



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



الصفحات

المحتويات

5 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
6	بيان المركز المالي الموحد
7	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
8	بيان الدخل الشامل الموحد
9	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
11- 10	بيان التدفقات النقدية الموحد
90- 12	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
12	- معلومات الشركات والأنشطة الرئيسية
12	- التغيرات الأساسية في فترة التقرير الحالية
15- 12	- معلومات عن القطاع
45- 15	- الإيضاحات المتممة لبيان المركز المالي الموحد
49- 45	- الإيضاحات المتممة لبيان الأرباح أو الخسائر الموحد
50- 49	- الإيضاحات المتممة لبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
51	- الإيضاحات المتممة لبيان التدفقات النقدية الموحد
52	- معلومات المقارنة
56- 52	- معلومات هامة أخرى
67- 57	هيكل المجموعة
76- 68	إدارة المخاطر المالية
78- 77	التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة
90-79	السياسات المحاسبية الهامة الأخرى

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

تقرير عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية الموحدة لشركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بالـ "المجموعة") تُظهر بصورة عادلة ومن كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

قمننا بتدقيق ما يلي

البيانات المالية الموحدة للمجموعة التي تتكون من:

- بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2018؛
- بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛ و
- الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة والتي تشمل موجزاً عن السياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي

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

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

الاستقلالية

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

منهجنا في التدقيق

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

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



أمور التدقيق الرئيسية

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

كيفية تناولنا لأمور التدقيق الرئيسية خلال التدقيق

أمور التدقيق الرئيسية

تصنيف وتقييم النفقات الرأسمالية لمجمع سكن العمال

تضمنت إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بتصنيف وتقييم النفقات الرأسمالية لمجمع سكن العمال ما يلي:

- حصلنا على فهم لبنود الاتفاقية وقمنا بتحليل تقييم الإدارة بأن الاتفاقية تدرج ضمن نطاق تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 12 ترتيبات امتياز الخدمة. وكجزء من هذا التحليل، فقد وضعنا في الاعتبار:

- طبيعة ترتيب الخدمة وما إذا كان يشكل خدمة عامة؛
- ما إذا كانت المجموعة تسيطر على العقار قيد الإنشاء؛ و
- ما إذا كانت التكاليف المتكبدة حتى 31 ديسمبر 2018 مؤهلة للاعتراف بها كاستثمار عقاري قيد التنفيذ.

- قمنا باختبار دقة واكتمال المدخلات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة لأعمال البناء لتحديد القيمة المعترف بها كأصل غير ملموس في البيانات المالية الموحدة؛

- قمنا بالاستعانة بخبرائنا في مجال تقييم العقارات من أجل وضع توقعات بصورة مستقلة عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في عملية تحديد هامش ربح البناء للمجموعة ومقارنة التوقعات المستقلة بتلك المستخدمة من قبل الإدارة؛

- قمنا بتقييم مدى ملاءمة السياسة المحاسبية والإفصاح لدى المجموعة وفقاً لمتطلبات تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 12.

كما هو مبين في الإيضاح رقم 15، أبرمت المجموعة اتفاقية ("الاتفاقية") مع وزارة البلدية والبيئة ("الوزارة") لتطوير مجمع سكني للعمال على أرض مستأجرة من الوزارة. تلتزم المجموعة وفقاً للاتفاقية ببناء مجمع سكن العمال وتشغيله مقابل معدل تأجير ذا حد أقصى خلال فترة استئجار الأرض المحددة لمدة 27 سنة. في نهاية فترة الاستئجار، سيتم تحويل الأرض، إلى جانب المجمع السكني للعمال، مرة أخرى إلى الوزارة.

استنتجت الإدارة أن المعاملة تدرج ضمن نطاق تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية رقم 12 ترتيبات امتياز الخدمة، وقد أدى ذلك إلى الاعتراف بأصل غير ملموس بقيمة 1,605,096 ألف ريال قطري في بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2018.

وقد ركزنا على هذا الجانب المادي لأن تقدير ما إذا كانت تكاليف البناء تدرج ضمن نطاق تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 12، ترتيبات امتياز الخدمة، إلى جانب تحديد هامش الربح لأعمال التعاقد تعتبر أحكاماً محاسبية معقدة، والتي تتطلب مناقشات مطولة مع الإدارة العليا وأعضاء مجلس الإدارة خلال عملية التدقيق.

تقييم الاستثمارات العقارية

- تتضمن إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية ما يلي :
 - الحصول على ومراجعة أحدث تقارير التقييم التي أعدها خبراء التقييم الخارجيين وتقييم استقلالية وكفاءة خبراء التقييم والعمل بشكل وثيق مع الإدارة وخبراء التقييم للتحقق من الافتراضات الرئيسية (أي: معدل الخصم ومعدل العائد ومعدل الإشغال ومعدل النمو) ومنهجيات التقييم المطبقة، ومدى ملاءمة نتائج التقييم (أي: إعادة احتساب نماذج التدفقات النقدية المخصومة)؛
 - قما بالاستعانة بخبرائنا في مجال تقييم العقارات من أجل وضع توقعات بصورة مستقلة عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في عملية التقييم (معدلات العائد المتوقعة ومعدلات الخصم المطبقة بصفة أساسية)، ومقارنة تلك التوقعات المستقلة بتلك المستخدمة من قبل الإدارة؛
 - مقارنة معدلات الإشغال والنمو والتدفقات النقدية من العقار مع تلك التي تحققت تاريخياً ومع بيانات السوق الخارجية، إن وجدت، وإعادة حساب التقييم الخارجي باستخدام نماذج خاصة بنا للتقييم؛ و
 - قما بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة والإفصاحات المرتبطة بالتقييم بالقيمة العادلة.
- كما هو مبين بالإيضاح رقم 12 من البيانات المالية الموحدة، يوجد لدى المجموعة استثمارات عقارية يتم قياسها وفقاً لنموذج القيمة العادلة والذي يتم بموجبه تسجيل أرباح وخسائر التقييم للاستثمارات العقارية في بيان الربح أو الخسارة.
- تنقسم الاستثمارات العقارية للمجموعة بين عقارات موجودة في دولة قطر وعقارات بالخارج. وقد بلغت القيمة الدفترية الإجمالية في بيان المركز المالي الموحد 18,175,224 ألف ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2018.
- ويتم تنفيذ تقييم العقارات سنوياً من قبل خبراء تقييم مستقلين خارجيين لديهم خبرة مناسبة بهذا النوع من الأسواق الذي يتم فيه الاحتفاظ بهذه العقارات.
- وعند تحديد قيمة العقارات، يضع خبراء التقييم في اعتبارهم المعلومات الخاصة بالعقار مثل معدل الرسملة السوقية والإيرادات الناتجة من الإيجار. ويقوم خبراء التقييم بتطبيق افتراضات للعوائد والإيجار السوقي المقدر، والتي تتأثر نتيجة العوائد السائدة في السوق ومعاملات السوق القابلة للمقارنة، وذلك للتوصل إلى التقييم النهائي.
- وقد ركزنا على هذا الجانب لأن تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة يخضع للحكم الشخصي بسبب الطبيعة الفردية لكل عقار على حدة وموقعه والإجراءات المستقبلية المتوقعة لذلك العقار، وذلك من بين عوامل أخرى. وقد تتأثر النتائج المسجلة والمركز المالي للمجموعة بشكل مادي إذا ما وقعت أخطاء في عملية التقييم بالقيمة العادلة.

المعلومات الأخرى

- إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة (باستثناء البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا عليها)، والتي تم تزويدنا بها حتى تاريخ تقرير التدقيق، والتقرير السنوي الكامل، والذي نتوقع أن يتم إتاحتها لنا بعد ذلك التاريخ.
- إن رأينا عن البيانات المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نبدي أي استنتاج بأي شكل للتأكيد عليها .
- تنحصر مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وعند القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل مادي مع البيانات المالية الموحدة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود تحريف بها بشكل مادي .
- وإذا استنتجنا وجود تحريف مادي في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، استناداً إلى ما قمنا به من أعمال، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسجله في هذا الخصوص.
- في حال استنتجنا وجود تحريف مادي عند اطلاعنا على التقرير السنوي الكامل، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن ذلك للمسؤولين عن الحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بالبيانات المالية الموحدة

- إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وفقاً للقانون التجاري القطري رقم (11) لسنة 2015، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكين من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من التحريفات المادية، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ.

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف المادي للبيانات المالية الموحدة، الناشئة سواء من الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أي تحريف مادي ناشئ عن الاحتيال يعتبر أعلى من ذلك الذي ينشأ عن الخطأ، نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات العلاقة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات التدقيق التي تعتبر مناسبة وفقاً للظروف، وليس لغرض إبداء الرأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس استمرارية المنشأة المحاسبي، وما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية فيما يتعلق بقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها. وفي حال استنتاج وجود شك مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كانت الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق الخاص بنا. ومع ذلك، فقد تسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في أن تتوقف المجموعة عن مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق الخاصة بالمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونبقى وحدنا مسؤولين عن رأي التدقيق الذي توصلنا إليه.
- ونقوم بالتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق الذي تم التخطيط له واكتشافات التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي قصور جوهري في الرقابة الداخلية التي قمنا بتحديدنا خلال أعمال التدقيق.
- كما أننا نقدم للمسؤولين عن الحوكمة بياناً بأننا قد التزمنا بمتطلبات المعايير الأخلاقية المناسبة فيما يتعلق بالاستقلالية، وإبلاغهم بجميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المعقول الاعتقاد بأنها تؤثر على استقلاليتنا، وعند الاقتضاء، الإجراءات الوقائية فيما يتعلق بهذا الخصوص .
- ومن بين الأمور التي أبلغناها للمسؤولين عن الحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور الأكثر أهمية في أعمال التدقيق التي قمنا بها على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد بالتالي أمور التدقيق الرئيسية. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقرير التدقيق الخاص بنا ما لم يحظر القانون أو التنظيمات الكشف العلني عنها، أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا لأنه قد يكون من المعقول توقع أن تزيد الآثار العكسية عن المصلحة العامة من جراء الإبلاغ عن هذا الأمر.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض عملية التدقيق التي قمنا بها؛
- أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية سليمة وأن البيانات المالية الموحدة تتفق معها؛
- توافق المعلومات المالية المدرجة بتقرير مجلس الإدارة مع دفاتر وسجلات المجموعة؛ و
- لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن الشركة قد خالفت أي من أحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم (11) لسنة 2015 أو نظامها الأساسي بشكل قد يؤثر جوهريا على مركزها المالي أو نتائج تشغيلها كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

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



محمد المعتز
سجل مراقبي الحسابات رقم 281
الدوحة - قطر
25 فبراير 2019

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
كما في 31 ديسمبر 2018

بيان المركز المالي الموحد

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	إيضاحات	الموجودات
3,238,557	1,347,332	4	النقد والأرصدة البنكية
20,817	27,870	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,229,534	481,543	6	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
1,620,540	1,570,438	7	عقارات للمتاجرة
232,999	166,886	8	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
218,599	227,484	9	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
144,794	-	10	موجودات مالية متاحة للبيع
-	138,576	10	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
4,947,752	4,979,666	11	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
16,745,985	18,264,070	12	استثمارات عقارية
565,671	791,035	13	ممتلكات ومنشآت ومعدات
578,791	509,763	14	استثمارات في شركات زميلة
189,019	1,815,276	15	موجودات غير ملموسة
1,467	2,341	16	موجودات الضريبة المؤجلة
29,734,525	30,322,280		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
1,961,381	2,363,455	17	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
41,602	51,014	1-18	مخصصات
92,563	109,814	2-18	مكافآت نهاية الخدمة
324,655	320,845	9	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
8,172,239	7,925,280	19	التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي
1,432	1,785	16	مطلوبات الضريبة المؤجلة
10,593,872	10,772,193		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
3,891,246	3,891,246	20	رأس المال
-	-	21	أسهم الخزانة
1,540,266	1,793,489	22	احتياطي قانوني
4,639,231	4,639,231	23	احتياطي عام
(260,669)	(430,274)	24	احتياطيات أخرى
9,113,376	9,451,322		أرباح مدورة
18,923,450	19,345,014		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
217,203	205,073		حصص غير مسيطرة
19,140,653	19,550,087		إجمالي حقوق الملكية
29,734,525	30,322,280		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 25 فبراير 2019 ووقع عليها نيابة عنهم:

سلمان بن محمد المهدي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

سعادة السيد/ صلاح بن غانم العلي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من I إلى 47 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة



نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	إيضاحات	
1,243,802	1,271,252	25	إيرادات إيجارات
(314,198)	(364,933)		مصروفات إيجارات تشغيلية
929,604	906,319		صافي إيرادات إيجارية
47,752	28,209	8	إيرادات التأجير التمويلي
977,356	934,528		صافي إيرادات الإيجارات والتأجير التمويلي
510,160	337,748	26	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(301,193)	(279,027)	27	مصروفات الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
208,967	58,721		صافي إيرادات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى
-	372,611	28	أرباح بيع عقارات وخدمات الإنشاءات
818,852	872,837	12	صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
90,415	62,389	14	حصة من نتائج شركات زميلة
(4,769)	2,544		ربح/ (خسارة) من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(260,945)	(263,932)	29	مصروفات عمومية وإدارية
(16,641)	(16,227)	13	استهلاك
(48,009)	(18,896)	30	صافي خسائر انخفاض القيمة
55,702	32,846	31	إيرادات أخرى
1,820,928	2,037,421		الربح التشغيلي
95,019	208,131	32	إيرادات تمويل
(197,473)	(323,410)	32	تكلفة التمويل
(102,454)	(115,279)		صافي تكاليف التمويل
1,718,474	1,922,142		الربح قبل ضريبة الدخل
(2,067)	(4,709)	16	ضريبة الدخل
1,716,407	1,917,433		ربح السنة
1,704,906	1,915,002		العائد إلى:
11,501	2,431		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
1,716,407	1,917,433		حصص غير مسيطرة
4.38	4.92	33	عائد السهم الأساسي والمخفض (العائد لمساهمي الشركة الأم والمدرج بالريال القطري لكل سهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 47 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بيان الدخل الشامل الموحد

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	إيضاح	
1,716,407	1,917,433		ربح السنة الدخل الشامل الأخر
			بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
61,003	(384)	34	فروق تحويل العملات الأجنبية لعمليات التشغيل الأجنبية
(58,759)	-	34	صافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
			بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يُعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
-	(8,703)	34	صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
2,244	(9,087)	34	(الخسارة)/ الدخل الشامل الأخر للسنة
1,718,651	1,908,346		إجمالي الدخل الشامل للسنة
1,708,779	1,905,180		العائد إلى:
9,872	3,166		أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
1,718,651	1,908,346		حصص غير مسيطرة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 47 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

		العائد إلى أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم					
الإجمالي	حصة غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطيات	أسهم الخزانة	رأس المال	
ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	
قطري	قطري	قطري	قطري	قطري	قطري	قطري	
18,359,939	131,085	18,228,854	8,514,812	5,826,915	(4,119)	3,891,246	الرصيد في 1 يناير 2017
1,716,407	11,501	1,704,906	1,704,906	-	-	-	ربح السنة
2,244	(1,629)	3,873	-	3,873	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة (إيضاح 34)
1,718,651	9,872	1,708,779	1,704,906	3,873	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(42,623)	-	(42,623)	(42,623)	-	-	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 36)
1,676,028	9,872	1,666,156	1,662,283	3,873	-	-	
(972,811)	-	(972,811)	(972,811)	-	-	-	معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين: توزيعات الأرباح لسنة 2016 (إيضاح 35)
-	-	-	(88,040)	88,040	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
1,251	-	1,251	(2,868)	-	4,119	-	بيع أسهم خزانة (إيضاح 21)
91,235	91,235	-	-	-	-	-	حصة غير مسيطرة ناتجة عن السيطرة على شركة تابعة (إيضاح 1-44)
(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	-	معاملة مع حصة غير مسيطرة
11	11	-	-	-	-	-	حركات أخرى
(895,314)	76,246	(971,560)	(1,063,719)	88,040	4,119	-	إجمالي المعاملات مع المساهمين
19,140,653	217,203	18,923,450	9,113,376	5,918,828	-	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
(214,874)	-	(214,874)	(214,874)	-	-	-	تعديل ناتج عن التطبيق الأولي للمعيار الدولي رقم 9 (إيضاح 1-47 ب)
18,925,779	217,203	18,708,576	8,898,502	5,918,828	-	3,891,246	إجمالي حقوق الملكية المعدل في 1 يناير 2018
1,917,433	2,431	1,915,002	1,915,002	-	-	-	ربح السنة
(9,087)	735	(9,822)	-	(9,822)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة (إيضاح 34)
1,908,346	3,166	1,905,180	1,915,002	(9,822)	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(896)	896	-	-	تحويل الخسارة الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى للارباح المدورة - أثر تطبيق المعيار الدولي رقم 9 " تدني القيمة التراكمي للموجودات المالية المتاحة للبيع عن سنوات سابقة" مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 36)
1,860,471	3,166	1,857,305	2,026,910	(169,605)	-	-	
(972,811)	-	(972,811)	(972,811)	-	-	-	معاملات مع المساهمين بصفتهم المالكين: توزيعات الأرباح لسنة 2017 (إيضاح 35)
(7,500)	(7,500)	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة لحصة غير مسيطرة لشركة تابعة
-	-	-	(253,223)	253,223	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(506,187)	(258,131)	(248,056)	(248,056)	-	-	-	استحواذ على حصة غير مسيطرة
250,335	250,335	-	-	-	-	-	حصة غير مسيطرة مفترضة من خلال اندماج الأعمال
(1,236,163)	(15,296)	(1,220,867)	(1,474,090)	253,223	-	-	إجمالي المعاملات مع المساهمين
19,550,087	205,073	19,345,014	9,451,322	6,002,446	-	3,891,246	الرصيد في 31 ديسمبر 2018

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 47 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بيان التدفقات النقدية الموحد

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	إيضاحات	
1,716,407	1,917,433		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات على:
197,473	303,664	32	تكلفة التمويل
-	19,746	32	ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
(95,019)	(208,130)	32	إيرادات تمويل
(818,852)	(872,837)	12	صافي أرباح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
51,170	56,767	13	استهلاك
(90,415)	(62,389)	14	حصة من نتائج شركات زميلة
48,009	18,896	30	صافي خسائر انخفاض القيمة
(47,752)	(28,209)	8	إيرادات التأجير التمويلي
(86)	-	1-18	عكس المخصصات
-	(267,516)	28&15	ربح من خدمات الإنشاءات
(50,506)	(35,961)		إيرادات أخرى
910,429	841,464		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
236,106	452,890		التغير في الذمم المدينة والمبالغ المدفوعة مقدما
(29,807)	254,712		التغير في عقارات للمتاجرة
1,393,519	43,912		التغير في الذمم المدينة من التأجير التمويلي
(96,379)	(16,738)		التغير في المبالغ المستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة
19,707	10,010	1-18	التغير في المخصصات
(221,370)	219,637		التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
2,212,205	1,805,887		التدفقات النقدية من العمليات
-	(1,274,972)	15	مدفوعات لخدمات الإنشاءات
2,212,205	530,915		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 47 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بيان التدفقات النقدية الموحد (تمة)

2017	2018	إيضاحات	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
			الأنشطة الاستثمارية
30,195	2,945	3-44	النقد وما في حكمه من خلال اندماج الأعمال
-	(4,548)	2-44	مدفوعات للاستحواذ علي أعمال
107,847	61,388		إيرادات تمويل مقبوضة
77,108	50,921		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
-	9,382		متحصلات من تخفيض رأس المال لشركة زميلة
(680,912)	(597,252)		شراء استثمارات عقارية
-	(2,081)		مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
194	4,509		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(119,436)	(262,839)		مبالغ مقدمة لشراء استثمارات وعقارات
(15,185)	(6,232)		مدفوعات لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
414	154		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
3,257	8,188		إيرادات توزيعات الأرباح المقبوضة
20,574	18,119		متحصلات من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(17,024)	(22,034)		مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
530,245	157,854		صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
(62,723)	(581,526)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(285,610)	(418,984)		تكلفة التمويل المدفوعة
(15,000)	(59,388)		مدفوعات لحصص غير مسيطرة
-	(254,179)		مدفوعات لالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي
-	(7,500)		توزيع أرباح مدفوع لحصص غير مسيطرة
(963,797)	(960,978)		توزيعات أرباح مدفوعة
1,251	-		متحصلات من استبعاد أسهم الخزنة
(39,348)	(137,981)		التغيرات في الأرصدة البنكية المحجوزة
(1,302,504)	(1,839,010)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
846,978	(1,889,621)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
7,158	21,203		صافي فروق صرف العملات الأجنبية
1,346,125	2,200,261	4	النقد وما في حكمه في 1 يناير
2,200,261	331,843	4	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

إيضاحات:

(1) يتضمن الاستهلاك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مبلغ 40,540 ألف ريال قطري تم تحميله على مصروفات الخدمات الاستشارية والتشغيلية وخدمات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد (2017- 34,529 ألف ريال قطري).

(2) يجب أن يُقرأ بيان التدفقات النقدية الموحد أعلاه بالتزامن مع الإيضاح 37.

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 47 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

نبني المستقبل

BUILDING THE FUTURE

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق. البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

1 معلومات عن الشركة والأنشطة الرئيسية

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

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

وتتضمن الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (معاً، "المجموعة") الاستثمار في جميع أنواع العقارات بما في ذلك حيازة واستصلاح وتقسيم وتطوير وإعادة بيع الأراضي وإقامة المشاريع الزراعية والصناعية والتجارية على الأراضي أو تأجير تلك الأراضي وشراء وبيع وتأجير المباني أو المشاريع. كما تقوم الشركة بإدارة وتشغيل الاستثمارات العقارية بداخل وخارج دولة قطر. وتتولى المجموعة أعمال تطوير المشاريع العقارية المحلية والدولية والاستثمار فيها وملكية وإدارة الفنادق واستشارات المشاريع وغيرها.

في تاريخ 16 يونيو 2015، صدر قانون الشركات القطري رقم (11) لسنة 2015 (قانون الشركات) وتسري أحكامه على المجموعة. وقد قامت وزارة التجارة والصناعة بتمديد الفترة الانتقالية المحددة لتطبيق قانون الشركات حتى أغسطس 2019. تمت الموافقة على النظام الأساسي المعدل للشركة من قبل وزارة التجارة والصناعة، ولكن لم يتم بعد الموافقة على النظام الأساسي للشركات التابعة للمجموعة. لدى الإدارة خطة لاستكمال تحديث النظام الأساسي للشركات التابعة للمجموعة وذلك للالتزام بالمتطلبات الواردة بالقانون قبل الموعد النهائي.

2 التغيرات الأساسية في فترة التقرير الحالية

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

- نقل مشروع البراحة للمخازن والورش من عقارات للمتاجرة إلى استثمارات عقارية (إيضاح 7 وإيضاح 12).
- الإستحواذ على فندق ميلينوم بلازا الدوحة والنادي الصحي (إيضاح 3-44-أ)
- إعادة جدولة سداد دين هام (إيضاح 31).

3 معلومات القطاع

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات ينبغي الإفصاح عنها، كما هو موضح أدناه، وهي الأقسام الاستراتيجية للمجموعة. والتي تقدم مختلف الأعمال ويتم إدارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب خبرات مختلفة. وبالنسبة لكل من الأقسام الاستراتيجية، تقوم الإدارة العليا للمجموعة (المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية) بمراجعة تقارير الإدارة الداخلية بشكل منتظم. ويقوم القطاع العقاري بتطوير وبيع وتأجير مباني الشقق السكنية والفيلات وقطع الأراضي. ويوفر قطاع خدمات الأعمال خدمات مساندة الأعمال والخدمات الأخرى.

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية

يوضح التالي عرض القطاعات التشغيلية:

الإجمالي ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
					إيرادات وأرباح
					أطراف خارجية
372,611	-	-	-	372,611	- أرباح من بيع عقارات وخدمات الإنشاءات
1,271,252	-	-	-	1,271,252	- إيرادات إيجارات
337,748	-	160,314	177,434	-	- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
28,209	-	-	-	28,209	- إيرادات التأجير التمويلي
872,837	-	-	-	872,837	- صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
62,389	-	62,389	-	-	- حصة من نتائج شركات زميلة
35,390	-	35,390	-	-	- أخرى
(1)	(260,346)	(208)	57,877	202,677	إيرادات داخلية
2,980,436	(260,346)	257,885	235,311	2,747,586	اجمالي الإيرادات والأرباح
1,917,433	(79,616)	251,099	20,386	1,725,564	ربح السنة
(115,279)	-	-	6,208	(121,487)	صافي (تكاليف) إيرادات التمويل
(56,767)	-	(40,540)	(4,046)	(12,181)	استهلاك

الإجمالي ألف ريال قطري	استبعايدات ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	عقارات ألف ريال قطري	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
					إيرادات وأرباح
					أطراف خارجية
1,243,802	-	-	-	1,243,802	- إيرادات إيجارات
510,160	-	258,777	251,383	-	- الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
47,752	-	-	-	47,752	- إيرادات التأجير التمويلي
818,852	-	-	-	818,852	- صافي ربح القيمة العادلة من استثمارات عقارية
90,415	-	90,415	-	-	- حصة من نتائج شركات زميلة
50,933	-	50,933	-	-	- أخرى
(1)	(250,515)	1,930	37,229	211,356	إيرادات داخلية
2,761,914	(250,515)	402,055	288,612	2,321,762	اجمالي الإيرادات والأرباح
1,716,407	(87,698)	236,636	63,503	1,503,966	ربح السنة
(102,454)	-	-	6,711	(109,165)	صافي (تكاليف) إيرادات التمويل
(51,170)	-	(34,529)	(4,135)	(12,506)	الاستهلاك

إيضاح:

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية بالمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 و 2017:

في 31 ديسمبر 2018	عقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
موجودات متداولة	3,392,138	291,449	150,751	-	3,834,338
موجودات غير متداولة	25,739,474	207,894	736,203	(195,629)	26,487,942
إجمالي الموجودات	29,131,612	499,343	886,954	(195,629)	30,322,280
مطلوبات متداولة	(2,445,917)	(117,211)	(25,268)	-	(2,588,396)
مطلوبات غير متداولة	(7,906,618)	(79,603)	(462,854)	265,278	(8,183,797)
إجمالي المطلوبات	(10,352,535)	(196,814)	(488,122)	265,278	(10,772,193)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	509,763	-	509,763
نفقات رأسمالية	683,733	(1)	-	-	683,733
في 31 ديسمبر 2017	عقارات ألف ريال قطري	خدمات الأعمال ألف ريال قطري	خدمات أخرى ألف ريال قطري	استيعادات ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
موجودات متداولة	5,872,491	435,198	191,096	-	6,498,785
موجودات غير متداولة	22,551,794	143,670	791,477	(251,201)	23,235,740
إجمالي الموجودات	28,424,285	578,868	982,573	(251,201)	29,734,525
مطلوبات متداولة	(2,104,723)	(171,045)	(32,789)	-	(2,308,557)
مطلوبات غير متداولة	(7,923,629)	(84,045)	(453,979)	176,338	(8,285,315)
إجمالي المطلوبات	(10,028,352)	(255,090)	(486,768)	176,338	(10,593,872)
استثمارات في شركات زميلة	-	-	578,791	-	578,791
نفقات رأسمالية	814,487	(1)	-	-	814,487

إيضاح:

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

القطاعات الجغرافية

فيما يلي عرض القطاعات الجغرافية في 2018 :

- 95 % من موجودات المجموعة تقع في دولة قطر.
- 96 % من إيرادات المجموعة محققة في دولة قطر.
- 99 % من صافي أرباح المجموعة محققة في دولة قطر.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

3 معلومات القطاعات (تتمة)

السياسات المحاسبية:

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

4 النقد والأرصدة البنكية

2017	2018	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
487	500	نقد في الصندوق
2,724,691	872,310	ودائع قصيرة الأجل
76,204	60,966	حسابات جارية
267,131	108,464	حسابات تحت الطلب
154,282	301,006	أرصدة بنكية محجوزة (3)
15,762	7,020	حسابات غطاء بنكية
3,238,557	1,350,266	
-	(2,924)	مخصص إنخفاض القيمة - إيضاح 47-1-ب
3,238,557	1,347,342	إجمالي النقد والأرصدة البنكية
(868,252)	(710,397)	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
(170,044)	(308,026)	أرصدة بنكية محجوزة وحسابات غطاء بنكية
-	2,924	عكس المخصصات غير النقدية
2,200,261	331,843	نقد وما في حكمه

إيضاحات:

1. يشمل النقد وما في حكمه الودائع الثابتة بتواريخ استحقاق من شهر إلى ثلاثة أشهر بقيمة 161,913 ألف ريال قطري (2017: 1,856,439 ألف ريال قطري).
2. تكون الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة استنادا إلى متطلبات النقد للمجموعة، وتكون فترات استحقاقها الأصلية مساوية أو أقل من اثني عشر شهرا وبمعدلات أرباح السوق التجارية.
3. بشكل أساسي يتم تقييد استخدام الأرصدة البنكية المقيدة لغرض تغطية بعض الضمانات البنكية التي اصدرتها المجموعة وأيضاً لتسوية توزيعات الأرباح التي لم يطالب بها مساهمي الشركة الأم.

السياسات المحاسبية:

النقد وما في حكمه

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

5 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري
20,817	27,870

استثمارات في أوراق حقوق الملكية
مدرجة

السياسات المحاسبية:

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

6 ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

يوضح الجدول التالي تصنيف الذمم المدينة و المبالغ المدفوعة مقدماً إلى حصص متداولة وغير متداولة:

2018			
الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	
384,945	384,945	-	ذمم مدينة تجارية (أ)
15,855	15,855	-	مصروفات مدفوعة مقدماً
94,870	94,870	-	إيرادات مستحقة
20,244	11,913	8,331	ودائع قابلة للاسترداد
14,608	13,145	1,463	ذمم مدينة من الموظفين
23,149	23,149	-	أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
39,913	39,913	-	ذمم مدينة أخرى
(75,308)	(75,308)	-	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية
(36,733)	(36,534)	(199)	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى
481,543	471,948	9,595	
2017			
1,041,886	1,041,886	-	ذمم مدينة تجارية (أ)
14,796	14,796	-	مصروفات مدفوعة مقدماً
63,076	63,076	-	إيرادات مستحقة
19,798	11,686	8,112	ودائع قابلة للاسترداد
14,335	13,696	639	ذمم مدينة من الموظفين
16,842	16,842	-	أرباح مستحقة من الودائع المالية الإسلامية
106,223	106,223	-	ذمم مدينة أخرى
(33,073)	(33,073)	-	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة تجارية
(14,349)	(14,150)	(199)	مخصص انخفاض القيمة - ذمم مدينة أخرى
1,229,534	1,220,982	8,552	

إيضاح:

(أ) خلال السنة أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية إنهاء وإبراء ذمة مع عميلها الرئيسي بخصوص أحد مشاريعها، مما أدى إلى تحصيل مبلغ 602,385 ألف ريال قطري نقداً والإعتراف بأرباح من بيع عقار بقيمة 105,095 ألف ريال قطري ضمن بيان الأرباح أو الخسائر.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

6 نـم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2018، فإن الذمم المدينة التجارية البالغ قيمتها 75,308 ألف ريال قطري (2017: 33,073 ألف ريال قطري) انخفضت قيمتها وتم رصد مخصص بالكامل لها. يوضح الجدول أدناه الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
30,224	33,073	في 1 يناير
4,957	15,247	المخصص المحمل للسنة
(337)	(90)	مبالغ مشطوبة
(1,771)	(91,573)	رد المخصص
-	118,651	تعديل ناتج عن التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9
33,073	75,308	في 31 ديسمبر

مخصص إنخفاض القيمة تم تحديده للذمم المدينة التجارية كما في 31 ديسمبر 2018 و 1 يناير 2018 (ناتج عن تطبيق المعيار الدولي رقم 9) كما يلي :

31 ديسمبر 2018	حالي ألف ريال قطري	أكثر من 30 يوماً ألف ريال قطري	أكثر من 60 يوماً ألف ريال قطري	أكثر من 120 يوماً ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
نسبة الإنخفاض المتوقعة	4.22 %	6.62 %	17.94 %	33.73 %	
إجمالي المبلغ المسجل	155,866	19,128	21,230	188,721	384,945
قيمة إنخفاض القيمة	(6,572)	(1,266)	(3,810)	(63,660)	(75,308)

01 يناير 2018	حالي ألف ريال قطري	أكثر من 30 يوماً ألف ريال قطري	أكثر من 60 يوماً ألف ريال قطري	أكثر من 120 يوماً ألف ريال قطري	الإجمالي ألف ريال قطري
نسبة الإنخفاض المتوقعة	10.38 %	2.39 %	7.28 %	21.74 %	
إجمالي المبلغ المسجل	784,573	23,439	97,855	136,019	1,041,886
قيمة إنخفاض القيمة	(81,400)	(561)	(7,119)	(29,571)	(118,651)

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

متأخرة السداد ولكن لم تنخفض قيمتها	غير متأخرة السداد وغير منخفضة القيمة	الإجمالي
365 - 121 يوماً ألف ريال قطري	30 - 0 يوماً ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
125,061	149,294	309,637
5,477	588,434	1,008,813
11,943	193,762	
17,862		
23,439		
46,869		
50,986		

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

6 ندم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً (تتمة)

السياسات المحاسبية:

ندم مدينة تجارية وأخرى

تمثل الندم المدينة التجارية المبالغ المستحقة من العملاء نظير سلع تم بيعها أو خدمات تم تقديمها في نطاق عمليات الشركة العادية. إن القروض والندم المدينة هي موجودات مالية غير مشنقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد غير مدرجة في سوق نشطة. وفي حالة توقع تحصيل هذه الندم في فترة سنة أو أقل، يتم تصنيفها باعتبارها موجودات متداولة. وخلافاً لذلك يتم عرضها كموجودات غير متداولة. تستحق الندم المدينة التجارية بشكل عام خلال 30 يوماً، وبالتالي يتم تصنيفها كموجودات متداولة.

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

انخفاض قيمة الندم المدينة

الرجوع إلي إيضاح 47-1-ب-3.

7 عقارات للمتاجرة

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري
150,573	150,573
1,469,967	1,419,865
1,620,540	1,570,438

عقارات متاحة للبيع (أ)

عقارات قيد التطوير (ب)

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

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري
192,469	150,573
(41,896)	-
150,573	150,573

في 1 يناير

صافي خسائر انخفاض القيمة (الإيضاح رقم 30-1)

في 31 ديسمبر

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

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري
3,009,140	1,469,967
122,067	51,045
57,962	29,205
(1,224,427)	(3,997)
(520,291)	-
-	(31,246)
9,386	(87,780)
16,130	(7,329)
1,469,967	1,419,865

في 1 يناير

إضافات

تكاليف تمويل مرسمة (1) و(إيضاح 32)

المحول إلى استثمارات عقارية (4)، (5)، (6) و(إيضاح 12)

المحول للندم المدينة (3)

تكلفة العقارات المباعة

صافي انخفاض القيمة/ عكس انخفاض القيمة (الإيضاح 30-1)

تعديل صرف العملات الأجنبية

في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

7 عقارات للمتاجرة (تتمة)

إيضاحات:

- (1) يتم حساب تكلفة التمويل المرسلة بناء على النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالعقارات قيد التطوير. تتم رسمة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة التمويل للمجموعة.
- (2) قامت المجموعة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات للمتاجرة بنهاية السنة. وتم الاستعانة بخبير تقييم معتمد ومستقل لتوفير الرأي التجاري والتسويقي لعملية التقييم وتقديم المشورة حول توجهات السوق الحالية في مجالات مثل أسعار السوق القابلة للتحقق. كشفت عملية التقييم عن أن صافي القيمة القابلة للتحقق وهي القيم العادلة مخصوما منها تكاليف البيع، كانت أعلى من القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة كما في 31 ديسمبر 2018، باستثناء العقارات التي تم تخفيض قيمتها لصافي القيمة القابلة للتحقق. وقد تم عكس بعض مبالغ الانخفاض في القيمة المسجلة سابقا كنتيجة لهذا التقييم.
- (3) الرصيد يمثل التكلفة المتكبدة لمشروع دخان 9، والمشروع تم تسليمه للعميل. ولم تدرج أرباح أو خسائر نتيجة إعادة التصنيف.
- (4) خلال 2017، تم تحويل مشروع البراحة للمخازن والورش من عقارات للمتاجرة إلى استثمارات عقارية بسبب تغيير نية الإدارة وتغيير التصميم الخاص بالمشروع. وإجمالي القيمة المحولة خلال السنة هي 689,135 ألف ريال قطري.
- (5) خلال 2017، تم تحويل مشروع شل الخور من عقارات للمتاجرة إلى استثمارات عقارية بسبب اكتمال المشروع وبداية التأجير. وإجمالي القيمة المحولة خلال السنة هي 532,973 ألف ريال قطري.

السياسات المحاسبية:

(أ) الاعتراف بالعقارات المخصصة للمتاجرة وتصنيفها (المخزون)

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

وتتضمن التكاليف:

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

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

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

(ب) بيع العقارات للمتاجرة

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

- 7 عقارات للمتاجرة (تتمة)
السياسات المحاسبية (تتمة):
ج) بيع عقارات قيد التطوير

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

- عقد لتشييد عقار
- أو
- عقد لبيع عقار مكتمل

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

وفي حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لتشييد عقار وبناء على طبيعة هذه العقود، فإن الإيرادات يتم الاعتراف بها على مراحل الإنشاءات. في حال تم الحكم على العقد بأنه مخصص لبيع عقار جاهز، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت البنود القانونية للعقد تعتبر أن الإنشاءات يمثل النقل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، فإن طريقة النسبة المئوية للإنجاز للاعتراف بالإيرادات يتم تطبيقها ويتم الاعتراف بالإيرادات على مراحل العمل. ويتم تطبيق النقل المستمر لأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يسيطر المشتري على الأعمال قيد التنفيذ، عادة عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة من قبل العميل المستفيد.
 - و
 - يتم تحويل السيطرة على الأعمال قيد التنفيذ وهي في حالتها الراهنة إلى المشتري مع سير العمل في الإنشاءات، ويكون ذلك عادة عندما لا يتمكن المشتري من إعادة العقار غير المكتمل للمجموعة.
- وفي هذه الحالات، فإن النسبة المئوية لإنجاز العمل يتم قياسها على أساس التكاليف المتكبدة حتى نهاية الفترة المشمولة بالتقرير كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

الاعتراف بالإيرادات

عندما يتم الحكم على عقد لبيع عقار عند اكتمال الإنشاءات باعتبار أنه تشييد عقار، يتم الاعتراف بالإيرادات على مراحل الإنشاءات.

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار يتم تصنيفه كاستثمار عقاري أو كعقار للمتاجرة. تشمل العقارات للمتاجرة على العقارات التي يتم الاحتفاظ بها بغرض البيع في سياق الأعمال العادية. وبشكل أساسي، هي العقارات السكنية والتجارية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتنوي بيعها قبل أو عند الانتهاء من بنائها.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 الذمم المدينة من التأجير التمويلي

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
207,735	121,695	الجزء غير المتداول:
(32,608)	(12,506)	التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
-	(5,193)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
175,127	103,996	مخصص إنخفاض القيمة
		صافي الجزء غير المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي
86,081	86,081	الجزء المتداول:
(28,209)	(20,101)	التأجير التمويلي - الذمم المدينة الإجمالية
-	(3,090)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
57,872	62,890	مخصص إنخفاض القيمة
232,999	166,886	صافي الجزء المتداول للذمم المدينة من التأجير التمويلي
		صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
		الاستحقاقات التعاقدية للذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:
86,081	86,081	الذمم المدينة الإجمالية من التأجير التمويلي:
207,735	121,696	لا تتجاوز سنة واحدة
-	-	أكثر من سنة واحدة وأقل من 5 سنوات
293,816	207,777	أكثر من 5 سنوات
(60,817)	(32,608)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
-	(8,283)	مخصص إنخفاض القيمة
232,999	166,886	صافي الاستثمار في التأجير التمويلي
		الحركة في الذمم المدينة من التأجير التمويلي على النحو التالي:
1,459,708	232,999	في 1 يناير
(1,393,519)	(43,913)	الأقساط المستحقة والمحصلة خلال السنة
119,058	(42,126)	محول (الي) / من الذمم المدينة التجارية
47,752	28,209	إيرادات التأجير التمويلي
-	(8,283)	تطبيق معايير محاسبية جديدة "المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9" - إيضاح 1-47-ب
232,999	166,886	في 31 ديسمبر

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

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

كما في 31 ديسمبر 2018، فإن 94% (2017: 95%) من مجموع أرصدة الذمم المدينة للتأجير التمويلي ناتجة عن معاملات مع عميل واحد.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

8 نَم مدينة من التآجير التمويلي (تتمة)

السياسات المحاسبية:

إيرادات التآجير التمويلي

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

المجموعة باعتبارها الطرف المؤجر

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

9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

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

معاملات الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
167,890	73,303	إيرادات من خدمات استشارية وخدمات أخرى-المساهم الرئيسي
2,987	953	إيرادات الإيجار -المساهم الرئيسي/ شركات زميلة

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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		
2017	2018	2017	2018	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
293,118	290,370	24,687	11,231	شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.
30,144	28,188	3,976	10,737	الشركات الزميلة
-	-	189,936	205,516	منشآت خاضعة للسيطرة المشتركة
1,393	2,287	-	-	أطراف ذات علاقة أخرى
324,655	320,845	218,599	227,484	

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

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		
2017	2018	2017	2018	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
579	579	-	-	غير متداولة
324,076	320,266	218,599	227,484	متداولة
324,655	320,845	218,599	227,484	

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

2017	2018	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
47,704	47,704	في 1 يناير
-	11,459	خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 30)
-	18,705	التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9
47,704	77,868	في 31 ديسمبر

قامت المجموعة للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2018 و2017 بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. واعترفت المجموعة بانخفاض للقيمة بمبلغ 11,459 ألف ريال قطري خلال السنة (2017: لا شيء ريال قطري) (إيضاح 30). وفي رأي الإدارة، واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد دليل على مزيد من انخفاض القيمة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يجري هذا التقييم في كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للأطراف ذات العلاقة والسوق التي تعمل فيها هذه الأطراف.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

9 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
26,571	27,151	مزايا قصيرة الأجل (2)
1,100	1,180	مكافآت نهاية الخدمة
<u>27,671</u>	<u>28,331</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.
- (2) يشمل بند مزايا قصيرة الأجل مبلغ مكافآت مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة 8,500 ألف ريال قطري لسنة 2018 ويخضع ذلك لموافقة الجمعية العمومية السنوية (2017): 7,750 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 27 فبراير 2018).

10 موجودات مالية متاحة للبيع/ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

(أ) موجودات مالية متاحة للبيع

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
87,620	-	استثمارات في أوراق حقوق الملكية : مدرجة
57,174	-	غير مدرجة
<u>144,794</u>	<u>-</u>	

(ب) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
-	83,221	استثمارات في أوراق حقوق الملكية : مدرجة
-	55,355	غير مدرجة
<u>-</u>	<u>138,576</u>	

إيضاحات:

- (1) بتاريخ 31 ديسمبر 2018، تم تسجيل بعض استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة والبالغة 55,355 ألف ريال قطري (2017): 57,174 ألف ريال قطري) بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة بسبب عدم توفر أسعار مدرجة في سوق الأسهم أو قياسات أخرى موثوق بها لقيمتها العادلة. خلال السنة، قامت المجموعة بتنفيذ اختبار انخفاض القيمة للموجودات المالية المتاحة للبيع غير المدرجة واعترفت بصافي خسارة الانخفاض في القيمة بمبلغ لا شيء للسنة المالية الحالية (2017): لا شيء ريال قطري (إيضاح 30). وفي رأي الإدارة واستنادا إلى المعلومات المتاحة الحديثة، لا يوجد أي دليل على انخفاض إضافي في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

10 موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)

السياسات المحاسبية:

السياسات المطبقة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

تعد الموجودات المالية المتاحة للبيع أدوات مالية غير مشتقة والتي يتم تصنيفها إما وفقا لهذه المجموعة أو لا يتم تصنيفها في أي من المجموعات الأخرى. يتم الاعتراف بالموجودات المالية المتاحة للبيع 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 الأرباح أو الخسائر الموحد لتلك السنة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المكتسبة من الاستثمارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد باعتبارها "إيرادات توزيعات نقدية" عند التأكد من حق الشركة في استلام الأرباح.

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

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

للسياسات المطبقة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 برجاء الرجوع لملاحظة رقم 1-47

إلغاء الاعتراف

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

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

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

10 موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

السياسات المطبقة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

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

للسياسات المطبقة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 برجاء الرجوع لملاحظة رقم 1-47

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 المنفحة بحيث تعكس الظروف المحددة للجهة المصدرة. ويقتضي التقييم أن تقوم المجموعة بوضع التقديرات حول التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم التي تخضع لعدم التأكد. وفي حالة عدم توفر المعلومات، تسجل المجموعة الاستثمارات بالتكلفة ناقصا الانخفاض في القيمة.

11 مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات

2017	2018	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
4,860,474	4,860,474	دفعات مقدمة لشراء عقارات (1)
1,836,459	1,836,459	دفعات مقدمة لتبادل أراضي (2)
230,637	262,681	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
6,927,570	6,959,614	
(1,979,818)	(1,979,948)	ناقصا: مخصص انخفاض قيمة الدفعات المقدمة (2)
4,947,752	4,979,666	

إيضاحات:

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

11 مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات (تتمة)

السياسات المحاسبية:

المبالغ المقدمة للأراضي

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

12 استثمارات عقارية

2017	2018	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
13,851,222	16,745,985	في 1 يناير
577,460	522,207	إضافات خلال السنة
37,443	75,635	تكاليف تمويل مرسلة (إيضاح 32)
1,224,427	3,997	محول من عقارات للمتاجرة - عقارات قيد التطوير (إيضاح 7ب)
3,401	591	محول من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 13)
140	-	المحول من دفعات مقدمة لشراء أراضي
203,373	58,716	الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال
818,852	872,837	صافي أرباح القيمة العادلة
29,667	(15,898)	تعديل صرف العملات الأجنبية
16,745,985	18,264,070	في 31 ديسمبر

إيضاحات:

- (1) الاستثمارات العقارية تقع في دولة قطر ومملكة البحرين وجمهورية قبرص والمملكة المتحدة.
- (2) يتم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها على أساس التقييم الذي أجرته جهات تقييم مستقلة ومعتمدة كما في 31 ديسمبر 2018. تم إجراء التقييمات من قبل جهات تقييم مستقلة معتمدة والتي تحمل مؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمار العقاري قيد التقييم. ومن أجل التوصل إلى قيم السوق التقديرية، فإن جهات التقييم قد استعانت بمعرفة بالسوق وحكمها الشخصي المهني ولم تعتمد فقط على التاريخ السابق للمعاملات المشابهة. وفي حال لم تتوفر الأسعار الحالية في سوق نشط، فإن التقييمات تعتمد على مجموع التدفقات النقدية المقدرة والتي يتوقع تحصيلها من تأجير العقار. ويتم تطبيق العائد الذي يؤثر على المخاطر النوعية الملازمة لصافي التدفقات النقدية على صافي التدفقات النقدية التي تم التوصل إليها عند تقييم العقار.
- (3) ليس لدى المجموعة قيود على القيمة المحققة من استثماراتها العقارية وليس لديها أي التزامات تعاقدية لشراء أو بناء أو تطوير الاستثمارات العقارية أو إصلاحها أو صيانتها أو تحسينها.
- (4) تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الخاصة بالاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم 41.
- (5) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسلة على أساس النفقات المؤهلة الفعلية المرتبطة بالمشاريع قيد التطوير وهذه التكلفة هي جزء من الاستثمارات العقارية. تتم رسلة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة التمويل لدى المجموعة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية (تتمة)

(6) مدرج ضمن الاستثمارات العقارية بعض العقارات بقيمة عادلة 1,133,204 ألف ريال قطري في 31 ديسمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: 1,280,000 ألف ريال قطري) والتي سوف يتم تحويل ملكيتها القانونية للمجموعة عند الانتهاء من تشييد المشاريع أو عند تسديد قيمة الأرض ذات العلاقة بالكامل. تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس أن الفائدة النفعية لهذه الاستثمارات العقارية موجودة لدى المجموعة.

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

نوع العقارات	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد	المعدل (المتوسط المرجح)
العقارات التجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا نمو الإيجار السنوي معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	198-17 ريال قطري %5-%0 %30-%0 %8.20 - %7.80 %7.50
العقارات السكنية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	القيمة الإيجارية التقديرية لكل متر مربع شهريا نمو الإيجار السنوي معدل عدم الإشغال طويل الأجل معدل الخصم أعلى سعر بالسوق	90- 30 ريال قطري %5-%0 %40-%0 %8.20 - %7.60 %7.50
أراضي فضاء	مقارنة مباشرة	قيمة الأرض المقدرة لكل متر مربع	20,300 - 1,938 ريال قطري

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

طريقة المقارنة المباشرة: تتطوي هذه الطريقة على مقارنة بين العقار المعنيّ وعقارات مشابهة تم بيعها في معاملات دون شروط تفضيلية أو تم عرضها للبيع. وتوضح هذه الطريقة المقدار الذي كان المشترين على استعداد لدفعه (وكان البائعون على استعداد لقبوله) مقابل عقارات مماثلة في سوق مفتوحة وتنافسية وهي مفيدة بشكل خاص في تقدير قيمة الأراضي والممتلكات التي عادة ما يتم تداولها على أساس الوحدات. بشكل عام، يتم بناء الرأي الخاص بالقيمة اعتماداً على دليل معاملات السوق المفتوحة لعقار مشابه مع تعديلات للعقار المشابه لتمييز الاختلافات بين العقار المعنيّ والعقار المشابه.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية (تتمة)

(8) الحد الأدنى للدفعات الإيجارية لعقود التأجير التشغيلية الغير قابلة للإلغاء الخاصة بالاستثمارات العقارية والتي لم يتم الاعتراف بها في هذه البيانات المالية وسيتم تحصيلها كالتالي:

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
807,363	577,042	خلال سنة واحدة
2,196,296	1,489,556	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
2,618,365	2,530,868	أكثر من 5 سنوات
5,622,024	4,597,466	الإجمالي في 31 ديسمبر

السياسات المحاسبية:

الاعتراف بالاستثمارات العقارية

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

ويتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئيا بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. وتشمل تكاليف المعاملة الضرائب العقارية 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.

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

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

يتم تحديد أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الاستثمار العقاري على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل.

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

12 استثمارات عقارية (تتمة)

السياسات المحاسبية: (تتمة)

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

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

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

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

تصنيف العقارات

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

تقييم الاستثمارات العقارية

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

تحليل الحساسية

كما في 31 ديسمبر 2018، فيما لو كان معدل خصم الاستثمارات العقارية (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى / أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ 1,183,703 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 1,313,631 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

كما في 31 ديسمبر 2018، فيما لو كان أعلى سعر لسوقي للاستثمارات العقارية في السوق (المقيم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى/أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل بمبلغ 683,308 ألف ريال قطري وأعلى بمبلغ 893,557 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع (لارتفاع/انخفاض) أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

كما في 31 ديسمبر 2018، فيما لو كان أعلى سعر للاستثمارات العقارية في السوق (المقيمة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة) أعلى/أقل بنسبة 1% مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكانت أرباح (خسائر) التقييم العادل للاستثمارات العقارية للسنة أقل/أعلى (أعلى/أقل) بمبلغ 21,356 ألف ريال قطري، ويعود ذلك بشكل أساسي لانخفاض/ارتفاع أرباح (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

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

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
13 ممتلكات ومنشآت ومعدات

أراضي	مبان	أثاث وتركيبات	تحسينات على مبان مستأجرة	محطات التبريد	موجودات ثابتة أخرى	الإجمالي	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
88,200	245,783	203,305	119,994	234,602	106,661	998,545	التكلفة في 1 يناير 2018
-	-	667	2,165	56	2,753	5,641	إضافات
-	-	(45)	-	-	(1,511)	(1,556)	استبعادات
-	-	-	(100)	-	100	-	إعادة التصنيف
88,400	159,712	17,551	-	-	15,237	280,900	الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال
-	-	-	-	-	(591)	(591)	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
-	-	-	-	-	(105)	(105)	تحويل إلى ذمم مدينة
(1,039)	(687)	(188)	(16)	-	(5)	(1,935)	تعديل صرف العملات الأجنبية
175,561	404,808	221,290	122,043	234,658	122,539	1,280,899	في 31 ديسمبر 2018
-	-	-	-	-	-	-	الاستهلاك المتراكم
-	55,129	167,708	72,467	49,112	88,458	432,874	في 1 يناير 2018
-	9,082	1,262	1,407	-	4,476	16,227	محمل للسنة
-	3,220	10,339	14,585	9,375	3,021	40,540	محمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح 27)
-	-	(45)	-	-	(1,511)	(1,556)	استبعادات
-	-	-	-	-	-	-	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
-	(285)	(190)	2,258	-	(4)	1,779	تعديل صرف العملات الأجنبية
-	67,146	179,074	90,717	58,487	94,440	489,864	في 31 ديسمبر 2018
175,561	337,662	42,216	31,326	176,171	28,099	791,035	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2018
84,574	243,463	197,010	114,697	234,571	87,778	962,093	التكلفة في 1 يناير 2017
-	-	5,830	5,282	31	8,412	19,555	إضافات
-	-	(132)	-	-	(224)	(356)	استبعادات
-	-	12	-	-	(12)	-	إعادة التصنيف
-	(4,211)	-	-	-	-	(4,211)	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
-	4,133	-	-	-	11,769	15,902	استحواذ نتيجة السيطرة على شركة زميلة
-	-	-	-	-	(1,069)	(1,069)	مشطوبات
3,626	2,398	585	15	-	7	6,631	تعديل صرف العملات الأجنبية
88,200	245,783	203,305	119,994	234,602	106,661	998,545	كما في 31 ديسمبر 2017
-	-	-	-	-	-	-	الاستهلاك المتراكم
-	45,851	154,544	56,254	39,752	74,055	370,456	في 1 يناير 2017
-	8,672	3,448	732	-	3,789	16,641	محمل للسنة
-	-	9,095	15,468	9,360	606	34,529	محمل في المصروفات التشغيلية (إيضاح 27)
-	-	-	-	-	(33)	(33)	استبعادات
-	(810)	-	-	-	-	(810)	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 12)
-	421	-	-	-	10,037	10,458	استحواذ نتيجة السيطرة على شركة زميلة
-	-	-	-	-	-	-	مشطوبات
-	995	621	13	-	4	1,633	تعديل صرف العملات الأجنبية
-	55,129	167,708	72,467	49,112	88,458	432,874	كما في 31 ديسمبر 2017
88,200	190,654	35,597	47,527	185,490	18,203	565,671	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2017

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

13 ممتلكات ومنشآت ومعدات (تمة)

السياسات المحاسبية:

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

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

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

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات الخاضعة للاستهلاك:

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

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

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

يتم رسمة النفقات المتكبدة لاستبدال أي جزء من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي تتم المحاسبة عنها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. تتم رسمة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عندما تكون هناك زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات ذي العلاقة. ويتم الاعتراف بجميع النفقات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عند تكبد النفقات. يُلغى الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات عند استبعاده أو عندما لا يتوقع من استخدامه أو استبعاده أي منافع اقتصادية مستقبلية. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بأصل ما في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في السنة التي يتم فيها إلغاء الاعتراف بالأصل. ويتم تحديد الأرباح والخسائر المتعلقة بالاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية.

التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة الاستثمارات التالية في الشركات الزميلة:

نسبة الملكية %		بلد التأسيس	طبيعة التشغيل	
2017	2018			
%24.40	%24.40	الكويت	الاستثمار	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
%22.08	%22.08	قطر	التأجير	شركة إمداد لمعدات التأجير
%20	%20	قطر	تأمين	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
%50	%50	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة
%43.86	%43.86	قطر	الصناعة	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
%40	%40	قطر	خدمات استشارية	شركة تنوين ذ.م.م.
%20	%20	قطر	خدمات استشارية	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
%50	%50	تركيا	التطوير العقاري	أوتومون جابريمكول إيه. إس
%26	%26	المملكة المتحدة	التطوير العقاري	بانسيلتكا القابضة المحدودة (1)

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

2017	2018
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
1,625,229	1,661,361
(796,341)	(869,393)
(232,498)	(232,498)
(17,599)	(49,707)
578,791	509,763
578,791	509,763
521,811	635,926
90,415	62,389

إجمالي حصة المجموعة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:

إجمالي الموجودات
إجمالي المطلوبات
أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة
خسائر انخفاض القيمة
حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة

القيمة الدفترية للاستثمارات

حصة المجموعة من إيرادات ونواتج الشركات الزميلة
الإيرادات

النتائج

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

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

في 31 ديسمبر 2018

القيمة الدفترية للاستثمارات ألف ريال قطري	نسبة الملكية (%)	صافي الموجودات ألف ريال قطري	إجمالي المطلوبات ألف ريال قطري	إجمالي الموجودات ألف ريال قطري	اسم الشركة المستثمر بها
605,552	%24.40	2,481,771	1,971,377	4,453,148	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
7,630	%22.08	34,556	35,385	69,941	شركة إمداد لمعدات التأجير
68,144	%20	340,720	198,080	538,800	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
10,960	%50	21,920	13,764	35,684	ريجنسي ريزدنشال المملكة المتحدة المحدودة
21,610	%43.86	49,272	700,793	750,065	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
77,644	%40	194,110	65,220	259,330	شركة تنوين ذ.م.م.
428	%20	2,140	3,050	5,190	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
-	%50	-	13,810	13,810	أوتومون جايريمنكول إيه. إس
791,968					الإجمالي
(232,498)					أرباح معاملات بيع إلى/ من شركة زميلة
(49,707)					ناقصا: خسائر الانخفاض في القيمة
509,763					حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة

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

في 31 ديسمبر 2017

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

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

في 31 ديسمبر 2018

الحصة في النتائج ألف ريال قطري	إجمالي الدخل ألف ريال قطري	اسم الشركة المستثمر بها
50,088	722,865	شركة الامتياز للاستثمار (ش.م.ك)
(7,818)	7,581	شركة إمداد لمعدات التأجير
15,298	612,407	شركة الضمان الإسلامي للتأمين
7,282	669,854	شركة سميت للاستثمار ذ.م.م.
(2,347)	100,494	شركة تنويع ذ.م.م.
39	3,284	شركة بيت المشورة للاستشارات المالية
(153)	1,478	أوتومون جايريمنكول إيه. إس
62,389		حصة المجموعة من نتائج الشركات الزميلة

في 31 ديسمبر 2017

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

السياسات المحاسبية:

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

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

14 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

السياسات المحاسبية: (تتمة)

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

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

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

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

15 الموجودات غير الملموسة

الإجمالي		اتفاقية امتياز خدمة عامة		الشهرة		
2017	2018	2017	2018	(أ)		
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
126,411	189,019	-	62,608	126,411	126,411	في 1 يناير
62,608	1,358,741	62,608	1,274,972	-	83,769	إضافات
-	267,516	-	267,516	-	-	الربح المعترف به
189,019	1,815,276	62,608	1,605,096	126,411	210,180	في 31 ديسمبر

الإضافة للشهرة ناتجة عن إدماج الأعمال خلال السنة (إيضاح 3-44)

(أ) الشهرة

أجرت المجموعة فحصها السنوي للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2018 و 2017. ولتقييم ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها، فإن القيمة الدفترية لوحدات تكوين النقد العقارية يتم مقارنتها بقيمتها القابلة للاسترداد المحددة على أساس قيمتها الاستخدامية.

الافتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة الاستخدامية.

تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لوحدات تكوين النقد على أساس حساب القيمة الاستخدامية وذلك باستخدام التدفقات النقدية الحرة لتوقعات حقوق الملكية من الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة العليا التي تغطي فترة خمس سنوات. وتم خصم التدفقات النقدية وفقاً لمتوسط التكلفة المرجح بنسبة 8.2%. وجميع التدفقات النقدية لأكثر من فترة خمس سنوات تحقق معدل نمو مفترض بنسبة 3% لوحدات تكوين النقد لغرض اختبار انخفاض قيمة الشهرة، وتفترض خطة العمل الاستراتيجية ظروفًا اقتصادية معينة وأداءً مالياً معيناً وهو ما يعد مناسباً لأنها تتفق مع توقعات السوق الحالية للمستقبل. ونتيجة لهذا التحليل، لم يتم الاعتراف بأي مخصص لانخفاض القيمة مقابل الشهرة كما في 31 ديسمبر 2018 و 2017.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

15 الموجودات غير الملموسة (تتمة)

(أ) الشهرة (تتمة)

الحساسية تجاه التغييرات في الافتراضات

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

السياسات المحاسبية:

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

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

(ب) إتفاقية امتياز خدمة عامة

تمثل إتفاقية امتياز خدمة عامة إيرادات خدمات الإنشاءات المعترف بها حتى 31 ديسمبر 2018 من أجل تطوير مجمع لسكن العمال على طريق سلوى.

في 14 ديسمبر 2017، أبرمت المجموعة اتفاقية مع وزارة البلدية والبيئة لتطوير مجمع سكني للعمال على أرض مستأجرة من وزارة البلدية والبيئة بمساحة إجمالية تبلغ 1,179,114 متراً مربعاً. وبناءً على الاتفاقية، تلتزم المجموعة ببناء وتشغيل المجمع السكني للعمال خلال فترة الإيجار البالغة 27 عاماً.

تتطلب شروط ترتيب الخدمة من المجموعة بناء مجمع سكني للعمال وموقف سيارات للحافلات والبنية التحتية ذات الصلة وصيانة العقارات وتشغيلها وفقاً لمعيار محدد مع الحق في تحصيل إيرادات الإيجار بالحد الأقصى لسعر الإيجار. لم يتم تحديد أي التزامات أداء أخرى. يحق لوزارة البلدية والبيئة فسخ الاتفاقية من جانب واحد للمنفعة العامة. سيتم تحويل الأرض بالإضافة إلى المجمع السكني للعمال مرة أخرى إلى وزارة البلدية والبيئة في نهاية عقد الإيجار.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، اعترفت المجموعة بربح من خدمات الإنشاءات بقيمة 267,516 ألف ريال قطري.

السياسات المحاسبية:

الإطفاء

وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 38 "الموجودات غير الملموسة"، سيتم إطفاء إتفاقية امتياز خدمة عامة بعد اكتماله على أساس القسط الثابت على مدى الفترة المتبقية من عقد الإيجار. تبلغ قيمة الإطفاء السنوي 61,734 ألف ريال قطري في السنة.

إيرادات الإنشاءات

تعترف المجموعة بإيرادات خدمات الإنشاءات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. وتقيس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ غير النقدية المستلمة أو المستحقة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

16 ضريبة الدخل

تمثل ضريبة الدخل المبالغ المعترف بها من قبل الشركات التابعة. ويوضح الجدول التالي العناصر الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2018 و 2017:

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
(2,102)	(5,265)	ضريبة الدخل الحالية تكلفة ضريبة الدخل الحالية
35	556	ضريبة الدخل المؤجلة المرتبطة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
<u>(2,067)</u>	<u>(4,709)</u>	مصروف ضريبة الدخل المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

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

ويتم بشكل عام الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة لجميع الفروق 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:

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
1,467	2,341	موجودات الضريبة المؤجلة
<u>(1,432)</u>	<u>(1,785)</u>	مطلوبات الضريبة المؤجلة
<u>35</u>	<u>556</u>	

16 ضريبة الدخل (تتمة)

السياسات المحاسبية:

ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

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

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

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

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

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

تحتسب ضريبة الدخل المؤجلة على الفروق المؤقتة الناشئة عن الاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة، باستثناء التزام ضريبة الدخل المؤجلة الذي تتحكم فيه المجموعة من حيث توقيت عكس الفرق المؤقت ويكون من المحتمل ألا يتم عكس الفرق المؤقت في المستقبل المنظور.

تتم مقاصة موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات الضريبة الحالية، وعندما تتعلق موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس سلطات الضرائب على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو غيرها من المنشآت الخاضعة للضريبة، وتكون هناك نية لتسوية الأرصدة على أساس الصافي.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

17 ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

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

الإجمالي ألف ريال قطري	متداولة ألف ريال قطري	غير متداولة ألف ريال قطري	
			2018
891,564	891,564	-	مقاولون وموردون
45,685	45,685	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
252,442	44,570	207,872	ذمم دائنة محتجزة
47,875	47,875	-	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 36)
297,169	277,167	20,002	مصروفات مستحقة
43,322	43,322	-	تكاليف التمويل المستحقة
785,398	340,532	444,866	ذمم دائنة أخرى
2,363,455	1,690,715	672,740	
			2017
			مقاولون وموردون
299,200	299,200	-	مبالغ مقدمة للعملاء وإيرادات غير مكتسبة
38,649	38,649	-	ذمم دائنة محتجزة
252,690	37,133	215,557	مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي (إيضاح 36)
82,439	82,439	-	مصروفات مستحقة
322,432	302,430	20,002	تكاليف التمويل المستحقة
34,056	34,056	-	ذمم دائنة أخرى
931,915	930,635	1,280	
1,961,381	1,724,542	236,839	

السياسات المحاسبية:

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

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

مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

18 المخصصات ومكافآت نهاية الخدمة

1-18 المخصصات

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري
41,602	27,114
-	23,900
41,602	51,014

مخصص للدعاوى القضائية
مخصص الغرامات والمطالبات
في 31 ديسمبر

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري
20,802	41,602
19,707	25,900
(86)	-
1,179	-
-	(15,890)
-	(598)
41,602	51,014

في 1 يناير
مخصص خلال السنة
عكس مبالغ خلال السنة
الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال
المستخدم خلال السنة
تعديل صرف العملات الأجنبية
في 31 ديسمبر

2-18 مكافآت نهاية الخدمة

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري
87,766	92,563
24,617	36,172
(20,273)	(19,227)
392	-
-	329
61	(23)
92,563	109,814

في 1 يناير
مخصص خلال السنة
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة
استحواذ نتيجة السيطرة على شركة زميلة
الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال
تعديلات صرف العملات الأجنبية
في 31 ديسمبر

السياسات المحاسبية:

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

18 المخصصات ومكافآت نهاية الخدمة (تتمة)

مكافآت نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتطبيق لائحة منافع واشتراقات التقاعد المحددة.

أ) لائحة المنافع المحددة

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

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

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

وأي تكاليف خدمة سابقة يتم الاعتراف بها فوراً في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

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

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

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

ب) لائحة الاشتراكات المحددة

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

19 التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
8,172,239	7,925,280	تسهيلات غير مضمونة
-	-	تسهيلات مضمونة
<u>8,172,239</u>	<u>7,925,280</u>	
		الرصيد أعلاه يمكن تصنيفه على النحو التالي:
7,924,181	7,415,164	الجزء غير المتداول
248,058	510,116	الجزء المتداول
<u>8,172,239</u>	<u>7,925,280</u>	

إيضاح:

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

السياسات المحاسبية:

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

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

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

إلغاء الاعتراف

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

20 رأس المال

2017	2018
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)
389,125	389,125
عدد الأسهم (بالآلاف)	عدد الأسهم (بالآلاف)
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
3,891,246	389,125
3,891,246	389,125
3,891,246	389,125

الأسهم المصرح بها:
أسهم عادية بواقع 10 ريالات قطرية للسهم

الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل
في 1 يناير 2017
كما في 31 ديسمبر 2017
في 31 ديسمبر 2018

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

أصدر مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية قراره خلال إجتماعه الرابع لعام 2018 والمنعقد في 16 ديسمبر 2018 بأن تكون القيمة الاسمية لأسهم الشركات المدرجة في سوق الأوراق المالية في قطر ريالاً قطرياً واحداً، وبذلك سوف يقسم كل سهم قائم إلى عشرة أسهم.

وبناء عليه، دعت المجموعة إلى عقد اجتماع جمعية عامة غير عادية للمساهمين يوم 20 مارس 2019 للموافقة على تجزئة القيمة الإسمية للسهم وتعديل النظام الأساسي للشركة وفقاً للقرار المذكور.

السياسات المحاسبية:

الأسهم العادية

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

إعادة شراء رأس المال واستيعاده وإعادة إصداره (أسهم الخزانة)

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

21 أسهم الخزانة

باعت المجموعة خلال سنة 2017 كافة أسهم الخزانة لديها.

22 احتياطي قانوني

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

23 احتياطي عام

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم إضافة العلاوة الخاصة بإصدار رأس المال إلى الاحتياطي العام. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأرباح السنوية المتبقية، بعد إجراء التحويل المطلوب للاحتياطي القانوني (إيضاح 22)، يمكن تخصيصها وتحويلها إلى الاحتياطي العام بناء على موافقة الجمعية العمومية.

24 احتياطيات أخرى

(أ) احتياطي القيمة العادلة:

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

(ب) احتياطي تحويل العملات:

يتضمن احتياطي تحويل العملات جميع فروق العملة الأجنبية الناشئة من تحويل البيانات المالية للعمليات الأجنبية، علاوة على تلك الناشئة من تحويل الموجودات والمطلوبات التي تشكل جزءا من صافي استثمار الشركة في العمليات الأجنبية. وهذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

2017	2018
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
(6,119)	(174,606)
(254,550)	(255,668)
<u>(260,669)</u>	<u>(430,274)</u>

احتياطي القيمة العادلة
احتياطي تحويل العملات
في 31 ديسمبر

25 مصروفات إيجارات تشغيلية

2017	2018
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
37,361	44,113
53,567	55,033
185,721	199,783
21,058	58,517
16,255	3,041
236	4,446
<u>314,198</u>	<u>364,933</u>

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

26 الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى

2017	2018
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
228,776	161,761
101,316	108,140
156,128	50,174
23,940	17,673
<u>510,160</u>	<u>337,748</u>

دخل من خدمات استشارية
إيرادات من عمليات الفندق
دخل من خدمات التبريد
دخل من خدمات إعاره



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

26 الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى (تتمة)

السياسات المحاسبية:

إيرادات الخدمات الاستشارية

تقدم المجموعة خدمات إدارة المشاريع والخدمات الاستشارية لشركات أخرى يتم الاعتراف بالإيرادات في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تقديم الخدمات بالرجوع إلى مرحلة إتمام المعاملة المحددة وتقييمها على أساس الخدمات الفعلية (يتم قياسها بالساعات باستخدام جداول زمنية) على أساس الأسعار المتفق عليها.

إيرادات الخدمات

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

إيرادات من خدمات إعاره

توفر المجموعة موظفين وقوى عاملة للشركات الأخرى، ويتم الاعتراف بالإيرادات في الفترة المحاسبية التي يحضر فيها الموظفون وينضمون إلى الشركات الأخرى. ويتم قياسها من خلال الجداول الزمنية المعتمدة من قبل الشركات الأخرى بناءً على أسعار متفق عليها مع المجموعة.

27 مصروفات الخدمات الاستشارية والخدمات الأخرى

2017	2018	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
122,373	78,829	تكاليف الموظفين
85,520	101,076	تكاليف عمليات الفندق
55,698	55,987	مصروفات الصيانة والمرافق
34,529	40,540	الاستهلاك (إيضاح 13)
3,073	2,595	مصروفات أخرى
<u>301,193</u>	<u>279,027</u>	

28 أرباح بيع عقارات وخدمات الإنشاءات

2017	2018	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
-	105,095	أرباح بيع عقارات
-	267,516	ربح من خدمات الإنشاءات
-	<u>372,611</u>	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

29 مصروفات عمومية وإدارية

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
191,922	188,653	تكاليف الموظفين
6,178	5,200	مساهمات اجتماعية
13,402	14,360	مصروفات الأتعاب المهنية
19,708	23,900	المخصصات
6,191	5,384	مصروفات الخدمات
1,704	2,921	مصروفات الدعاية والترويج
9,420	9,610	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى (1)
5,183	5,241	مصروفات إصلاح وصيانة
449	760	مصروفات سفر
3,414	2,169	مصروفات الإيجارات
2,380	2,220	رسوم حكومية
994	3,514	مصروفات أخرى
<u>260,945</u>	<u>263,932</u>	

إيضاح:

(1) يشمل بند مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ومكافآت أخرى المبلغ المقترح كمكافآت بقيمة 8,500 ألف ريال قطري والذي يخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة (2017: 7,750 ألف ريال قطري بحسب ما وافق عليه مساهمو الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 27 فبراير 2018).

30 صافي خسائر انخفاض القيمة

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
(32,510)	(87,780)	<u>خسائر</u> / <u>عكس انخفاض القيمة</u>
(15,279)	108,174	عقارات للمتاجرة (1)
(220)	(32,107)	نمم مدينة
-	909	استثمارات في شركات زميلة
-	3,367	نقد وأرصدة بنكية
-	(11,459)	نمم مدينة من التأجير التمويلي
(48,009)	(18,896)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 9)

إيضاح:

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

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
(41,896)	-	عقارات متاحة للبيع (إيضاح 7-أ)
9,386	(87,780)	عقارات قيد التطوير (إيضاح 7-ب)
<u>(32,510)</u>	<u>(87,780)</u>	



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

31 إيرادات أخرى

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري
10,403	631
3,257	4,671
282	154
41,760	27,390
<u>55,702</u>	<u>32,846</u>

إيرادات من عكس مخصص الدعاوى القضائية ومخصصات أخرى
إيرادات توزيعات الأرباح
ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
أخرى

السياسات المحاسبية:

إيراد توزيعات الأرباح

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

32 صافي تكاليف التمويل

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري
(291,211)	(345,219)
95,405	104,840
(195,806)	(240,379)
-	(19,746)
(1,667)	(63,285)
(197,473)	(323,410)
95,019	67,695
-	140,436
95,019	208,131
(102,454)	(115,279)

تكاليف التمويل

تكاليف تمويل على عقود التمويل الإسلامي
ناقصاً: تكاليف التمويل المرسمة (الإيضاح 7-ب و 12)

ما يخص السنة من تكاليف التمويل المؤجلة
صافي خسارة صرف العملات الأجنبية
تكاليف التمويل للسنة

إيرادات تمويل

الدخل من المراجعة والودائع الإسلامية
صافي ربح من إعادة جدولة الدين (1)
إيرادات التمويل للسنة

صافي تكاليف التمويل للسنة

(1) خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقية تسوية مع وزارة المالية في قطر لتسوية أحد الديون على أقساط شهرية متساوية بمبلغ 7,500 ألف ريال قطري. يستحق القسط الأخير في ديسمبر 2025. والدين مصنف ضمن الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى ونتج عن القيمة الحالية لجميع المدفوعات المستقبلية باستخدام معدل الخصم للمجموعة ربها بقيمة 140,436 ألف ريال قطري.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

32 صافي تكاليف التمويل (تتمة)

السياسات المحاسبية:

إيرادات تمويل

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

تكاليف التمويل

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

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

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

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

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

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

33 الربحية الأساسية والمخفضة للسهم الواحد

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

لا توجد أسهم مخفضة محتملة مستحقة في أي وقت خلال السنة وبالتالي فإن الربحية المخفضة لكل سهم تعادل العائد الأساسي لكل سهم.

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

2017	2018
1,704,906	1,915,002
389,125	389,125
-	-
389,125	389,125
4.38	4.92

صافي الربح العائد لحملة حقوق ملكية الشركة الأم من الربحية الأساسية (ألف ريال قطري)

الأسهم العادية المصدرة والمدفوعة بالكامل (ألف سهم)
أسهم الخزانة (ألف سهم) (إيضاح 21)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم المستحقة خلال السنة (ألف سهم)

عائد السهم الأساسي والمخفض (ريال قطري)

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

33 الربحية الأساسية والمخفضة للسهم الواحد (تتمة)

السياسات المحاسبية:

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

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

34 عناصر الدخل الشامل الأخر

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي قد تصنف ضمن الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
		احتياطي تحويل العملات:
61,003	(384)	فروق الصرف الأجنبي من تحويل العمليات الأجنبية
		موجودات مالية متاحة للبيع:
(58,759)	-	خسارة من إعادة القياس بالقيمة العادلة
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لن يُعاد تصنيفها للربح أو الخسارة في فترات لاحقة:
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر:
		خسارة من إعادة القياس بالقيمة العادلة
-	(8,703)	(الخسارة)/ الدخل الشامل الأخر للسنة
2,244	(9,087)	

35 توزيعات الأرباح

توزيعات الأرباح المدفوعة والمقترحة

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
		التوزيعات المعلنة والمستحقة والمدفوعة خلال السنة:
		توزيعات أرباح نهائية للعام 2017، بواقع 2.5 ريال قطري لكل سهم (2017): توزيعات أرباح نهائية للعام 2016 بواقع 2.5 ريال قطري لكل سهم
972,811	972,811	

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ 27 فبراير 2018 توزيعات أرباح نقدية بقيمة 2.5 ريال قطري للسهم الواحد بإجمالي 972,811 ألف ريال قطري من أرباح عام 2017 (2017): توزيعات أرباح نقدية بقيمة 2.5 ريال قطري للسهم الواحد بإجمالي 972,811 ألف ريال قطري من أرباح عام 2016).

سوف يتم عرض التوزيعات المقترحة لسنة 2018 بواقع 2.5 ريال قطري لكل سهم على الجمعية العمومية السنوية لاعتمادها رسمياً.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

35 توزيعات الأرباح (تتمة)

السياسات المحاسبية:

تعترف الشركة بالتزام سداد توزيعات نقدية لحاملي حقوق الملكية بالشركة الأم عندما يتم التصريح بالتوزيع ولم يعد التوزيع وفقاً لتقدير الشركة. وفقاً لأحكام قانون الشركات القطري رقم 11 لسنة 2015 يتم التصريح بالتوزيعات عند اعتمادها من قبل المساهمين. ويتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

36 مساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي

خصصت المجموعة خلال السنة 47,875 ألف ريال قطري (2017: 42,623 ألف ريال قطري) بما يمثل نسبة 2.5% من صافي الأرباح الموحدة للسنة العائدة لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم كمساهمة للصندوق الاجتماعي والرياضي.

37 معلومات التدفقات النقدية

1-37 تم تلخيص الحركات غير النقدية للأنشطة الاستثمارية والتمويلية كما يلي:

2017	2018	التفاصيل
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
293,780	-	صافي الموجودات المستحوذ عليها نتيجة السيطرة على شركة زميلة
1,224,427	3,997	المحول من عقارات للمتاجرة إلى الاستثمارات العقارية
-	609,469	صافي التزام مفترض نتيجة الإستحواذ على أعمال

2-37 تسوية صافي الدين:

2017	2018	تحليل صافي الدين:
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
2,200,261	331,843	النقد وما في حكمه
868,252	710,397	ودائع بنكية قصيرة الأجل مستحقة بعد 3 أشهر
20,817	27,870	الاستثمارات ذات السيولة العالية
(200,058)	(510,116)	التسهيلات الائتمانية - السداد خلال سنة
(7,972,181)	(7,415,164)	التسهيلات الائتمانية - السداد بعد أكثر من سنة
(5,082,909)	(6,855,170)	صافي الدين
3,089,330	1,070,110	النقد والاستثمارات ذات السيولة العالية
-	-	إجمالي الدين - معدل ربح ثابت
(8,172,239)	(7,925,280)	إجمالي الدين - معدل ربح متغير
(5,082,909)	(6,855,170)	صافي الدين

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

38 معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 لتتوافق مع العرض المقدم لأرقام السنة الحالية. قامت المجموعة بعمليات إعادة التصنيف المذكورة لتحسين جودة المعلومات المقدمة وليس لها تأثير على حقوق الملكية والأرباح المسجلة سابقاً. يوضح الجدول أدناه موجزا لحالات إعادة التصنيف الهامة التي تمت خلال السنة:

العرض الحالي	إعادة التصنيف	العرض السابق 31 ديسمبر 2017	
			بيان المركز المالي:
1,229,534	(5,990)	1,235,524	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدما
4,947,752	(15,028)	4,962,780	مبالغ مقدمة للمشاريع والاستثمارات
189,019	62,608	126,411	موجودات غير ملموسة
(1,961,381)	(41,590)	(1,919,791)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
			بيان الأرباح أو الخسائر:
1,243,802	(1,334)	1,245,136	إيرادات الإيجارات
510,160	(1,978)	512,138	الدخل من الخدمات الاستشارية وخدمات أخرى
(314,198)	9,525	(323,723)	مصروفات إيجارات تشغيلية
(301,193)	(32,151)	(269,042)	مصروفات الخدمات الاستشارية والتشغيلية والخدمات الأخرى
(16,641)	25,938	(42,579)	استهلاك



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

39 مطلوبات محتملة

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

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
115,319	289,662	ضمانات بنكية
		التقاضي والمطالبات

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

40 ارتباطات

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
1,800,908	460,914	ارتباطات تعاقدية مع المقاولين والموردين للعقارات قيد التطوير
455,347	494,534	ارتباطات مقابل التأجير التشغيلي (1)
271,387	8,587	التزامات لشراء استثمارات وعقارات

إيضاح:

(1) يوضح الجدول التالي تحليل الارتباطات مقابل التأجير التشغيلي :

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري	
123,317	77,619	أقل من سنة
192,293	199,771	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
139,737	217,144	أكثر من 5 سنوات
455,347	494,534	إجمالي نفقات الإيجار التشغيلي المتعاقد عليها في 31 ديسمبر

تقييم أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 بشأن ارتباطات الإيجار التشغيلي

سوف تقوم المجموعة بتطبيق المعيار من تاريخ تطبيقه الإلزامي في 1 يناير 2019. وتعتمد المجموعة تطبيق منهج الانتقال المبسط ولن تقوم بتعديل المبالغ المقارنة للسنة قبل تاريخ التطبيق. سيتم قياس موجودات حق الانتفاع لإيجار الممتلكات في المرحلة الانتقالية كما لو كانت القواعد الجديدة مطبقة بشكل دائم. سيتم قياس جميع موجودات حق الانتفاع الأخرى بمبلغ التزامات الإيجار عند التطبيق (معدلة وفقاً لأي مصروفات إيجار مدفوعة مقدماً أو مستحقة).

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

40 ارتباطات (تتمة)

أنشأت المجموعة فريقاً والذي قام بمراجعة ترتيبات التأجير على مدار العام الماضي في ضوء القواعد المحاسبية الجديدة للتأجير في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ، وسيؤثر المعيار بشكل أساسي على طريقة المحاسبة الخاصة بعقود الإيجار التشغيلية للمجموعة.

كما في 31 ديسمبر 2018، لدى المجموعة ارتباطات إيجارية غير قابلة للإلغاء بقيمة 494,534 ألف ريال قطري. ومن بين هذه الارتباطات، يتعلق مبلغ 77,619 ألف ريال قطري تقريباً بالإيجارات قصيرة الأجل، والتي سيتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت كمصروف في الربح أو الخسارة.

بالنسبة لارتباطات الإيجار المتبقية، تتوقع المجموعة الاعتراف بموجودات حق الانتفاع بما يقارب 361,144 ألف ريال قطري في 1 يناير 2019 ومطلوبات الإيجار بقيمة 361,144 ألف ريال قطري. سيكون صافي الموجودات المتداولة أقل بنحو 39,976 ألف ريال قطري، بسبب عرض جزء من المطلوبات كالتزام حالي.

تتوقع المجموعة أن ينخفض صافي الربح بعد الضرائب بحوالي 5,424 ألف ريال قطري لعام 2019 نتيجة تطبيق القواعد الجديدة. ومن المتوقع أن تزيد الأرباح المعدلة قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين المستخدمة لقياس نتائج القطاع بمقدار 67,717 ألف ريال قطري تقريباً، حيث تم إدراج مدفوعات الإيجارات التشغيلية في الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء، ولكن يتم استبعاد إطفاء موجودات حق الانتفاع وتكلفة التمويل على مطلوبات الإيجارات من هذا الإجراء.

سوف تزداد التدفقات النقدية التشغيلية وتنخفض التدفقات النقدية التمويلية بمبلغ يصل إلى حوالي 59,822 ألف ريال قطري حيث يتم تصنيف سداد جزء المبلغ الأصلي من مطلوبات الإيجار كتدفقات نقدية من أنشطة التمويل.



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

41 الموجودات المالية والمطلوبات المالية

القيم العادلة

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

القيم العادلة		القيم الدفترية		الموجودات المالية بالقيمة المطفأة
2017	2018	2017	2018	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
3,238,070	1,349,766	3,238,070	1,349,766	أرصدة بنكية
1,158,120	465,689	1,158,120	465,689	ذمم مدينة
232,999	166,886	232,999	166,886	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
218,599	227,484	218,599	227,484	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
20,817	27,870	20,817	27,870	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
				بالقيمة العادلة
144,794	-	144,794	-	موجودات مالية متاحة للبيع
-	138,576	-	138,576	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
				المطلوبات المالية
(1,881,138)	(2,317,770)	(1,881,138)	(2,317,770)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(92,563)	(109,814)	(92,563)	(109,814)	مكافآت نهاية الخدمة
(324,655)	(320,845)	(324,655)	(320,845)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
(8,172,239)	(7,925,280)	(8,172,239)	(7,925,280)	التزامات وفقاً لعقود التمويل الإسلامي

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

41 الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

قياس القيمة العادلة

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

فيما يلي الإفصاحات الكمية لمستويات قياس القيمة العادلة للموجودات كما في 31 ديسمبر 2018:

قياس القيمة العادلة باستخدام				
المدخلات المدخلات الجوهريّة غير القابلة للملاحظة المستوى 3	المدخلات الجوهريّة القابلة للملاحظة المستوى 2	الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة المستوى الأول المستوى 1	الإجمالي	تاريخ التقييم
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
18,264,070	-	-	18,264,070	31 ديسمبر 2018
-	-	83,221	83,221	31 ديسمبر 2018
55,355	-	-	55,355	31 ديسمبر 2018
-	-	27,870	27,870	31 ديسمبر 2018

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة
استثمارات عقارية (إيضاح 12)
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
الشامل الأخر (إيضاح 10):
أسهم حقوق الملكية المدرجة
أسهم حقوق ملكية غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح
أو الخسارة (إيضاح 5):
أسهم حقوق الملكية المدرجة

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

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

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة
استثمارات عقارية (إيضاح 12)
موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 10):
أسهم حقوق الملكية المدرجة
أسهم حقوق ملكية غير مدرجة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح
أو الخسارة (إيضاح 5):
أسهم حقوق الملكية المدرجة

لم يتم إجراء تحويلات بين المستوى الأول والمستوى الثاني خلال 2018 (2017: بدون تحويلات)، ولم يتم إجراء تحويلات إلى ومن المستوى الثالث لقياس القيمة العادلة (2017: بدون تحويلات).

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

42 أسس الإعداد والتوحيد

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مبينة أدناه. وقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على مدار جميع السنوات المبينة وما عدا ذلك تم ذكره وتوضيحه.

1-42 أساس الإعداد

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

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

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

يتطلب إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة للأمور التي تتضمن درجة أعلى من إبداء الرأي أو التعقيد، أو الأمور التي تتضمن افتراضات وتقديرات تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية الموحدة فقد تم الإفصاح عنها بالإيضاح رقم 4.5. تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ 25 فبراير 2019. إن أعضاء مجلس الإدارة لديهم صلاحية تعديل وإعادة إصدار البيانات المالية.

2-42 أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

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

والمقابل الذي تم تحويله للاستحواذ على شركة تابعة يتمثل في القيمة العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكبدة للملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وأسهم حقوق الملكية المصدرة من قبل المجموعة. ويتضمن المقابل المالي الذي تم تحويله القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مالي محتمل. ويتم قياس الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد والمطلوبات المتكبدة أو المطلوبات المحتملة المفترضة في اندماجات الأعمال مبدئياً بالقيم العادلة في تاريخ الاقتناء. وتتعترف المجموعة بأي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية استحواذ على حدة، سواء بالقيمة العادلة أو بحصة الأسهم غير المسيطرة التناسبية من المبالغ المعترف بها لصافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها.

ويتم تسجيل كافة التكاليف المرتبطة بالاستحواذ عند تكبدها.

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

يتم الاعتراف بأي مقابل محتمل يجب تحويله من قبل المجموعة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بأي تغييرات لاحقة للقيمة العادلة للمقابل المحتمل والذي يعتبر أحد الموجودات أو المطلوبات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 سواء في الربح أو الخسارة أو كتغيير لبنود الدخل الشامل الأخرى.

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

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

42 أسس الإعداد والتوحيد (تتمة)

2-42 أساس التوحيد (تتمة)

(ج) استبعاد الشركات التابعة

عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، فإن أي حصص محتجزة في المنشأة يتم قياسها بالقيمة العادلة، في تاريخ فقدان السيطرة، مع الاعتراف بأي تغييرات في القيمة الدفترية ضمن الربح أو الخسارة. والقيمة العادلة هي عبارة عن القيمة الدفترية المبدئية الخاصة بأغراض المحاسبة اللاحقة للحصص المحتجزة كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى أن أي مبالغ تم الاعتراف بها مسبقاً ضمن الدخل الشامل الأخر فيما يخص تلك المنشأة يتم تسجيلها كما لو أن المجموعة قد استبعدت بشكل مباشر الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. وهذا قد يعني أن المبالغ السابق الاعتراف بها ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى يتم إعادة تصنيفها في الربح أو الخسارة.

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

النسبة المئوية للمساهمة الفعلية للمجموعة		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017		
100%	100%	قطر	شركة أساس العقارية ذ.م.م
100%	100%	قطر	شركة الوصيف لإدارة المشاريع ذ.م.م
100%	100%	قطر	شركة بروة الدولية ذ.م.م
100%	100%	قطر	شركة بروة السد ذ.م.م
100%	100%	قطر	شركة بروة سلوى ذ.م.م
100%	100%	قطر	شركة بروة البراحة ذ.م.م
100%	100%	قطر	شركة قرية بروة ذ.م.م
100%	100%	قطر	شركة مساكن السيلية ومسيمير ذ.م.م
100%	100%	قطر	شركة بروة لتبريد المناطق ذ.م.م
100%	100%	قطر	الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ع.ق.خ
70%	70%	قطر	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ع.ق.خ
100%	100%	قطر	شركة لوسيل جلف للتطوير ذ.م.م
100%	100%	المملكة العربية السعودية	شركة بروة العقارية السعودية ذ.م.م
100%	100%	قطر	شركة مدينة المواتر ذ.م.م

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

43 شركات تابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهريّة

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

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017
شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ	قطر	30%	30%
شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م (1)	قطر	50%	50%

(1) تمتلك المجموعة 50% من شركة نزل قطر بالإضافة إلى مساهمة غير مباشرة من خلال أحد شركائها الزميلة.

2018	2017	الأرصدة المتراكمة للحصة الجوهريّة غير المسيطرة
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
46,844	48,473	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ
83,586	83,346	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م
6,058	11,274	أرباح الحصة الجوهريّة غير المسيطرة:
241	1,003	شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ
		شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م

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

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ ألف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م ألف ريال قطري	بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة 2018:
131,820	580	إيرادات وأرباح
(111,627)	(99)	مصروفات وخسائر
20,193	481	ربح السنة
20,193	481	إجمالي الدخل الشامل
171,804	2,127	بيان الأرباح أو الخسائر الموجز لسنة 2017:
(134,225)	(120)	إيرادات وأرباح
37,579	2,007	مصروفات وخسائر
37,579	2,007	الربح للسنة
		إجمالي الدخل الشامل

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

43 الشركات التابعة ذات حصص غير مهيمنة جوهرية (تتمة)

شركة قطر لإدارة المشاريع ش.م.ق.خ ألف ريال قطري	شركة نزل قطر المحدودة ذ.م.م ألف ريال قطري
27,278	-
196,190	411,208
(20,397)	-
(46,923)	(244,036)
156,148	167,172
109,304	83,586
46,844	83,586
156,148	167,172
28,457	-
208,575	415,193
(17,616)	-
(57,840)	(248,501)
161,576	166,692
113,103	83,346
48,473	83,346
161,576	166,692
45,328	(70,441)
124	-
(25,000)	-
20,452	(70,441)
78,092	(113,382)
1,129	-
(50,000)	-
29,221	(113,382)

بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2018:

موجودات غير متداولة
موجودات متداولة
مطلوبات غير متداولة
مطلوبات متداولة
صافي حقوق الملكية

العائد إلى:

أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
حصة غير مهيمنة
إجمالي حقوق الملكية

بيان المركز المالي الموجز كما في 31 ديسمبر 2017:

الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة
المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة
صافي حقوق الملكية

العائد إلى:

أصحاب حقوق الملكية في الشركة الأم
حصة غير مهيمنة
إجمالي حقوق الملكية

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018:

الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية
صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما في حكمه

معلومات التدفقات النقدية الموجزة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017:

الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه



شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 استحوذات واستبعادات شركات تابعة واندماج أعمال

1-44 الاستحواذ على شركات تابعة خلال 2017

أ. شركة نزل القابضة ش.م.ب.م

في 2016، قامت المجموعة بزيادة حصتها في شركة نزل القابضة ش.م.ب.م من 39% إلى 49%. ولم تسفر هذه الزيادة عن السيطرة في عام 2016. وتبعاً لذلك، ظلت شركة نزل القابضة مصنفة باعتبارها شركة زميلة في 31 ديسمبر 2016. وخلال أبريل 2017، حصلت المجموعة على السيطرة على شركة نزل القابضة نتيجة للحقائق التالية:

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 استحواذات واستبعادات شركات تابعة واندماج أعمال (تتمة)

1-44 الاستحواذ على الشركات التابعة خلال 2017 (تتمة)

أ. شركة نزل القابضة ش.م.ب.م (تتمة)

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

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

إيضاح:

1. تتضمن موجودات نزل القابضة المستحوذ عليها مبلغ 82,099 ألف ريال قطري يمثل حصتها بنسبة 50% في نزل قطر، وهي كيان مسيطر عليه سابقاً من قبل مجموعة بروة. وعند الحصول على السيطرة على نزل القابضة، تم نقل هذه الحصّة إلى مجموعة بروة، وتم احتسابها مقابل مبادلة الحصّة بين مالكي المجموعة، وعليه تم خفض الحصّة غير المسيطرة في المركز المالي الموحد كما في تاريخ الحصول على السيطرة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 استحوذات واستبعادات شركات تابعة واندماج أعمال (تتمة)

1-44 الاستحواذ على الشركات التابعة خلال 2017 (تتمة)

أ. شركة نزل القابضة ش.م.ب.م (تتمة)

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

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

المقابل المحتمل

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

استثمارات في شركات زميلة

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

استثمارات عقارية

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

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

بلغت القيم العادلة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ما قيمته 117,530 ألف ريال قطري. لا يوجد أي انخفاض في القيمة في 31 ديسمبر 2017 حيث يعتبر المبلغ قابل للاسترداد بالكامل.

مبالغ مقدمة للعقارات

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

المساهمة في الإيرادات والأرباح

في حالة حدوث الاستحواذ في 1 يناير 2017، فإن الإيرادات والأرباح الموحدة للسنة ستكون أكبر بمقدار 2,747 ألف ريال قطري و49 ألف ريال قطري، على التوالي.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 استحوذات واستبعادات شركات تابعة واندماج أعمال (تتمة)

44-2 الاستحواذ على شركات تابعة خلال 2018

أ. كافيندش كابيتال (المملكة المتحدة)

خلال 2018، استحوذت المجموعة على 2,500,000 حصة إضافية في كافيندش كابيتال (كافيندش). وفقاً للاتفاقية، فإن الاستحواذ على حصة الأسهم غير المسيطرة بنسبة 7.69% في كافيندش تم تسويته مقابل مبلغ نقدي بقيمة 910 ألف جنيه إسترليني. وخلال 2018، تم إكمال جميع الإجراءات وتحويل الحصص للمجموعة. وحالياً تعد شركة كافيندش شركة تابعة مملوكة بنسبة 100% للمجموعة.

كما في تاريخ الاستحواذ على الحصة الإضافية، بلغت القيمة العادلة لحصة صافي موجودات كافيندش 10,694 ألف ريال قطري.

ألف ريال قطري

10,694	القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها من الحصص غير المسيطرة
(4,548)	يخصم: مقابل الشراء
<u>6,146</u>	فائض القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها لمقابل الشراء

تم تسجيل فائض القيمة العادلة لصافي موجودات كافيندش المستحوذ عليها من الحصص غير المسيطرة لمقابل الشراء مباشرة في الأرباح المدورة للمجموعة كما في 30 يونيو 2018، حيث أنها معاملة ذات حصص غير مسيطرة لم ينتج عنها تغيير في السيطرة على الشركة التابعة.

44-3 اندماج الأعمال خلال 2018

أ. ميلينيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي

في 27 يونيو 2018، استحوذت الشركة على حصة مسيطرة بنسبة 25% من فندق ميلينيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي الكائن في مجمع بروة السد. قررت المجموعة توحيد المركز المالي لفندق ميلينيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي كما في 30 يونيو 2018 في البيانات المالية الموحدة للمجموعة. لم تطرأ أي تغييرات جوهرية في المركز المالي منذ 27 يونيو 2018.

يتم إظهار السيطرة بناء على الشروط التعاقدية التالية:

- (1) تمتلك المجموعة السيطرة الكاملة والمطلقة على جميع الأمور المتعلقة بتشغيل وإدارة الممتلكات والمباني بما في ذلك الأعمال الجارية في المباني.
- (2) استحوذت المجموعة على جميع الصلاحيات العملية والقانونية المكتسبة مع أحد ملاك ممتلكات مشابهة.
- (3) لدى المجموعة المقدرة على ممارسة جميع الصلاحيات والسلطات بمفردها حيث أن المالك وفق الاتفاقية قد وقع مع مشغل الفندق بالإضافة إلى أي أطراف خارجية فيما يتعلق بإدارة وتشغيل المباني بما في ذلك المبنى الذي يتم تشغيله حالياً كفندق تحت اسم "ميلينيوم بلازا الدوحة".

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 استحوذات واستبعادات شركات تابعة واندماج أعمال (تتمة)

3-44 اندماج الأعمال خلال 2018 (تتمة)

أ. ميلينيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي (تتمة)

يوضح التالي تفاصيل مقابل الشراء، وصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والحصص غير المسيطرة:

إيضاح	ألف ريال قطري	مقابل الشراء
(1)	167,214	تسوية عن طريق المقاصة مقابل المبلغ المستحق
	167,214	إجمالي مقابل الشراء
		القيمة العادلة للموجودات القابلة للتحديد
	2,945	النقد والأرصدة البنكية
	6,389	ذمم مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً
	8,645	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
	58,717	استثمارات عقارية
	280,900	ممتلكات وأثاث ومعدات
	(2,607)	ذمم دائنة ومستحقات
	(20,852)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
	(357)	مخصصات
	333,780	القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد في تاريخ الاستحواذ
	(250,335)	يخصم: حصص غير مسيطرة من خلال اندماج الأعمال
(2)	83,445	القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد العائدة للشركة الأم
		إيضاح:
		تم الاعتراف بالشهرة كنتيجة للاستحواذ كما يلي:
		مقابل الشراء
(1)	167,214	القيمة العادلة لصافي الموجودات العائدة للشركة الأم
(2)	(83,445)	الشهرة الناتجة عن الاستحواذ
	83,769	

كانت الشهرة عائدة إلى القيمة الجوهرية للأعمال المستحوذ عليها.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

44 استحوذات واستبعادات شركات تابعة واندماج أعمال (تتمة)

3-44 اندماج الأعمال خلال 2018 (تتمة)

أ. مليونيوم بلازا الدوحة والمركز الصحي (تتمة)

المقابل المحتمل

وفقاً للاتفاقية، لا توجد أي موجودات أو مطلوبات محتملة ستنتم مراعاتها نتيجة السيطرة التي تم الحصول عليها على فندق ميلينيوم بلازا الدوحة.

نمى مدينة ومبالغ مدفوعة مقدماً

بلغت القيم العادلة للمبالغ المستحقة ما قيمته 6,389 ألف ريال قطري. لا يوجد أي انخفاض في القيمة في 30 يونيو 2018 حيث يعتبر المبلغ قابل للاسترداد بالكامل.

استثمارات عقارية

بلغت القيم العادلة للإستثمارات العقارية 58,717 ألف ريال قطري. تم تقييم الأصل من قبل جهة تقييم مستقلة في 31 ديسمبر 2018.

ممتلكات وأثاث ومعدات

بلغت القيم العادلة للممتلكات والأثاث والمعدات 280,900 ألف ريال قطري. تم تقييم الأصل من قبل جهة تقييم مستقلة في 31 ديسمبر 2018.

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

بلغت القيم العادلة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ما قيمته 8,645 ألف ريال قطري. لا يوجد أي انخفاض في القيمة في 30 يونيو 2018 حيث يعتبر المبلغ قابل للاسترداد بالكامل.

المساهمة في الإيرادات والأرباح

في حالة حدوث الإستحواذ في 1 يناير 2018، فإن الإيرادات الموحدة للفترة كانت لتصبح أكبر بمقدار 8,838 ألف ريال قطري.

في 1 أكتوبر 2018، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة 75٪ في فندق ميلينيوم بلازا الدوحة (الفندق) والمركز الصحي. تمتلك المجموعة الآن 100٪ من الفندق والمركز الصحي. استحوذت المجموعة على الفندق والمركز الصحي بهدف تنوع محفظة استثماراتها، عن طريق ضخ جزء من استثماراتها في قطاع أعمال جديد (قطاع الضيافة).

إن الاستحواذ الأول على 25٪ من الفندق والمركز الصحي والترتيبات التعاقدية ذات الصلة التي سمحت بممارسة السيطرة على العقار وعملياته، عمل على تمكين المجموعة من تقييم قدرتها على التشغيل والتنافس بنجاح داخل قطاع الضيافة. ويعكس الاستحواذ على نسبة 75٪ المتبقية من الفندق إمكانات وفرص مأمولة في سوق الضيافة باعتبارها أحد المالكين، خاصة مع خبرة المجموعة في سوق الضيافة كمشغل من خلال شركتها التابعة " شركة شذا للإستثمار الفندقي".

تم إظهار أثر خطوة الاستحواذ في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

4-44 استبعاد شركات تابعة خلال 2017 و2018

لم يتم استبعاد شركات تابعة خلال 2017 و2018.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية

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

المخاطر	المخاطر الناشئة عن	القياس	معالجة المخاطر
مخاطر السوق - أسعار الأسهم	استثمارات في أوراق حقوق الملكية	تحليل الحساسية	تنويع المحفظة
مخاطر الائتمان	- النقد وما في حكمه - ذمم مدينة تجارية - ذمم مدينة من التأجير التمويلي	- تحليل الأعمار - التصنيف الائتماني	تنويع الودائع لدى البنوك والحدود الائتمانية وخطابات الضمان
مخاطر السيولة	قروض ومطلوبات أخرى	توقعات التدفقات النقدية	توفر الوسائل الائتمانية الملتنم بها وتسهيلات التمويل.

الأهداف والسياسات

تشمل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة والالتزامات بموجب عقود التمويل الإسلامي. الغرض الأساسي لهذه المطلوبات المالية هو الحصول على المزيد من التمويل لعمليات المجموعة. لدى المجموعة العديد من الموجودات المالية مثل النقد والأرصدة البنكية والذمم المدينة والذمم المدينة من التأجير التمويلي والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والموجودات المالية المتاحة للبيع والتي تنشأ مباشرة من عملياتها.

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

مخاطر السوق

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

(أ) مخاطر معدل الربح

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(أ) مخاطر معدل الربح (تتمة)

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات الربح من خلال محفظة متوازنة من التزامات معدل الربح الثابت والمتغير لعقود التمويل الإسلامي والنم المدينة من التأجير التمويلي. لا توجد التزامات على المجموعة وفقا لعقود التمويل الإسلامي محددة بمعدل ثابت من الربح (2017: لا شيء).

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

القيم الدفترية	
2017	2018
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
232,999	166,886
2,724,691	872,310
(8,172,239)	(7,925,280)

أنواع معدل الربح المتغير:
نم مدينة من التأجير التمويلي
ودائع ثابتة الأجل
مطلوبات مالية - تمويلات

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

الربح أو الخسارة
+/ - 25 نقطة أساس
ألف ريال قطري

20,250 +/-
20,516 +/-

في 31 ديسمبر 2018

في 31 ديسمبر 2017

(ب) مخاطر صرف العملة

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ب) مخاطر صرف العملة (تتمة)

كان لدى المجموعة صافي التعرضات التالية المقومة بالعملة الأجنبية:

2017	2018	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
موجودات	موجودات	
(مطلوبات)	(مطلوبات)	
(35)	296	يورو
(17,439)	(17,274)	دينار كويتي
149,752	124,136	جنيه إسترليني
-	14,204	ليرة تركي
(3,939)	(5,727)	جنيه مصري
(1,996)	(1,997)	درهم إماراتي
(70,810)	(84,006)	ريال سعودي
(7,064,214)	(6,831,083)	دولار أمريكي

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

(ج) مخاطر أسعار حقوق الملكية

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

التأثير على	التأثير على	التغيرات في	
حقوق الملكية	الأرباح	مؤشرات السوق	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري		
			2018
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر -
8,322	-	%10+	مدرجة
4,181	4,181	%15+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			2017
			موجودات مالية متاحة للبيع - مدرجة
8,762	-	%10+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
3,123	3,123	%15+	

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

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

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

2017	2018	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
3,238,070	1,349,766	أرصدة بنكية
1,158,120	465,689	ذمم مدينة
232,999	166,886	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
218,599	227,484	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
4,847,788	2,209,825	

التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان عند تاريخ التقرير وفقاً للمنطقة الجغرافية موضح كالتالي:

القيم الدفترية					
الإجمالي	شمال أفريقيا	الدول الأوروبية	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	محليا	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,349,766	4,621	36,960	28,758	1,279,427	2018
465,689	4,543	7,362	41,337	412,447	أرصدة بنكية
166,886	-	-	-	166,886	ذمم مدينة
227,484	-	-	6	227,478	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
2,209,825	9,164	44,322	70,101	2,086,238	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
القيم الدفترية					
الإجمالي	شمال أفريقيا	الدول الأوروبية	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	محليا	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
3,238,070	9,360	36,711	22,725	3,169,274	2017
1,158,120	6,614	4,281	22,430	1,124,795	أرصدة بنكية
232,999	-	-	-	232,999	ذمم مدينة
218,599	-	-	6	218,593	ذمم مدينة من التأجير التمويلي
4,847,788	15,974	40,992	45,161	4,745,661	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

تراقب المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان بصفة مستمرة وبناء على تقييم الإدارة ومعدلات التعثر التاريخية، فإن المجموعة ترى بأن مخصص الانخفاض في القيمة البالغ 150,488 ألف ريال قطري (2017: 95,126 ألف ريال قطري) يعد كافياً مقابل الموجودات المالية كما في تاريخ التقرير. تشمل الموجودات المالية بعض الأرصدة المتأخرة ولكنها في رأي الإدارة لم تنخفض قيمتها كما في تاريخ التقرير.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

تقوم المجموعة بالحد من المخاطر الناتجة من تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناجمة عن الأرصدة البنكية عن طريق فتح حسابات في بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد. إن ما نسبته 95% (2017: 98%) من الأرصدة البنكية تمثل أرصدة مودعة لدى بنوك محلية في دولة قطر ذات تصنيف مقبول.

جودة ائتمان الموجودات المالية

نظرا لأن الذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ليس لها تصنيف خارجي متاح ولم يتم إجراء تصنيف ائتماني داخلي لها من قبل المجموعة. فإن جودة ائتمان هذه الموجودات المالية لا يمكن الإفصاح عنها من قبل الإدارة.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 مستخدمة النهج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي بموجبه يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدار أعمار جميع الذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى و الذمم المدينة من التأجير التمويلي.

لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف الذمم المدينة بناء على خواص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام تأخر التحصيل.

94% من الذمم المدينة من التأجير التمويلي مستحقة من عميل واحد وهو مؤسسة تابعة للحكومة وتقييمه الائتماني AAA+ كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 95%).

ولتقييم المخاطر الائتمانية الخاصة بالعملاء الرئيسيين، تعتمد المجموعة عادة على وكالات تقييم ائتماني خارجية مثل "موديز" و"ستاندرد وپورز" و"فيتش"، إن وجدت لتقييم احتمالية عجز هؤلاء العملاء عن السداد. بالنسبة للهيئات الحكومية والشركات المقيمة تقييما خارجيا وتقييمها الائتماني يتراوح بين A و B فهي تمثل 66% من إجمالي الذمم المدينة التجارية كما في 31 ديسمبر 2018.

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

2017	2018	
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري	
1,586,218	743,565	A+
355,784	-	A1
938,006	217,612	A
-	316,040	Aa3
358,062	72,549	أخرى
3,238,070	1,349,766	الإجمالي

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم تمكن المجموعة من الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. ويتمثل منهج المجموعة بخصوص إدارة مخاطر السيولة في ضمان أن يكون لديها بأقصى قدر ممكن سيولة كافية للوفاء بمطلوباتها عند استحقاقها وفقا للظروف العادية أو تحت الضغوط دون تكبد خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر الإضرار بسمعة المجموعة.

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

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

أكثر من 5 سنوات ألف ريال قطري	2-5 سنوات ألف ريال قطري	2-1 سنة ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجية التعاقدية ألف ريال قطري	القيم الدفترية ألف ريال قطري	2018
173,600	270,000	319,154	1,675,703	2,438,457	2,317,770	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	109,814	-	-	109,814	109,814	مكافآت نهاية الخدمة
-	-	579	320,266	320,845	320,845	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
1,755,403	5,356,281	1,553,139	1,066,176	9,730,999	7,925,280	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
1,929,003	5,736,095	1,872,872	3,062,145	12,600,115	10,673,709	
أكثر من 5 سنوات ألف ريال قطري	2-5 سنوات ألف ريال قطري	2-1 سنة ألف ريال قطري	أقل من سنة واحدة ألف ريال قطري	التدفقات النقدية الخارجية التعاقدية ألف ريال قطري	القيم الدفترية ألف ريال قطري	2017
-	-	116,986	1,764,152	1,881,138	1,881,138	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
-	92,563	-	-	92,563	92,563	مكافآت نهاية الخدمة
-	-	579	324,076	324,655	324,655	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
2,587,830	5,684,285	836,423	558,809	9,667,347	8,172,239	التزامات وفقا لعقود التمويل الإسلامي
2,587,830	5,776,848	953,988	2,647,037	11,965,703	10,470,595	

الأدوات المالية

الأدوات المالية حسب الفئة

الموجودات المالية 2017 ألف ريال قطري	الموجودات المالية 2018 ألف ريال قطري	الموجودات وفقا لبيان المركز المالي الموحد
1,158,120	465,689	ذمم مدينة تجارية وأخرى (باستثناء المبالغ المدفوعة مقدما)
232,999	166,886	ذمم مدينة من التاجير التمويلي
218,599	227,484	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
3,238,070	1,349,766	نقد وأرصدة بنكية (باستبعاد النقد بالصندوق)
4,847,788	2,209,825	

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

الأدوات المالية: (تتمة)

موجودات مالية متاحة للبيع	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
2017	2018
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
144,794	-
-	138,576
144,794	138,576
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
2017	2018
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
20,817	27,870
20,817	27,870
مطلوبات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة	مطلوبات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة
2017	2018
ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
(1,973,701)	(2,427,584)
(324,655)	(320,845)
(8,172,239)	(7,925,280)
(10,470,595)	(10,673,709)

الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد
موجودات مالية متاحة للبيع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى

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

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

المخاطر التشغيلية

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

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

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

- متطلبات الفصل المناسب بين المهام بما في ذلك التصريح المستقل للمعاملات.
- متطلبات التسوية ومراقبة المعاملات.
- الالتزام بالمتطلبات التنظيمية والقانونية الأخرى وتوثيق الضوابط الرقابية والإجراءات.
- متطلبات التقييم الدوري للمخاطر التشغيلية وكفاية الضوابط الرقابية والإجراءات التي تتناول المخاطر المحددة.
- متطلبات إعداد التقارير الخاصة بالخسائر التشغيلية والإجراءات التصحيحية المقترحة.
- وضع خطط الطوارئ.
- التدريب والتطوير المهني
- معايير الأخلاق المهنية ومعايير الأعمال.
- التخفيف من المخاطر، بما في ذلك التأمين ضد الخسائر في الأصول وضد الاختلاس، في حال كان ذلك فعالاً.

المخاطر العقارية

حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

- قد تزداد تكلفة برامج التطوير في حال تأخرت عمليات التخطيط. تستخدم المجموعة مواردها في تطوير معظم مشاريعها التي تستقطب فيها الخبراء في متطلبات التخطيط المحددة في موقع البرنامج من أجل الحد من المخاطر التي قد تنشأ أثناء عملية التخطيط، وتستعين بالخبرة المتراكمة في التعاقد لغرض الحد من تكاليف التطوير مقارنة بالسوق المرتبط بها.
- 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.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

45 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس الإدارة هي الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال تعمل على الحفاظ على حقوق المستثمر والدائن وأيضاً ثقة السوق واستمرار التطوير المستقبلي للأعمال. ويتكون رأس المال من حصص رأس المال وأسهم الخزنة والاحتياطيات الأخرى والأرباح المدورة للمجموعة. ويراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعرفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية 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.
- الحفاظ على التعهدات الكمية البنكية للمجموعة والحفاظ على تصنيف جيد للمخاطر.

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

كانت نسبة صافي مديونية المجموعة إلى حقوق الملكية في تاريخ التقرير كما يلي:

2017 ألف ريال قطري	2018 ألف ريال قطري
8,172,239 (3,238,557)	7,925,280 (1,347,332)
4,933,682	6,577,948
17,383,183	17,551,525
%28	%37

تمويلات محملة بتكلفة تمويل
ناقصاً: النقد والأرصدة البنكية

صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية (باستبعاد الاحتياطي القانوني والحصص غير المسيطرة)

صافي الدين لنسبة حقوق الملكية في 31 ديسمبر

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

46 التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة

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

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

- تقدير القيم العادلة للاستثمارات العقارية - الإيضاح رقم 12
- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات المتاجرة - الإيضاح رقم 7
- تقدير تقييم القيمة العادلة لإتفاقية إمتياز خدمة عامة - الإيضاح رقم 15
- انخفاض قيمة الشهرة المقدرة - الإيضاح رقم 15
- تقدير المستحقات الضريبية الحالية ومصروفات الضريبة الحالية - الإيضاح رقم 16
- الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات - الإيضاح رقم 13
- القيمة العادلة المقدرة لبعض الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - الإيضاح رقم 10
- تقدير القيم العادلة لاستثمارات حقوق الملكية غير المدرجة - الإيضاح رقم 10
- تقدير التزامات المعاشات والمزايا المحددة - الإيضاح رقم 18-2
- الاعتراف بالإيرادات - الإيضاح رقم 7 والإيضاح رقم 12
- الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية المرحلة - الإيضاح رقم 16
- انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع - الإيضاح رقم 10
- انخفاض قيمة الذمم المدينة - الإيضاح رقم 6
- انخفاض قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة - الإيضاح رقم 9
- انخفاض قيمة الشركات الزميلة الإيضاح رقم 14
- الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (1)
- توحيد القرارات وتصنيف الترتيبات المشتركة - الإيضاح رقم 42
- تصنيف العقارات - الإيضاح رقم 7 والإيضاح رقم 12 والإيضاح رقم 13

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

(1) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

46 التقديرات المحاسبية الهامة والمصادر الأساسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الافتراضات الرئيسية المتبعة في حسابات القيمة الاستخدامية.
تعتبر حسابات القيمة الاستخدامية لوحدة تكوين النقد المرتبطة بالمشاريع العقارية أكثر حساسية للافتراضات التالية:

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى

1-47 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) المعايير والتفسيرات الجديدة سارية المفعول بالنسبة للفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2018 والتي لها تأثير على المجموعة ولكنها غير مطبقة بعد من قبل المجموعة:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، " عقود الإيجار " (للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019) يتطلب من المستأجرين الاعتراف تقريباً بجميع عقود الإيجار في الميزانية العمومية، والتي سوف توضح حقهم في استخدام الموجودات لفترة زمنية معينة والالتزام المترتب على ذلك بدفع الإيجارات. وتظل طريقة المحاسبة المتبعة من قبل المؤجر دون تغيير إلى حد كبير.

قامت المجموعة بتقييم تأثير المعيار الجديد، وهو غير ساري المفعول بعد، كما في 31 ديسمبر 2018. يرجى الرجوع إلى الإيضاح 39 "الارتباطات" لمزيد من الإفصاح فيما يتعلق بنتيجة تقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على المجموعة.

(ب) المعايير والتفسيرات الجديدة سارية المفعول للمجموعة اعتباراً من 1 يناير 2018 هي على النحو التالي:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - "الأدوات المالية"

(أ) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - "الأدوات المالية - أثر التطبيق"

يبين هذا الإيضاح أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9/الأدوات المالية على البيانات المالية للمجموعة، كما أنه يفصح عن السياسات المحاسبية الجديدة التي تم تطبيقها اعتباراً من 1 يناير 2018، حيث أنها تختلف عن تلك المطبقة في فترات سابقة.

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 محل أحكام المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 المتعلقة بالاعتراف والتصنيف والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بالأدوات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التحوط. نتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية اعتباراً من 1 يناير 2018 حدوث تغييرات في السياسات المحاسبية. وفقاً للأحكام الانتقالية الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (7-2-15)(7-2-26)، لم يتم تعديل الأرقام المقارنة.

(1) التصنيف والقياس

في 1 يناير 2018 (تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9) ، قامت إدارة المجموعة بتقييم نماذج الأعمال التي تنطبق على الموجودات المالية التي تحتفظ بها المجموعة والتأكد من تصنيف أدواتها المالية ضمن الفئات المناسبة بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. ولم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أي حالات لإعادة التصنيف.

إن الذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة من التأجير التمويلي تعد أدوات دين مصنفة حالياً بالتكلفة المطفأة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 39. وقد قدرت المجموعة أن هذه البنود تُلبي شروط التصنيف بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، حيث أنها تدفقات نقدية من الدفعات الأصلية وتكلفة التمويل فقط، ويهدف نموذج أعمال المجموعة إلى الاحتفاظ بأدوات الدين وتحصيلها.

يبقى تعريف النقد وما في حكمه وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي 7 بدون أي تغيير مع تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9؛ على أن يستمر عرض الاستثمارات قصيرة الأجل والودائع لأجل ضمن النقد وما في حكمه، كونها استثمارات عالية السيولة جاهزة للتحويل إلى مبالغ معلومة من النقد، وهي تتعرض لمخاطر غير جوهرية للتغيرات في القيمة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

1-47 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - "الأدوات المالية" (تتمة)

أ) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - "الأدوات المالية - أثر التطبيق" (تتمة)

(2) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

لدى المجموعة الموجودات المالية التالية الخاضعة لنموذج خسارة الائتمان المتوقعة الجديد وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9:

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

كان مطلوبا من المجموعة تعديل منهجية انخفاض القيمة لديها وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لكل فئة من فئات الموجودات. لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة من التأجير التمويلي بناء على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأيام التأخر في السداد. تقوم المجموعة بتطبيق المنهج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والتي تستخدم مخصص خسارة علي مدار عمر الدين المتوقع لجميع الذمم المدينة التجارية. لدى الذمم المدينة من التأجير التمويلي نفس خصائص المخاطر كما هو الحال للذمم المدينة التجارية لنفس أنواع العقود. وعليه خلصت المجموعة إلى أن معدلات الخسارة المتوقعة للذمم المدينة التجارية تمثل تقريبا معقولا لمعدلات الخسارة للذمم المدينة من التأجير التمويلي.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - "الأدوات المالية" - السياسات المحاسبية المطبقة اعتبارا من 1 يناير 2018

استثمارات وموجودات مالية أخرى

(1) التصنيف

اعتبارا من 1 يناير 2018، تصنف المجموعة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية:

- الموجودات المالية التي يتم قياسها لاحقا بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة)، و
- تلك التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

ويعتمد التصنيف على نموذج العمل المتبع من قبل المجموعة لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. بالنسبة للموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، فإن الأرباح والخسائر يتم تسجيلها إما في الربح أو الخسارة أو في الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، فإن التصنيف يعتمد على ما إذا كانت المجموعة اتخذت خيارا لا رجعة فيه في وقت الاعتراف الأولي بتسجيل استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

(2) القياس

عند الاعتراف الأولي، تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة زاندا، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي يمكن أن تنسب مباشرة إلى اقتناء الموجودات المالية. يتم تسجيل تكاليف المعاملة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن المصروفات في الربح أو الخسارة.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

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

1-47 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - "الأدوات المالية" (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - "الأدوات المالية" - السياسات المحاسبية المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)

(2) القياس (تتمة)

أدوات حقوق الملكية

تقوم المجموعة لاحقاً بقياس جميع استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة. إذا اختارت إدارة المجموعة عرض أرباح وخسائر القيمة العادلة على الاستثمارات في حقوق الملكية في الدخل الشامل الأخرى، فلا يتم إجراء إعادة تصنيف لاحق لأرباح وخسائر القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة بعد إلغاء الاعتراف بالاستثمار. يستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات في الربح أو الخسارة كإيرادات أخرى عندما يكون للمجموعة الحق في استلام المدفوعات. ولا يتم تحويل الأرباح أو الخسائر المحققة من بيع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى إلى الربح أو الخسارة من البيع، ولكن بدلا من ذلك يتم إعادة تصنيفها ضمن البند الرئيسي من احتياطي القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح المدورة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في أرباح/ (خسائر) أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر كما هو معمول به. لا يتم تسجيل خسائر الانخفاض في القيمة (وعكس خسائر الانخفاض في القيمة) من استثمارات حقوق الملكية التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة.

(3) انخفاض القيمة

بالنسبة للذمم المدينة التجارية فقط، تطبق المجموعة النهج المبسط الذي يسمح به المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 للذمم المدينة التجارية ودمم الإيجار المدينة وموجودات العقد الأخرى والذي يشترط إثبات الخسائر المتوقعة على مدار أعمار هذه الذمم اعتباراً من الإثبات الأولى لها.

ويوضح الجدول التالي التعديلات التي تم الاعتراف بها لكل فئة علي حدة، ولم يتم إدراج البنود التي لم تتأثر بالتغيرات. والتعديلات تم تحليلها كما يلي :

الرصيد في 31 ديسمبر 2017 ألف ريال قطري	تقدير خسارة الانتمان المتوقعة ألف ريال قطري	الرصيد في 1 يناير 2018 ألف ريال قطري	فئات الموجودات المالية
3,089,358	(3,089)	3,086,269	(أ) أرضة بنكية : أطراف مقابلة ذات تصنيف ائتماني خارجي مؤسسات مالية بدون تصنيف ائتماني
148,712	(744)	147,968	
3,238,070	(3,833)	3,234,237	
597,406	(53,426)	543,980	(ب) ذمم مدينة (باستثناء المبالغ المدفوعة مقدماً): أطراف مقابلة ذات تصنيف ائتماني خارجي حكومية وشبه حكومية
397,097	(49,584)	347,513	عملاء آخرون منتظمو السداد
173,048	(77,676)	95,372	عملاء غير منتظمي السداد (*)
47,187	-	47,187	
1,214,738	(180,686)	1,034,052	
232,999	(11,650)	221,349	(ج) ذمم مدينة من التأجير التمويلي أطراف مقابلة ذات تصنيف ائتماني خارجي
232,999	(11,650)	221,349	
218,599	(18,705)	199,894	(د) مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة: مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
218,599	(18,705)	199,894	
	(214,874)		إجمالي الأثر على الأرباح المدورة للمجموعة

(*) تم عمل مخصص بكامل المبلغ الخاص بالعملاء غير منتظمي السداد كما في 31 ديسمبر 2017.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

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

1-47 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - "الأدوات المالية" (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - "الأدوات المالية" - السياسات المحاسبية المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)
(3) انخفاض القيمة (تتمة)

إيضاحات:

- (1) تمثل الأطراف المقابلة المصنفة ائتمانياً خارجياً البنوك والعملاء المصنفين.
- (2) تمثل المؤسسات المالية غير المصنفة أحد البنوك المحلية الخاضع لتنظيمات هيئة تنظيم مركز قطر للمال.
- (3) تمثل الأطراف الحكومية وشبه الحكومية المنشآت ذات مساهمة حكومية تتجاوز 50%
- (4) تمثل المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة الشركة الأم الرئيسية للمجموعة والمنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة.
- (5) يمثل العملاء منتظمو السداد المنشآت غير المدرجة في (1) و(2) و(3) أعلاه.
- (6) يمثل العملاء غير منتظمي السداد المنشآت ذات الدفعات المستحقة لأكثر من 90 يوماً.

- قامت المجموعة بتقييم خسارة الائتمان المتوقعة للأطراف المقابلة التي تم تصنيفها خارجياً والمؤسسات المالية غير المصنفة (الخاضعة لتنظيمات مصرف قطر المركزي) والمنشآت الحكومية وشبه الحكومية بأنها في أدنى مستوى لأن كلا من احتمالية عدم الانتظام والخسارة بافتراض عدم الانتظام يعتبران منخفضان بالنسبة لهذه الفئات.
 - بالنسبة للأرصدة المصنفة في فئة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة، قامت المجموعة بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة بأنها منخفضة بسبب علاقة المجموعة مع هذه المنشآت ذات العلاقة وجدارتهم الائتمانية بالإضافة إلى تاريخ معاملاتهم.
 - بالنسبة للأرصدة المصنفة ضمن فئة عملاء آخرين منتظمي السداد، قامت المجموعة بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة بأنها متوسطة. قامت المجموعة بوضع معايير تتضمن مقاييس كمية (90 يوماً) بالإضافة إلى مقاييس نوعية (جدارة العملاء الائتمانية ومجال الأعمال.....الخ)، لتقييم ما إذا كانت هناك أي زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان لهذه الأرصدة، مما يتطلب نقلها إلى فئة العملاء غير منتظمي السداد.
 - بالنسبة للأرصدة المصنفة ضمن فئة العملاء غير منتظمي السداد، قامت المجموعة بتقييم خسائر الائتمانية المتوقعة على أنها مرتفعة، نظراً لأن كل من احتمالية عدم الانتظام والخسارة بافتراض عدم الانتظام يعتبران عاليان بالنسبة لهذه الفئة.
- وفيما يلي حركة مخصص انخفاض القيمة خلال السنة :

أرصدة بنكية	نعم مدينة من	نعم مدينة أخرى
ألف ريال قطري	التأجير التمويلي	ألف ريال قطري
	ألف ريال قطري	ألف ريال قطري
-	-	(14,349)
(3,833)	(11,650)	(62,035)
-	-	(9,818)
909	3,367	41,666
-	-	7,803
(2,924)	(8,283)	(36,733)

- بخصوص مخصص انخفاض القيمة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ، الرجوع إلى إيضاح 6 و9 علي التوالي.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، "الإيرادات من عقود مع العملاء"

(أ) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، "الإيرادات من عقود مع العملاء" - أثر التطبيق

يبين هذا الإيضاح أثر اعتماد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15/الإيرادات من عقود مع العملاء على البيانات المالية للمجموعة، كما أنه يفصح عن السياسات المحاسبية الجديدة التي تم تطبيقها من 1 يناير 2018، حيث أنها تختلف عن تلك المطبقة في فترات سابقة.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "الإيرادات من عقود مع العملاء" اعتباراً من 1 يناير 2018، والذي نتج عنه تغييرات في السياسات المحاسبية. لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 تغييرات في المبالغ المعترف بها في البيانات المالية. وفقاً للأحكام الانتقالية الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، يحق للمجموعة تطبيق القواعد الجديدة بأثر رجعي وتعديل الأرقام المقارنة لعام 2017.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

1-47 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، "الإيرادات من عقود مع العملاء" (تتمة)

(ب) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، "الإيرادات من عقود مع العملاء" - السياسات المحاسبية

طبيعة التغيير:

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

ويستند المعيار الجديد على مبدأ الاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل. ويسمح المعيار باتباع منهجية التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي.

التأثير:

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

بما أن معظم عقود الإيرادات القائمة لدى المجموعة تتمثل بشكل رئيس في التزام أداء واحد وأن معايير الاعتراف بالإيرادات تلبى معايير الاعتراف بمرور الوقت، فقد قدرت المجموعة عدم وجود أي تأثير مادي على الإيرادات المسجلة من عقود الإيرادات الحالية.

تطوير وإعادة بيع الأراضي

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات السكنية. يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. بشكل عام، فإن هذه العقارات ليس لها استخدام بديل بسبب قيود تعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ حق ملزم في السداد إلا حين يتم نقل الملكية القانونية إلى العميل. ولذلك، يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية معينة عندما تنتقل الملكية القانونية إلى العميل.

وتقاس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. في معظم الحالات، يستحق المقابل عند تحويل الملكية القانونية. وعلى الرغم من أنه يمكن الاتفاق على شروط الدفع المؤجل في ظروف نادرة، إلا أن التأجيل لا يتجاوز بأي حال اثني عشر شهراً. وبالتالي، فإن سعر المعاملة لا يتم تعديله وفقاً لأثار عنصر التمويل الهام.

عناصر التمويل

لا تتوقع المجموعة وجود أي عقود تكون فيها الفترة بين نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل والدفعات المسددة من قبل العميل تزيد عن سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تقوم المجموعة بتعديل أي من أسعار المعاملات مقابل القيمة الزمنية للنقود.

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-47 ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإفصاحات

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الموجودات المالية من خلال الربح أو الخسارة، والموجودات المالية المتاحة للبيع، والموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

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

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

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

الاعتراف بالإيرادات

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

إيرادات الإيجارات

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

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-47 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء فترة الإيجار أو التعويض عن التلغيات عند تكبدها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. تكاليف الخدمة وأتعاب الإدارة والمصروفات الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين يتم الاعتراف بالإيرادات الناشئة من المصروفات المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمات. ويتم عرض رسوم الخدمات والإدارة والتكاليف ذات الصلة ضمن إيرادات وتكاليف الإيجار.

عقود الإنشاءات

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

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

الأدوات المالية

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

الموجودات المالية

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

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

تمويلات ودمم مدينة

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

شركة بروة العقارية ش.م.ع.ق.
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

47 السياسات المحاسبية الهامة الأخرى (تتمة)

2-47 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

مطلوبات مالية

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

المطلوبات المالية غير المشتقة

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

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

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

مقاصة الأدوات المالية

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بنهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها. 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 عجز عن السداد أو تأخر في سداد التكاليف و الدفعات الأصلية أو احتمالية دخول المدين في إجراءات إشهار إفلاس أو إعادة هيكلة مالية من أي نوع أو عندما تشير البيانات الجديرة بالملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدر، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المقترنة بحالات التخلف عن السداد.

الأدوات المالية (تتمة)

بالنسبة لفئة التسهيلات والذمم المدبنة، 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 الريح الفعلي الأصلي الخاص بالأصل المالي. يتم خفض القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. إذا كان للتسهيل سعر ربح متغير، فإن معدل الخصم لقياس أي خسارة لانخفاض القيمة يتمثل في معدل الريح الفعلي الحالي المحدد بموجب العقد. وكإجراء احتياطي عملي، يمكن للمجموعة قياس انخفاض القيمة على أساس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر السوقي القابل للملاحظة.

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

الموجودات المصنفة باعتبارها متاحة للبيع

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

الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة في تاريخ البيانات المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على الانخفاض في قيمتها. وفي حال وجود أي مؤشرات على ذلك، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. وتعتبر القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو وحدة تكون النقد هي القيمة الاستخدامية أو القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع أيهما أعلى. وعند تقييم القيمة الاستخدامية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل 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 وحدة تكوين النقد القيمة المقدرة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

الأدوات المالية (تتمة)

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

الإيجارات

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

أ) المجموعة باعتبارها الطرف المؤجر

راجع إيضاح 8.

ب) المجموعة كمستأجر

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

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

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

ودائع المستأجرين

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

ترجمة العملات الأجنبية

العملة الوظيفية وعملة العرض

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

المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات الناشئة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. إن أرباح وخسائر صرف العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن تحويل الموجودات والمطلوبات المالية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد إلا إذا تم تأجيلها ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى باعتبارها تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة وتحوطات صافي الاستثمارات المؤهلة. ويتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن "إيرادات وتكاليف التمويل".

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

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

شركات المجموعة

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

- تتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان للمركز المالي بسعر الإقفال في تاريخ المركز المالي؛
- تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان ربح أو خسارة موحد دخل بسعر الصرف المتوسط (إلا إذا كان هذا المتوسط لا يمثل تقريبا معقولا للأثر التراكمي لأسعار الصرف السائدة في تواريخ التعامل وفي هذه الحالة تحول الإيرادات والمصروفات على أساس السعر السائد في تواريخ التعامل).
- تدرج جميع فروق الصرف الناتجة في الدخل الشامل الأخرى.

يتم التعامل مع الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناشئة عن اقتناء منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للمنشأة الأجنبية وتتم ترجمتها وفق سعر الإغلاق. ويتم الاعتراف بفروق صرف العملات الأجنبية في بنود الدخل الشامل الأخرى.