 ديسمبر 2013
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	30%	30%
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	قطر	50%	50%
الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهرية غير المسيطرة		47,553 ألف ريال قطري	36,347 ألف ريال قطري
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ		85,643	85,625
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م			
أرباح / (خسائر) الحصة الجوهرية غير المسيطرة:		12,195	6,280
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ		19	(176)
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م			

وفيما يلي المعلومات المالية الموجزة لهذه الشركات التابعة. وتستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين الشركات:

شركة قطر إدارة المشاريع ش.م.ق.خ إدارة المشاريع ش.م.ق.خ	شركة قطر شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م	بيان الربح أو الخسارة الموجز لعام 2014:
232,668	217	إيرادات وأرباح
(192,017)	(180)	مصروفات وخسائر
40,651	37	ربح السنة
37,350	37	إجمالي بنود الدخل الشامل الأخرى
204,285	6,294	بيان الربح أو الخسارة الموجز لعام 2013:
(183,352)	(6,646)	إيرادات وأرباح
20,933	(352)	مصروفات وخسائر
21,682	(352)	الربح / (الخسارة) للسنة
		إجمالي بنود الدخل / (الخسارة) الشامل الأخرى

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

16 شركات تابعة جوهرية مملوكة بشكل جزئي (تتمة)

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ ألف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م ألف ريال قطري		
			بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2014:
-	24,875		موجودات غير متداولة
415,852	214,070		موجودات متداولة
-	(18,820)		مطلوبات غير متداولة
(244,566)	(61,615)		مطلوبات متداولة
<u>171,286</u>	<u>158,510</u>		إجمالي حقوق الملكية
			العائد إلى:
85,643	110,957		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
<u>85,643</u>	<u>47,553</u>		حصة غير مسيطرة
			بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2013:
-	25,253		موجودات غير متداولة
419,360	206,444		موجودات متداولة
-	(15,098)		مطلوبات غير متداولة
(248,111)	(95,441)		مطلوبات متداولة
<u>171,249</u>	<u>121,158</u>		إجمالي حقوق الملكية
			العائد إلى:
85,624	84,811		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
<u>85,625</u>	<u>36,347</u>		حصة غير مسيطرة
			معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014:
(5,698)	(20)		الأنشطة التشغيلية
-	29		الأنشطة الاستثمارية
<u>(5,698)</u>	<u>9</u>		صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما في حكمه
			معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013:
(7,592)	20,371		الأنشطة التشغيلية
-	14,476		الأنشطة الاستثمارية
<u>(7,592)</u>	<u>34,847</u>		صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما في حكمه

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

17 الشهره

القيمة الدفترية للشهرة المخصصة لوحدات تكوين النقد:

عقارات		الشهرة
2013	2014	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
126,411	126,411	

قامت المجموعة بإجراء اختبارها السنوي لإختبار انخفاض القيمة كما في 31 ديسمبر 2014 و 2013. ولتقييم ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها، فإن القيمة الدفترية لوحدات تكوين النقد العقارية يتم مقارنتها بقيمتها القابلة للاسترداد المحددة على أساس قيمتها المستخدمة.

الإفراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة المستخدمة

تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد العقارية على أساس حساب القيمة المستخدمة باستخدام التدفقات النقدية الحرة لتوقعات حقوق الملكية من الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة العليا والتي تغطي فترة خمس سنوات. وتم خصم التدفقات النقدية وفقاً لتكلفة حقوق الملكية بنسبة 12.0%. وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة 2% 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. ويعادل التقييم الناتج من هذه الطريقة السعر الضمني لمضاعف الأرباح بمعدل (12 ضعفاً) وهو ما يعتبر أقل بشكل جوهري عن المضاعفات المتداولة الأخيرة لوحدات تكوين النقد في وقت الاستحواذ (13.7 ضعفاً). ونتيجة لهذا التحليل، لم يتم الاعتراف بأي مخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهرة كما في 31 ديسمبر 2013 و 2014.

الحساسية تجاه التغييرات في الإفراضات

تدرس الإدارة اتباع طرق بديلة بما في ذلك التقييمات المماثلة باستخدام مضاعفات السوق. ووفقاً لهذه السيناريوهات، فإن القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد سوف تواصل تجاوز قيمتها الدفترية. تم تحديث المعايير النموذجية لوحدات تكوين النقد بحيث تعكس إمكانية تنوع العائد المتوقع من قبل الإدارة العليا في فترة خمس سنوات.

18 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 2014 و 2013:

2013	2014	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
(5,935)	(4,485)	ضريبة الدخل الحالية تكلفة ضريبة الدخل الحالية
82	87	ضريبة الدخل المؤجلة المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
(5,853)	(4,398)	مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الربح أو الخسارة الموحد

لا تخضع الشركة لضريبة الدخل في دولة قطر. ولغرض تحديد النتائج الضريبية للسنة، فقد تم تعديل الربح المحاسبي للشركات لأغراض ضريبية. تشمل التعديلات لأغراض ضريبية البنود المرتبطة بكل من الدخل والمصروف. وتستند التعديلات على الفهم الحالي للقوانين والتشريعات والممارسات القائمة بكل موقع من مواقع الشركات التابعة. ونظراً لخضوع عمليات المجموعة للعديد من التشريعات والتنظيمات الضريبية، فليس عملياً أن يتم توفير تسوية تفصيلية بين الأرباح المحاسبية والأرباح الخاضعة للضريبة جنباً إلى جنب مع تفاصيل معدلات الضريبة الفعلية.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

18 ضريبة الدخل (تتمة)

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

وهو ما يتضح في بيان المركز المالي الموحد كالتالي:

2013 الف ريال قطري	2014 الف ريال قطري	موجودات الضريبة المؤجلة مطلوبات الضريبة المؤجلة
783	1,175	
(793)	(1,088)	
<u>(10)</u>	<u>87</u>	

19 ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

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

الإجمالي الف ريال قطري	متداولة الف ريال قطري	غير متداولة الف ريال قطري	
			2014
584,347	584,347	-	مقاولون من الباطن وموردون
54,802	54,802	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
218,232	160,849	57,383	ذمم دائنة محتجزة
112,279	112,279	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 37)
219,434	194,479	24,955	مصرفات مستحقة
32,116	32,116	-	تكاليف التمويل المستحقة
74,798	-	74,798	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (1)
<u>3,273,362</u>	<u>2,595,982</u>	<u>677,380</u>	ذمم دائنة أخرى (2)
<u>4,569,370</u>	<u>3,734,854</u>	<u>834,516</u>	
			2013
649,753	649,753	-	مقاولون من الباطن وموردون
161,650	161,650	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
171,315	93,733	77,582	ذمم دائنة محتجزة
42,650	42,650	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 37)
190,318	163,869	26,449	مصرفات مستحقة
115,608	115,608	-	تكاليف التمويل المستحقة
52,103	-	52,103	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (1)
<u>3,109,383</u>	<u>2,432,330</u>	<u>677,053</u>	ذمم دائنة أخرى (2)
<u>4,492,780</u>	<u>3,659,593</u>	<u>833,187</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

19 ذمم دائنة ومطلوبات أخرى (تتمة)

(1) يوضح الجدول التالي الحركة في مكافآت نهاية الخدمة للموظفين والمُعترف بها في بيان المركز المالي الموحد:

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
43,122	52,103	في 1 يناير
18,312	35,771	المكون خلال السنة
(9,050)	(13,076)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(281)	-	محول إلى مطلوبات الشركات التابعة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
52,103	74,798	في 31 ديسمبر

(2) تتضمن الذمم الدائنة الأخرى مبلغ 2,332,397 ألف ريال قطري مستحق لشريك في إحدى الشركات التابعة للمجموعة نتيجة لعملية شراء أرض لوسيل جولف.

20 المخصصات

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
112,887	145,661	في 1 يناير
32,774	19,277	المكون خلال السنة
145,661	164,938	في 31 ديسمبر

21 التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
27,460,516	7,710,514	تسهيلات غير مضمونة
337,977	215,076	تسهيلات مضمونة (إيضاح 8)
27,798,493	7,925,590	
(10,402)	(5,607)	تكاليف التمويل المؤجلة
27,788,091	7,919,983	27,788,091

والأرصدة أعلاه يمكن تصنيفها على النحو التالي:

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
25,376,845	7,185,831	الجزء غير المتداول
2,411,246	734,152	الجزء المتداول
27,788,091	7,919,983	

ملحوظة:

(1) تم الحصول على التسهيلات أعلاه لغرض تمويل مشاريع طويلة الأجل ومتطلبات رأس المال العامل للمجموعة. وتحمل هذه التسهيلات أرباحاً بمعدلات تقل عن المعدلات التجارية السائدة في السوق لتسهيلات بنفس الشروط والأحكام الخاصة بتسهيلات المجموعة، ويبلغ متوسط معدل الربح السائد في السوق حوالي 4% سنوياً.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

22 رأس المال

2013 عدد الأسهم (بالآلاف)	2014 عدد الأسهم (بالآلاف)	
389,134	389,134	الأسهم المصرح بها: أسهم عادية بواقع 10 رباتل قطرية للسهم
الف ريال قطري	عدد الأسهم (بالآلاف)	الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل في 1 يناير 2013 في 31 ديسمبر 2013 في 31 ديسمبر 2014
3,891,246	389,125	
3,891,246	389,125	
3,891,246	389,125	

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

23 أسهم الخزانة

أسهم الخزانة تمثل قيم الأسهم المملوكة من قبل الشركات التابعة للمجموعة في الشركة الأم بنهاية فترة التقرير.

24 احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم 5 لسنة 2002، والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل 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 الإحتياطي القانوني وبما يتناسب مع النظام الأساسي والقوانين المنظمة لتلك الشركات.

25 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 24)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام بناء على موافقة اجتماع الجمعية العمومية.

26 احتياطات أخرى

أ. احتياطي القيمة العادلة:

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

ب. احتياطي ترجمة العملات:

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

27 مصروفات تشغيلية

1-27 مصروفات إيجارات تشغيلية

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
21,130	23,615	تكاليف الموظفين
94,207	93,783	تكاليف تشغيل الفندق
65,130	59,525	مصروفات الإيجارات
42,907	60,513	مصروفات اصلاح وصيانة
17,916	12,273	مصروف تشغيل المرافق
10,725	1,711	مصروفات أخرى
<u>252,015</u>	<u>251,420</u>	

2-27 مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
140,136	178,170	تكاليف الموظفين
12,402	43,113	مصروفات إصلاح وصيانة
-	10,355	مصروفات تشغيل المرافق
106,463	65,327	تكاليف التجهيز
32,814	27,020	مصروفات أخرى
<u>291,815</u>	<u>323,985</u>	

28 أرباح من بيع عقارات

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	2,633,940	متحصلات البيع - عقارات للمتاجرة
-	(1,815)	تكلفة المبيعات - عقارات للمتاجرة
-	2,632,125	أرباح عن بيع عقارات للمتاجرة
954	296,130	أرباح عن بيع إستثمارات عقارية
954	2,928,255	أرباح من بيع عقارات

29 استبعاد الشركات التابعة

استبعاد شركات تابعة في 2014

خلال 2014، قامت المجموعة بتصفية إحدى شركاتها التابعة (نسبة الملكية 50%) وإستبعدت ملكيتها بالكامل في إثنين من شركاتها التابعة وبالتالي فقدت السيطرة عليهما. ويوضح الجدول التالي قائمة بالشركات التابعة التي تم استبعادها:

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

29 استبعاد الشركات التابعة (تتمة)

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

القيم الدفترية عند الاستبعاد ألف ريال قطري	الموجودات
173,791	نقد وأرصدة بنكية
181,352	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
30	ممتلكات ومنشآت ومعدات
1,572	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
16,094,342	عقارات للمتاجرة
843,234	عقارات قيد التطوير
17,294,321	
	المطلوبات
111,081	مستحق لطرف ذي علاقة
155,656	ذمم دائنة ومستحقات
389,397	علاوة الأسهم
656,134	
16,638,187	صافي الموجودات المستبعدة
8,827	أرباح الاستبعاد
16,647,014	متحصلات من / مستحقات عن استبعاد شركة تابعة
القيم الدفترية عند الاستبعاد ألف ريال قطري	النقد المستلم عند الاستبعاد
16,614,696	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة - من استبعاد شركات تابعة
32,318	متحصلات من / مستحقات عن استبعاد شركة تابعة
16,647,014	صافي النقد المستلم مع الشركات التابعة
(173,791)	صافي النقد المستلم عند استبعاد شركات تابعة
16,473,223	

استبعاد شركات تابعة في 2013

خلال 2013، استبعدت المجموعة ملكيتها بالكامل في مجموعة بروة مصر وبالتالي فقدت السيطرة عليها. ويوضح الجدول التالي قائمة بالشركات التابعة التي تم استبعادها:

تم بيعها إلى	نسبة الملكية المستبعدة	اسم الشركة التابعة
طرف ذي علاقة	%100	بروة مصر العقارية ش.م.م.
طرف ذي علاقة	%100	بروه القاهرة الجديدة للتطوير العقاري ش.م.م.
طرف ذي علاقة	%100	بروة مصر للتطوير العقاري ش.م.م.
طرف ذي علاقة	%100	طارق فؤاد سيد الشاذلي وشركاه

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

29 بيع الشركات التابعة (تتمة)

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

القيم الدفترية عند الاستبعاد ألف ريال قطري	الموجودات
4,625	نقد وأرصدة بنكية
793	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
2,025	ممتلكات ومنشآت ومعدات
18	موجودات الضريبة المؤجلة
5,615,563	عقارات قيد التطوير
5,623,024	
	المطلوبات
641	التزامات منافع التقاعد للموظفين
9,835	ذمم دائنة ومستحقات
10,476	
5,612,548	صافي الموجودات المستبعدة
264,136	احتياطي ترجمة العملة المحول من بنود الدخل الشامل الأخرى
232,327	أرباح الاستبعاد
6,109,011	متحصلات من استبعاد شركات تابعة
القيم الدفترية عند الاستبعاد ألف ريال قطري	صافي النقد المستبعد مع الشركات التابعة
(4,625)	النقد المستلم عند الاستبعاد
477,557	صافي النقد المستلم عند استبعاد شركات تابعة
472,932	

30 مصاريف عمومية وإدارية

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	تكاليف الموظفين
246,000	241,977	مساهمات اجتماعية
52,670	32,953	مصروفات الأتعاب المهنية
40,590	29,468	مخصص للدعاوى القضائية
32,774	-	مصروفات خدمات
16,288	8,646	مصاريف الدعاية والترويج
11,395	4,227	مكافآت مجلس الإدارة (1)
6,400	8,500	مصروف إصلاح وصيانة
6,565	3,450	مصروفات السفر
3,567	1,412	مصروفات الإيجارات
2,676	396	رسوم حكومية
2,846	2,099	مصروفات أخرى
7,806	1,475	
429,577	334,603	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

30 مصاريف عمومية وإدارية (تتمة)

ملحوظة:

(1) تمثل مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2014 المبلغ المقترح بقيمة 8,500 ألف ريال قطري والتي تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة التي ستعقد يوم 29 مارس 2015 (2013: 6,400 ألف ريال قطري، وإعتمدها المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في 8 أبريل 2014).

31 صافي خسائر انخفاض القيمة

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	
57,337	261,488	خسائر انخفاض القيمة على:
19,035	2,880	عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7)
15,626	7,780	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)
8,824	50,160	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
1,837	-	موجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع (إيضاح 10)
875	23,862	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات (إيضاح 12)
-	34,445	موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 11)
-	34,445	استثمارات في شركات زميلة (إيضاح 15)
103,534	380,615	

32 إيرادات أخرى

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	
275,673	62	عكس مخصصات انخفاض القيمة
10,104	9,570	إيرادات توزيعات الأرباح
9,141	-	أرباح استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
20,825	44,896	إيرادات متنوعة
315,743	54,528	

33 صافي تكاليف التمويل

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	
1,087,779	567,392	تكاليف التمويل
(105,999)	(64,563)	تكاليف التمويل من عقود تمويل إسلامية
981,780	502,829	ناقصا: تكاليف التمويل المرسلة (إيضاح 7)
-	245,479	تكاليف التمويل المسجلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد
108,643	-	صافي خسارة صرف العملة
1,090,423	748,308	خسائر من أدوات مالية مشتقة
		تكاليف التمويل للسنة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

33 صافي تكاليف التمويل (تنمة)

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	إيرادات التمويل الدخل من المراجعة والودائع الإسلامية أرباح من أدوات مالية مشتقة صافي أرباح صرف العملة إيرادات التمويل للسنة
(9,291)	(24,672)	
-	(246,646)	
(107,100)	-	
(116,391)	(271,318)	
974,032	476,990	صافي تكاليف التمويل للسنة

34 ربحية السهم

يتم احتساب الأرباح الأساسية للسهم الواحد بقسمة صافي الربح للفترة والعائد إلى حاملي حقوق الملكية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستحقة خلال السنة.

لا توجد أسهم مخففة محتملة مستحقة في أي وقت خلال السنة وبالتالي فإن الأرباح المخففة لكل سهم تعادل الأرباح الأساسية لكل سهم.

ويعكس التالي بيانات الإيرادات والأسهم المستخدمة في حسابات الأرباح الأساسية والمخففة لكل سهم:

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	صافي الربح العائد لحملة حقوق ملكية الشركة الأم من الأرباح الأساسية (ألف ريال قطري)
1,374,987	2,777,547	
389,125	389,125	أسهم عادية مصدرة ومدفوعة بالكامل (ألف الأسهم)
(50)	(50)	أسهم الخزانة (ألف الأسهم)
389,075	389,075	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (ألف الأسهم)
3.53	7.14	عائد السهم الأساسي والمخفف (ريال قطري)

35 عناصر بنود الدخل الشامل الأخرى

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

2013 ألف ريال قطري	2014 ألف ريال قطري	فروق الصرف في عمليات ترجمة العملة الأجنبية فروق صرف العملة المحولة عند بيع الشركات التابعة موجودات مالية متاحة للبيع: أرباح إعادة قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة
21,493	(32,716)	
264,136	-	
285,629	(32,716)	
4,267	49,174	
289,896	16,458	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

36 توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

2013 الف ريال قطري	2014 الف ريال قطري
583,687	778,250

التوزيعات المعلنة والمستحقة والمدفوعة خلال السنة:
توزيعات أرباح نهائية للعام 2013، بواقع 2 ريال قطري لكل سهم (2013):
توزيعات أرباح نهائية لعام 2012: 1.5 ريال قطري لكل سهم)

وافق مساهمو الشركة في اجتماعهم السنوي للجمعية العامة بتاريخ 8 أبريل 2014 على توزيعات أرباح نقدية بواقع 2 ريال قطري لكل سهم بقيمة إجمالية 778,250 ألف ريال قطري عن السنة المالية 2013 (2013): وافق مساهمو الشركة في اجتماعهم السنوي للجمعية العامة بتاريخ 2 أبريل 2013، على توزيعات أرباح نقدية بواقع 1.5 ريال قطري لكل سهم بقيمة إجمالية 583,687 ألف ريال قطري عن السنة المالية (2012).

وسوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة 2014 بواقع 2.2 ريال قطري لكل سهم على الجمعية العمومية السنوية لاعتمادها وذلك في اجتماعها الذي سوف يعقد في 29 مارس 2015.

37 مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

خلال السنة، قامت المجموعة بتخصيص مبلغ 69,629 ألف ريال قطري (2013: 34,252 ألف ريال قطري)، مما يمثل 2.5% من صافي الربح الموحد للسنة

38 مطلوبات محتملة

لدى المجموعة المطلوبات المحتملة التالية والتي لا يتوقع أن ينشأ عنها اي مطلوبات جوهرية:

2013 الف ريال قطري	2014 الف ريال قطري
72,029	77,496

ضمانات بنكية

القضايا والمطالبات

في السنوات السابقة، رصدت المجموعة مخصصا بمبلغ 147 مليون ريال قطري مقابل العديد من القضايا والمطالبات التي تم تقديمها ضد المجموعة.

خلال السنة تم تقديم عدد من القضايا القانونية ضد المجموعة. ووفقا 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 (إيضاح 20).

39 التزامات تعاقدية

2013 الف ريال قطري	2014 الف ريال قطري
2,248,854	1,380,502
329,457	256,195
456,695	381,827

التزامات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير

التزامات مقابل التأجير التشغيلي (1)

التزامات لشراء استثمارات وعقارات

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

39 التزامات تعاقدية (تتمة)

ملحوظة:

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

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
68,825	33,030	أقل من سنة
137,200	132,098	بين سنة واحدة إلى 5 سنوات
123,432	91,067	أكثر من 5 سنوات
329,457	256,195	إجمالي نفقات الإيجار التشغيلي المتعاقد عليها في 31 ديسمبر

40 إدارة المخاطر المالية

الأهداف والسياسات

تتألف المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة، بخلاف المشتقات، من الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى، والمستحق لأطراف ذات علاقة ومطلوبات الشركات التابعة المرتبطة مباشرة بالموجودات المصنفة كمحفظ بها بغرض البيع والمطلوبات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي والمطلوبات الخاصة بشراء قطعة أرض. والغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو جمع التمويل لعمليات المجموعة. ولدى المجموعة العديد من الموجودات المالية مثل النقد والأرصدة البنكية والذمم المدينة والذمم المدينة للإيجار التمويلي والمستحق من أطراف ذات علاقة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وموجودات الشركة التابعة المحفوظ بها بغرض البيع والموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات غير المتداولة المحفوظ بها بغرض البيع والتي تنشأ مباشرة من عملياتها.

كما أبرمت المجموعة معاملات للمشتقات المالية، وبشكل أساسي العقود الأجلة للعمليات وعقود مبادلة معدل الربح. والغرض من ذلك هو إدارة مخاطر العملات ومخاطر السوق ومخاطر معدل الربح الناشئة من عمليات المجموعة وموارد تمويلها.

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

مخاطر السوق هي المخاطر التي تعمل على تغيير أسعار السوق مثل معدلات الربح ومعدلات صرف العملات الأجنبية وأسعار حقوق الملكية التي تؤثر على ربح المجموعة أو حقوق الملكية أو قيمة ملكيتها من الأدوات المالية. والهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

مخاطر معدل الربح

تتألف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي تخضع لمخاطر معدل الربح من الودائع البنكية والذمم المدينة للإيجار التمويلي وتسهيلات التمويل الإسلامية الممتدة لطرف ثالث ومجموعة الشركات والالتزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي. وتعرض المجموعة لمخاطر التغييرات في معدلات ربح السوق يرتبط بشكل أساسي بالموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة ذات معدلات الربح المتغير.

وتقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات الربح من خلال محفظة متوازنة من التزامات معدل الربح الثابت والمتغير وفقاً لعقود التمويل الإسلامي والذمم المدينة للإيجار التمويلي، والذي توافق فيه المجموعة على مقايضتها في أوقات محددة، ويتم احتساب الفرق بين مبالغ معدل الربح المتغير والثابت بالرجوع إلى المبلغ الإفتراضي المتفق عليه. وقد تم تصميم المقايضات للتحوط من التزامات الدين الأساسية. وفي 31 ديسمبر 2014، وبعد وضع تأثيرات مقايضات معدل الربح في الحساب، فإن حوالي (لاشيء%) من التزامات المجموعة وفقاً لعقود التمويل الإسلامي محددة بمعدل ثابت من الربح (2013: 4%).

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

40 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

في تاريخ التقرير، كان معدل الربح للأدوات المالية للمجموعة المحملة بربح على النحو التالي:

القيم الدفترية	
2013	2014
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
(27,798,493)	(7,925,590)
(27,798,493)	(7,925,590)

أدوات ذات معدل فائدة متغير:
المطلوبات المالية

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

الربح أو الخسارة
25+ نقطة
أساس
ألف ريال قطري

(27,352)

(70,157)

في 31 ديسمبر 2014

في 31 ديسمبر 2013

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 صرف العملة يرتبط بشكل أساسي بالأنشطة التشغيلية للمجموعة وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

ولدى المجموعة الموجودات / (المطلوبات) التالية مصنفة حسب العملة الأجنبية الخاصة بها:

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
موجودات	موجودات	
(مطلوبات)	(مطلوبات)	
2,801,880	(1,570)	يورو
447,088	303,396	دينار كويتي
365,239	171,013	جنيه استرليني
5,419	915	جنيه مصري
186,039	88,926	درهم إماراتي
(77,590)	(68,904)	ريال سعودي
(27,328,943)	(7,346,778)	دولار أمريكي

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

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

40 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار حقوق الملكية

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

التأثير على حقوق الملكية	التأثير على الأرباح	التغيرات في مؤشرات السوق	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
			2014
17,238	-	%10+	موجودات مالية متاحة للبيع - مدرجة
1,137	1,137	%15+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			2013
10,694	-	%10+	موجودات مالية متاحة للبيع - مدرجة
1,316	1,316	%15+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

لدى المجموعة استثمارات غير مدرجة مسجلة بالتكلفة حيث سينعكس تأثير التغيرات في أسعار حقوق الملكية فقط عند بيع الاستثمار أو اعتباره منخفض القيمة وعند تأثر بيان الربح أو الخسارة الموحد بذلك.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة الطرف الآخر على سداد التزاماته مما يتسبب في تكبيد الطرف الأول خسائر مالية. إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان، بحسب ما هو موضح في القيمة الدفترية لموجوداتها والتي تتكون أساساً من أرصدة بنكية وضم مدينة وضم مدينة للإيجار التمويل والمستحق من أطراف ذات علاقة وموجودات الشركة التابعة المصنفة باعتبارها محتفظ بها بغرض البيع والقيمة العادلة الإيجابية للمشتقات المالية.

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

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
965,433	1,781,237	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
883,780	856,622	ضم مدينة
2,508,058	2,191,389	ضم مدينة للتأجير التمويلي
2,880,482	280,621	مستحق من أطراف ذات علاقة
7,237,753	5,109,869	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

40 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

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

القيم الدفترية					
الإجمالي ألف ريال قطري	شمال أفريقيا ألف ريال قطري	الدول الأوروبية ألف ريال قطري	دول مجلس التعاون الخليجي		
			الأخرى ألف ريال قطري	محليا ألف ريال قطري	
1,781,237	418	55,332	8,622	1,716,865	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
856,622	3,097	31,480	102,003	720,042	حسابات مدينة
2,191,389	-	-	-	2,191,389	ذمم مدينة للتأجير التمويلي
280,621	-	51,550	17,471	211,600	مستحق من أطراف ذات علاقة
5,109,869	3,515	138,362	128,096	4,839,896	

القيم الدفترية					
الإجمالي ألف ريال قطري	شمال أفريقيا ألف ريال قطري	الدول الأوروبية ألف ريال قطري	دول مجلس التعاون الخليجي		
			الأخرى ألف ريال قطري	محليا ألف ريال قطري	
965,433	112	51,748	8,242	905,331	أرصدة بنكية (باستثناء النقد)
883,780	3,335	31,079	193,763	655,603	حسابات مدينة
2,508,058	-	-	-	2,508,058	ذمم مدينة للتأجير التمويلي
2,880,482	-	-	61,993	2,818,489	مستحق من أطراف ذات علاقة
7,237,753	3,447	82,827	263,998	6,887,481	

تراقب المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان بصفة مستمرة وبناء على تقييم الإدارة ومعدلات التعثر التاريخية، فإن المجموعة ترى بأن مخصص الانخفاض في القيمة البالغ 57,596 ألف ريال قطري (2013: 48,109 ألف ريال قطري) يعد كافيا مقابل الموجودات المالية في تاريخ التقرير. تشمل الموجودات المالية بعض الأرصدة المتأخرة ولكنها في رأي الإدارة لم تنخفض قيمتها كما في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة بخفض تعرضها لمخاطر الائتمان الناشئة من الأرصدة البنكية بإيداع الحسابات البنكية في بنوك ذات سمعة حسنة، ويمثل ما نسبته 96% (2013: 93%) من الأرصدة البنكية الأرصدة المودعة لدى البنوك المحلية في قطر والتي لها تصنيف مناسب.

كما في 31 ديسمبر 2014، فإن 80% (2013: 81%) من إجمالي رصيد الذمم المدينة للإيجار التمويلي هي مستحقة من عميل واحد وهو منشأة حكومية.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

40 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 أقصى قدر ممكن سيولة كافية للوفاء بمطلوباتها عند استحقاقها وفقاً للظروف العادية أو تحت الضغوط دون تكبد خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر الإضرار بسمعة المجموعة.

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 يوماً من تاريخ استلام الفاتورة.

يلخص الجدول التالي فترات استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة في 31 ديسمبر، بناء على تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات الربح السوقية الحالية:

أكثر من 5 سنوات	2-5 سنوات	2-1 سنة	أقل من سنة واحدة	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية	القيم الدفترية	2014
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	
-	83,618	-	3,680,052	3,763,670	3,763,670	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	3,718	-	325,399	329,117	329,117	مستحق لأطراف ذات علاقة
<u>163,036</u>	<u>356,347</u>	<u>6,781,698</u>	<u>957,740</u>	<u>8,258,821</u>	<u>7,919,983</u>	التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
<u>163,036</u>	<u>443,683</u>	<u>6,781,698</u>	<u>4,963,191</u>	<u>12,351,608</u>	<u>12,012,770</u>	
أكثر من 5 سنوات	2-5 سنوات	2-1 سنة	أقل من سنة واحدة	التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية	القيم الدفترية	2013
الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	الف ريال قطري	
-	104,988	-	3,497,939	3,602,927	3,602,927	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	-	22,352	362,924	385,276	385,276	مستحق لأطراف ذات علاقة
-	-	-	612	612	612	مطلوبات الشركة التابعة المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
<u>313,600</u>	<u>23,038,955</u>	<u>3,038,298</u>	<u>3,257,816</u>	<u>29,648,669</u>	<u>27,788,091</u>	تعهدات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
<u>313,600</u>	<u>23,143,943</u>	<u>3,060,650</u>	<u>7,119,291</u>	<u>33,637,484</u>	<u>31,776,906</u>	

المخاطر التشغيلية

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

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

40 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر التشغيلية (تتمة)

وتم تفويض المسؤولية الرئيسية لتطوير وتنفيذ الضوابط الرقابية التي تتناول المخاطر التشغيلية للإدارة العليا داخل كل إدارة على حدة. وتم 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 الممتلكات 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 شركاتها التابعة في تطوير معظم مشاريعها التي تستقطب فيها الخبراء في متطلبات التخطيط المحددة في موقع البرنامج من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ في عملية التخطيط، وتستعين بالخبرة المتراكمة في التعاقد لغرض الحد من تكاليف التطوير مقارنة بالسوق المرتبط بها.
- وقد يتعسر المستأجر الرئيسي مما يسبب خسارة جوهرية للإيرادات الإيجارية وانخفاض قيمة العقار المرتبط بها (راجع مخاطر الائتمان). ولخفض هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين الرئيسيين المحتملين وتقرر المستوى المناسب من الحماية المطلوبة من خلال الودائع والضمانات الإيجارية.
- تعرض القيم العادلة للمحفظة لمخاطر المعطيات الأساسية للسوق وشاغل العقار.

مخاطر أخرى

إن المخاطر الأخرى التي تتعرض لها المجموعة تتمثل في المخاطر التنظيمية والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. ويتم السيطرة على المخاطر التنظيمية من خلال إطار السياسات والإجراءات التنظيمية. ويتم إدارة المخاطر القانونية من خلال الاستعانة بالمستشارين القانونيين الداخليين والخارجيين. ويتم السيطرة على مخاطر السمعة من خلال الفحص المنتظم للقضايا التي لها عواقب على سمعة المجموعة، مع إصدار توجيهات وسياسات مناسبة في هذا الشأن.

إدارة رأس المال

من سياسة مجلس الإدارة الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال تعمل على الحفاظ على المستثمر والدائن وثقة السوق ومداومة التطوير المستقبلي للأعمال. ويتكون رأس المال من حصص رأس المال وأسهم الخزائنة والاحتياطيات الأخرى والأرباح المحتجزة للمجموعة. ويراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعرفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين. ويراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين.

وتتمثل أهداف المجموعة الرئيسية عند إدارة رأس المال في:

- حماية قدرة المجموعة على استمرار الأعمال، حتى تستمر في توفير العوائد للمساهمين والمزايا لأصحاب المصالح؛
- توفير عائد كاف للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات التي تتناسب مع مستوى المخاطر؛ و
- الحفاظ على التعهدات الكمية البنكية للمجموعة والحفاظ على تصنيف جيد للمخاطر.

وعلاوة على ذلك، يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على توازن فيما بين العوائد المستهدفة التي قد تكون ممكنة مع مستويات أعلى من التمويل والمزايا والضمان وهو ما يتم تقديمه من خلال مركز رأس المال القوي للمجموعة.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

40 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

المخاطر العقارية (تتمة)

فيما يلي نسبة صافي الدين إلي حقوق الملكية للمجموعة كما في تاريخ التقرير:

2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
29,062,616	7,919,983	ديون محملة بربح
(965,785)	(1,781,443)	ناقصا: النقد والأرصدة البنكية
28,096,831	6,138,540	صافي الدين
12,968,832	14,649,162	إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)
2.17	0.42	صافي الدين لنسبة حقوق الملكية في 31 ديسمبر

41 الموجودات المالية والمطلوبات المالية

القيم العادلة

يوضح الجدول أدناه مقارنة فئة القيم الدفترية والقيم العادلة للأدوات المالية للمجموعة التي يتم تسجيلها في البيانات المالية الموحدة:

القيم العادلة		القيم الدفترية		
2013	2014	2013	2014	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
965,433	1,781,236	965,433	1,781,236	الموجودات المالية
883,780	856,622	883,780	856,622	أرصدة بنكية (باستبعاد النقد)
2,508,058	2,191,389	2,508,058	2,191,389	ذمم مدينة
2,880,482	280,621	2,880,482	280,621	ذمم مدينة للإيجار التمويلي
				مستحق من أطراف ذات علاقة
8,776	7,577	8,776	7,577	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
208,005	304,043	208,005	304,043	موجودات مالية متاحة للبيع
				المطلوبات المالية
(3,602,927)	(3,763,670)	(3,602,927)	(3,763,670)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(385,276)	(329,117)	(385,276)	(329,117)	مستحق لأطراف ذات علاقة
(612)	-	(612)	-	مطلوبات الشركة التابعة المصنفة كمحفظ
(27,788,091)	(7,919,983)	(27,788,091)	(7,919,983)	بها بغرض البيع
				التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية يتم إدراجها بالمبلغ الذي يتم من خلاله مبادلة الأداة المالية في معاملة حالية بين طرفين راغبين في المعاملة، بدلا من معاملة بيع جبرية أو تصفية. وقد تم استخدام الطرق والاقتراضات التالية في تقدير القيم العادلة:

- إن الأرصدة البنكية والذمم المدينة والمستحق من أطراف ذات علاقة والذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمستحق لأطراف ذات علاقة جميعها تقارب بشكل كبير قيمها الدفترية نتيجة للاستحقاقات قصيرة الأجل هذه الأدوات.
- يتم تقييم الذمم المدينة للإيجار التمويلي من خلال المؤشرات الموضوعية من قبل المجموعة مثل معدلات الربح والملاءة المالية الفردية للعميل وخصائص المخاطر الخاصة بالمشروع الذي يتم تمويله. وبناء على هذا التقييم، توضع المخصصات في الحساب مقابل الخسائر المتوقعة لهذه الذمم المدينة للإيجار التمويلي. وفي نهاية سنة التقرير، فإن القيم الدفترية لهذه الذمم المدينة، بعد خصم المخصصات، تقارب قيمها الدفترية.
- تستمد القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع المرجحة من أسعار السوق المدرجة في أسواق نشطة.

41 الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

القيم العادلة (تتمة)

- يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يقتضي التقييم من الإدارة وضع افتراضات معينة فيما يخص مدخلات النموذج بما في ذلك توقعات التدفقات النقدية ومعدل الخصم ومخاطر الائتمان والتذبذب. يمكن تقييم احتمالات العديد من التقديرات ضمن المعدل بشكل معقول وتستخدم في تقدير الإدارة للقيمة العادلة لهذه الموجودات المالية غير المدرجة.
- يتم تحديد القيم العادلة للالتزامات المجموعة وفقاً لعقود التمويل الإسلامي بإعادة تسعير دوري يعكس معدلات السوق من خلال آلية تمويل المرابحة.

قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة.

وفيما يلي الإفصاح الكمي للتسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2014:

قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	موجودات مقيمة بالقيمة العادلة
المدخلات الجوهريّة القابلة للملاحظة	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة -	المستوى 1 ألف ريال قطري	المستوى 2 ألف ريال قطري		
المدخلات الجوهريّة غير القابلة للملاحظة		المستوى 1 ألف ريال قطري	المستوى 2 ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري	
					31 ديسمبر 2014
10,964,783	-	-	-	10,964,783	استثمارات عقارية (إيضاح 13) موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 11)
					31 ديسمبر 2014
-	-	172,383	-	172,383	أسهم حقوق الملكية المدرجة
					31 ديسمبر 2014
131,660	-	-	-	131,660	أسهم حقوق الملكية غير المدرجة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 5):
					31 ديسمبر 2014
-	-	7,577	-	7,577	أسهم حقوق الملكية المدرجة

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 خلال السنة، ولم يتم إجراء تحويلات من وإلى قياسات القيمة العادلة بالمستوى 3.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

41 الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

فيما يلي الإفصاح الكمي للتسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2013:

قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	موجودات مقيمة بالقيمة العادلة
المدخلات	المدخلات	الأسعار	الإجمالي		
المدخلات	المدخلات	المدخلات	المدخلات		
الجوهريّة غير القابلة للملاحظة	الجوهريّة القابلة للملاحظة	المدخلات الجوهريّة القابلة للملاحظة	المدخلات الجوهريّة القابلة للملاحظة	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	المستوى 1	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
				31 ديسمبر 2013	9,758,249
				31 ديسمبر 2013	106,938
				31 ديسمبر 2013	101,067
				31 ديسمبر 2013	8,776
				31 ديسمبر 2013	2,988

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 خلال السنة، ولم يتم إجراء تحويلات من وإلى قياسات القيمة العادلة بالمستوى 3.

42 الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقدير حالات عدم التأكد

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

الأحكام غير المتعلقة بالتقديرات

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة بوضع الأحكام التالية، غير تلك المتعلقة بالتقديرات، والتي لها تأثير هام على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة:

الاعتراف بالإيرادات

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

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

تصنيف العقارات

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

- تتضمن الاستثمارات العقارية الأراضي والمباني (وبشكل أساسي العقارات السكنية والتجارية وعقارات التجزئة) والتي لم يتم إشغالها لاستخدامات المجموعة أو عملياتها، ولا يتم بيعها في سياق أنشطة الأعمال العادية ولكن تم الاحتفاظ بها لتحقيق إيرادات إيجارية وزيادة رأس المال.
- إن العقارات المخصصة للمتاجرة هي التي يتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال العادية. وبشكل أساسي، فهذه العقارات السكنية والتجارية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتنوي ببيعها قبل أو عند الانتهاء من بنائها.

عقود الإيجارات التشغيلية- المجموعة كمتأجر

تبرم المجموعة في سياق أنشطتها العادية اتفاقيات العقارات التجارية في محفظة الاستثمار العقاري. وقد قررت المجموعة بناء على تقييم الأحكام والشروط الخاصة بالاتفاقيات، أن تحتفظ بجميع مخاطر ومكاسب الملكية الجوهرية لهذه العقارات وبالتالي تسجل هذه العقارات باعتبارها إيجارات تشغيلية.

انخفاض قيمة الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدما

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

ويتم تقييم المبالغ التي لا تعتبر جوهرية بشكل فردي، ولكنها متعثرة، بشكل مجمع بناء على سياسة وضع المخصصات التي تتبعها المجموعة، ويتم تطبيق المخصص وفقا لطول فترة التعثر بناء على معدلات الاسترداد التاريخية.

وفي تاريخ التقرير، لم يكن هناك مخصصات لانخفاض قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة لأن المجموعة ليس لديها مخاوف من التحصيل فيما يتعلق باستردادها من الأطراف ذات العلاقة إلا فيما تم الإفصاح عنه (إيضاح 31). وتم الإفصاح عن المبالغ المتأخرة والمشكوك في تحصيلها في نهاية فترة التقرير المرتبطة بالذمم المدينة التجارية بالإيضاح رقم 6.

تصنيف استثمارات مالية

عند حيازة استثمار مالي، تقرر المجموعة ما إذا كان يجب عليها تصنيفه باعتباره "استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو باعتباره "متاحا للبيع". تطبق المجموعة توجيهات المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 في تصنيف استثمارات. تقوم المجموعة بتصنيف استثماراتها بـ"القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" إذا تم الاستحواذ عليها بشكل أساسي لغرض تحقيق ربح على المدى القصير أو تكوين النقد. يتم تصنيف جميع الاستثمارات الأخرى على أنها "متاحة للبيع". تسجل المجموعة الاستثمارات في أوراق حقوق الملكية باعتبارها استثمارات في شركات زميلة فقط عندما يمكن إثبات ممارسة النفوذ الجوهري على عمليات الشركة المستثمر فيها، وإلا ويغض النظر عن حصة الملكية، يتم تصنيف الاستثمار على أنه متاح للبيع.

تقدير حالات عدم التأكد

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعالجة الموجودات المالية المتاحة للبيع عند وجود انخفاض جوهري أو طويل الأجل في القيمة العادلة إلى أدنى من تكلفتها أو في حالة وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة. ولتحديد الانخفاض "الجوهري" أو طويل الأجل" يقتضي الأمر وضع أحكام هامة. وتعالج المجموعة الانخفاض "الجوهري" بنسبة 20% أو أكثر والانخفاض "طويل الأجل" بأكثر من 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.

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

القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المدرجة واستثمارات الدين

إذا كان السوق للأصل المالي غير نشط أو غير متوفر، تقوم المجموعة بتحديد القيمة العادلة باستخدام طرق التقييم التي تشمل استخدام المعاملات المتكافئة والمحايدة على أساس تجاري بحت والرجوع إلى الأدوات الأخرى التي تعتبر مشابهة بشكل أساسي وتحليل التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات المنقحة بحيث تعكس الظروف المحددة للجهة المصدرة. ويقتضي التقييم أن تقوم المجموعة بوضع التقديرات حول التدفقات النقدية المتوقعة ومعدلات الخصم التي تخضع لعدم التأكد. وفي حالة عدم توفر المعلومات، تسجل المجموعة الاستثمارات بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة

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

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

تقييم الاستثمارات العقارية

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

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

إن إدارة الشركة تحدد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات لحساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذا التقدير بعد مراعاة الاستخدام المتوقع للأصل وحالات التآكل والاستهلاك المادي والتقدم الفني والتجاري.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة الموجودات غير المالية لاستبيان ما إذا كان هناك أي مؤشرات على انخفاض قيمتها وذلك لجميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الشهرة المتضمنة في تكلفة الاستحواذ للشركات التابعة لاستبيان الانخفاض في القيمة سنويا وفي بعض الحالات عند وجود مؤشرات على ذلك. يتم اختبار الموجودات غير المالية لاستبيان الانخفاض في القيمة عند وجود مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا يتم استردادها. عند تنفيذ حسابات القيمة المستخدمة، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو وحدة تكوين النقد وتختار معدل الخصم المناسب لحساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

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

الافتراضات الرئيسية المستخدمة في حسابات القيمة المستخدمة:

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

هامش الربح

يعتمد هامش الربح على متوسط القيم التي تم تحقيقها في الفترة التي سبقت بداية فترة الموازنة. ويتم زيادتها على مدار فترة الموازنة لتحسينات الفعالية 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 وتستمد من متوسط التكلفة المرجح لرأس المال الخاص بها. ويأخذ متوسط التكلفة المرجح في الاعتبار كلا من الدين وحقوق الملكية. وتستمد تكلفة حقوق الملكية من العائد المتوقع على الاستثمار من قبل مستثمري المجموعة. وتستند تكلفة الدين على التمويل الإسلامي الذي يحمل ربحا، وتلتزم المجموعة بهذه الخدمة. ويتم إدراج المخاطر الخاصة بالقطاع بتطبيق عوامل بيتا الفردية. ويتم تقييم عوامل بيتا الفردية سنويا على أساس البيانات السوقية المتاحة للعامة.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

معدل النمو
يستخدم معدل النمو لاستنتاج التدفقات النقدية بعد فترة الموازنة.

43 المعلومات القطاعية

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

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

القطاعات التشغيلية

يوضح التالي عرض القطاعات التشغيلية:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014				
الإجمالي	استبعادات	خدمات أخرى	خدمات الأعمال	عقارات
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
				إيرادات وأرباح
				أطراف خارجية
1,217,206	-	-	-	1,217,206
				- إيرادات إيجارية
443,021	-	11,131	431,890	-
				- الدخل من الخدمات الاستشارية
2,928,255	-	-	-	2,928,255
				- وخدمات أخرى ذات صلة
8,827	-	8,176	269	382
				- أرباح من بيع ممتلكات
10,288	-	-	-	10,288
				- أرباح من استبعاد شركات تابعة
(229,351)	-	-	-	(229,351)
				- أرباح من استبعاد شركة زميلة
(107,011)	-	(107,011)	-	-
				- صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
54,528	-	54,528	-	-
				- الحصة في نتائج الشركات الزميلة
- (i)	(77,808)	4,088	84,554	(10,834)
				- إيرادات أخرى
4,325,763	(77,808)	(29,088)	516,713	3,915,946
				قطاعات داخلية
2,785,213	(29,052)	(83,692)	240,107	2,657,850
				إجمالي الإيرادات والأرباح
(476,990)	-	-	6,772	(483,762)
				الربح/ (الخسارة) للسنة
(93,334)	-	(14,000)	(1,208)	(78,126)
				صافي (تكاليف)/ إيرادات التمويل
				استهلاك

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

43 معلومات القطاع (تتمة)

القطاعات التشغيلية (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر
2013

الإجمالي ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري	
					إيرادات وأرباح
					أطراف خارجية
1,086,222	-	-	-	1,086,222	- إيرادات إيجارية
399,027	-	14,899	384,128	-	- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى ذات صلة
954	-	-	-	954	- أرباح من بيع ممتلكات
232,327	-	-	-	232,327	- أرباح من استبعايدات شركات تابعة
336,548	-	336,548	-	-	- أرباح من استبعايدات شركة زميلة
718,474	-	-	-	718,474	- صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
90,679	-	90,679	-	-	- الحصة في نتائج الشركات الزميلة
315,743	-	315,743	-	-	- إيرادات أخرى
(1)	(134,911)	-	102,190	32,721	- قطاعات داخلية
<u>3,179,974</u>	<u>(134,911)</u>	<u>757,869</u>	<u>486,318</u>	<u>2,070,698</u>	اجمالي الإيرادات والأرباح
<u>1,370,081</u>	<u>(5,651)</u>	<u>743,776</u>	<u>245,165</u>	<u>386,791</u>	الربح/ (الخسارة) للسنة
<u>(974,032)</u>	-	-	<u>1,050</u>	<u>(975,082)</u>	صافي (تكاليف/ إيرادات التمويل استهلاك
<u>(93,712)</u>	-	<u>(4,628)</u>	<u>(1,872)</u>	<u>(87,212)</u>	

ملحوظة:

(1) يتم حذف إيرادات ما بين القطاعات بمستوى التوحيد

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

43 معلومات القطاع (تتمة)

ويعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 31 ديسمبر 2014 و 2013.

في 31 ديسمبر 2014	عقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	الخدمات الأخرى ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
موجودات متداولة	9,164,351	263,503	31,454	-	9,459,308
موجودات غير متداولة	18,762,104	180,841	1,051,794	(550,821)	19,443,918
إجمالي الموجودات	27,926,455	444,344	1,083,248	(550,821)	28,903,226
مطلوبات متداولة	(4,841,758)	(106,174)	(1,399)	-	(4,949,331)
مطلوبات غير متداولة	(7,783,289)	(72,748)	(151,146)	(27,982)	(8,035,165)
إجمالي الالتزامات	(12,625,047)	(178,922)	(152,545)	(27,982)	(12,984,496)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	817,053	-	817,053
نفقات رأسمالية	1,527,524	(1)	-	-	1,527,524
في 31 ديسمبر 2013	عقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	الخدمات الأخرى ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
موجودات متداولة	28,837,433	220,007	220,381	-	29,277,821
موجودات غير متداولة	17,823,592	71,351	526,167	(570,108)	17,851,002
إجمالي الموجودات	46,661,025	291,358	746,548	(570,108)	47,128,823
مطلوبات متداولة	(6,531,466)	(75,073)	(1,797)	-	(6,608,336)
مطلوبات غير متداولة	(26,062,187)	(60,858)	(149,451)	67,619	(26,204,877)
إجمالي المطلوبات	(32,593,653)	(135,931)	(151,248)	67,619	(32,813,213)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	500,473	-	500,473
نفقات رأسمالية	1,571,242	(1)	-	-	1,571,242

ملحوظة:

(1) تتكون النفقات الرأسمالية من الإضافات للاستثمارات التجارية، والاستثمارات العقارية والممتلكات والمنشآت والمعدات والموجودات من اندماجات الأعمال.

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

44 معلومات المقارنة

(1) التعديل

كانت المجموعة تسجل حصتها بنسبة 50% في شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م كمشروع مشترك وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11. وهذا التصنيف يستند إلى اتفاق بين المساهمين يقضي باتخاذ جميع القرارات بموافقة جميع المساهمين. ولم يتم المصادقة على هذا الاتفاق حتى الآن. واستنادا إلى مشورة من المستشار القانوني الداخلي، فقد قيمت إدارة المجموعة أن النظام الأساسي لشركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م والتي تعطي الصوت المرجح في التصويت للمجموعة يجب مراعاته كإرشاد لإدارة الشركة إلى حين المصادقة على اتفاق المساهمين. ولهذا، روعي إدراج شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م كشركة تابعة في هذه البيانات المالية الموحدة بأثر رجعي.

ولم يؤدي تعديل مبالغ السنوات السابقة إلى أي تأثير جوهري على بيان الدخل أو بنود الدخل الشامل الأخرى أو التدفقات النقدية أو الأرباح المحتجزة للمجموعة. ويؤثر التعديل بشكل رئيسي في بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2013، و 1 يناير 2013 على النحو التالي:

المعدل ألف ريال قطري	تأثير التعديل ألف ريال قطري	المسجل سابقا ألف ريال قطري	31 ديسمبر 2013
4,687,216	4,369,887	317,329	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
4,492,780	2,221,748	2,271,032	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
504,484	5,000	499,484	حصة غير مسيطرة
-	(2,153,497)	2,153,497	استثمارات في مشروع مشترك
965,785	10,449	955,336	النقد والأرصدة البنكية
المعدل ألف ريال قطري	تأثير التعديل ألف ريال قطري	المسجل سابقا ألف ريال قطري	1 يناير 2013
4,781,942	2,110,649	2,671,293	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
5,028,096	2,110,649	2,917,447	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
508,926	5,000	503,926	حصة غير مسيطرة
675,963	10,449	665,514	النقد والأرصدة البنكية

(2) إعادة التصنيف

كما في 31 ديسمبر 2013، قامت المجموعة بإعادة تصنيف العقارات للمتاجرة "عقارات قيد التطوير" إلى ذمم مدينة. وقد أثر إعادة التصنيف على الأرقام المسجلة سابقا التالية:

ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما ألف ريال قطري	عقارات للمتاجرة ألف ريال قطري	ما تم تسجيله سابقا محول من عقارات للمتاجرة إلى ذمم مدينة وفقا لإعادة التصنيف
902,358	19,818,842	
106,463	(106,463)	
<u>1,008,821</u>	<u>19,712,379</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

45 أحداث عقب فترة التقرير

بعد تاريخ البيانات المالية، قامت المجموعة بما يلي :

(1) الاستحواذ على 50% والمتبقية من أسهم شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م من خلال إحدى شركاتها التابعة المملوكة بالكامل وذلك نظير مقابل شراء بقيمة 2,482,755 ألف ريال قطري. تم سداد سعر الشراء في ديسمبر 2014 وعرض في بيان المركز المالي الموحد ضمن "مبالغ مقدمة لمشاريع واستثمارات" في 31 ديسمبر 2014. وقد تم استكمال جميع إجراءات الشراء ونقل الأسهم في الفترة اللاحقة لتاريخ إنتهاء السنة المالية وعليه تعتبر شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية.

(2) ببيع قطعة أرض بسعر 2,703,424 ألف ريال قطري بتاريخ 15 يناير 2015 ، وتم استلام متحصلات البيع بالكامل في يناير 2015.