

دبي
للإستثمار



التقرير السنوي ٢٠٢٤

قائمة المحتويات

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

تقرير مجلس الإدارة و البيانات المالية الموحدة للسنة
المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الصفحات

٢-١	تقرير مجلس الإدارة
	البيانات المالية الموحدة
٨-٣	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٩	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٠	بيان الدخل الشامل الموحد
١٢-١١	بيان المركز المالي الموحد
١٤-١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٦-١٥	بيان التدفقات النقدية الموحد
٧٦-١٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس الإدارة ("مجلس الإدارة") لشركة دبي للإستثمار ش.م.ع ("الشركة") أن يقدم تقريره إلى جانب البيانات المالية الموحدة المدققة للشركة وشركاتها التابعة (معاً "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات لغرض البيع والتأجير، وأنشطة المقاولات، وتصنيع وتداول المنتجات في مختلف القطاعات، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية، والرعاية الصحية والتعليم.

الأداء المالي

سجلت المجموعة أرباحاً عائداً إلى مساهمي الشركة بمبلغ ١,٢٠٥,٣٨ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مقابل مبلغ ١,١٣٠,٩٤ مليون درهم للسنة السابقة.

بلغ إجمالي موجودات المجموعة ٢٢,١ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٢١,٤٤ مليار درهم).

توزيعات الأرباح

تماشياً مع التزامه بتقديم عوائد مجزية للمساهمين، يقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة ١٨% (١٨ درهم للسهم) على المساهمين في الشركة لسنة ٢٠٢٤.

في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٤، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية بنسبة ١٢,٥% (١٢,٥ درهم للسهم) المقترحة من قبل مجلس الإدارة. وتم توزيع أرباح بقيمة ٥٣١,٥ مليون درهم في مايو ٢٠٢٤.

المخصصات المقترحة

يقترح أعضاء مجلس الإدارة تخصيص المبالغ التالية من الأرباح المحتجزة لدى الشركة:

ألف درهم	
٨٠,٦٨١	تحويل إلى احتياطي قانوني
٧٦٥,٣٦٤	توزيعات أرباح نقدية مقترحة

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

أدرجت أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة البالغة ٢٢,٥ مليون درهم ضمن المصروفات الإدارية.

النظرة المستقبلية لسنة ٢٠٢٥

تتوقع المجموعة نمو مرتفع في ضوء نظرتها المتفائلة بشأن القطاع العقاري مع تسليم المرحلة الأولى من مشروع خليج الدانة المستهدف في سنة ٢٠٢٥. ستطلق المجموعة العديد من المشاريع العقارية متعددة الاستخدامات في دولة الإمارات العربية المتحدة مع الاستمرار في التركيز على تنفيذ المشاريع قيد التنفيذ في الوقت المناسب. علاوة على ذلك، تشهد المجموعة تقدماً في خططها للتوسع وتقوم بتقييم الفرص الاستثمارية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا والمناطق الأخرى. تقوم المجموعة أيضاً بتقييم خيارات التخارج المختلفة لتحقيق القيمة وتحقيق عوائد مجزية للمساهمين. تتوافق هذه المبادرات الإستراتيجية مع التزام المجموعة بتعزيز حضورها في السوق ودفع النمو المستدام في السنوات المقبلة.

أعضاء مجلس الإدارة تابع

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطيوعي - رئيس مجلس الإدارة
السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان - نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ علي فردان علي الفردان
السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي
السيد/ خالد محمد علي الكمدة
السيد/ أحمد سالم عبد الله سالم الحوسني
السيد/ فيصل عبد العزيز الشيخ محمد الخزرجي
السيد/ حسين ناصر أحمد لوتاه
السيدة/ هند عبد الرحمن العلي

أطراف ذات علاقة

تُفصّل البيانات المالية الموحدة عن الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحات أرقام ١٩ و ٢٤ و ٣٥ على التوالي. ويتم تنفيذ جميع المعاملات في سياق العمل الاعتيادي ووفقاً للقوانين واللوائح المطبقة.

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة/ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد ("كي بي إم جي") كمدققين الحسابات لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. يقترح مجلس الإدارة إعادة تعيين السادة/ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد ("كي بي إم جي") لتدقيق حسابات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

شكر وتقدير

يتوجه مجلس الإدارة بالشكر والتقدير لجميع المساهمين والعملاء وشركاء الأعمال الكرام على دعمهم المتواصل الذي أضحى مزيداً من القوة والتحفيز لأعمال المجموعة.

كما يود مجلس الإدارة أن يثني على الجهود المضنية المبذولة من إدارة المجموعة والعاملين بها، وولائهم وتفانيهم في العمل بما يصب في مصلحة الشركة ومساهمتها.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطيوعي
رئيس مجلس الإدارة

١٣ مارس ٢٠٢٥

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكاتب ٥ في وان سنترال
الطابق ٤، المكتب رقم: ٠١.٠٤
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٠٣ ٠٣٠٠ (٤) +٩٧١، www.kpmg.com/ae

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

إلى مساهمي شركة دبي للاستثمار ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية المادية ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية).

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً للقواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وللقواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

أمر التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نراها، وفقاً لأحكامنا المهنية، أكثر الأمور أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، وأثناء تكون رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية

راجع الإيضاحين ٣ و ١٢ حول البيانات المالية الموحدة

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي
تقييم العقارات الاستثمارية	تضمنت إجراءات تدقيقنا ما يلي:
تمثل العقارات الاستثمارية ٥٠٪ من إجمالي موجودات المجموعة. تتمثل السياسة المحاسبية للمجموعة في قياس عقاراتها الاستثمارية (التي تتألف بشكل أساسي من البنية التحتية والمرافق الملحقة وقطع الأراضي والمرافق السكنية وإنشاءات البيع بالتجزئة والإنشاءات التجارية وسكن العمال والمستودعات) بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. تبلغ قيمة محفظة العقارات ١١,١٨٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٨٥٧ مليون درهم.	<ul style="list-style-type: none"> قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءة واستقلالية المقيمين الخارجيين، كما قمنا بتقييم شروط ارتباطهم بالمجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور من شأنها أن تؤثر على موضوعيتهم أو تفرض قيود على نطاق عملهم. حصلنا على تقارير التقييم الخارجي لجميع العقارات التي تم تقييمها من قبل المقيمين، كما قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم لدينا لتقييم منهجية التقييم والافتراضات المستخدمة من قبل المقيمين في تحديد القيمة العادلة للعقارات.
قامت المجموعة بتكليف مقيمين خارجيين لتقييم القيمة العادلة لكافة عقاراتها الاستثمارية.	<ul style="list-style-type: none"> قمنا بتنفيذ إجراءات على عينة لاختبار مدى اكتمال ودقة المدخلات الخاصة بالعقارات المقدمة من قبل الإدارة لخبراء التقييم.
يتم تقييم محفظة العقارات باستخدام مزيج من نموذج التدفقات النقدية المخصومة ومنهجية رسملة الدخل ومنهجية مقارنة المبيعات. تتمثل المدخلات الرئيسية لعملية التقييم في معدلات الخصم ومعدلات العائد والقيم الإيجارية المتعاقد عليها ومصروفات التشغيل المتوقعة، والتي تتأثر بالقوى السائدة في السوق والسمات المحددة، مثل موقع العقار وعائد الدخل ومعدل النمو ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة. تعتبر أيضاً المعاملات المماثلة مدخلات رئيسية.	<ul style="list-style-type: none"> قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاح في البيانات المالية الموحدة مقابل متطلبات المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية.
يعتبر تقييم المحفظة أحد المجالات التي تنطوي على أحكام جوهرية، ويتم دعمه بعدد من الافتراضات. إن عدم اليقين الذي تنطوي عليه التقديرات الهامة يستدعي تركيز أعمال التدقيق بشكل خاص في هذا المجال، حيث أن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها فيما يتعلق بهذه العقارات الاستثمارية.	

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى في تقريره الصادر بتاريخ ٧ مارس ٢٠٢٤ رأي غير معدل حول تلك البيانات المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى

تكون الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي (بما في ذلك تقرير أعضاء مجلس الإدارة) ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير أعضاء مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أجزاء التقرير السنوي لاحقاً لذلك التاريخ.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لم ولن نُعبر عن أي استنتاج تأكيد بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متنسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية.

في حال توصلنا إلى وجود خطأ مادي في هذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات، بناءً على الأعمال التي قمنا بها، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترعب انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

تكون الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح، حيثما يكون مناسباً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً أي خطأ مادي عند وجوده. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتُعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. قمنا أيضاً بما يلي:

— تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنةً بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

— فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

— تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعية من قبل الإدارة.

— التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين مادي، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين مادي، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

— تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.

— تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة بغرض الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت ووحدات الأعمال التجارية داخل المجموعة كأساس لتشكيل رأي حول البيانات المالية للمجموعة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه أعمال التدقيق للمجموعة والإشراف عليها ومراجعتها. نحن مسؤولون وحدنا عن رأينا التدقيقي.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية لأعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال تدقيقنا.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

نُقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نُؤكد بموجبه التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطلعهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما كان مناسباً، الإجراءات التي تم اتخاذها للقضاء على هذه المخاطر أو الإجراءات الوقائية المطبقة.

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك تُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض هذه الأمور في تقرير مدققي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى في حالات نادرة للغاية أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، فإننا ننوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

- ١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- ٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
- ٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- ٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- ٥) كما هو مبين في الإيضاحات ١٣ و ١٥ و ٣٧ حول البيانات المالية الموحدة، قامت المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛
- ٦) يبين الإيضاح رقم ٣٥ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
مبيعات البضائع وتقديم الخدمات	١,٢٠٤,٩٥٠			
إيرادات الإيجار	١,٠٥١,٤٠٨		٩٦٩,٧٣٩	
إيرادات العقود	٢٣٣,٢١٤		١٨٦,٦٤٧	
بيع العقارات	١,٠٢٨,٧٥٨		٨٢٦,٩٨٣	
أرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية	٨٥٦,٦٦٣	١٢	٧٠٢,٦٣٣	
أرباح من التقييم العادل للاستثمارات	١١٤,٢١٨	١٣	١٠٧,٠١٠	
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٢,٠٥٧	١٢	١,١٠٠	
أرباح من بيع استثمارات	٣٢,٠٧٤		٤٢,٥٠٥	
حصة من أرباح منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية	٨٤,٨٢٢	(٣)١٥	٧٢,٥٥٥	
إيرادات توزيعات الأرباح	٥٣,١٨٨		٤٨,٨٩٩	
إجمالي الإيرادات	٤,٦٦١,٣٥٢		٤,١٠٥,٨٩٥	
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	(٢,٣٠٨,٦٨٩)	٦	(٢,٠٤٥,٠١١)	
مصرفات إدارية	(٥٠٥,٩٩٢)	٧	(٥٢٤,٢٨٧)	
تكاليف التمويل	(٤٢٠,٠٠٨)	٨	(٤٢٨,١٠٨)	
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية	(٢٧١,٩٩٥)	٥	(١٤٠,٠٢٦)	
إيرادات التمويل	٧٨,٢٤٠	٨	٥٨,٧٠٧	
إيرادات أخرى	٦٢,٧١٠	٩	٤١,٤٨١	
الأرباح قبل الضريبة للفترة	١,٢٩٥,٦١٨		١,٠٦٨,٦٥١	
مصرفات ضريبة الدخل				
مصرفات الضريبة المتداولة	(٥٢,٩٩٩)	٣٨	-	
مصرفات الضريبة المؤجلة	(٦١,٧٥٨)	٣٨	(١٩,٥٣٠)	
الأرباح بعد الضريبة للفترة	١,١٨٠,٨٦١		١,٠٤٩,١٢١	
الأرباح بعد الضريبة العائدة إلى:				
مالكي الشركة	١,٢٠٥,٣٧٥		١,١٣٠,٩٣٧	
الحصص غير المسيطرة	(٢٤,٥١٤)		(٨١,٨١٦)	
الأرباح بعد الضريبة للفترة	١,١٨٠,٨٦١		١,٠٤٩,١٢١	
ربحية السهم				
الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (درهم)	٣١		٢٧	

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تابع)

(٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترعى انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أي من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛ و

(٨) يبين الإيضاح رقم ٧ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات المجتمعية المقدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ١٣ مارس ٢٠٢٥

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
ألف درهم	ألف درهم		
١,٠٤٩,١٢١	١,١٨٠,٨٦١		الأرباح بعد الضريبة للفترة
			الدخل الشامل الآخر:
			البند التي لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر
٢٥,٢٩٨	(٤٢٣)	١٣(ج)	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١,٠٧٢)	(٥,٥٣٨)	١٥	حصة من الخسائر الشاملة الأخرى لمنشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية
-	(١٤,٦٤٩)	١٥	حصة من فريق الصرف عند تحويل منشآت أجنبية مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية
١٣,١٨٦	-	١٠,٢٨	أرباح من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات تم تحويلها إلى استثمارات عقارية
٣٧,٤١٢	(٢٠,٦١٠)		إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل الآخر للسنة
١,٠٨٦,٥٣٣	١,١٦٠,٢٥١		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			العائد إلى:
١,١٥١,٧٤٢	١,١٨٤,٧٧١		مالكي الشركة
(٦٥,٢٠٩)	(٢٤,٥٢٠)		الحصص غير المسيطرة
١,٠٨٦,٥٣٣	١,١٦٠,٢٥١		إجمالي الدخل الشامل للسنة

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١,٤٨٦,٩٩٩	١,٤٦٩,٣٩٨	١٠	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٢٣,٠٧٩	٢٩١,٨٧٦	٢٣	موجودات حق الاستخدام
٢٤٢,٤٤٧	٢٣٧,٠٩٨	١١	شهرة وموجودات غير ملموسة
١,٠٠٩,٦٨١	١١,١٨٩,٤٦٧	١٢	استثمارات عقارية
٨٤,٨٣٩	٧٩,٨٥٢	١٣	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٨,٧٠٦	١٧,٩٨٨	١٤	موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٥٠٦,٢٨٧	١,٤٩٠,٠٨٩	١٥	استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية
٤٦,٥٢٩	٥٥,٠٢٣	١٦	ذمم الإيجار المدينة
٢١,٣٥٦	-	١٧	مخزون
٤٠٨,٩٥٠	٣٦٢,٤٢٥	١٨	ذمم مدينة تجارية
٥,٦٥٠	١,٤٠٢	١٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
-	١٣,٥٠٤	٣٨	موجودات الضريبة المؤجلة
١٤,٦٦٤,٥٢٣	١٥,٢٠٨,١٢٢		
			موجودات متداولة
			مخزون
١,٣٥٠,٦٣٢	١,٠٢٢,٦٦٠	١٧	مخزون
٢,٠٢٣,٩٠٨	٢,٢٣٤,٧٨٢	١٣	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٩٥٧,٣٩٠	٢,١٢٣,٧٦٤	١٨	ذمم مدينة تجارية
٤٦٣,٥٤٠	٥٠٣,١١٠	١٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
٦٩,١٠٢	٧٢,٧٨٠	٢٠	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
١,١٦٦,٧٠٢	٩٣٣,٦١٩	٢٠	نقد وما يعادله
١٤٢,٠٠٠	-	١٢	أصل محتفظ به للبيع
٧,١٧٣,٢٧٤	٦,٨٩٠,٧١٥		
٢١,٤٣٧,٧٩٧	٢٢,٠٩٨,٨٣٧		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	٢٥	رأس المال
٤٦	٤٦	٢٥	علوّة الإصدار
٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٦	احتياطي رأس المال
١,٥٧٩,٧٥١	١,٦٦٠,٤٣٢	٢٧	احتياطي قانوني
١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩	٢٧	احتياطي عام
(١٧٢,١٧٣)	(١٧٨,١٢٨)	٢٨	احتياطي القيمة العادلة
-	(١٤,٦٤٩)	٢٩	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
٥٣١,٥٠٣	٧٦٥,٣٦٤	٣٠	توزيعات أرباح مقترحة
٥,٨١٠,٣٧٠	٦,١٧٠,٤٢٧		أرباح محتجزة
١٣,٤٦٠,٩٥٨	١٤,١١٤,٩٥٣		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
٢٠٤,٩٢٢	٢١٩,٠٥٣	٣٦	حصص غير مسيطرة
١٣,٦٦٥,٨٨٠	١٤,٣٣٤,٠٠٦		إجمالي حقوق الملكية

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٧ إلى ٧٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٧ إلى ٧٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
ألف درهم	ألف درهم		
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
١,٢٣٣,٨٨٣	١,٥٩٦,٦٣٣		متحصلات من قروض بنكية
(١,٠٢٨,٩٦٢)	(١,٥١٥,٩٩٦)		سداد قروض بنكية
(٢٨,٨٨٩)	(٢٧,٩١٦)		العناصر الرئيسية لدفعات الإيجار
(٢٧,٦٣٥)	(٢٤,٤٨٣)	٨	مصروفات الفوائد على مطلوبات الإيجار
-	١٥,٠٢٤	(د)٣٧	متحصلات من بيع حصة جزئية في شركة تابعة
٨٧,٨٢٠	٣٣,٥٤١		مساهمة في حقوق الملكية من حصص غير مسيطرة
(٧,٢٩٣)	(٨,٢٧٤)		توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة
(٥٣١,٥٠٣)	(٥٣١,٥٠٣)		توزيعات أرباح مدفوعة
٣١,٩٣٧	٣٨,٣٥٦	٨	إيرادات تمويل مقبوضة
(٣٩١,٤٦٠)	(٣٧٩,٧١٧)	٨	تكاليف تمويل مدفوعة
(٦٦٢,١٠٢)	(٨٠٤,٣٣٥)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما يعادله			
٤١٥,٢٢٥	(٢٠٩,٤٦٩)		النقد وما يعادله في 1 يناير
٦٢٢,١٣٣	١,٠٣٧,٣٥٨		النقد وما يعادله في 31 ديسمبر
١,٠٣٧,٣٥٨	٨٢٧,٨٨٩		
النقد وما يعادله يشمل ما يلي:			
١,٠٤٩,١١٦	٦٨٨,٣٣٤	٢٠	نقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
١١٧,٥٨٦	٢٤٥,٢٨٥	٢٠	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)
(١٢٩,٣٤٤)	(١٠٥,٧٣٠)	٢٢	سحب بنكي على المكشوف
١,٠٣٧,٣٥٨	٨٢٧,٨٨٩		

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١ معلومات عن الشركة

تأسست شركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تشمل البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ على البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") وحصة المجموعة في المنشآت المحتسبة على أساس حقوق الملكية. يتم تداول أسهم الشركة في سوق دبي المالي.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات لغرض البيع والتأجير، وأنشطة المقاولات، وتصنيع وتداول المنتجات في مختلف القطاعات، وتبريد المناطق، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية، والرعاية الصحية والتعليم.

كان لدى الشركة ١٥,٩٥٦ مساهماً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١٥,٤١٠ مساهماً).

إن العنوان المسجل للشركة هو ص. ب. ٢٨١٧١، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

٢ أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية ("المعايير الدولية للتقارير المالية") الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية والمتطلبات المعمول بها في المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١.

٢-٢ أساس القياس

أعدت البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا البنود التالية المقاسة بالقيمة العادلة:

- استثمارات عقارية.
- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
- الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية الموحدة معروضة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدهرم الإماراتي")، وهو العملة الوظيفية للشركة. وقد تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٤-٢ استخدام الأحكام والتقديرات

أثناء إعداد هذه البيانات المالية الموحدة قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات وما يتعلق بها من افتراضات بصورة مستمرة، ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات على أساس مستقبلي.

إن المعلومات حول الأحكام المتخذة عند تطبيق السياسات المحاسبية والافتراضات والتقديرات غير المؤكدة التي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة مبينة في الإيضاح رقم ٣.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٢ أساس الإعداد تابع

٥-٢ قياس القيم العادلة

يقتضي عدد من السياسات والإفصاحات المحاسبية للمجموعة تحديد القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

لدى المجموعة إطار عمل رقابي مطبق فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. ويشمل هذا الإطار فريقاً من الإدارة يتحمل المسؤولية الكاملة عن مراقبة جميع القياسات الهامة للقيمة العادلة، بما في ذلك القيم العادلة في المستوى ٣، ويراجع هذا الفريق بانتظام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة وتعديلات التقييم.

إذا استُخدمت أي معلومات من طرف ثالث، مثل عروض الوسطاء أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، فإن فريق الإدارة يتولى تقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من أي طرف ثالث بما يدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك مستوى قياس القيمة العادلة الذي ينبغي أن تصنّف فيه هذه التقييمات.

يتم عرض مشكلات التقييم الجوهرية على لجنة التدقيق.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستعين المجموعة ببيانات السوق الجديرة بالملاحظة بأقصى قدر ممكن. ويتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس المعطيات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢: المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى ١، الجديرة بالملاحظة بالنسبة للأصل أو الالتزام، سواءً كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: المعطيات الخاصة بالأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (ويطلق عليها المعطيات غير الجديرة بالملاحظة).

إذا كانت المعطيات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام يمكن تصنيفها في المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتم عندها تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة باعتباره أقل مستوى من المعطيات يعد هاماً للقياس بأكمله.

تعترف المجموعة بالتحويلات بين مستويات قياس القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي يظهر فيها التغيير.

يتم بيان المزيد من المعلومات حول الافتراضات الهامة المستخدمة في قياس القيم العادلة في الإيضاحات التالية:

- الإيضاح ١٢ – الاستثمارات العقارية
- الإيضاح ١٣ – الاستثمارات المالية
- الإيضاح ١٤ – موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٣ التقديرات والأحكام المحاسبية

قامت الإدارة بمراجعة عملية وضع واختيار وبيان السياسات والتقديرات المحاسبية الهامة الخاصة بالمجموعة وتطبيق هذه السياسات والتقديرات. وفيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

(أ) تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بتقييم استثماراتها العقارية وفقاً للقيمة العادلة. ويقوم خبراء تقييم مستقلون ومسجلين لديهم المؤهلات المهنية المناسبة والمُعترف بها بتقييم معظم العقارات بشكل سنوي. يتضمن الإيضاح رقم ١٢ معلومات حول منهج التقييم المتبع من خبراء التقييم الخارجيون.

(ب) تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

تراجع المجموعة المخزون لتقييم مدى وجود خسائر نتيجة للتراجع في قيمة المخزون العقاري على أساس منتظم، أي تقييم صافي القيمة البيعية. يتكون جزء كبير من مخزون المجموعة من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع. بالنسبة لبعض العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع، قُدِّرت صافي القيمة البيعية بمساعدة من خبراء تقييم مستقل ومسجل لديه المؤهلات المهنية المناسبة المُعترف بها. بالنسبة للعقارات الأخرى المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع، تم تقدير صافي القيمة البيعية داخلياً من قبل الإدارة. تنطوي عملية التقييم على تقديرات وأحكام جوهرية منها تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء للعقارات قيد التطوير، والإيجارات المستقبلية المقدره في السوق ومعدلات عائد الرسملة، والتي لا يمكن تحديدها بدقة بسبب الطبيعة الخاصة للتقديرات.

(ج) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة الأخرى

يتم فحص الموجودات غير المتداولة الأخرى مثل الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة والاستثمارات في المنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية، للتحقق من تعرضها لانخفاض القيمة وذلك في حالة وجود مؤشر على انخفاض القيمة. إن تقييم انخفاض قيمة هذه الموجودات يتطلب من الإدارة تقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد.

(د) تحديد القيم العادلة للاستثمارات المالية

إن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المالية التي لا يتوفر لها أسعار جديرة بالملاحظة في السوق يتطلب استخدام أساليب التقييم المبينة في الإيضاح رقم 13. بالنسبة للاستثمارات المالية التي لا تتم المتاجرة فيها بانتظام ولا تكون أسعارها نزيهة بما فيه الكفاية، فإن قيمتها العادلة تعتبر أقل موضوعية وتتطلب درجات متباينة من الأحكام بناءً على السيولة والتركيز وعوامل السوق غير المؤكدة وافتراضات التسعير والمخاطر الأخرى التي تؤثر على الأداة بعينها.

(هـ) تحديد معدل الاقتراض الإضافي

تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي لتحديد مطلوبات الإيجار وموجودات حق الاستخدام. استخدمت المجموعة معدل الخصم بناءً على المعدلات التي يمكن عندها الحصول على اقتراض مماثل من ممول مستقل بموجب أحكام وشروط مماثلة.

(و) تحديد فترة الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لمواصلة و/أو إنهاء عقد الإيجار. تُدرج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الفسخ) فقط في فترة الإيجار إذا كان من المؤكد بصورة معقولة تمديد عقد الإيجار (أو عدم فسخه). وتتم مراجعة التقييم في حالة وقوع حدث هام أو تغيير كبير في الظروف قد يؤثر على هذا التقييم ويقع تحت سيطرة المجموعة كمستأجر.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٣ التقديرات والأحكام المحاسبية تابع

(ز) الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير

(أ) الوفاء بالتزامات الأداء لمبيعات العقارات والأراضي

يجب على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها المبرمة مع العملاء وكذلك اتخاذ أحكام لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد استوفيت على مدى فترة من الزمن أو في نقطة زمنية معينة بغرض تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء لتوفير الموجودات العقارية، فإن المجموعة لا تنشئ أصلاً مع استخدام بديل ويكون لها حق ملزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت. في حال لم يكن الأمر كذلك، يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية معينة.

(ب) التكلفة حتى الإنجاز للعقارات قيد التطوير

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز لاحتساب إيراداتها من بيع العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. ويتطلب استخدام هذه الطريقة من المجموعة تقدير التكاليف المتكبدة حتى تاريخه من حيث نسبتها إلى إجمالي التكاليف المقدرة للمشروع. يتناسب مبلغ الإيراد المسجل للفترة مع نسبة التكاليف المتكبدة.

إن استخدام طريقة نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه إلى التكاليف المقدرة للمشروع يتطلب من المجموعة تقدير الالتزامات المؤداة حتى تاريخه باعتبارها نسبة من إجمالي الالتزامات المقرر تأديتها بموجب عقود البيع المبرمة مع العملاء للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. تشمل هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المحتملة من المقاولين بحسب تقييم استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

(ج) إمكانية استرداد الذمم المدينة التجارية

تعمل المجموعة على مراجعة الذمم المدينة التجارية الخاصة بها لتقييم الانخفاض في القيمة سنوياً على الأقل. وعند تحديد ما إذا كان يجب إدراج خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. وعند القيام بذلك، تمارس المجموعة أحكاماً هامة مع الأخذ في الاعتبار الظروف القانونية وقدرة الطرف المقابل على سداد المبلغ المستحق، عند الضرورة، لتقدير إمكانية الاسترداد (إيضاح ه).

(ط) الضرائب

تخضع المجموعة لضرائب الشركات في البلدان التي يتم فيها تطبيقها. يقتضي وضع أحكام جوهرية لتحديد إجمالي مخصص الضرائب الحالية والمؤجلة. قامت المجموعة بوضع مخصصات، بناءً على تقديرات معقولة، للنتائج المحتملة لعمليات التدقيق التي تجريها السلطات الضريبية في البلدان المعنية التي تعمل فيها. يستند مبلغ هذه المخصصات إلى عوامل مختلفة والتفسيرات المختلفة للوائح الضريبية من قبل المنشأة الخاضعة للضريبة والسلطة الضريبية المسؤولة. يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر أرباح خاضعة للضريبة يمكن مقابلها استخدام الخسائر. يقتضي من الإدارة وضع أحكام جوهرية لتحديد مبلغ الموجودات الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، بناءً على التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤ المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تطبيقها بعد

يسري عدد من المعايير الجديدة للفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٤ ويسمح بالتطبيق المبكر، ومع ذلك، لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

(أ) العرض والإفصاح في البيانات المالية - المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

سيحل المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية وينطبق على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧.

(ب) عدم إمكانية صرف عملة ما (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١)

(ج) تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار رقم ٩ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير تأثير مادي على المجموعة في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية وعلى المعاملات في المستقبل المنظور.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

ه إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية من الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

إطار إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة مسؤول بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. وقد قام مجلس الإدارة بتأسيس لجنة مخاطر تكون مسؤولة عن وضع ومراقبة سياسات وعمليات إدارة المخاطر للمجموعة. يقدم قسم إدارة المخاطر بالمجموعة تقارير ربع سنوية إلى لجنة المخاطر تماشياً مع دليل إدارة مخاطر المؤسسة. وتقوم لجنة المخاطر بشكل منتظم بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة المخاطر على الالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة، كما تقوم بمراجعة مدى كفاية وفعالية إطار عمل إدارة المخاطر وعملياتها وأنظمتها. يقوم قسم التدقيق الداخلي بالمجموعة بإجراء مراجعة سنوية لإجراءات إدارة المخاطر وأنظمتها الرقابية بالمجموعة، ويتم تقديم تقارير بنتائج المراجعة إلى لجنة التدقيق.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرض المجموعة لخسائر مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بالأساس مما لدى المجموعة من الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى والاستثمارات في السندات والصناديق المهيكلة وذمم المحتجزات المدينة والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما يعادله.

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كالتالي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٢,٣٦٦,٣٤٠	٢,٤٨٦,١٨٩	ذمم مدينة تجارية (بالصافي) (إيضاح ١٨)
١,١٦٤,٨٥٤	٩٣٢,٣١٢	نقد وما يعادله (باستثناء النقد في الصندوق) (إيضاح ٢٠)
٣٦١,٨٢٥	٣٧٨,٤٨٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (إيضاح ١٩)
٣٠٢,٢١٦	٣١١,٦٨٣	استثمارات في سندات وصناديق مهيكلة
٦٩,١٠٢	٧٢,٧٨٠	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (إيضاح ٢٠)
٤٦,٥٢٩	٥٥,٠٢٣	ذمم الإيجار المدينة (إيضاح ١٦)
٤,٣١٠,٨٦٦	٤,٢٣٦,٤٧١	

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية في تاريخ التقرير بحسب الموقع الجغرافي كان على النحو التالي:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٢,٢٦١,٢٦٦	٢,٣٦٤,٢٥٧	محلية
٥٩,٢٨٨	٧٩,٦٥٥	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٤٥,٧٨٦	٤٢,٢٧٧	مناطق أخرى
٢,٣٦٦,٣٤٠	٢,٤٨٦,١٨٩	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

ه إدارة المخاطر المالية تابع

مخاطر الائتمان تابع

(أ) ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة رئيسية بالسماوات الفردية لكل عميل على حدة، إلا أن الإدارة تضع باعتبارها أيضاً التوزيع الجغرافي لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التعثر في قطاع العمل والدول التي يزاول فيها العملاء أنشطتهم حيث قد يكون لهذه العوامل تأثير على مخاطر الائتمان.

تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من خلال مراجعة التسهيلات الائتمانية المقدمة إلى كل عميل على حدة ويتم ذلك من خلال مراجعة التعاملات التجارية السابقة لهؤلاء العملاء ومخاطر التعثر. على أساس كل حالة على حدة، تقوم الشركات التابعة التي تعمل في قطاع العقارات ببيع عقاراتها بشرط الاحتفاظ بملكية العقارات بحيث أنه في حالة عدم التزام العميل بالسداد تكون مطالبة المجموعة مضمونة. في حالة عقود الإيجار، يتم الحصول على دفعات مقدمة عند التوقيع على الاتفاقية وتتطلب كافة أعمال الإنشاءات أو التجديدات أو أي نوع من الأعمال المطلوب تنفيذها في العقار المؤجر موافقة مسبقة من المجموعة. وبذلك يكون قد تم الحد من مخاطر التعثر عن سداد الأقساط حيث إن العميل (المستأجر) يكون قد تكبد مصروفات رأسمالية كبيرة على العقار المؤجر الذي يمكن أن تسترده المجموعة في حالة التعثر عن السداد. وعند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تصنيف العملاء في مجموعات بحسب سماتهم الائتمانية وتاريخهم مع الشركة ومدى وجود صعوبات مالية سابقة.

تطبق المجموعة النهج المبسط للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على الذمم المدينة التجارية والأخرى لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية والأخرى. تعتبر خسائر الانخفاض في القيمة المحددة غير جوهرية بسبب استحقاقها من الأطراف ذات العلاقة.

من أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، فقد تم تجميع الذمم المدينة التجارية والأخرى بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. ويتم تعديل معدلات الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر الائتمانية التاريخية المسجلة. كما يتم تعديل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية على عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. حددت المجموعة إجمالي الناتج المحلي للبلدان التي تقوم فيها ببيع بضائعها وخدماتها على أنها أكثر العوامل أهمية، ثم تقوم بتعديل معدلات الخسائر التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

بناءً على ممارسات إدارة مخاطر الائتمان الحالية، فقد تم تحديد تعريف التعثر الذي يبين بدقة التدهور التدريجي للذمم المدينة الجاري تقييمها.

تؤخذ الضمانات بالاعتبار عند حساب تقديرات الخسائر في حالة التعثر، وبالتالي تُستخدم في تعديل التعرض عند حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق. لا تتوقع إدارة المجموعة عجز أي طرف من الأطراف المقابلة الرئيسية عن الوفاء بالتزاماته.

بشكل عام، لدى المجموعة قاعدة متنوعة من العملاء دون أي تركيز جوهري في مخاطر الائتمان ضمن الذمم المدينة التجارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ باستثناء عميل واحد يمثل ٢١٪ (٢٠٢٣: ٢٤٪) من إجمالي الذمم المدينة التجارية.

فيما يلي الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى والمستحق من الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	
٣٧٩,١٦٦	٥١٩,١٩٢	كما في ١ يناير
١٤٠,٠٢٦	٢٧١,٩٩٥	صافي خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها
-	(٢,٧٨٣)	حذف خلال السنة
٥١٩,١٩٢	٧٨٨,٤٠٤	كما في ٣١ ديسمبر

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

ه إدارة المخاطر المالية تابع

مخاطر الائتمان تابع

(أ) ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى تابع

تم تحديد مخصص الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع العقارات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ١٨ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٢٠٢٤ ديسمبر	٢%	٤%	٢%	
معدل الخسائر المتوقعة	٤٢٦,٥١٥	٣٤٢,٢٥٤	١,٩١٢,٠١٩	٢,٦٨٠,٧٨٨
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٦,٧١٣	١٤,١٩٥	٤٣,٧٨٠	٦٤,٧٢٨
مخصص الخسائر				

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٢٠٢٣ ديسمبر	١%	٢%	٤%	
معدل الخسائر المتوقعة	٨٢٧,٥١٣	٥٣٨,٨٣٠	١,٠١٠,٢٤٦	٢,٣٧٦,٥٨٩
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٩,٠٦٥	١٠,١٣٧	٣٦,٩٩٤	٥٦,١٩٦
مخصص الخسائر				

إضافة إلى مخصص الخسائر المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٥.٤٠٤ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣.٨٠٢ مليون درهم).

تم تحديد مخصص الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ على الذمم المدينة التجارية والأخرى والمستحق من الأطراف ذات العلاقة داخل قطاع التصنيع والخدمات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ١٨ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٢٠٢٤ ديسمبر	٢,٥%	٥%	٤٧%	
معدل الخسائر المتوقعة	٢٩٦,٧٨٥	٥٥,٩٢١	١٦٣,٣٣٦	٥١٦,٠٤٢
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٧,٤١٧	٢,٨٩٧	٧٦,٢١٩	٨٦,٥٣٣
مخصص الخسائر				

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

ه إدارة المخاطر المالية تابع

مخاطر الائتمان تابع

(أ) ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى تابع

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٢٠٢٣ ديسمبر	١%	٦%	٥٧%	
معدل الخسائر المتوقعة	٢٧٤,٠٧٦	٤١,٥٥٠	١٢٨,٨٨٤	٤٤٤,٥١٠
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٣,٣٠١	٢,٥٠٤	٧٣,٣٦٤	٧٩,١٦٩
مخصص الخسائر				

إضافة إلى مخصص الخسائر المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٨٦,٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣٧ مليون درهم).

تم تحديد مخصص الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع المقاولات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ٣٦٥ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية، والذي يستند إلى الممارسة التجارية المعتادة في مجال المقاولات:

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٢٠٢٤ ديسمبر	٦%	٤%	٨٤%	
معدل الخسائر المتوقعة	٢٤٤,٨٤٩	٤,٧٣٨	٤٨,١٧٦	٧٧,٧٦٣
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	١,٥٣٥	١٨٩	٤٠,٤٥٦	٤٢,١٨٠
مخصص الخسائر				

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٢٠٢٣ ديسمبر	٥%	٢%	٦٣%	
معدل الخسائر المتوقعة	٢٣,٧٨١	٨,٨٤٨	٥٢,٦٩٤	٨٥,٣٢٣
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	١,٢٥٠	١٦٦	٣٣,٠١١	٣٤,٤٢٧
مخصص الخسائر				

إضافة إلى مخصص الخسائر المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٤,٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٤,٢ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاؤها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٥ إدارة المخاطر المالية تابع

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتعلقة بمواجهة المجموعة صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها من خلال تقديم نقد أو أصل مالي آخر. يتمثل منهج المجموعة فيما يتعلق بإدارة السيولة في التأكد، بقدر الإمكان، من أن المجموعة سوف تتوفر لها السيولة النقدية الكافية للوفاء بمطلوباتها عند استحقاقها، في كل من الظروف العادية والاستثنائية، دون التعرض لخسائر غير مقبولة أو أضرار خطيرة تؤثر على سمعة المجموعة.

تحرص المجموعة على أن تكون قيمة النقد وما يعادله والمستثمارات السائلة الأخرى أكبر من التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة المرتبطة بالمطلوبات المالية، باستثناء التأثير المحتمل للظروف الحرجة التي لا يمكن التنبؤ بها بناءً على أدلة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

فيما يلي آجال الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية بما في ذلك دفعات الفوائد المقدرة

أكثر من ٣ سنوات ألف درهم	سنتان - ٣ سنوات ألف درهم	سنة واحدة - سنتان ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤					
المطلوبات المالية غير المشتقة					
(١,٩٦١,٥٢٥)	(٦٠,٢٧٢٩)	(١,٦١٥,٠٥١)	(٢,٢٠٨,١٥٨)	(٦,٣٥٢,٤٦٣)	٥٤,٤٤٦١
(٣,٤٨٤٩)	(٦٠,٧٤٣)	(٦٣,٢٦٦)	(٨٨,٥٢٩)	(٥١٧,٣٤٧)	٣٤٢,٧٣٣
-	-	-	(١,٤٦٧,٥٣٢)	(١,٤٦٧,٥٣٢)	١,٤٦٧,٥٣٢
-	-	(٤١,١٣٦)	(٢,٠٥٦٨)	(٦١,٧٠٤)	٥٦,٠٩٦
(٢,٢٢١,٣٧٤)	(٦٦٣,٤٧٢)	(١,٧١٩,٤١٣)	(٣,٧٨٤,٧٨٧)	(٨,٣٩٦,٠٤٦)	٧,٢٧,٧٨٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
المطلوبات المالية غير المشتقة					
(٢,٢١٤,٠٦٦)	(١,٣٢٩,٧٣٦)	(٧١٩,٩٠٠)	(٢,١٨١,٠٦٩)	(٦,٤٤٤,٧٦١)	٥,٣٣١,٥٩١
(٣٧٩,٩١٠)	(٦٨,١٩٨)	(٦٥,٩٧١)	(٦٦,٦٦١)	(٥٨٠,٧٤٠)	٣٦٦,٤٤٠
-	-	-	(١,٥٣٣,٦٧٧)	(١,٥٣٣,٦٧٧)	١,٥٣٣,٦٧٧
-	(٤١,١٣٦)	(٢,٠٥٢٨)	(٢,٠٥٣٨)	(٨٢,٢١٢)	٧٢,٩٣٧
(٢,٥٩٣,٩٧٦)	(١,٤٢٩,٠٦٠)	(٨٠,٦٤٠٩)	(٣,٨٠١,٩٤٥)	(٨,٦٤١,٣٩٠)	٧,٣٠٤,٦٤٥

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاؤها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٥ إدارة المخاطر المالية تابع

مخاطر الائتمان تابع

(ب) استثمارات في سندات وصناديق مهيكلة

تعتبر جميع استثمارات المجموعة ذات مخاطر ائتمان منخفضة. وبالتالي فإن مخصص الخسائر المعترف به محدد بخسائر متوقعة لمدة ١٢ شهراً. تعتبر الإدارة أن «مخاطر الائتمان منخفضة» عندما توجد مخاطر تعثر منخفضة ويكون لدى المصدر قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب.

تقوم المجموعة بالحد من التعرض لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار فقط في سندات دين سائلة ومع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق.

تراقب المجموعة التغييرات في مخاطر الائتمان من خلال رصد التصنيفات الائتمانية الخارجية المنشورة. ولتحديد ما إذا كانت التصنيفات المنشورة تظل محدثة ولتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان بتاريخ التقرير لم تؤخذ بالاعتبار في التصنيفات المنشورة، تتحقق المجموعة من ذلك بمراجعة التغييرات في عوائد السندات.

(ج) نقد وما يعادله وودائع قصيرة الأجل لدى البنوك

يتم إيداع النقد لدى بنوك محلية ودولية ذات سمعة جيدة. وترى المجموعة أن النقد وما يعادله له مخاطر ائتمان ضئيلة بناءً على التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة. النقد وما يعادله بتاريخ الميزانية العمومية مودع لدى بنوك محلية ودولية بتصنيفات ائتمانية A٢ إلى Baa١.

يخضع النقد وما يعادله والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك لمتطلبات انخفاض القيمة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. بالنسبة للنقد وما يعادله والودائع قصيرة الأجل، تُستمد احتمالية التعثر من دراسات المقارنة المعيارية ومعدلات التعثر التي تجريها وكالات التصنيف الخارجية. ويتم تحديد الخسائر المقدرة في حالة التعثر بناءً على مبادئ بازل التوجيهية. كانت خسائر انخفاض القيمة المحددة على النقد وما يعادله والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ضئيلة.

لا يوجد تركيز هام لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالنقد وما يعادله، حيث تحتفظ المجموعة بحسابات نقدية في عدد من المؤسسات المالية المتنوعة

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

ه إدارة المخاطر المالية تابع

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتعلقة بالتغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم، التي يكون لها تأثير مستقبلي على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق ومراقبتها من خلال مقاييس مقبولة مع تحسين العائد.

تستخدم المجموعة المشتقات بغرض إدارة مخاطر السوق، إلا أن المجموعة لا تطبق محاسبة التحوط.

(أ) مخاطر العملات

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات على عمليات البيع والشراء التي تتم بعملة غير العملات الوظيفية لشركات المجموعة، وتتمثل بصورة رئيسية باليورو والجنيه الإسترليني. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات أجنبية من المعاملات التي تتم بالدولار الأمريكي نظراً لثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمام الدولار الأمريكي.

تقوم المجموعة بإدارة تعرضها لمخاطر صرف العملات الأجنبية من خلال استخدام الأدوات المشتقة.

فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى المقومة بالعملات الأجنبية، فإن سياسة المجموعة هي ضمان إبقاء صافي تعرضها في مستوى مقبول من خلال شراء وبيع العملات الأجنبية بسعر فوري عند الضرورة لمعالجة الاختلالات قصيرة الأجل.

٢٠٢٣	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٤	
ألف جنيه استرليني	ألف يورو	ألف جنيه استرليني	ألف يورو	
32,000	77,750	51,640	65,009	الاستثمارات
-	11	-	25	نقد لدى البنك
-	(166)	-	(163)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	(75,790)	-	(79,044)	قروض
32,000	1,805	51,640	(14,173)	صافي (التعرض) / الفرق

فيما يلي أسعار الصرف المطبقة خلال السنة:

متوسط السعر		سعر الإقفال الفوري		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٤,٦٤	٤,٦٠	٤,٥٩	٤,٦٨	جنيه إسترليني
٣,٩٤	٣,٨٠	٣,٩٥	٤,٠٧	يورو

تحليل حساسية

إن التقلب المحدود في سعر صرف الدرهم مقابل اليورو والجنيه الإسترليني في ٣١ ديسمبر لم يكن له تأثير جوهري على الأرباح أو الخسائر.

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من إمكانية أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على صافي تكاليف التمويل للمجموعة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

ه إدارة المخاطر المالية تابع

مخاطر السوق تابع

(ب) مخاطر أسعار الفائدة تابع

تتمثل الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لمخاطر القيمة العادلة في الموجودات والمطلوبات ذات سعر الفائدة الثابت. تتمثل الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لمخاطر معدل التدفق النقدي في الموجودات والمطلوبات ذات سعر الفائدة المتغير.

تخضع القروض طويلة الأجل لأسعار فائدة متغيرة وهي تختلف، بصورة عامة، استناداً إلى معدلات الإقراض الأساسية لدى البنوك على فترات منتظمة.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها المحملة بالفائدة. تقوم المجموعة بإدارة تعرضها الناتج عن التقلبات في أسعار الفائدة من خلال استخدام الأدوات المالية المشتقة، حيثما يكون مناسباً.

يما يلي بيان أسعار الفائدة للأدوات المالية المحملة بالفائدة لدى المجموعة كما في تاريخ التقرير:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٩٧,٣١٩	٥٧٣,٨٧٥	أدوات بأسعار ثابتة
(٣٦٦,٤٤٠)	(٣٤٢,٧٣٣)	الموجودات المالية
		المطلوبات المالية
٨٢,٦٤٩	٥٠,٣٩٢	أدوات بأسعار متغيرة
(٥,٣٣١,٥٩١)	(٥,٤٠٤,٤٢١)	الموجودات المالية
		المطلوبات المالية

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات ذات السعر الثابت

تحتسب المجموعة بعض الموجودات المالية ذات الأسعار الثابتة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ولا تصنف المجموعة الأدوات المشتقة كأدوات تحوط وفقاً لنموذج محاسبة التحوط للقيمة العادلة.

إن أي زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير ليس لها أي تأثير كبير على الأرباح أو الخسائر.

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

إن أي تغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى زيادة / (نقص) الأرباح أو الخسائر بحسب المبالغ المبينة أدناه. يفترض التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى، وبخاصة أسعار العملات الأجنبية. تم إجراء التحليل بنفس الأسس المستخدم في سنة ٢٠٢٣.

التأثير بآلاف الدراهم		الأرباح أو الخسائر
١٠٠ نقطة أساس الزيادة	١٠٠ نقطة أساس النقص	
31 ديسمبر 2024	(٥٣,٥٤٠)	٥٣,٥٤٠
31 ديسمبر 2023	(٥٢,٤٨٩)	٥٢,٤٨٩

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

ه إدارة المخاطر المالية تابع

مخاطر السوق تابع

(ج) مخاطر الأسعار

تنشأ مخاطر الأسعار من الأوراق المالية المتداولة التي تقاس بالقيمة العادلة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة سندات الدين وسندات الملكية المتاحة في محفظة الاستثمارات بغرض زيادة العائدات الاستثمارية إلى أقصى حد ممكن، وهو الهدف الرئيسي لاستراتيجية الاستثمار لدى المجموعة. وفقاً لهذه الاستراتيجية، يتم تصنيف بعض الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر نظراً لمراقبة أدائها بصورة فعالة كما تتم إدارتها على أساس القيمة العادلة.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقارب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة قيمتها الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ودعم التطور المستقبلي للأعمال. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال المحدد على أنه أرباح السنة العائد إلى حملة حقوق الملكية في الشركة مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين. كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

يسعى مجلس الإدارة إلى الحفاظ على توازن بين العائدات الكبيرة المحتمل الحصول عليها من خلال زيادة مستويات الاقتراض والامتيازات والضمانات الممكن تحملها من خلال وضع قوي لرأس المال. حدد مجلس الإدارة نسبة المديونية للشركة التي يجب الاحتفاظ بها تحت مستوى ١:٢. وتحتسب هذه النسبة باعتبارها صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية زائداً صافي الدين. ويحتسب صافي الدين باعتباره إجمالي القروض البنكية ناقصاً النقد وما يعادله والاستثمارات المصنفة في المستوى ١ والمستوى ٢. ويحتسب إجمالي حقوق الملكية كما هو مبين في بيان المركز المالي. فيما أدناه تحليل صافي الدين للمجموعة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١,١٦٦,٧٠٢	٩٣٣,٦١٩	نقد وما يعادله (إيضاح ٢٠)
٦٩,١٠٢	٧٢,٧٨٠	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (إيضاح ٢٠)
١,٢٣٩,٨١١	١,٣٠٣,٧٤١	استثمارات سائلة*
٢,٤٧٥,٦١٥	٢,٣١٠,١٤٠	
(١,٧٨٩,٧٤٧)	(١,٧٩٧,٦٧٨)	الجزء المتداول من القروض (إيضاح ٢٢)
(٣,٥٤١,٨٤٤)	(٣,٦٠٦,٧٤٣)	الجزء غير المتداول من القروض (إيضاح ٢١)
(٢,٨٥٥,٩٧٦)	(٣,٠٩٤,٢٨١)	صافي الدين

* تشمل الاستثمارات السائلة استثمارات مصنفة في المستوى ١ والمستوى ٢ (إيضاح ١٣ ج).

بموجب شروط تسهيلات القروض التي تقوم بها المجموعة، فإن المجموعة مطالبة بالالتزام ببعض التعهدات المالية من خلال الحفاظ على نسب معينة كما هو منصوص عليه في اتفاقيات التسهيلات ذات الصلة (إيضاح ٢١).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٦ تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
		تشمل بالأساس ما يلي:
٧٣٤,١١٨	٨١١,٧١٥	مواد مستهلكة
٧٦١,٦٠٠	٨٥٠,٦٤٩	تكلفة العقارات المبيعة
١٤٤,٥٠٩	١٤٨,٧٣٧	استهلاك وإطفاء
١٢٩,٠٣٩	١٥٢,٦٥٦	مصروفات غير مباشرة للمصنع
١١٠,٧٣٢	١١٧,١٢٦	تكاليف الموظفين
١٠٨,٥١٦	١١٤,٢٦٥	حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة (إيضاح ١٢)
٢٩,٠٧٧	٢٩,٠٧٧	مشاركة تكاليف البنية التحتية وأعمال التطوير مع هيئة الطرق والمواصلات (إيضاح ٣٢)
٤١,٥٤٧	-	خسائر الانخفاض في قيمة ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ١٠)
٢٤,١١٩	-	خسائر من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات تم تحويلها إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٠)
(٤٦,٥٥١)	-	عكس خفض قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية (إيضاح ١٧)

٧ مصروفات إدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
		تشمل بالأساس ما يلي:
٢١٢,٨٢١	٢٥١,٦١٤	تكاليف الموظفين
٥١,٤٧٥	٥٩,٨٣٦	مصروفات بيع وتسويق
٢١,٢٤٣	٢١,٨٣٦	استهلاك وإطفاء
١٨,٠٠٠	٢٢,٥٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

تشمل مصروفات البيع والتسويق مبلغاً بقيمة ١,٧٧ مليون درهم (٢٠٢٣: ١,٦٦ مليون درهم) مدفوعاً لمساهمات خيرية واجتماعية.

٨ تكاليف وإيرادات التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
		إيرادات الفوائد
٣٤,٥٢٠	٣٨,٣٥٦	إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
٢٤,١٨٧	٣٩,٨٨٤	إيرادات التمويل
٥٨,٧٠٧	٧٨,٢٤٠	
		تكاليف الفوائد
(٣٧٥,٦٨٢)	(٣٨١,١١٣)	إطفاء الأرباح على تعديل القروض
(٩٠,١٣)	(١٢,٣١٨)	مصروفات الفوائد على مطلوبات الإيجار (إيضاح ٢٣)
(٢٧,٦٣٥)	(٢٤,٤٨٣)	رسوم بنكية
(٩,٥٢٩)	(٤,٨٣٥)	أرباح / خسائر) صرف العملات الأجنبية، بالصادف
(٦,٢٤٩)	٢,٧٤١	تكاليف التمويل
(٤٢٨,١٠٨)	(٤٢٠,٠٠٨)	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١. ممتلكات وآلات ومعدات

المجموع	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	مركبات	معدات مكتبية وآثاث	معدات ومعدات منشآت	مبان	أرض	التكلفة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣,١٩,٨٣٨	٢٩,١٥٦	٢٠,١٩٠	١١٠,٧٩٩	١,٢٢,٧١٨	١,٢١٣,١١٢	٢٢٥,٩٦٣	في ١ يناير ٢٠٢٣
٧٥,٥٧٢	٢,٠٤٩	١,١٥٩	٨,٢٧١	١٩٠,٥٧٠	٢,٦٧٨	-	إضافات (راجع (١) أدناه)
-	(٢٥٤,٢٨١)	-	١,١٣٣	٧,٥٨٠	٢١٣,٢٧٠	٣٢,٠٠١	تحويلات
١٣,١٨٦	-	-	-	-	١٣,١٨٦	-	أرباح إعادة التقييم على الموجودات المحولة من ممتلكات وآلات ومعدات إلى استثمارات عقارية (راجع (٦) أدناه)
(٢٤,١١٩)	-	-	-	-	-	(٢٤,١١٩)	خسائر إعادة التقييم على الموجودات المحولة من ممتلكات وآلات ومعدات إلى استثمارات عقارية (إيضاح (٦) و (٧) أدناه)
(١٧٩,٠٨٢)	-	-	-	-	(٢٥,٩٣٥)	(١٥٣,١٤٧)	تحويل إلى استثمارات عقارية (راجع (٦) أدناه)
٦,١٢٢	-	-	-	٣,٠٠٤	٣,١١٨	-	تحويل من استثمارات عقارية (راجع (٤) أدناه)
(١,٨٠٩)	-	(٦٧)	(١٨)	(١٠٠)	-	-	استبعادات ومحدوفات
٢,٠٨,٧٠٨	٥٦,٠٧٤	٢١,١٨٢	١٢,٣١٥	١,٢٤٨,٧٣٥	١,٥٤٣,٢٠٤	٩١,١٩٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥٢,٤٦٥	١٢,٤٨٦	١,١٥٢	٨,٢٥٢	١٥,٤٩٦	١٣,٩٧٩	-	إضافات (راجع (١) أدناه)
-	(١١,٥٩٦)	-	١٧,٠٣٣	(٧,٢٥٧)	(١,٣٥٨)	٢,١٧٨	تحويلات
٥,٣٧٥	-	-	-	-	٥,٣٧٥	-	تحويل من مخزون (راجع (٣) أدناه)
٥٣,٥٧٥	٤,٨٧٥	-	-	-	-	٤٨,٧٠٠	تحويل من استثمارات عقارية (راجع (٤) أدناه)
(٥٧,٢٨٨)	(٤١)	(١٥٠)	(١٧,٢٥٢)	(٨,٥٤٦)	(١٣,١٩٠)	-	استبعادات ومحدوفات
٣,١٢٤,٧٣٥	٦٢,٦٩٠	٢٢,١٨٤	١٢٨,٤٤٨	١,٢٣,٠٤٢٧	١,٥٤٧,٩١٠	١٤٢,٠٧٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٤٩٧,١٩٩	١,٧٠٧	٢,٠١١	١,١٥٦	٨٥٥,٢٢٩	٥,٩٥١	-	الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة
١٤٤,٦٥٠	-	٤١٣	٨,٢٩٧	٥٢,٥٢٩	٥٢,٤١٠	-	في ١ يناير ٢٠٢٣
٤١,٥٤٧	-	-	-	-	-	٤١,٥٤٧	المحتمل للسنة
-	-	-	-	-	-	٤,٦٠٠	خسائر الانخفاض في القيمة (إيضاح (٦) (راجع (٧) أدناه)
(٥٨,٧٦٩)	-	-	-	-	(٤,٦٠٠)	-	تحويلات
(٩١/٨)	-	-	(٦)	(٧٤٥)	(١٢,٦٢١)	(٤٦,١٤٧)	تحويل إلى استثمارات عقارية (راجع (٦) أدناه)
١,٥٩٣,٧٠٩	٧,٧٠٧	٢,٠٣٦	١,٠٩,٨٥٧	٩٠٨,١١١	٥٤٣,٣٣٠	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٢١,٥٢١	-	٥٥٧	٤٦,٦٠٢	٤٩,٨٧٧	٥٦,٥١٦	-	المعدل للسنة
-	-	٣١	٩,٨٦٠	(٣,٧٧٩)	-	-	تحويلات
(٤٩,٩٢٤)	(٤١)	(١٥٠)	(١٥,٤٤٠)	(٢٤,٩٨١)	(٩,٢١٤)	-	استبعادات ومحدوفات
٣,١٦٥,٣٣٧	١,٠٥٥٩	٢,٠٧٨٣	١,٠٨,٨٧٨	٩٢٣,٠٥٥	١,٨٠٩	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٤٨١,٦٤٦	٤٥,٣٦٦	٨٢٠	١,٠٤٥	٣٤,٠٢٢	٩٩٨,٤٣٥	٩١,١٩٨	صافي القيمة الدفترية
١,٤٦٩,٣٩٨	٥٢,١٣١	١,٤٠١	٩,٥٦٩	٣,٧٣٨٢	٩٥٥,٨٣٩	١٤٢,٠٧٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
-	-	-	-	-	-	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٩ إيرادات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	تشمّل بشكل رئيسي ما يلي:
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
-	٢٥,٥٠٠	مطالبات التأمين المستلمة
٥,٧٦٤	٣,٩٦٢	رسوم غرامات على التأخر في السداد من العملاء
٢,٩٨٦	٣,٠٦٧	مبيعات خردة
١٧٤	٢٨٨	أرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١٨٨	١٤٦	إيرادات إعلانات

استلمت المجموعة على الحساب مبلغ ٢٥,٥٠٠ مليون درهم من شركة التأمين كجزء من المطالبة المتعلقة بفيضانات دبي في أبريل ٢٠٢٤.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١. ممتلكات وآلات ومعدات تابع

- (١) تمثل الإضافات على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز التكاليف التي تكبدتها الشركات التابعة عن إنشاء الفنادق وتوسعة منشآتها التصنيعية.
- (٢) تشمل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٥٣,٤ مليون درهم (٢٠٢٣: ٥٣,٤ مليون درهم) حيث قررت شركة تابعة تجميد توسعة منشأة التصنيع مؤقتاً فيما يتعلق بهذا المبلغ. وبناءً على مراجعة القيم الدفترية، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١,٧ مليون درهم عن هذه الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في السنوات السابقة.
- (٣) بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ٥,٢٨ مليون درهم من المخزون إلى الممتلكات والآلات والمعدات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا شيء).
- (٤) بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ٥٣,٥٨ مليون درهم من الاستثمارات العقارية إلى الممتلكات والآلات والمعدات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦,١٢ مليون درهم).
- (٥) تم رهن مباني وآلات وماكينات بصافي قيمة دفترية ٧٤٦ مليون درهم (٢٠٢٣: ١,٦٩ مليون درهم) كضمان مقابل قروض لأجل تم الحصول عليها من بنوك. يتم أيضاً في بعض الحالات التنازل عن التأمين على تلك المباني والآلات والماكينات لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها.
- (٦) بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ١٢,٣١ مليون درهم من الممتلكات والآلات والمعدات إلى الاستثمارات العقارية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. وبالتالي، سجلت المجموعة خسائر إعادة التقييم بمبلغ ٢٤,١٢ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد وسجلت أرباح إعادة التقييم بمبلغ ١٣,١٩ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في بيان الدخل الشامل الموحد.
- (٧) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، اعترفت المجموعة بخسائر انخفاض في القيمة بمبلغ ٤١,٥٥ مليون درهم لأحد ممتلكاتها.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١١ شهرة وموجودات غير ملموسة

المجموع ألف درهم	موجودات أخرى غير ملموسة ألف درهم	شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية ألف درهم	شهرة ألف درهم	التكلفة
٣٧٨,٦٣٤	٢٣,٧٢٣	٢٣,٨٢٦	١٢٤,٠٨٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
٣,٩٠٥	٣,٨٩٣	١٢	-	إضافات خلال السنة
٣٨٢,٥٣٩	٢٧,٦١٦	٢٣,٨٣٨	١٢٤,٠٨٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٨,٢٥٠	١١	٨,٢٣٩	-	إضافات خلال السنة
٣٩٠,٧٨٩	٢٧,٦٢٧	٢٣٩,٠٧٧	١٢٤,٠٨٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة				
١٢٦,٥٢٤	١٩,٤١٤	٦٧,٣٨١	٣٩,٧٢٩	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
١٣,٥٦٨	١,٤٩٦	١٢,٠٧٢	-	إطفاء
١٤٠,٩٦٢	٢٠,٩١٠	٧٩,٤٥٣	٣٩,٧٢٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٣,٥٩٩	١,٦٨٠	١١,٩١٩	-	إطفاء
١٥٣,٦٦١	٢٢,٥٩٠	٩١,٣٧٢	٣٩,٧٢٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
القيمة الدفترية				
٢٤٢,٤٤٧	٦,٧٠٦	١٥١,٣٨٥	٨٤,٣٥٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٢٧,٠٩٨	٥,٠٣٧	١٤٧,٧٠٥	٨٤,٣٥٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شهرة

تفحص المجموعة انخفاض قيمة الشهرة باستخدام حسابات القيمة قيد الاستخدام على أساس سنوي. تستخدم الحسابات توقعات التدفقات النقدية على أساس الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة والتي تغطي فترة خمس سنوات. يتم استقراء التدفقات النقدية بعد فترة الخمس سنوات باستخدام معدلات النمو المقدر المتوافقة مع توقعات القطاع التي تعمل فيه وحدات توليد النقد. بناءً على هذا التقييم، لم يتم الاعتراف بأي خسائر انخفاض في القيمة خلال السنة الحالية (٢٠٢٣: لا شيء).

تتعلق الشهرة بشكل أساسي بعمليات التصنيع والخدمات للمجموعة.

شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية

تمثل شهادات تسجيل المنتج قيمة الشهادات الممنوحة من قبل السلطات التنظيمية لتصنيع وتسويق بعض المنتجات الطبية والصيدلانية. يتم إطفاء شهادات تسجيل المنتجات على مدى العمر الإنتاجي المتراوح من ٥ إلى ١٥ سنة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٢ استثمارات عقارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٩,٦٩٢,١٦٨	١٠,٠٩٩,٦٨١	في ١ يناير
٣٥١,٦٢٩	٤٣٤,٧٤٠	إضافات
(٦,١٢٢)	(٥٣,٥٧٥)	محول إلى ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ١)
(٥٦٧,٤١٣)	(١١,٠٠٠)	محول إلى المخزون (إيضاح ١٧)
١٢,٠٣١٣	-	محول من ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ١)
٤٤,٣٧٤	-	محول من المخزون (إيضاح ١٧)
(٩٥,٩٠١)	(٣٨,٤٢٢)	بيع استثمارات عقارية
٧,٠٢,٦٣٣	٨٥٦,٦٦٣	صافي أرباح التقييم العادل
(١٤٢,٠٠٠)	-	استثمار عقاري مصنف كمتحف به للبيع
١٠,٠٩٩,٦٨١	١١,١٨٩,٤٦٧	في ٣١ ديسمبر

• خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت الإضافات على الاستثمارات العقارية ٤٣٤,٧٤٠ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣٥١,٦٢٩ مليون درهم)، والتي تتضمن بشكل أساسي الاستحواذ على أرض ومباني تتعلق بمنشآت تعليمية والتي تم تأجيرها لطرف ثالث لمدة ٢٥ عام.

• باعت المجموعة استثمارات عقارية بمبلغ ٣٨,٠٤ مليون درهم مقابل مبلغ ٤,٠١ مليون درهم خلال السنة الحالية (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٩٧ مليون درهم) وسجلت أرباحاً بمبلغ ٢,٠٦ مليون درهم من بيع استثمارات عقارية (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,١٠ مليون درهم).

• كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ونظراً لوجود تغيير في الاستخدام مدعوماً بإجراءات جديدة بالملاحظة، أعادت المجموعة تصنيف المبالغ التالية:

- مبلغ ١١٠ مليون درهم من الاستثمارات العقارية إلى المخزون (إيضاح ١٧)؛ و
- مبلغ ٥٣,٥٨ مليون درهم من الاستثمارات العقارية إلى الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح ١).

تتألف الاستثمارات العقارية مما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٥,٧٨٧,٢٥٣	٦,٢٧٧,٧٩٦	بنية تحتية ومنشآت ملحقة
١,٦٠٠,٩٠٨	١,٦٦٤,٥٦٧	قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير
١,١٢٧,٢٥١	١,٥٧٢,١٦٨	مرافق تجزئة وتجارية
١,٠٨٩,١٨٩	١,١٨٩,٩٣٢	وحدات سكنية
٤٩٥,٠٨٠	٤٨٥,٠٠٤	مساحن عمال ومستودعات
١٠,٠٩٩,٦٨١	١١,١٨٩,٤٦٧	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٢ استثمارات عقارية تابع

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة:

أقيمت هذه المنشآت على قطعتي الأرض (قطعة رقم ٥٩٨-١٠٠٠ ورقم ٥٩٧-١٠٠٠ الواقعتين في منطقة جبل علي الصناعية) اللتان تم الحصول عليهما من حكومة دبي بموجب عقد إيجار طويل الأجل قابل للتجديد وغير قابل للإلغاء لمدة ٩٩ سنة. وتم إعفاء المجموعة من دفع إيجار العشر سنوات الأولى، واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، يتم دفع ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة سنوياً من الأنشطة العقارية إلى حكومة دبي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حصلت المجموعة على القيم العادلة لجميع المراحل، وأُجريت التقييمات باستخدام منهج تقييم الدخل بعد الأخذ بالاعتبار التدفقات النقدية الصادرة الناتجة عن الحصة المقدرة بنسبة ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة المستحقة إلى حكومة دبي. بلغت أرباح التقييم العادل ٤٨٠,٣٦ مليون درهم (٢٠٢٣: ٢٠٠ مليون درهم) بمبلغ ١٨٧,٢ مليون درهم) نظراً للتغيرات في صافي التدفقات النقدية التعاقدية والمتوقعة بناءً على شروط عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين والانخفاض في التدفقات النقدية الخارجة المتزايدة الناشئة عن التغيير في الافتراضات المتعلقة بنفقات التشغيل.

وحيث إن تقييم كافة المراحل المنجزة من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل يرتكز على صافي التدفقات النقدية المستقبلية، فقد تم إجراء تعديل على قيمة الإيجار المستحقة على أساس القسط الثابت بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦. وبالمثل تم إدراج الإيجارات غير المكتسبة المفوترة مقدماً والمطلوبات المعترف بها المتعلقة بحصة حكومة دبي البالغة ٢٠٪ في تاريخ التقييم ضمن تقييم الاستثمارات العقارية.

فيما يلي التسوية بين تقييم الاستثمارات العقارية الذي تم إجراؤه بواسطة خبير تقييم مستقل ومسجل والتقييم المعدل المدرج في البيانات المالية الموحدة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٥,٥١٦,٧٩١	٦,٠٠٣,١٠٧	التقييم العادل للمراحل المنجزة والمنشآت الملحقة وفقاً لتقارير خبير التقييم المستقل المسجل
(٤٦,٥٢٩)	(٥٥,٠٢٣)	ناقصاً: تعديل ذمم الإيجار المدينة للمراحل المنجزة (إيضاح ١٦)
٢,٨٠,٤٧٥	٢١٥,٤٤٧	زائداً: تعديل ذمم الإيجار المدينة غير المكتسبة للمراحل المنجزة (إيضاح ٢٤)*
١,٠٨,٥١٦	١١٤,٢٦٥	زائداً: تعديل المطلوبات المعترف بها (المدرجة في تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات) (إيضاح ٦)
٥,٧٨٧,٢٥٣	٦,٢٧٧,٧٩٦	

* تتمثل الإيجارات غير المكتسبة في الإيجارات المفوترة مقدماً.

تتكون المعطيات الهامة غير الجديدة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة من التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية الواردة من الإيجار ومعدل الخصم والمصروفات المدفوعة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٢ استثمارات عقارية تابع

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير:

تتألف من:

- (١) قطعة أرض مستلمة بواسطة شركة تابعة كمنحة من حكومة الفجيرة.
- (٢) قطعة أرض مستلمة بواسطة شركة تابعة كمنحة من حكومة أنجولا.
- (٣) قطع أراضي أخرى للتطوير السكني والتجاري.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء لبيع قطعة أرض. وعليه، وفقاً لشروط اتفاقية البيع والشراء، تم تسجيل البيع عند نقل السيطرة على العقار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أُجري التقييم العادل لقطع الأراضي باستخدام منهج مقارنة المبيعات ومنهج رسملة الدخل حسب الملائم مما أدى إلى صافي أرباح من التقييم العادل بقيمة ٢١٨,٠٨ مليون درهم (٢٠٢٣): صافي أرباح من التقييم العادل بقيمة ٥٤٧,٢ مليون درهم).

تتكون المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس من معدلات المبيعات في السوق.

تم رهن قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير بقيمة ١٢٩ مليون درهم (٢٠٢٣): ١٢٣,٣ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلووة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

(ج) الوحدات السكنية:

خضعت الوحدات السكنية للتقييم باستخدام منهج مقارنة المبيعات أو منهج رسملة الدخل أو منهج تقييم الدخل حسب الملائم مما أدى إلى صافي أرباح من التقييم العادل بقيمة ١١٠,٣٥ مليون درهم (٢٠٢٣): أرباح من التقييم العادل بقيمة ١٨,٣ مليون درهم).

تتكون المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس من معدلات المبيعات في السوق.

تم رهن عقارات سكنية بقيمة ٣٢٨,٧٣ مليون درهم (٢٠٢٣): ٣٠٥,٥ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلووة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

(د) مرافق تجزئة وتجارية:

تتألف من:

- (١) مبنى متعدد الاستخدامات، وتم تأجيره بموجب عقود إيجار تشغيلي؛
- (٢) مبنى متعدد الاستخدامات تم تشييده على قطعة أرض ممنوحة من حكومة الفجيرة؛
- (٤) مجمعات المدارس؛ و
- (٤) مرافق تجزئة وتجارية أخرى بموجب عقود إيجار تشغيلي.

خضعت مرافق التجزئة والمرافق التجارية للتقييم باستخدام منهج رسملة الدخل أو منهج تقييم الدخل حسب الملائم مما أدى إلى صافي أرباح من التقييم العادل بقيمة ٥٧,١٤ مليون درهم (٢٠٢٣): ربح من التقييم العادل بقيمة ١٧,١ مليون درهم).

تتضمن المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على التدفقات النقدية المستقبلية الواردة بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة.

تم رهن مرافق التجزئة والمرافق التجارية بقيمة ٨٢٢,٨ مليون درهم (٢٠٢٣): ٤٥٢ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلووة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٢ استثمارات عقارية تابع

(هـ) مساكن العمال والمستودعات:

تحدد التقييم العادل لمساكن العمال والمستودعات بتاريخ التقرير باستخدام منهج مقارنة المبيعات ومنهج رسملة الدخل مما أدى إلى صافي خسائر من التقييم العادل بقيمة ٩,٢٧ مليون درهم (٢٠٢٣): خسائر من التقييم العادل بقيمة ٦٧,٢ مليون درهم).

تتضمن المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة.

تم رهن مساكن العمال والمستودعات بقيمة ٣٣,٢٠ مليون درهم (٢٠٢٣): ٣٣,٢٠ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلووة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

عمليات التقييم

خضعت الاستثمارات العقارية لدى المجموعة للتقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ "قياسات القيمة العادلة". وبالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. وتراجع الإدارة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلون والمسجلون لأغراض التقارير المالية، ويشمل ذلك من بين جملة أمور:

- توفير جميع البيانات الرئيسية اللازمة لتقارير التقييم المستقل والتحقق منها.
- تقدير حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقارير التقييم للسنة السابقة.
- إجراء مناقشات مع خبراء التقييم المستقلين والمسجلين.

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة

حُدثت التقييمات من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين بناءً على المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة أدناه. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبير التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها ومصروفات التشغيل المتوقعة. كما يضع الخبراء افتراضات حول معدلات عائد الرسملة ومعدلات عدم الإشغال ومعدلات الخصم والإيجارات المقدرة في السوق، التي تتأثر بخصائص محددة مثل موقع العقار وعائد الدخل ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

يتسق أساس التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية بشكل كبير مع المنهجية المطبقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. باستثناء التغيير في الافتراضات المتعلقة بتكلفة كشوف الرواتب.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٢ استثمارات عقارية تابع

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة تابع

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة:

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحق:

التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية الواردة من الإيجار

معدل الخصم

المصرفوات المدفوعة

استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل ارتفاع الإيجارات في السوق والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ٤٧٥ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٣): أعلى / أقل بمبلغ ٥٣٣ مليون درهم، على التوالي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

يعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التيقن من كمية وتوقيت التدفقات النقدية. فيما لو كان معدل الخصم أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٨٣٣ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٦٧٣ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٣): أعلى بمبلغ ٥٥٣ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٧٢٦ مليون درهم، على التوالي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

تشمل مصرفوات الصيانة والمصرفوات الأخرى اللازمة لإبقاء العقارات في حالة التشغيل على مدار أعمارها الإنتاجية المتوقعة. فيما لو كانت تكاليف التشغيل والصيانة أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل / أعلى بقيمة ١٤٦ مليون درهم (٢٠٢٣): أعلى / أعلى بمبلغ ١٣٢ مليون درهم، على التوالي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير

معدلات المبيعات في السوق

استناداً إلى سعر البيع المقدر للعقارات المقارنة ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم، فيما لو كانت معدلات المبيعات في السوق أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ١٦٥ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٣): أعلى / أعلى بمبلغ ١٤٩ مليون درهم، على التوالي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(ج) وحدات سكنية

معدلات المبيعات في السوق

استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل ارتفاع الإيجارات في السوق والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ٦٩ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٣): أعلى / أعلى بمبلغ ٦٧ مليون درهم، على التوالي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٢ استثمارات عقارية تابع

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة تابع

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة:

(د) مرافق تجزئة وتجارية

التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق

معدلات عائد الرسملة

(هـ) مساكن عمال ومستودعات

التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق

معدلات عائد الرسملة

استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل ارتفاع الإيجارات في السوق والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ٣٦ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٣): أعلى بمبلغ ٣٣ مليون درهم، على التوالي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

استناداً إلى الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. فيما لو كانت معدلات عائد الرسملة أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ١٦١ مليون درهم / أعلى بمبلغ ١٧٢ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٣): أعلى بمبلغ ٨٨ مليون درهم / أعلى بمبلغ ١٠١ مليون درهم، على التوالي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل ارتفاع الإيجارات في السوق والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٤٤ مليون درهم أو أقل بمبلغ ٤٣ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٣): أعلى بمبلغ ٥٢ مليون درهم أو أقل بمبلغ ٥١ مليون درهم، على التوالي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

استناداً إلى الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. فيما لو كانت معدلات عائد الرسملة أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٢٤ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٢٧ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٣): أعلى بمبلغ ٢٩ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٣٣ مليون درهم، على التوالي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٢ استثمارات عقارية تابع

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تصنّف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي التسوية بين الأرصدة الافتتاحية والأرصدة الختامية للقيم العادلة في المستوى ٣.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٩,٦٩٢,١٦٨	١٠,٠٩٩,٦٨١	في ١ يناير
٣٥١,٦٢٩	٤٣٤,٧٤٠	إضافات
(٦,١٢٢)	(٥٣,٥٧٥)	محول إلى ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ١٠)
(٥٦٧,٤١٣)	(١١,٠٠٠)	محول إلى المخزون (إيضاح ١٧)
١٢,٣١٣	-	محول من ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ١٠)
٤٤,٣٧٤	-	محول من المخزون (إيضاح ١٧)
(٩٥,٩٠١)	(٣٨,٠٤٢)	بيع استثمار عقاري
٧,٢٦٣٣	٨٥٦,٦٦٣	صافي أرباح التقييم العادل
(١٤٢,٠٠٠)	-	استثمار عقاري مصنف كمحتفظ به للبيع
١٠,٠٩٩,٦٨١	١١,١٨٩,٤٦٧	في ٣١ ديسمبر

١٣ استثمارات مالية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
		(١) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل التخر - الإيضاح ١٣ (أ)
٨٤,٨٣٩	٧٩,٨٥٢	أوراق مالية
		(٢) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - الإيضاح ١٣ (ب)
٢٤٩,٦٣٥	٢٤٩,٤٤٦	أوراق مالية مدرجة محتفظ بها للمتاجرة
١,٧٧٤,٢٧٣	١,٩٨٥,٣٣٦	صناديق وسندات وأوراق مالية غير مدرجة
٢,٠٢٣,٩٠٨	٢,٢٣٤,٧٨٢	
		التوزيع الجغرافي للاستثمارات:
٦,٢,٣٣٠	٦٦٩,٥٠٢	الإمارات العربية المتحدة
٢٨,٠,٠٨٢	٣٢٢,١٢٥	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
١,٢٢٦,٣٣٥	١,٣٢٣,٠٠٧	دول أخرى
٢,١٠٨,٧٤٧	٢,٣١٤,٦٣٤	(١) + (٢)

تم رهن الاستثمارات في الصناديق والسندات والأوراق المالية غير المدرجة التي تبلغ قيمتها العادلة ٣١٢ مليون درهم (٢٠٢٣): ٣٠٢ مليون درهم، لصالح بنوك مقابل القروض التي تم الحصول عليها (الإيضاح ٢٢).

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

إن استثمارات المجموعة في الأوراق المالية المدرجة هي مدرجة في أسواق مالية مختلفة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وفيما يتعلق بهذه الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، فإن أي ارتفاع / (انخفاض) بنسبة ١٪ في أسعار الأسهم بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى ارتفاع / (انخفاض) الأرباح بمبلغ ٥٦,٦٢ مليون درهم (٢٠٢٣): ٤٠,٩٣ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٣ استثمارات مالية تابع

(أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل التخر

تشمل هذه الاستثمارات بشكل أساسي ٥٪ من أسهم ساياكوروب ش.م.ب (م) وهو بنك مؤسس في مملكة البحرين ومتخصص في الاستثمار والتمويل وتلبية متطلبات خدمات قطاع الطاقة.

(ب) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتمثل الاستثمارات الرئيسية في السندات والصناديق والأوراق المالية المدرجة والصكوك والصناديق المدارة.

قامت المجموعة باستثمار مبلغ ٢٨٩,٥ مليون درهم (٢٠٢٣: ٢٩٨,٣ مليون درهم) في محفظة سندات متنوعة ذات عائد ثابت (محتفظ بها للمتاجرة) ومبلغ ١٠٧,٧٢ مليون درهم (٢٠٢٣: ١٧,٦ مليون درهم) في صناديق حقوق ملكية مدارة من خلال استخدام تسهيلات اقتراض ذات صلة بمبلغ ٣,٢ مليون درهم (٢٠٢٣: ٣,٨ مليون درهم). معظم هذه السندات لها تصنيف ائتماني للطرف المقابل على درجة الاستثمار، ولها تاريخ استحقاق متوسط إلى طويل الأجل.

(ج) قياس القيم العادلة

تقوم المجموعة بقياس القيم العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المبين أدناه الذي يعكس أهمية المعطيات المستخدمة في أساليب القياس:

المستوى ١: سعر السوق المدرج (غير المعدل) في سوق نشطة. تستند القيم العادلة على سعر السوق في تاريخ التقييم. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في سندات حقوق الملكية المدرجة المحتفظ بها للمتاجرة في هذه الفئة.

المستوى ٢: أساليب التقييم التي تستند إلى معطيات جديرة بالملاحظة إما بطريقة مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار). تشمل هذه الفئة الأدوات التي يتم تقييمها باستخدام: أسعار السوق المدرجة في أسواق نشطة لأدوات مماثلة أو أسعار السوق المدرجة لأدوات متطابقة أو مماثلة في الأسواق التي تعتبر أقل نشاطاً أو أسعار الوسطاء أو أساليب التقييم الأخرى التي تكون فيها كافة المعطيات الهامة جديرة بالملاحظة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من بيانات السوق. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في الصناديق والصكوك والسندات المهيكلة في هذه الفئة.

المستوى ٣: أساليب التقييم التي تُستخدم فيها معطيات هامة غير جديرة بالملاحظة. تشمل هذه الفئة كافة الأدوات التي تشمل أساليب تقييمها معطيات غير مستندة إلى بيانات جديرة بالملاحظة ويكون للمعطيات غير الجديرة بالملاحظة تأثير جوهري على عملية تقييم الأداة. تشتمل هذه الفئة على الأدوات التي يتم تقييمها استناداً إلى الأسعار المدرجة للأدوات المماثلة حيث يقتضي الأمر القيام بتعديلات أو افتراضات جوهريّة غير جديرة بالملاحظة لكي تعكس الفروق بين الأدوات.

كما يتم التوصل إلى التقييم، في بعض الحالات، بناءً على تقارير التقييم الصادرة من مدير الصندوق وكذلك التقارير الصادرة حول سير العمل في المشاريع. يتم تصنيف استثمار المجموعة في الأوراق المالية غير المدرجة والصناديق المدارة ضمن هذه الفئة. وبصورة عامة، فإن أي تغيير في المعطيات المقارنة ذات الصلة المستخدمة لتقدير القيمة العادلة يصحبه تغيير في القيمة العادلة.

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعليه تم تسجيل أرباح بمبلغ ١١٤,٢٢ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة الحالية (٢٠٢٣): خسائر بمبلغ ١٠٧,٠١ مليون درهم).

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل التخر، وعليه تم تسجيل صافي التغيير في القيمة العادلة بمبلغ ٤٢٣,٠ مليون درهم خلال السنة الحالية في الدخل الشامل التخر (٢٠٢٣): أرباح بمبلغ ٢٥,٣ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٣ استثمارات مالية تابع

(ج) قياس القيم العادلة (تابع) تابع

يوضح الجدول المبين أدناه تحليلاً للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير حسب تصنيف مستويات قياس القيمة العادلة الذي يتم فيه تصنيف قياس القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المجموع ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢٥٨,٣٧٢	١,٠٤٥,١٥٩	٩٣١,٢٥١	٢,٢٣٤,٧٨٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	٢١٠	-	٧٩,٦٤٢	٧٩,٨٥٢
	٢٥٨,٥٨٢	١,٠٤٥,١٥٩	١,٠١٠,٨٩٣	٢,٣١٤,٦٣٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المجموع ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١٧٧,٦٢٧	١,٠٦١,٧٩٩	٧٨٤,٤٨٢	٢,٠٢٣,٩٠٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	٣٨٥	-	٨٤,٤٥٤	٨٤,٨٣٩
	١٧٨,٠١٢	١,٠٦١,٧٩٩	٨٦٨,٩٣٦	٢,١٠٨,٧٤٧

مطابقة قياسات القيم العادلة للاستثمارات بحسب المستوى ٣

٢٠٢٣	٢٠٢٤	درهم إماراتي	درهم إماراتي
كما في ١ يناير	٨٦٨,٩٣٦	٥٩٦,٦٧٤	
إضافات خلال السنة	٣٢٤,٠٢٠	٢٤٢,٢٨٧	
مستردة / مبيعة خلال السنة	(٢٦٠,٦١٨)	(٦٠,٨٢١)	
تحويلات إلى المستوى ٣	-	١٤,٨٣١	
الأرباح المسجلة في الدخل الشامل الأخر	-	٢٥,٣١٠	
- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)			
الأرباح/(الخسائر) المسجلة في الأرباح أو الخسائر			
- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)	٧٨,٥٥٥	٥٠,٦٥٥	
كما في ٣١ ديسمبر	١,٠١٠,٨٩٣	٨٦٨,٩٣٦	

تحليل الحساسية

بالنسبة للاستثمارات المصنفة في المستوى ٣، فإن أي ارتفاع / (انخفاض) بنسبة ١٪ في صافي قيمة الموجودات بتاريخ التقرير كان يمكن أن يؤدي إلى ارتفاع / (انخفاض) الأرباح بمبلغ ١.١٠٩ مليون درهم (٢٠٢٣: ٨٦,٨٩ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٤ موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠٢٣	٢٠٢٤	درهم إماراتي	درهم إماراتي
٣٨,٧٠٦	١٧,٩٨٨		

تمثل الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ذمماً مدينة من هيئة كهرباء ومياه دبي عن تكلفة محطات فرعية تكبدها إحدى الشركات التابعة. تم تحديد التقييم العادل لهذه الذمم المدينة باستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. ونظراً لاستخدام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة عند تحديد القيمة العادلة لهذه الذمم المدينة، فقد تم تصنيفها ضمن الأدوات المالية من المستوى ٣.

١٥ استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	درهم إماراتي	درهم إماراتي
١,٠٩٤,٠٩١	٩٧٧,١٥٠		استثمارات في ائتلافات مشتركة (راجع (١) أدناه)
٤١٢,١٩٦	٥١٢,٩٣٩		استثمارات في شركات زميلة (راجع (٢) أدناه)
١,٥٠٦,٢٨٧	١,٤٩٠,٠٨٩		إجمالي الاستثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية

(١) الائتلافات المشتركة

فيما يلي الاستثمارات في الائتلافات المشتركة المملوكة بواسطة المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

(أ) شركة إيميكول ديستريكت كولينغ ذ.م.م (إيميكول)

في ٢٥ يوليو ٢٠٢٢، باعت المجموعة ٥٠٪ من حصتها في الشركة التابعة المملوكة لها بالكامل، شركة إيميكول ديستريكت كولينغ ذ.م.م ("إيميكول"). وتم إعادة قياس الاستثمار المتبقي لاحقاً بنسبة ٥٠٪ في إيميكول بالقيمة العادلة وتم المحاسبة عنه كائتلاف مشترك تحت بند "استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية". شركة إيميكول ديستريكت كولينغ ذ.م.م هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة، تتمثل الأنشطة الرئيسية في توليد وتوزيع وبيع المياه المبردة إلى جانب خدمات القياس والفوترة المرتبطة بها في أنظمة تبريد المناطق لأغراض تكييف الهواء.

(ب) كيو دي آي سبورت مانجمنت ذ.م.م ("كيو دي آي")

شركة كيو دي آي، هي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي ائتلاف مشترك بين المجموعة وشركة القدرة للإدارة الرياضية ذ.م.م. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للائتلاف المشترك في إدارة المنشآت والأندية الرياضية والأنشطة الأخرى المتعلقة بالرياضة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك المجموعة بصورة فعلية ٥٠٪ من حصص هذه المنشأة.

(ج) شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م

هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في إدارة مشروع يتم تنفيذه على قطع أراضي كائنة في مجمع دبي للاستثمار. تمتلك المجموعة بصورة فعلية ٥٠٪ من حصص هذه المنشأة.

بلغت القيمة الدفترية للحصة في شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: لا شيء).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٥ استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية تابع

(١) الائتلافات المشتركة تابع

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للائتلافات المشتركة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم المجموع	ألف درهم المجموع	ألف درهم أخرى	ألف درهم إيميكول	
٢,٢٥١,٨٣١	٢,١٣٤,٣٥٤	١٨	٢,١٣٤,٣٣٦	موجودات غير متداولة
٤٠٠,٧٧٩	٤٩٤,٤٧٩	١٣,٧١١	٤٨٠,٧٦٨	موجودات متداولة
(١,٥٣٢,٢٠٤)	(١,٥٨٦,٨٣٨)	(٨,٢٠١)	(١,٥٧٨,٦٣٧)	مطلوبات غير متداولة
(٣٣٨,٧٢٣)	(٤٩٤,١٩٣)	(١,٨١٠)	(٤٩٢,٣٨٣)	مطلوبات متداولة
٧٨١,٦٨٣	٥٤٧,٨٠٢	٣,٧١٨	٥٤٤,٠٨٤	صافي الموجودات (٪١٠٠)
٣٩٠,٨٤٢	٢٧٣,٩٠١	١,٨٥٩	٢٧٢,٠٤٢	حصة المجموعة في صافي الموجودات
٧٠٣,٢٤٩	٧٠٣,٢٤٩	١١,٣٤٩	٦٩١,٩٠٠	شهرة وموجودات غير ملموسة
١,٠٩٤,٠٩١	٩٧٧,١٥٠	١٣,٢٠٨	٩٦٣,٩٤٢	القيمة الدفترية للحصة في الائتلافات المشتركة
٦١٩,٤٦٣	٦٤٩,٨٣٨	٢٥,٣٣٩	٦٢٤,٤٩٩	إيرادات
(٥٤٢,٤٩٩)	(٦٠٦,٧٢٠)	(٢٤,٥٨٣)	(٥٨٢,١٣٧)	مصروفات
٧٦,٩٦٤	٤٣,١١٨	٧٥٦	٤٢,٣٦٢	أرباح السنة (٪١٠٠)
٣٨,٤٨٢	٢١,٥٥٩	٣٧٨	٢١,١٨١	حصة المجموعة في الأرباح
٣٨,٤٨٢	٢١,٥٥٩	٣٧٨	٢١,١٨١	حصة المجموعة في إجمالي الدخل الشامل
١١٨,٥٠٠	١٣٨,٥٠٠	-	١٣٨,٥٠٠	توزيعات أرباح مستلمة بواسطة المجموعة

(٢) الشركات الزميلة

تتضمن الشركات الزميلة للمجموعة على الشركات التالية:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	شركة زميلة
نسبة الملكية ٪	نسبة الملكية ٪	
٤٨,٣٤	٤٨,٣٤	الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع (راجع (ب) أدناه)
٤٩	٤٩	شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م
٣٠	٣٠	شركة الإمارات للفلومنيوم ("إميرول") ذ.م.م
٢٦,٧٥	٣١,٧٥	مستشفى كينجز كوليديج للرعاية الصحية ذ.م.م
٢٠	٢٠	مركز كليمنصو الطبي منطقة حرة ("سي إم سي دبي")
٥٣,٩٧	٥٨,٦١	أفريقيا كريست للتعليم القابضة المحدودة
٣٦,٢١	٣٦,٢١	أيس كينيا ليمتد
٤٠	٤٠	موجافي ٤ ليمتد (راجع (أ) أدناه)
٥٥	٥٥	موجافي ٩ ليمتد (راجع (أ) أدناه)
٣٦	٣٦	موجافي ١٠ ليمتد (راجع (أ) أدناه)
٨٦,٨٠	٨٦,٨٠	موجافي ١٦ ليمتد (راجع (أ) أدناه)
٢٠	٢٠	موجافي ٢٠ ليمتد (راجع (أ) أدناه)
٥٩,٧٠	٥٩,٧٠	شركة جلوبال فيرتيلتي بارتنرز (شركة ذات مسؤولية محدودة معفاة مسجلة في جزر كايمان)
-	٥٠	أجريكورب للاستثمارات المحدودة

(أ) نسبة الملكية تبين الملكية المباشرة من خلال شركات تابعة وليس الملكية الفعلية للمجموعة. تم تصنيف هذه الشركات كشركات زميلة للمجموعة على أساس الملكية الفعلية وصلاحيات التصويت المطلقة التي تمتلكها المجموعة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٥ استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية تابع

(٢) الشركات الزميلة تابع

(ب) تم عرض المعلومات المالية الموجزة الخاصة بالشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع على النحو التالي. يتضمن الجدول أدناه أيضاً مطابقة للمعلومات المالية الموجزة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١,٣٥٩,١١٦	١,٦٥٣,٨٨٨	إجمالي الموجودات
(٧٨٥,٦٥٥)	(١,٠٠٩,٦٦٢)	إجمالي المطلوبات
٥٧٣,٤٦١	٦٤٤,٦٢٦	صافي الموجودات (٪١٠٠)
٢٧٧,٢١١	٣١١,٦١٢	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١١,٤٧٩	١١,٤٧٩	القيمة العادلة للموجودات غير الملموسة المحددة
٢٨٨,٦٩٠	٣٢٣,٠٩١	القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة
١,٠١٣,٩٢٨	١,٤٢٦,١٢٧	إيرادات
(٩٢٩,٧٩٧)	(١,٣٠٦,٠١٧)	مصروفات
٨٤,١٣١	١٢٠,١١٠	أرباح السنة (٪١٠٠)
٤٠,٦٦٨	٥٨,٠٦١	حصة المجموعة في الأرباح
(١٠,٧٢)	(٥,٥٣٨)	حصة المجموعة في الخسائر الشاملة الأخرى
٣٩,٥٩٦	٥٢,٥٢٣	حصة المجموعة في إجمالي الدخل الشامل
١٨,١٢٢	١٨,١٢٢	توزيعات أرباح مستلمة بواسطة المجموعة

(ج) يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للشركات الزميلة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١,٤٩١,٧٠٢	١,٥٢٣,٤٦٩	إجمالي الموجودات
(١,٧٧٠,٣٩٤)	(١,٨٥٠,٩٢٧)	إجمالي المطلوبات
(٢٧٨,٦٩٢)	(٣٢٧,٤٥٨)	صافي الموجودات (٪١٠٠)
١٢٣,٥٠٦	١٨٩,٨٤٨	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١٢٣,٥٠٦	١٨٩,٨٤٨	القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة
٢٥,٠٣٢	٤٦,٢٦٧	إيرادات
(٤٦,٤٤١)	(٣٠,٦٧٣)	مصروفات
(٢١,٤٠٩)	١٥,٥٩٤	أرباح/ (خسائر) السنة (٪١٠٠)
(٦,٥٩٥)	٥,٢٠٢	حصة المجموعة في الأرباح/ (الخسائر)
(٦,٥٩٥)	(١٤,٦٤٩)	حصة المجموعة في فروق الصرف عند تحويل شركة زميلة أجنبية
-	٣,٧٢٤	توزيعات أرباح مستلمة من قبل المجموعة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٥% في شركة مستشفى كينجز كوليديج للرعاية الصحية ذ.م.م. عقب الاستحواذ على حصة إضافية، ارتفعت حصة المجموعة في مستشفى كينجز كوليديج للرعاية الصحية ذ.م.م إلى ٣١,٧٥%.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٥ استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية تابع

(٣) الحركة في الاستثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية كالتالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١,٥٢٨,٤٦٤	١,٥٠٦,٢٨٧	في ١ يناير
٤٢,٩٦٢	٧٩,٥١٣	استثمارات منفذة خلال السنة
(١٣٦,٦٢٢)	(١٦٠,٣٤٦)	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
٧٢,٥٥٥	٨٤,٨٢٢	حصة المجموعة في أرباح السنة
(١,٠٧٢)	(٥,٥٣٨)	حصة المجموعة من الخسائر في الخسائر الشاملة الأخرى
-	(١٤,٦٤٩)	حصة المجموعة من فروق الصرف عند التحويل
١,٥٠٦,٢٨٧	١,٤٩٠,٠٨٩	في ٣١ ديسمبر

١٦ ذمم الإيجار المدينة

تتمثل ذمم الإيجار المدينة في الفرق بين المبلغ الذي تم إصدار فاتورة به إلى المستأجرين والمبلغ المعترف به كإيرادات إيجارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ينشأ هذا الفرق بصورة رئيسية نتيجة فترة الإيجار المجانية المسموح بها في بداية فترة الإيجار والزيادة في الإيجار المتفق عليها بعد انتهاء المدة الأولية من عقد الإيجار.

١٧ مخزون

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١٨١,٩٨٣	٢٠٠,٢٨٧	مواد خام وأعمال قيد الإنجاز وقطع غيار (صافية من مخصص المخزون المتقادم وبطيء الحركة)
٥٩,٤٨٥	٤٩,٣٩٢	بضائع جاهزة
٥٧٧	٨٤٨	بضاعة قيد النقل
١,١٢٩,٩٤٣	٧٧٢,١٣٣	عقارات محتفظ بها بغرض التطوير والبيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة البيعية)
١,٢٧١,٩٨٨	١,٠٢٢,٦٦٠	ناقصاً: عقارات محتفظ بها بغرض التطوير والبيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة البيعية) مصنفة على أنها غير متداولة
(٢١,٣٥٦)	-	
١,٣٥٠,٦٣٢	١,٠٢٢,٦٦٠	

بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ١١ مليون درهم من الاستثمارات العقارية إلى المخزون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦٧,٤١٠ درهم) (إيضاح ١٢) ومبلغ ٢٨,٥ مليون درهم من المخزون إلى الممتلكات والآلات والمعدات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا شيء) (إيضاح ١).

ويبلغ إجمالي المخزون المسجل بصافي القيمة القابلة للتحقيق ١٠٧,٦٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٩٣,٥٤ مليون درهم).

تمثل عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع تكلفة الأراضي والمصروفات المتكبدة لمشروع سكني في مردف، مشروع متعدد الاستخدامات في جزيرة المرجان وأرض مخصصة لإقامة مشاريع التطوير من أجل بيعها لاحقاً. تنوي المجموعة تطوير هذه العقارات لبيعها وقامت بتصنيف بعض العقارات على أنها طويلة الأجل بناءً على خطط التطوير المستقبلية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٧ مخزون تابع

تم تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين أو داخلياً باستخدام مزيج من أساليب التقييم التي تشمل منهج مقارنة المبيعات ومنهج رسملة الدخل. بناءً على ذلك، لم يتم الاعتراف بعكس مخصص الانخفاض إلى صافي القيمة البيعية خلال السنة الحالية (٢٠٢٣): عكس مخصص الانخفاض إلى صافي القيمة البيعية بقيمة ٤٦,٥٥ مليون درهم).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، سجلت المجموعة مخصصاً للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بمبلغ ٣,٨٥ مليون درهم (٢٠٢٣): ٣,٨٥ مليون درهم).

تم رهن مخزون بقيمة ٣٧٤ مليون درهم (٢٠٢٣: ٣٧٠ مليون درهم) مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها من البنوك. ويتم في بعض الحالات التنازل عن وثائق التأمين على المخزون لصالح البنوك.

١٨ ذمم مدينة تجارية

يبلغ إجمالي الذمم المدينة التجارية ٣,٢٢٥,٢٩ مليون درهم (٢٠٢٣: ٢,٨٨٥,٥٣ مليون درهم) بينما يبلغ مخصص خسائر الانخفاض في القيمة ٧٣٩,١٠ مليون درهم (٢٠٢٣: ٥١٩,١٩ مليون درهم). تم تصنيف الذمم المدينة التجارية التي من المتوقع أن يتم تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة.

تم تخصيص ذمم مدينة تجارية بمبلغ ٥٨٢,٠٤ مليون درهم مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٥٩٩,١٨ مليون درهم).

١٩ مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
		غير متداولة
٥,٦٥٠	١,٤٠٢	دفعات مقدمة رأسمالية
٥,٦٥٠	١,٤٠٢	
		متداولة
٨٦,٢٩٤	٥٩,٣٦٤	ذمم مدينة من العملاء مقابل استخدام تسهيلات هامشية
٧٥,٧٣٦	٦٢,٠٢٠	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٣٦,٣٥٠	٦٤,٢٩٠	دفعات مقدمة إلى موردين
٣٢,٦٦٨	٥٩,٨٧٦	مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود (راجع (٢) أدناه)
٦٥,٣٦٤	٦٠,٣٣٦	مبالغ مدفوعة مقدماً
٢٢,٨٦٢	٢٣,٢٧٦	هوامش وودائع قابلة للاسترداد
٢٤,٣٠١	١٥,١٨٦	ذمم مدينة محتجزة
١١٩,٩٦٥	١٥٨,٧٦٢	أخرى
٤٦٣,٥٤٠	٥٠٣,١١٠	

(١) تم تصنيف الذمم المدينة الأخرى التي من المتوقع تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

١٩ مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ودمم مدينة أخرى تابع

(٢) الحركة في المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود كالتالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٥٩,٠١٤	٣٢,٦٦٨	الرصيد في بداية السنة
١٨٦,٦٤٧	٢٣٣,٢١٤	إضافات خلال السنة
(٢١٢,٩٩٣)	(٢٠,٦٠٦)	دفعات مرحلية
٣٢,٦٦٨	٥٩,٨٧٦	الرصيد في نهاية السنة

٢٠ ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ونقد وما في حكمه

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك بفترة استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر
٤٩,١٠٢	٥٢,٧٨٠	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى البنوك
٦٩,١٠٢	٧٢,٧٨٠	نقد وما في حكمه
١,٨٤٨	١,٣٠٧	نقد في الصندوق
٩٧٣,٧٥٠	٦٠٤,٨٠٢	نقد لدى البنك داخل الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)
٣٦	٢,١٦١	نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)
٧٣,٤٨٢	٨٠,٠٦٤	نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)
١١٧,٥٨٦	٢٤٥,٢٨٥	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر
١,١٦٦,٧٠٢	٩٣٣,٦١٩	إجمالي النقد وما في يعادله

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٢١ قروض بنكية طويلة الأجل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٤,٣٦٩,٧٧٨	٤,٢٥٣,٠٠٣	قروض
(٨٢٧,٩٣٤)	(٦٤٦,٢٦٠)	ناقصاً: الجزء المتداول (إيضاح ٢٢)
٣,٥٤١,٨٤٤	٣,٦٠٦,٧٤٣	قروض طويلة الأجل

(١) تتفاوت آجال القروض البنكية من سنة إلى عشر سنوات، وهي مضمونة بمجموعة من الضمانات المؤسسية للشركة والرهن العقاري على بعض الاستثمارات العقارية والمخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والآلات والمعدات والتنازل عن الذمم المدينة ووثائق التأمين على موجودات المجموعة والرهن على الودائع البنكية. يتراوح سعر الفائدة على معظم القروض البنكية بين ٤.٥% إلى ٣.٥% فوق معدل إيبور / معدل التمويل المضمون لليلة واحدة سنوياً. عندما يكون هناك ضمان مؤسسي، يقتصر التزام الشركة بشكل عام على نسبة حصتها في حقوق الملكية في الجهة المقترضة.

(٢) بالنسبة لبعض تسهيلات القروض لأجل، يتعين على المجموعة الالتزام بنسب تغطية خدمة الدين ونسبة الدين إلى حقوق الملكية والحد الأدنى من صافي القيمة. تلتزم المجموعة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢٢ قروض بنكية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١٢٩,٣٤٤	١٠٥,٧٣٠	سحب بنكي على المكشوف
٥٠,٥٧٦	٨٢,١٥٤	إيصالات الأمانة
٧٨١,٨٩٣	٩٦٣,٥٣٤	قروض قصيرة الأجل
٨٢٧,٩٣٤	٦٤٦,٢٦٠	الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل (إيضاح ٢١)
١,٧٨٩,٧٤٧	١,٧٩٧,٦٧٨	

القروض البنكية مضمونة بموجب مجموعة من الرهونات والضمانات المؤسسية. عندما يتم تقديم ضمان مؤسسي، يكون التزام المجموعة مقتصرًا غالباً على حصتها في ملكية الجهة المقترضة.

تم الحصول على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ٣٠١,٥١ مليون درهم (٢٠٢٣: ٣٠٢ مليون درهم) لغرض الاستثمارات في السندات والصناديق والمنتجات المهيكلة، ويتم ضمان هذه القروض من خلال رهن على تلك الاستثمارات لصالح البنوك (إيضاح ١٣).

لدى المجموعة تسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة ١,٩٣٦,٢٧ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ١,٩٢٧,٢٥ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٢٣ عقود الإيجار

يوضح بيان المركز المالي الموحد المبالغ التالية المتعلقة بعقود الإيجار عندما تكون المجموعة مستأجراً:

(١) موجودات حق الاستخدام:

المجموع درهم إماراتي	منشآت ومعدات درهم إماراتي	مبانٍ درهم إماراتي	أرض درهم إماراتي	التكلفة
٥٠١,٤٧٠	٣٧٢,٩٤٦	٦١,٤٥٤	٦٧,٠٧٠	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
١٤,٥٠٠	-	٥,٢٦٦	٩,٢٣٤	إضافات خلال السنة
(٩,٣٧٧)	-	(٩,٣٧٧)	-	استبعادات
٥٠٦,٥٩٣	٣٧٢,٩٤٦	٥٧,٣٤٣	٧٦,٣٠٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٤,٩٦٣	-	٤,٩٦٣	-	إضافات خلال السنة
(٩٤٢)	-	(٩٤٢)	-	استبعادات
٥١٠,٦١٤	٣٧٢,٩٤٦	٦١,٣٦٤	٧٦,٣٠٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
				الاستهلاك المتراكم
١٥٣,٦٩٦	١١١,٠٣٥	٣١,٦١٤	١١,٠٤٧	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
٣٧,٥٣٤	٢٦,٨١٨	٤,٩٨٩	٥,٧٢٧	استهلاك
(٧,٧١٦)	-	(٧,٧١٦)	-	استبعادات
١٨٣,٥١٤	١٣٧,٨٥٣	٢٨,٨٨٧	١٦,٧٧٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣٥,٤١٢	٢٦,٥٣٢	٢,٣٤٤	٦,٥٣٦	استهلاك
(١٨٨)	-	(١٨٨)	-	استبعادات
٢١٨,٧٣٨	١٦٤,٣٨٥	٣١,٠٤٣	٢٣,٣١٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
				القيمة الدفترية
٣٢٣,٠٧٩	٢٣٥,٠٩٣	٢٨,٤٥٦	٥٩,٥٣٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٩١,٨٧٦	٢٠٨,٥٦١	٣٠,٣٢١	٥٢,٩٩٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(٢) التزامات الإيجار:

٢٠٢٣ درهم إماراتي	٢٠٢٤ درهم إماراتي	متداولة	غير متداولة
٣٦,٥٣٣	٣٧,٥٧٩		
٣٢٩,٩٠٧	٣٠٥,١٥٤		
٣٦٦,٤٤٠	٣٤٢,٧٣٣		
٣٧,٥٣٤	٣٥,٤١٢	مصرفات الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام	
٢٧,٦٣٥	٢٤,٤٨٣	مصرفات الفوائد على مطلوبات الإيجار (إيضاح ٨)	

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الصادرة لعقود الإيجار في ٢٠٢٤ ما قيمته ٢٧,٩٢ مليون درهم (٢٠٢٣: ٢٨,٨٩ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٢٤ مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة وذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٣ درهم إماراتي	٢٠٢٤ درهم إماراتي	غير متداولة
٧٢,٩٣٧	٥٦,٠٩٦	ذمم دائنة أخرى
		متداولة
٥١١,٩٤٣	٥٠٧,١٥٠	ذمم دائنة تجارية
٢٠٨,٤٧٥	٢١٥,٤٤٧	إيجارات غير مكتسبة (إيضاح ١٢)
١٠٨,٥١٦	١١٤,٣٥٧	ذمم دائنة إلى حكومة دبي عن حصتها في الأرباح المحققة لشركة تابعة
١٥٢,٣٦٥	٩٣,٧٢٢	دفعات مقدمة مقبوضة من العملاء
٨٦,٩٠٢	٩٠,١٠٤	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٣٢,٤٩١	٣٩,٧٦٨	محتجزات دائنة
٢٥,٤٩١	١٠,٠٠٨	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
-	٥٢,٩٩٩	التزام الضريبة الحالية (إيضاح ٣٨)
٨٥٥,٢٣٦	٧٤٣,٢٣٤	ذمم دائنة أخرى ومصروفات مستحقة
١,٩٨١,٤١٩	١,٨٦٦,٧٨٩	

٢٥ رأس المال وعلوّة الإصدار

٢٠٢٣ درهم إماراتي	٢٠٢٤ درهم إماراتي	المصّحّ به
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١/- درهم للسهم الواحد (٢٠٢٣): ٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١/- درهم للسهم الواحد
		المصدر والمدفوع
٤,٢٥٢,٠٠٢	٤,٢٥٢,٠٠٢	٤,٢٥٢,٠٠٢ سهم بقيمة ١/- درهم (٢٠٢٣): ٤,٢٥٢,٠٠٢ سهم بقيمة ١/- درهم للسهم الواحد

خلال سنة ١٩٩٨ تم بيع ٥,٤٧٤ سهماً غير مخصص بسعر السوق السائد إلى أحد المساهمين بعلوّة قدرها ٤٦,٠٠٠ درهم.

٢٦ احتياطي رأس المال

يتألف احتياطي رأس المال من صافي الأرباح الناتج عن بيع الأسهم الخاصة لدى الشركة (أسهم الخزينة) من قبل إحدى الشركات التابعة في السنوات السابقة.

٢٧ احتياطي قانوني واحتياطي عام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة وشركات المجموعة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١:

- يتم تحويل ١٠٪ من صافي أرباح السنة للشركة إلى الاحتياطي القانوني.
- يتم تحويل ٥٪ من صافي أرباح السنة لكل شركة من شركات المجموعة التي ينطبق عليها القانون أو النسبة المحددة في النظام الأساسي لشركات المجموعة، أيهما أعلى إلى الاحتياطي القانوني.

ويمكن إيقاف تلك التحويلات عندما يصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنسبة ٥٪ من رأس المال المدفوع لدى كل شركة على حدة، إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع باستثناء بعض الحالات التي ينص عليها القانون المذكور أعلاه.

علوّة على ذلك، وفقاً للنظام الأساسي للشركة وشركات المجموعة، تم إيقاف التخصيص الإضافي للاحتياطي العام اعتباراً من سنة ٢٠٢٣.

وبناء عليه، قامت الشركة وشركات المجموعة، عند الضرورة، بتحويل مبالغ إلى الاحتياطي القانوني.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٢٨ احتياطي القيمة العادلة

يتألف احتياطي القيمة العادلة من صافي التغير المتراكم في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل التخر (إيضاح ١٣) والأرباح من إعادة تقييم الممتلكات والتلات والمعدات (إيضاح ١٠).

٢٩ احتياطي تحويل العملات الأجنبية

يشمل احتياطي تحويل العملات الأجنبية فرق الصرف الناشئ عن تحويل المنشآت المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية والمعترف بها ضمن الدخل الشامل التخر (إيضاح ١٥).

٣٠ توزيعات أرباح نقدية مقترحة

اقترح مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية ختامية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بنسبة ١٨٪ (١٨) درهم للسهم) إلى مساهمي الشركة.

في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٤، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية بنسبة ١٢,٥٪ (١٢٥) درهم للسهم) المقترحة من قبل مجلس الإدارة. وتم توزيع أرباح بقيمة ٥٣١,٥ مليون درهم في مايو ٢٠٢٤.

تم اقتراح دفع أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة ٢٢,٥ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٣: ١٨ مليون درهم) والتي تمثل تعويضاً عن الخدمات المهنية المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة والمدرجة ضمن المصروفات الإدارية (إيضاح ٧).

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٤، وافق المساهمون على أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ ١٨ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣١ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يعتمد احتساب الربحية الأساسية والمخفضة للسهم على الأرباح العائدة إلى مالكي الشركة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة، وتحتسب على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,١٣,٩٣٧	١,٢٠,٣٧٥	الأرباح العائدة إلى ملك الشركة (ألف درهم)
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (ألف درهم)
٠,٢٧	٠,٢٨	الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (درهم)

٣٢ ارتباطات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٧٩,٨١٨	٥٩٠,٩٤٩	إجمالي الارتباطات

تشمل الارتباطات بشكل رئيسي على ارتباطات التشغيل التالية:

- قيمة عقود الإنشاءات المقدمة للمقاولين مقابل المشاريع العقارية قيد التطوير.
- وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير للمناطق المجاورة. بلغ إجمالي الالتزامات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ١٣٠,٨ مليون درهم (٢٣: ٢٠: ١٥٩,٩ مليون درهم) والتي سيتم إصدار فواتير لها ودفعتها حتى سنة ٢٠٢٩، على دفعات نصف سنوية قدرها ١٤,٥ مليون درهم لكل منها.

بلغت حصة المجموعة من الارتباطات في المنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية ٤٤,٦٧ مليون درهم (٢٣: ٢٠: ٣٧,٢٩ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٣٣ مطلوبات طارئة

يوجد لدى المجموعة مطلوبات طارئة فيما يتعلق بخطابات ضمان واعتمادات مستندية بمبلغ ١٣٩ مليون درهم (٢٣: ٥: ١١٤ مليون درهم) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. علاوة على ذلك، بلغت حصة المجموعة من المطلوبات الطارئة في المنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية ٩,١٩ مليون درهم (٢٣: ٢٠: ٧٧,٧٧ مليون درهم).

٣٤ رسوم الإيجار

عقود الإيجار كمؤجر

تؤجر المجموعة استثماراتها العقارية بموجب عقود إيجار تشغيلي. وفيما يلي الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار مستحقة القبض غير المخصومة بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٦٧,٥٥٦	٧٦١,٦٧٠	أقل من سنة واحدة
٦٣٣,٥٢٥	٦٩٧,٣٤٧	من سنة واحدة إلى سنتين
٦٢٠,٧١٢	٦٩٦,٠٣٦	من سنتين إلى ثلاث سنوات
٦٢٣,٠٨٦	٦٨٦,٦٠٤	من ثلاث سنوات إلى أربع سنوات
٦١٩,٤٦٣	٦٨٥,٥٣٦	من أربع سنوات إلى خمس سنوات
٥,٢٣٢,٤٢٤	٥,٤٣٣,٥٢٠	أكثر من ٥ سنوات
٨,٣٩٦,٧٦٦	٨,٩٦٠,٧١٣	

٣٥ معاملات الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة، في سياق العمل الاعتيادي، معاملات مع مؤسسات أعمال أخرى تقع ضمن تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤.

يتم إبرام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف المعنية.

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,١٤٣	٢٨,٧١٢	بيع العقارات
٥,٠٤٧	٤,٥٤١	إيرادات الإيجار
٣,٧٤٦	٢,٢٣٣	إيرادات الفوائد
٥,٨٦٩	٦,٥٨٧	أقساط تأمين
١٤,٥١٢	٧,٤٠٨	تكاليف تبريد

تعويضات كبار موظفي الإدارة، بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة، كالتالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٩,٢٦٧	٤٥,٦٢٣	منافع قصيرة الأجل (بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة)
٤٩٨	٤٩٨	منافع التقاعد

٣٦ حصص غير مسيطرة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، اكتتب أصحاب الحصص غير المسيطرة في وحدات إضافية في صندوق المال كإبتال ريت بموجب إصدارات حقوق الأولوية وساهمت بمبلغ ٣٣,٥٤ مليون درهم.

علاوة على ذلك، ليس لدى المجموعة أي مصالح مادية فردية غير مسيطرة في أي من الشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٣٧ استثمار في شركات تابعة

(أ) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %
شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الطيف للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٦٠
شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة زجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة مشاريع ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٩٧,٨٥
دبي العالمية للاستثمارات المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور منزلة للعقارات ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة المال كابيتال ش.م.خ (إيضاح ٣٧ (ب))	الإمارات العربية المتحدة	٧٣,١٩
المال كابيتال ريت (إيضاح ٣٧ (د))	الإمارات العربية المتحدة	٧٦,٢٩
شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
بي أي دي لإدارة جمعية الملاك ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
دي أي للاستثمار القابضة المحدودة (إيضاح ٣٧ (ج))	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
دي أي الدولية القابضة المحدودة (إيضاح ٣٧ (ج))	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠

(١) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

شركة المجمع العقارية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور ريتاج للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور نهدة وان للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور كوتر للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠

(٢) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

شركة الإمارات لأنظمة المباني الحديدية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
جلوبال فارما ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
الإمارات أكستروديد بوليسثيرين ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
دي أي آي للتعليم القابضة المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
تك سورس ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
دي أي دي مانجمنت دي إم سي سي	الإمارات العربية المتحدة	٩٠
جامعة البلمند في دبي	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠

(٣) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة زجاج ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

شركة الإمارات للزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة السعودي الأمريكي للزجاج المحدودة	المملكة العربية السعودية	١٠٠

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٣٧ استثمار في شركات تابعة تابع

(٤) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة مشاريع ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %
شركة مصنع الإمارات للسحب ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة وايت المنيوم للسحب ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥١
شركة فولكرا الشاطئ الصناعية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٨٠
شركة خدمات الخليج الفورية ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة لابتيك انتيريز ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة الخليج للمفاتيح الكهربائية والديناميكية ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة معادن الخليج الفنية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة مصنع الأثاث التكنولوجي والمعملي - مصنّعون (لابتيك) ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة لابتيك للصناعة ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٤

* هذه الشركات قيد التصفية حالياً، ويقدم المستشار القانوني طلب التصفية.

(٥) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة المال كابيتال ش.م.خ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

صندوق المال العقاري	الإمارات العربية المتحدة	٦٤
المال كابيتال (موريشيوس) ليمتد	موريشيوس	١٠٠
بلو لاين إنديا أوبرتيونتييس	موريشيوس	١٠٠
بيرل إنديا أوبرتيونتييس	موريشيوس	١٠٠
الصقر للاستثمارات المحدودة	جزر كايمان	١٠٠
شركة صندوق المال ش.م.ب	البحرين	٩٩
المال كابيتال فنتشر ش.ش.و	جزر كايمان	١٠٠
المال كابيتال فنتشر وان ليمتد	جزر كايمان	١٠٠
المال كابيتال فنتشر تو ليمتد	جزر كايمان	١٠٠
أخرى*	متعددة	١٠٠

* تمتلك شركة المال كابيتال ش.م.خ منشآت أخرى ذات غرض خاص وهي إما خاملة أو غير هامة.

(٦) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة التي تمتلكها شركة المال كابيتال ريت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

كارنيشن للتعليم ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
-----------------------	--------------------------	-----

(٧) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي انفستمنتس انترناشيونال ليمتد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

دبي انفستمنتس انترناشيونال أنغولا، إل دي أيه	أنغولا	٩٠
--	--------	----

(ب) خلال السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٣.١% من حقوق الملكية في شركتها التابعة القائمة، شركة المال كابيتال ش.م.خ. وبعد الاستحواذ على الحصة الإضافية، ارتفعت حصة الشركة في شركة المال كابيتال ش.م.خ إلى ٧٣,١٩%.

(ج) خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أسست المجموعة شركة تابعة مملوكة بالكامل في مركز دبي المالي العالمي باسم دي أي للاستثمار القابضة المحدودة. تتمثل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة دي أي للاستثمار القابضة المحدودة في الاستثمار في المشاريع التجارية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٣٧ استثمار في شركات تابعة تابع

(د) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة بالاكْتتاب في وحدات إضافية في شركة المال كابيتال ريت بموجب حقوق الأولوية وباعت وحدات معينة للشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع. بعد ذلك، بلغت نسبة الحصة الفعلية للمجموعة في شركة المال كابيتال ريت ٧٦,٢٩٪.

(هـ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، استحوذت المجموعة على حصة ١٠٪ في شركة كارنیشن للتعليم ذ.م.م التي تمتلك بشكل أساسي الأراضي والمباني المتعلقة بالمنشآت التعليمية في دبي.

٣٨ ضرائب الدخل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
		قائمة الدخل الموحد
-	٥٢,٩٩٩	مصروفات ضريبة الدخل الحالية
١٩,٥٣٠	٦١,٧٥٨	مصروفات الضريبة المؤجلة
١٩,٥٣٠	١١٤,٧٥٧	
		صافي رصيد الالتزامات الضريبية المؤجلة في بداية العام
-	١٩,٥٣٠	المصروفات للفترة
١٩,٥٣٠	٦١,٧٥٨	صافي رصيد الالتزامات الضريبية المؤجلة في نهاية العام
١٩,٥٣٠	٨١,٢٢٨	
		تم الإفصاح عنها كما يلي:
١٩,٥٣٠	٩٤,٧٩٢	الالتزامات الضريبية المؤجلة
-	١٣,٥٠٤	الموجودات الضريبية المؤجلة
١٩,٥٣٠	٨١,٢٢٨	صافي الالتزامات الضريبية المؤجلة

تؤدي الفروق بين معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية واللوائح الضريبية القانونية في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى وجود فروق مؤقتة بين القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات لغرض إعداد التقارير المالية ووعائها الضريبي.

تتعلق الموجودات والالتزامات الضريبية المؤجلة بشكل رئيسي بأرباح وخسائر التقييم العادل للعقارات الاستثمارية، وأرباح وخسائر التقييم العادل من الاستثمارات، وتعديلات تخصيص أسعار الشراء المتعلقة بالاستحواذ على الشركات التابعة في السنوات السابقة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٣٨ ضرائب الدخل تابع

تتعلق مصروفات ضريبة الدخل بالضريبة المستحقة على نتائج المجموعة، كما تم تعديلها وفقا لقوانين ولوائح الضرائب في الدول التي تعمل فيها المجموعة. يمكن تفسير العلاقة بين المصروفات الضريبية والربح المحاسبي على النحو التالي:

٢٠٢٤	
درهم إماراتي	
١,٢٩٥,٦١٨	الأرباح قبل الضريبة
١,٢٩٥,٦١٨	الأرباح المحاسبية الخاضعة لضريبة الدخل، صافي
	تعديلات عند تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة
٣٤,٦٨١	إيرادات / مصروفات لم يتم أخذها بعين الاعتبار عند تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة
١,٣٣٠,٢٩٩	الأرباح الخاضعة للضريبة
١١٤,٧٥٧	صافي ضريبة الدخل المحملة للسنة
٨,٨٦٪	معدل الضريبة الفعلي

قامت المجموعة بالاعتراف بمصروفات ضريبة الدخل بناء على التقديرات التي أجرتها الإدارة. تخضع عمليات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة لضريبة الدخل اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٤.

٣٩ تقارير القطاعات

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات تشغيلية على نطاق واسع كما هو موضح أدناه، وهي تمثل وحدات الأعمال الاستراتيجية للمجموعة. تعمل وحدات الأعمال الاستراتيجية في قطاعات مختلفة وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات مختلفة. موضح بإيجاز أدناه عمليات كل قطاع تشغيلي لدى المجموعة:

العقارات

تطوير العقارات بغرض البيع والتأجير

الاستثمارات

استثمارات استراتيجية غير مسيطرة في الشركات الزميلة، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية.

التصنيع والمقاولات والخدمات

تصنيع وبيع المواد المستخدمة في مشاريع الإنشاء، وتنفيذ عقود الإنشاء، وإنتاج الزجاج الخام والمعماري، والمنتجات الدوائية، والإنتاج، ومنتجات الألمنيوم المسحوبة، وأثاث المختبرات، والرعاية الصحية والتعليم.

مبين أدناه المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع. يتم قياس الأداء بناءً على إيرادات وأرباح القطاع حيث تعتقد الإدارة أن الأرباح هو العامل الأكثر أهمية في تقييم نتائج قطاعات معينة بالنسبة إلى المنشآت الأخرى التي تعمل ضمن هذه الصناعات. هناك عدد قليل من المعاملات بين القطاعات ويتم تنفيذ هذه المعاملة على أساس تجاري ويتم استبعادها عند التوحيد.

دبي للإستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بما يتسق مع كافة الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة.

١-٤. أساس التوحيد

(أ) اندماجات الأعمال

تستخدم المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية لاحتساب اندماج الأعمال عند نقل السيطرة إلى المجموعة. ويقاس المقابل المحول في عملية الاستحواذ عموماً بالقيمة العادلة وكذلك صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها.

تقوم المجموعة بقياس الشهرة في تاريخ الاستحواذ على أنها:

- القيمة العادلة للمقابل المحوّل، زائداً
- القيمة المعترف بها لأي حصص غير مسيطرة في المنشأة المستحوذ عليها، زائداً
- في حال تم دمج الأعمال على مراحل، القيمة العادلة لحصة الملكية الحالية في المنشأة المستحوذ عليها، ناقصاً
- صافي القيمة المعترف بها (عادةً القيمة العادلة) للموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المحمّلة. ويتم الاعتراف بالأرباح الناتج عن صفقة الشراء في حساب الأرباح أو الخسائر.

يتم تحميل تكاليف المعاملات على المصروفات عندما يتم تكبدها، بخلاف تلك التكاليف المرتبطة بإصدار سندات دين أو سندات ملكية.

يتم سنوياً اختبار أي شهرة ناشئة وذلك للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة.

لا يشتمل المقابل المحول على المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات السابقة. ويتم عادةً الاعتراف بتلك المبالغ ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس أي مقابل طارئ بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. إذا كان هناك التزام بدفع مقابل طارئ ينطبق عليه تعريف الأداة المالية، يتم تصنيفه ضمن حقوق الملكية، فلا يعاد قياسه ويتم احتساب التسوية ضمن حقوق الملكية. وخلافاً لذلك، يتم قياس أي مقابل طارئ آخر بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل الطارئ ضمن الأرباح أو الخسائر.

(ب) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تكون معرّضة لعوائد متغيرة أو لديها حقوق فيها نتيجة مشاركتها في المنشأة إضافة إلى قدرتها على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة.

(ج) حصص غير مسيطرة

تقاس الحصص غير المسيطرة بما يعادل الحصة التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد في المنشأة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ.

تحتسب التغيرات في حصص المجموعة في أي شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية.

٣٩ تقارير القطاعات تابع

دبي للإستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

المعلومات حول القطاعات التشغيلية	العقارات		الاستثمارات		التصنيع والمقاولات والخدمات		المجموع	
	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
مبيعات البضائع وتقديم الخدمات	٨٨,٦١٢	٩٠,١١٨	١٨,١٨٨	١٤,٠١٦	١,٠٩٨,١٥٠	١,٠٤٣,٦٩٠	١,٢٠٤,٩٥٠	١,١٤٧,٨٢٤
إيرادات الريع	١,٠٥١,٤٠٨	٩٦٩,٧٣٩	-	-	-	-	١,٠٥١,٤٠٨	٩٦٩,٧٣٩
إيرادات العقود (على مدى فترة من الزمن)	-	-	-	-	٢٣٣,٢١٤	١٨٦,٦٤٧	٣٣٣,٢١٤	١٨٦,٦٤٧
بيع العقارات - في نقطة زمنية معينة	١٨٧,١٧٥	٦٦٢,٢٨٠	-	-	-	-	١٨٧,١٧٥	٦٦٢,٢٨٠
على مدى فترة من الزمن	٨٤١,٥٨٣	١٦٤,٧٠٣	-	-	-	-	٨٤١,٥٨٣	١٦٤,٧٠٣
أرباح من التقييم العادل للاستثمارات عقارية	٨٥٦,٦٦٣	٧٠٢,٦٣٣	-	-	-	-	٨٥٦,٦٦٣	٧٠٢,٦٣٣
أرباح من التقييم العادل للاستثمارات عقارية	-	-	١١٤,٢١٨	١٠٧,٠١٠	-	-	١١٤,٢١٨	١٠٧,٠١٠
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٢,٠٥٧	١,١٠٠	٣٢,٠٧٤	٤٢,٥٠٥	-	-	٣٢,٠٧٤	٤٢,٥٠٥
حصة من أرباح منشآت مستثمر فيها متنسبة على أساس حقوق الملكية	-	-	٨٤,٧٢٢	٧٢,٥٥٥	-	-	٨٤,٧٢٢	٧٢,٥٥٥
إيرادات توزيعات الأرباح	-	-	٥٣,١٨٨	٤٨,٨٩٩	-	-	٥٣,١٨٨	٤٨,٨٩٩
إجمالي الإيرادات	٣,٠٧٧,٤٩٨	٢,٥٩٠,٥٧٣	٣,٠٢٤,٩٠٠	٢,٨٤,٩٨٥	١,٣٣١,٣٦٤	١,٣٣٠,٣٣٧	٤,٦٦١,٣٥٢	٤,٦٦١,٣٥٢
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	(١,٢٦٩,١٢٥)	(١,٠٨٠,١٨٠)	-	-	(١,٣٩,٥٦٤)	(٩٦٤,٨٣١)	(٢,٣٠٨,٦٨٩)	(٢,٣٠٨,٦٨٩)
مصرفات إدارية	(١٣٤,٨٧١)	(١٠٣,٩٤٢)	(١٤٠,٥٢٥)	(٢٣١,٢٥٩)	(٢٣٠,٥٩٦)	(١٨٩,٠٧٦)	(٥٠٥,٩٩٢)	(٥٢٤,٢٨٧)
تكاليف التمويل	(٣٠٩,٠٩٤)	(٢٨٣,٢٧٣)	(١٠٠,٢٠٦)	(٩٠,٢٢٣)	(٥٠,٧٠٧)	(٥٤,٦١٢)	(٤٢٠,٠٠٨)	(٤٢٨,١٠٧)
إيرادات تمويل وإيرادات أخرى	٨٩,٤٩٠	٥٦,٣١٥	٢٢,٩٤١	٣,٠٧٤	٢٨,٥١٩	١٣,٥٩٩	١٤٠,٩٥٠	١٠٠,١٧٨
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية	(٢٠٤,٧٩٥)	(١٢٢,٦٤٨)	-	-	(٦٧,٢٠٠)	(١٧,٣٧٨)	(٣٧١,٩٩٥)	(١٤٠,٠٢٦)
الأرباح قبل الضريبة	١,١٩٩,١٠٣	١,٠٦٨,٤٥٥	١٢٤,٧٠٠	(٦,٢٢٣)	(٢٨,١٨٥)	١٨٠,٢٩	١,٢٩٥,٦١٨	١,٠٦٨,٦٥١
إجمالي الموجودات	١٥,٧١٩,٩٠٠	١٤,٨٢٤,٩٣٥	٤,٤٥٢,٤٩٩	٤,٦٦٦,٣٢٥	١,٩٦٦,٢٤٢	١,٩٣٦,٥٣٧	٢٢,٠٩٨,٨٢٧	٢١,٤٣٧,٧٧٧
إجمالي المطلوبات	٥,١٥٩,٣٧٧	٥,١٥٥,٤٧٥	١,٤٧٣,٣٦٦	١,٣٧١,٩٢٤	١,١٣٢,١٢٨	١,٢٤٤,٥١٨	٧,٧٦٤,٨٢١	٧,٧٧١,٩١٧

يتم تحميل إيرادات المجموعة بشكل أساسي من المعاملات التي تتم في الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٤-١ أساس التوحيد تابع

(د) فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تقوم بإيقاف الاعتراف بالموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة بالإضافة إلى الحصص غير المسيطرة ذات الصلة والبنود الأخرى لحقوق الملكية. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر. وتقاس أي حصة متبقية في الشركة التابعة السابقة بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة. وبالإضافة إلى ذلك، يتم احتساب أي مبالغ سبق الاعتراف بها في "الدخل الشامل الأخر" فيما يتعلق بتلك المنشأة كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. وقد يعني هذا أن يُعاد تصنيف المبالغ المعترف بها سابقاً في "الدخل الشامل الأخر" إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

(هـ) الحصص في المنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية

تتضمن حصص المجموعة في المنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية الحصص في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة.

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً لكن دون أن تملك سيطرة كاملة أو مشتركة على السياسات المالية والتشغيلية. والائتلاف المشترك هو عبارة عن ترتيب يكون فيه للمجموعة سيطرة مشتركة، وبموجبه يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيب بدلاً من أن يكون لها حقوق في موجوداته وعليها التزامات في مطلوباته.

تحتسب الحصص في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية، ويتم الاعتراف بها مبدئياً بالتكلفة، التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر للمنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة.

عندما تكون حصة المجموعة من خسائر المنشآت المستثمر فيها المحسوبة بطريقة حقوق الملكية مساوية لحصتها في تلك المنشآت أو زائدة عنها، بما في ذلك أي ذمم مدينة أخرى غير مضمونة، فإن المجموعة لا تسجل أي خسائر أخرى، إلا إذا كانت قد تكبدت التزامات أو أجرت دفعات بالنيابة عن الائتلاف المشترك.

تحذف الأرباح غير المحققة على المعاملات بين المجموعة ومنشآتها المستثمر فيها المحسوبة بطريقة حقوق الملكية بقدر حصة المجموعة في الائتلافات المشتركة. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تشير المعاملة إلى وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

(و) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات أو مصروفات غير محققة تنشأ عن المعاملات داخل المجموعة. يتم حذف الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الشركات المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية مقابل الاستثمار بقدر حصة المجموعة في الشركة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة التي يتم بها استبعاد الأرباح غير المحققة، ولكن فقط إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على انخفاض القيمة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٤-٢ إيرادات

تعترف المجموعة بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات، كما هو محدد في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية:

- الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل، يُعَرَّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.
- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد، التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.
- الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحضلة نيابة عن الغير.
- الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد، بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يمثل مقدار الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتعترف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. يتلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت من المزايا التي يوفرها أداء المجموعة أثناء وفاء المجموعة بالأداء.
٢. يترتب على أداء المجموعة أصل يقع تحت سيطرة العميل أو يحسنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
٣. لا يترتب على أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون للمنشأة حق ملزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم يتم استيفاء أحد شروطها المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تلبية التزام الأداء.

عندما تلبية المجموعة التزام أداء من خلال تسليم السلع أو الخدمات المتفق عليها، فإنها تنشئ أصل عقد بناءً على مبلغ الثمن الذي يحققه الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن ذلك يؤدي إلى التزام بموجب العقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المحددة تعاقدياً وباستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات الإيرادات على أساس معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة أصيل أو وكيل. وخلصت المجموعة إلى أنها تعمل بصفة الأصيل في جميع ترتيبات الإيرادات المتعلقة بها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الدخل الشامل عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية ويكون بالإمكان قياس قيمة الإيرادات والتكاليف، عند الاقتضاء، بصورة موثوقة.

يتم الاعتراف بعمولة المبيعات المدفوعة، حيثما ينطبق ذلك، كعمولة مدفوعة مسبقاً ويتم إطفائها في بيان الدخل الشامل مع مرور الوقت عند الوفاء بالتزام الأداء ذي الصلة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٢-٤. إيرادات تابع

(أ) إيرادات من بيع البضائع

تقاس الإيرادات من بيع البضائع ضمن سياق الأنشطة الاعتيادية بالقيمة العادلة للثمن المقبوض أو مستحق القبض، صافية من المرتجعات والخصومات التجارية والخصومات على الكمية. ليس هناك أي عنصر تمويلي قائم لأن المبيعات تتم خلال مدة ائتمانية تتراوح بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً بما يتماشى مع ممارسات السوق. يتم الاعتراف بالذمم المدينة عندما يتم تسليم البضائع لأن هذه هي النقطة الزمنية التي يكون فيها الثمن غير مشروط حيث إنه لا يلزم سوى مرور الوقت قبل أن يستحق السداد.

(ب) إيرادات من بيع العقارات

يتم الوفاء بالتزام الأداء المتعلق ببيع العقارات على مدى فترة من الزمن وعند سير العمل في الإنشاءات. تمثل إيرادات بيع العقارات حاصل ضرب التكلفة الإجمالية المقدرة من قبل الإدارة للإنشاءات في نسبة الإنجاز المؤكدة من قبل استشاري خارجي لكل مشروع على حدة.

تقدر الإدارة التكلفة حتى الإنجاز لإنشاء المشاريع من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات الجاري الاعتراف بها. وتشمل هذه التقديرات تكلفة إنشاء العقار والمطالبات المحتملة من المقاولين وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

يتم تحميل تكلفة البنية التحتية المخصصة لكل مشروع على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، ضمن تكلفة العقارات المباعة تحت بند "تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات"، على أساس نسبة الإنشاءات المكتملة التي يقرها الاستشاري الخارجي لكل مشروع ونسبة تكلفة البنية التحتية المتكبدة في نهاية كل فترة من إجمالي التكلفة المقدرة للبنية التحتية.

يتم الوفاء بالتزام الأداء فيما يتعلق ببيع العقارات عند إنجاز الإنشاءات قبل البيع في نقطة زمنية معينة يتم فيها تنفيذ اتفاقية بيع وشراء حسب الأصول بين المجموعة والعميل.

تقوم المجموعة بالاعتراف بعنصر تمويلي جوهري حيث يختلف توقيت السداد من العميل عن تنفيذ اتفاقية البيع والشراء بين العميل والمجموعة وحيث يكون هذا الاختلاف نتيجة لتمويل المجموعة لشراء العملاء لعقار ما يزيد عن فترة تصل إلى ٥ سنوات. يتم استخدام الفرق بين المقابل المدين وسعر البيع النقدي للعقار المباع لتحديد معدل الخصم للعنصر التمويلي الجوهري للذمم المدينة التجارية غير المتداولة عند تنفيذ كل اتفاقية من اتفاقيات البيع والشراء المعنية. عند استلام أقساط السداد من العميل، يتم سحب رصيد الإيرادات المؤجلة والاعتراف بها كإيرادات فوائد. اختارت المجموعة تطبيق الوسيلة العملية لعدم تعديل المقابل المتفق عليه حيث تكون الفترة بين تاريخ تنفيذ اتفاقية البيع والشراء والتاريخ الذي يدفع فيه العميل للممتلكات أقل من سنة واحدة.

(ج) إيرادات من الخدمات المقدمة

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تحويل السيطرة على الخدمات إلى العميل، وهو الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٢-٤. إيرادات تابع

(د) إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. وعندما تقدم المجموعة حوافز لمستأجريها، يتم الاعتراف بتكلفة هذه الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار بطريقة القسط الثابت باعتبارها تخفيضاً في إيرادات الإيجار.

(هـ) إيرادات العقود

تقاس إيرادات العقود من إنشاء واجهات المباني وتصنيع الفولاذ بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن بناءً على طريقة التكلفة إلى التكلفة. ويتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. وتدرج الدفعات المقدمة المستلمة ضمن الدفعات المقدمة المقبوضة من العملاء.

(و) إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح ضمن حساب الأرباح أو الخسائر في التاريخ الذي يثبت فيه حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح.

٣-٤. منح حكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية مبدئياً بالقيمة العادلة عندما يكون هناك تأكيد معقول على أن:

(أ) المجموعة سوف تلتزم بالشروط المرتبطة بتلك المنح.

(ب) سوف يتم استلام المنح.

يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية التي تعوّض المجموعة عن المصروفات المتكبدة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر بصورة منتظمة على مدى الفترات اللازمة لمطابقتها مع التكاليف ذات الصلة التي يراد تعويضها. كما يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية غير المشروطة التي تكون في شكل موجودات غير مالية غير قابلة للاستهلاك ضمن حساب الأرباح أو الخسائر عندما تصبح المنحة مستحقة القبض.

٤-٤. إيرادات ومصروفات التمويل

تتألف إيرادات ومصروفات التمويل مما يلي:

- إيرادات الفوائد.
- إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة.
- أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية على الموجودات والمطلوبات المالية.
- تكاليف الفائدة.
- إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة.
- تغيير في القيمة العادلة لأدوات مالية مشتقة.
- رسوم بنكية.
- مصروفات الفوائد على مطلوبات الإيجار، وأرباح / (خسائر) صرف العملات الأجنبية.

يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض التي لا تكون عائدة بصورة مباشرة إلى حياة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة ضمن المصروفات في الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، إلا أنه تتم رسمة تكاليف الاقتراض العائدة بصورة مباشرة إلى حياة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسمة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد المصروفات ذات الصلة بالموجودات المؤهلة وتتوقف الرسمة عند الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها أو بيعها. وتحتسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بتطوير العقارات لغرض البيع ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد. وتحتسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بالفترة التي تلي الاستحواذ أو الإنشاء أو الإنتاج ضمن المصروفات. ويتم التوقف عن رسمة تكاليف الاقتراض طوال الفترة التي تم فيها التوقف عن التطوير الفعال للموجودات المؤهلة. يعاد عرض أرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية على أساس صافي المبلغ إما كإيرادات تمويل أو كمصروفات تمويل، ويتوقف ذلك على ما إذا كانت حركات العملات الأجنبية في مركز صافي أرباح أو صافي خسائر.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٥-٤. ممتلكات وآلات ومعدات

(أ) الاعتراف والقياس

يتم بيان ممتلكات وآلات ومعدات المجموعة بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. لا يتم احتساب استهلاك للأراضي.

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة باقتناء الأصل. وتشمل تكلفة الأصل المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى منسوبة مباشرة إلى تهيئة الأصل للحالة التشغيلية لاستخدامه للغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسمة.

عندما يكون لأجزاء أي بند من الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتساب هذه الأجزاء كبنود منفصلة (أي كمكونات رئيسية) ضمن الممتلكات والآلات والمعدات.

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر من استبعاد أي بند من الممتلكات والآلات والمعدات (المحتسبة على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبنود) في الأرباح أو الخسائر.

(ب) إعادة التصنيف إلى الاستثمارات العقارية

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى استثمار عقاري، يُعاد قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة ويُعاد تصنيفه كاستثمار عقاري. ويقيد فائض إعادة التقييم في الدخل الشامل التخري ويتم بيان القيمة المتراكمة في حقوق الملكية ضمن بند احتياطي القيمة العادلة، ويتم تحميل خسائر إعادة التقييم على الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن حساب الأرباح أو الخسائر بقدر ما تعكس هذه الأرباح من خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المعني. يتم الاعتراف بأي خسائر في الدخل الشامل التخري ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية بما يعادل المبلغ المدرج سابقاً في الدخل الشامل فيما يخص العقار المعني، مع الاعتراف فوراً بأي خسائر متبقية في حساب الأرباح أو الخسائر.

(ج) التكاليف اللاحقة

تتم رسمة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بهذه النفقات إلى المجموعة. وتحتسب تكاليف الصيانة اليومية للممتلكات والآلات والمعدات ضمن المصروفات عند تكبدها.

(د) الاستهلاك

يحتسب الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك والتي تتمثل في تكلفة الأصل أو القيمة الأخرى التي تحل محل التكلفة ناقصاً قيمته المتبقية. يتم الاعتراف بالاستهلاك ضمن حساب الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر لكل بند حيث يعكس ذلك بصورة كبيرة النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني. يحتسب الاستهلاك للموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد الإيجار أو أعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بصورة معقولة أن تؤول الملكية إلى المجموعة في نهاية عقد الإيجار.

يبدأ احتساب الاستهلاك للأصل عندما يصبح متاحاً للاستخدام، أي عندما يكون في موقع ووضع مناسبين يجعله قادراً على العمل بالطريقة التي تحددها الإدارة.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدر للسنة الحالية وسنة المقارنة لبنود الممتلكات والآلات والمعدات الرئيسية:

السنوات	مبان
٣-٥	منشآت ومعدات
٣-٥	معدات مكتبية وأثاث
٣-٧	مركبات

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٥-٤. ممتلكات وآلات ومعدات تابع

(د) الاستهلاك تابع

تتم مراجعة طرق حساب الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في كل فترة تقرير مع تعديلها عند الضرورة. تدرج الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن الموجودات التي يتم تطويرها للاستخدام المستقبلي. عند الانتهاء من البناء / وعندما تكون جاهزة للاستخدام، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة المعنية ضمن الممتلكات والآلات والمعدات ويحتسب الاستهلاك عليها وفقاً لسياسة المجموعة.

(هـ) موجودات مؤجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تتحمل بموجبها المجموعة كافة مخاطر ومزايا الملكية كعقود إيجار تمويلي. يتم بيان الموجودات المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار تمويلي بقيمة تعادل القيمة العادلة للأصل أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار في بداية عقد الإيجار، أيهما أقل، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة (إن وجدت).

٦-٤. موجودات غير ملموسة

(أ) القياس اللاحق

يتم فحص الشهرة سنوياً لتحديد الانخفاض في قيمتها وتدرج بالتكلفة ناقصاً الخسائر المتراكمة من الانخفاض القيمة.

(ب) موجودات أخرى غير ملموسة

تشمل الموجودات الأخرى غير الملموسة حقوق المعرفة الفنية وشهادات تسجيل المنتجات والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامات التجارية وحقوق الامتياز وعقود العملاء التي لها أعمار إنتاجية محددة، وتدرج بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يتم إطفاء هذه الموجودات وفقاً لتقدير الإدارة لأعمارها الإنتاجية التي تتراوح من ٥ سنوات إلى ١٥ سنة.

(ج) النفقات اللاحقة

لا تتم رسمة النفقات اللاحقة إلا عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني التي تتعلق به. يتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى، بما في ذلك النفقات المتكبدة على الشهرة والعلامات التجارية المنتجة داخلياً، ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. تتم مراجعة طرق حساب الإطفاء والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير مع تعديلها عند الضرورة.

٧-٤. استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما لتحقيق إيرادات من تأجيرها أو لزيادة رأس المال أو لكليهما، ولكن ليس بغرض البيع في سياق العمل الاعتيادي، أو استخدامها في إنتاج أو توريد بضائع أو خدمات، أو لأغراض إدارية. عندما تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي عقار ما، فإنها تُعامل ذلك العقار كاستثمار عقاري في حال كانت الخدمات المقدمة تشكل نسبياً عنصراً ضئيلاً من الاتفاق بصورة عامة.

يقاس الاستثمار العقاري بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي، ويقاس لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بأي تغيرات تطرأ عليه ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٧-٤. استثمارات عقارية تابع

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة باقتناء الاستثمار العقاري. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة للاستثمار العقاري حتى يصبح جاهزاً للتشغيل ويستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسمة.

تدرج تعديلات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الأرباح أو الخسائر كعائدات استثمارية في الفترة التي تنشأ فيها هذه الأرباح أو الخسائر. وعند تحديد القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية، لا تحتسب المجموعة مجدداً الموجودات أو المطلوبات المعترف بها فعلياً، كموجودات أو مطلوبات منفصلة.

عندما يتغير استخدام العقار بحيث يعاد تصنيفه ضمن الممتلكات والآلات والمعدات أو المخزون، تصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته وذلك لأغراض المحاسبة اللاحقة.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد أي استثمار عقاري (المحتسبة على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) في الأرباح أو الخسائر.

٨-٤. مخزون

يتألف المخزون من البضائع الجاهزة والمواد الخام والأعمال قيد الإنجاز وقطع الغيار والعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع.

(أ) البضائع الجاهزة والمواد الخام والأعمال قيد الإنجاز وقطع الغيار

يتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. تتركز تكلفة المواد الخام وقطع الغيار على طريقة متوسط التكلفة المرجح وتشتمل على النفقات المتكبدة للاستحواذ على المخزون وإيصاله إلى موقعه الحالي ووضعه الراهن. يتم بيان البضائع الجاهزة بتكلفة المواد الخام وتشمل أيضاً جزءاً مناسباً من المصروفات العامة. يتم بيان الأعمال قيد الإنجاز بتكلفة المواد الخام والمصروفات العامة المنسوبة لها بصورة مباشرة. يتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع المقدر في سياق العمل الاعتيادي ناقصاً مصروفات البيع المقدر.

(ب) عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع كمخزون ويتم بيانها بالتكلفة أو بصافي القيمة البيعية، أيهما أقل. تشتمل التكلفة على إجمالي تكاليف التطوير والمصروفات المباشرة الأخرى. يتم تقدير صافي القيمة البيعية من قبل الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار السعر المتوقع تحقيقه بصورة نهائية وفقاً لظروف السوق السائدة وتكاليف الإنجاز المتوقعة.

يتم الاعتراف بمقدار الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الانخفاض أو تظهر فيها الخسائر. يتم الاعتراف بعكس الانخفاض الناشئ من الزيادة في صافي القيمة البيعية ضمن حساب الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة.

٩-٤. أعمال العقود قيد الإنجاز

تتمثل أعمال العقود قيد الإنجاز في إجمالي المبالغ غير المفوترة المتوقع تحصيلها من العملاء مقابل أعمال العقود المنجزة حتى تاريخه. تقاس الأعمال الإنشائية قيد الإنجاز في تكلفة العقد المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها حتى تاريخه ناقصاً الفواتير المرحلية ناقصاً الخسائر المعترف بها. يتم عرض أعمال العقود قيد الإنجاز كجزء من الذمم المدينة الأخرى في بيان المركز المالي لكافة العقود التي تزيد فيها التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها عن الفواتير المرحلية. عندما تزيد الفواتير المرحلية عن التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها، يتم بيان الفرق كجزء من الذمم الدائنة الأخرى في بيان المركز المالي.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

١٠-٤. الأدوات المالية

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئياً بالموجودات المالية في تاريخ المتاجرة الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة المعنية.

تقاس الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. في حالة عدم قياس الأصل المالي لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتضمن القياس المبدئي تكاليف المعاملة العائدة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إصدار الأصل. تقوم المجموعة لاحقاً بقياس الموجودات المالية إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية بالحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تقوم بتحويل الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم خلالها تحويل كافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي بصورة فعلية. يتم الاعتراف بأي حصة من الأصل المالي المحول الذي تصدره المجموعة أو تحتفظ به كأصل أو التزام منفصل.

(ب) موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة

يقاس الأصل المالي لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية بعد خصم خسائر انخفاض القيمة في الحالات التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لجمع التدفقات النقدية التعاقدية.
- عندما تؤدي الأحكام التعاقدية للأصل المالي إلى وجود تدفقات نقدية في تواريخ محددة بحيث تمثل دفعات حصرية للمبالغ الأصلية والفوائد.

تتألف الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى والنقد وما يعادله وذمم الإيجار المدينة وذمم الإيجار التمويلي المدينة.

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية، باستثناء الموجودات المصنفة كموجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بكافة التغيرات التي تطرأ عليها ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

ومع ذلك وفيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، فقد تختار المجموعة عند الاعتراف المبدئي أن تعرض أرباح وخسائر كل أداة على حدة في الدخل الشامل الأخرى. فيما يتعلق بالأدوات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى، لا يتم مطلقاً إعادة تصنيف الأرباح والخسائر إلى حساب الأرباح أو الخسائر ولا يتم الاعتراف بأي انخفاض في القيمة في حساب الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المكتسبة من تلك الاستثمارات ضمن حساب الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح جزءاً مسترداً من تكلفة الاستثمار.

النقد وما يعادله

يتألف النقد وما يعادله من النقد والأرصدة البنكية والودائع الثابتة (ذات تاريخ استحقاق أقل من ثلاثة أشهر). إن السحوبات البنكية على المكشوف وإيصالات الأمانة والكمبيالات المخصومة التي يستحق سدادها عند الطلب وتشكل جزءاً لا يتجزأ من إدارة المجموعة للنقد، يتم إدراجها كأحد عناصر النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٤.١- الأدوات المالية تابع

(أ) المطلوبات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئياً بسندات الدين المصدرة والمطلوبات الثانوية في التاريخ الذي تنشأ فيه. ويتم الاعتراف مبدئياً بكافة المطلوبات الأخرى (بما في ذلك المطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) بتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة. تتوقف المجموعة عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تتم تسوية التزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاؤها.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في بيان المركز المالي في حالة واحدة وهي أن يكون لدى المجموعة حق قانوني بمقاصة المبالغ ويكون لديها نية التسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام بصورة متزامنة.

تتألف المطلوبات المالية غير المشتقة من القروض والتمويلات وسندات الصكوك والذمم الدائنة التجارية والأخرى. يتم الاعتراف مبدئياً بتلك المطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً التكاليف العائدة مباشرة للمعاملة. ولاحقاً للاعتراف المبدئي، تقاس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٤.١١ العملات الأجنبية

(أ) المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية إلى العملات الوظيفية ذات الصلة لشركات المجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بتاريخ التقرير إلى العملة الوظيفية باستخدام سعر الصرف بذلك التاريخ. إن أرباح أو خسائر العملة الأجنبية للبنود النقدية هي الفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة الوظيفية في بداية السنة، المعدلة بالفائدة والدفعات الفعلية خلال السنة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة بسعر الصرف في نهاية سنة التقرير.

إن الموجودات والمطلوبات غير النقدية المقومة بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يعاد تحويلها إلى العملة الوظيفية وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ تحديد القيمة العادلة. ويتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. ويتم الاعتراف بفروقات العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة التحويل ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

(ب) العمليات الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات الخاصة بالعمليات الأجنبية، بما في ذلك الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناتجة عن الاستحواذ، إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. ويتم تحويل إيرادات ومصروفات العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة الحالية.

يتم الاعتراف بفروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل ضمن الدخل الشامل التخّر ويتم عرضها في احتياطي تحويل العملات الأجنبية ضمن حقوق الملكية. عندما يتم استبعاد عملية أجنبية، بحيث يتم فقدان السيطرة أو التأثير الجوهرى أو السيطرة المشتركة، فيعاد تصنيف القيمة المتراكمة في احتياطي التحويل المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن حساب الأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح أو خسائر الاستبعاد.

عند قيام المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في شركة تابعة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالسيطرة، يتم تحويل الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى الحصص غير المسيطرة. وعندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في ائتلاف مشترك أو شركة زميلة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالتأثير الجوهرى، يعاد تصنيف الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٤.١٢ مخصصات

يُعترف بالمخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يستدعي الأمر إجراء تدفق خارجي لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويكون بالإمكان وضع تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. لا يُعترف بمخصصات خسائر العمليات المستقبلية.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة طلبها لتسوية الالتزام باستخدام معدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المصاحبة للالتزام. يُعترف بالزيادة في المخصصات نتيجة لمرور الوقت في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن «تكاليف التمويل».

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتحدد احتمال الحاجة إلى التدفق الخارج للتسوية في ضوء فئة الالتزامات ككل.

٤.١٣ الانخفاض في القيمة

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

يتم تقييم الأصل المالي غير المسجل بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير للتحقق مما إذا كان هناك دليل موضوعي على تعرضه لانخفاض في القيمة. يُعتبر أن الأصل المالي قد تعرض لانخفاض في القيمة إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع حدث خسائر بعد الاعتراف المبدئي بهذا الأصل وكان لهذا الحدث تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره لهذا الأصل بحيث يمكن تقديره بصورة موثوقة.

تشتمل الأدلة الموضوعية على انخفاض قيمة الموجودات المالية على التعثر أو العجز عن السداد من قبل المدين، أو إعادة جدولة المبلغ المستحق للمجموعة وفقاً لشروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى، أو أي مؤشرات تدل على أن المدين أو المصدر سيتعرض للإفلاس، أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر، أو التغييرات السلبية في القدرة على السداد من قبل المقترض أو المصدر، أو عدم وجود سوق نشطة للسند، أو معطيات ملحوظة تشير إلى وجود نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المتوقعة لمجموعة من الموجودات المالية.

تأخذ المجموعة بالاعتبار مؤشرات الانخفاض في قيمة هذه الموجودات على المستوى الفردي والمستوى الجماعي. ويتم تقييم كافة الموجودات الفردية الهامة للتحقق مما إذا كان هناك انخفاض محدد في قيمتها. إن كافة الموجودات الفردية الهامة التي ليس هناك دليل على انخفاض قيمتها يعاد تقييمها بعد ذلك بصورة جماعية للتحقق مما إذا كان قد وقع أي انخفاض في قيمتها دون أن يتم التعرف عليه بصورة فردية. أما بالنسبة للموجودات التي لا تكون هامة من الناحية الفردية، فيتم تقييمها بصورة جماعية للتحقق مما إذا كانت قد تعرضت لانخفاض في قيمتها وذلك بتجميعها مع الذمم المدينة التي لها خصائص مشابهة من حيث مخاطر الائتمان.

عند تقييم انخفاض القيمة الجماعي، تستخدم المجموعة معلومات تاريخية حول توقيت الاستردادات وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بإجراء التعديلات اللازمة إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الراهنة تشير إلى أنه من المحتمل أن تكون الخسائر الفعلية أكبر أو أقل مما تُشير إليه التجارب السابقة.

تحتسب خسائر الانخفاض في القيمة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل. يتم الاعتراف بالخسائر ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم إظهارها في حساب المخصص. وعندما ترى المجموعة عدم وجود احتمالات واقعية باسترداد الأصل، يتم حذف المبالغ ذات الصلة. وعندما يتسبب حدث لاحق في تقليص خسائر انخفاض القيمة، يتم بيان التقليص في خسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٤-١٣ الانخفاض في القيمة تابع

(ب) منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية

تقاس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالمنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد من الاستثمار مع قيمته الدفترية. ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم عكسها إذا كان هناك تغير إيجابي في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد.

(ج) موجودات غير مالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة (باستثناء الاستثمارات العقارية والمخزون) للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على تعرضها لانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

فيما يتعلق بالشهرة والموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة أو لا تكون متاحة للاستخدام، يتم اختبارها سنوياً للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة.

لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة من الموجودات تنتج تدفقات نقدية داخلة من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الموجودات الأخرى أو الوحدات المولدة للنقد. يتم تخصيص الشهرة الناتجة عن اندماج الأعمال إلى الوحدة المولدة للنقد أو مجموعة الوحدات المولدة للنقد التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الاندماج.

تعتبر القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع، أيهما أعلى. وتستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مخصصة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد قيمته المقدرة القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر. ويتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة أولاً لتقليل القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات المولدة للنقد ثم لتقليل القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المولدة للنقد على أساس تناسبي.

لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة، باستثناء تلك المتعلقة بالشهرة، إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان يمكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يكن قد تم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة.

٤-١٤ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كما يتم رصد مخصص، باستخدام الأساليب الاكتوارية، لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لقانون العمل لدولة الإمارات العربية المتحدة وذلك عن سنوات خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية.

علوة على ذلك، وفقاً لقانون العمل الاتحادي رقم (٧) لسنة ١٩٩٩ بشأن المعاشات والتأمينات الاجتماعية، يجب على أصحاب العمل المساهمة بنسبة ١٢,٥% من «المشاركة المحتسبة على الراتب» للموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة. كما يجب على الموظفين أن يساهموا بنسبة ٥% من «المشاركة المحتسبة على الراتب» في نظام التقاعد. يتم الاعتراف بمساهمة المجموعة كمصروف ضمن حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. وتم بيان مساهمة الموظفين وأصحاب العمل، بما يعادل المبلغ المتبقي غير المدفوع بتاريخ التقرير، ضمن المطلوبات الأخرى.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٤-١٥ عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً. إن العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين لفترة من الزمن مقابل تعويض ما. ولتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين، تُقيم المجموعة ما إذا كان:

- العقد ينطوي على استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك صراحةً أو ضمناً، ويجب أن يكون متميزاً فعلياً أو يمثل بشكل كبير كامل قدرة الأصل المتميز فعلياً. إذا كان لدى المورد حق استبدال جوهري، فلا يُعتبر الأصل محددًا.
- لدى المجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل بشكل كبير خلال فترة الاستخدام.
- لدى المجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. ويكون للمجموعة هذا الحق عندما يكون لديها حقوق اتخاذ القرار الملائم لتغيير كيفية وعرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي تكون فيها جميع القرارات المتعلقة بكيفية وعرض استخدام الأصل محددة مسبقاً، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
 - كان لدى المجموعة الحق في تشغيل الأصل، أو
 - قامت المجموعة بتصميم الأصل بطريقة تحدد مسبقاً الكيفية والغرض من استخدامه.

عند بدء أو إعادة تقييم العقد الذي يحتوي على عنصر إيجار، تخصص المجموعة الثمن المقابل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس أسعارها المستقلة ذات الصلة.

كمستأجر

تعتبر المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام الإيجار عند بدء تاريخ عقد الإيجار. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تشمل المبلغ المبدئي لالتزام الإيجار المعدل بأي دفعات إيجار مسددة في أو قبل تاريخ بدء العقد، بالإضافة إلى أي تكاليف مبدئية مباشرة وتقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل الأساسي أو إعادة الأصل الأساسي إلى حالته أو الموقع الذي يوجد عليه، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم استهلاك أصل حق الاستخدام لاحقاً باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية مدة عقد الإيجار. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام على غرار تلك الخاصة بالتملكات والمعدات. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري بسبب خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، وتعديلها بأي عمليات إعادة قياس معينة لالتزام الإيجار.

يُقاس التزام الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي لم تُدفع في تاريخ بدء العقد، مخصصة باستخدام سعر الفائدة المدرج في عقد الإيجار أو، إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. وبشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي كمعدل الخصم.

تشمل دفعات الإيجار المتضمنة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- الدفعات الثابتة، بما في ذلك الدفعات الثابتة من حيث الجوهر.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، المُقاسة مبدئياً باستخدام مؤشر أو معدل كما في تاريخ بدء العقد، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية.
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء الذي من المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفعات الإيجار في فترة التجديد الاختيارية إذا كانت المجموعة متأكدة إلى حد معقول من ممارسة خيار التمديد، وغرامات فسخ عقد الإيجار مبكراً ما لم تكن المجموعة متأكدة إلى حد معقول من عدم الفسخ مبكراً.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٤-١٥ عقود الإيجار تابع

يتم قياس التزام الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم إعادة قياسه عند وجود تغير في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة وجود تغير في المؤشر أو المعدل، إذا كان هناك تغير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع سداده بموجب ضمان القيمة المتبقية أو إذا قامت المجموعة بتغيير تقييمها حول ما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الفسخ.

يتم زيادة التزام الإيجار لاحقاً بتكاليف التمويل على التزام الإيجار ويخفّض بدفعات الإيجار المسددة.

يتم تخصيص كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكاليف التمويل. ويتم تحميل تكلفة التمويل على الأرباح أو الخسائر على مدى فترة الإيجار للحصول على معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، يتم إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام، أو يتم تسجيله في الأرباح أو الخسائر إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى صفر.

تعرض المجموعة موجودات حق الاستخدام التي لا تستوفي تعريف الاستثمارات العقارية في «حق الاستخدام».

استخدمت المجموعة حكمها لتحديد شروط عقد الإيجار لبعض عقود الإيجار التي تكون فيها هي المستأجر وتتضمن خيارات التجديد والإنهاء (الإيضاح ٣٩). يؤثر تقييم ما إذا كانت المجموعة على يقين معقول من ممارسة مثل هذه الخيارات على شروط عقد الإيجار، وهو ما يؤثر إلى حد كبير على قيمة مطلوبات الإيجار وموجودات حق الاستخدام المعترف بها.

تتألف موجودات حق الاستخدام داخل المباني التي تشمل المكاتب وسكن العمال والمستودعات والمنشآت والمعدات من عقد إيجار لمحطة معالجة مياه الصرف الصحي.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل للمركبات التي لها عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة، بما في ذلك المعدات المكتبية. تعترف المجموعة بدفعات الإيجار المرتبطة بهذه الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

دفعات الإيجار المتغيرة

تستأجر المجموعة أراضي من حكومة دبي لمدة ٩٩ سنة. وتم إعفاء المجموعة من دفع رسوم الإيجار للسنوات العشر الأولى، وبعد ذلك واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، فإن رسوم الإيجار التي تستند إلى شروط دفع متغيرة تمثل ٢٠٪ من حصة الأرباح المحققة يجب دفعها إلى حكومة دبي. ونظراً لأن دفعات الإيجار متغيرة، فلم يتم الاعتراف بأي مطلوبات إيجار. واعترفت المجموعة بموجودات حق الاستخدام ضمن الاستثمارات العقارية وتدرجها حالياً بالقيمة العادلة تماشياً مع سياستها المحاسبية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

٤-١٥ عقود الإيجار تابع

كمؤجر

عندما تعمل المجموعة كمؤجر، فإنها تحدد عند بدء الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أم عقد إيجار تشغيلي. ولتصنيف كل عقد إيجار، تُجرى المجموعة تقييماً شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا العرضية لملكية الأصل الأساسي للمستأجر. إذا كان الأمر كذلك، فيُعد عقد الإيجار هنا عقد إيجار تمويلي؛ وإن لم يكن كذلك، فعندئذ يكون عقد إيجار تشغيلي. وفي إطار هذا التقييم، تنظر المجموعة في مؤشرات معينة مثل ما إذا كان الإيجار للجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

عند تأجير الموجودات بموجب عقد إيجار تشغيلي، يتم إدراج الأصل في الميزانية العمومية بناءً على طبيعة الأصل. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار على أساس القسط الثابت.

تعترف المجموعة بدفعات الإيجار المستلمة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من «الإيرادات».

٤-١٦ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها. وتحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق تقسيم الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأثر رجعي ليشمل تأثير أي زيادة في عدد الأسهم دون تغير مقابل في الموارد.

٤-١٧ ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

تشمل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة الدفع أو المستحقة القبض على الدخل أو الخسارة الخاضعة للضريبة للسنة، باستخدام معدلات الضرائب التي تم فرضها أو يتم فرضها بشكل فعلي في تاريخ التقرير، وأي تعديل للضريبة المستحقة الدفع فيما يتعلق بالسنوات السابقة. يمثل مبلغ الضريبة الحالية المستحقة الدفع أو المستحقة القبض أفضل تقدير لمبلغ الضريبة المتوقع دفعه أو استلامه والذي يعكس عدم اليقين المتعلق بضرائب الدخل، إن وجدت.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفروق المؤقتة بين القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات لأغراض إعداد التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضرائب. لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لـ:

- الفروق المؤقتة عند الاعتراف المبدئي بالموجودات أو المطلوبات في معاملة ليست دمج أعمال وفي وقت المعاملة لا تؤثر على الأرباح أو الخسائر المحاسبية أو الخاضعة للضريبة ولا تنشأ عنها فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم.
- الاختلافات المؤقتة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة والزميلة والترتيبات المشتركة إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قادرة على التحكم في توقيت عكس الفروق المؤقتة ومن المحتمل ألا تنعكس في المستقبل المنظور؛ و
- الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة الناشئة عن الاعتراف المبدئي بالشهرة التجارية.

دبي للإستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تابع

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

١٧-٤. ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة تابع

يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة للخصائر الضريبية غير المستخدمة والفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى الحد الذي يحتمل أن تكون الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها. يتم تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل بناء على عكس الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة ذات الصلة. في حال كان مبلغ الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة غير كافٍ للاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل بالكامل، يتم الأخذ بالاعتبار الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، والتي يتم تعديلها لعكس الفروق المؤقتة الحالية، بناء على خطط العمل لكل شركة تابعة للمجموعة. تتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في بتاريخ كل تقرير وتخضع إلى الحد الذي لا يكون فيه من المحتمل أن تتحقق المنافع الضريبية ذات الصلة؛ يتم عكس هذه التخفيضات عندما يتحسن احتمال الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل.

يعكس قياس الضريبة المؤجلة النتائج الضريبية المترتبة على الطريقة التي تتوقع بها المجموعة، في نهاية فترة التقرير، استرداد أو تسوية المطلوبات والموجودات الحالية على أساس الصافي أو تحقيق موجوداتها ومطلوباتها.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق واجب النفاذ قانوناً لمقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المتداولة، وتتعلق بضرائب الدخل التي تفرضها نفس السلطة الضريبية على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة، أو على منشآت ضريبية مختلفة، ولكنها تنوي تسوية المطلوبات والموجودات الضريبية المتداولة على أساس الصافي أو تحقيق أصولها ومطلوباتها الضريبية في ذات الوقت.

عند تحديد مبلغ الضريبة الحالية والمؤجلة، تأخذ المجموعة في الاعتبار تأثير الأوضاع الضريبية غير المؤكدة واحتمالية أن تكون الضرائب والغرامات الإضافية مستحقة. ترى المجموعة أن استحقاقاتها للمطلوبات الضريبية كافية لجميع سنوات الضرائب المفتوحة بناء على تقييمها للعديد من العوامل، بما في ذلك تفسيرات قانون الضرائب. يعتمد هذا التقييم على تقديرات وافتراضات وقد ينطوي على مجموعة من الأحكام حول الأحداث المستقبلية. قد تتوفر معلومات جديدة تدفع المجموعة إلى تغيير أحكامها فيما يتعلق بمدى كفاية المطلوبات الضريبية الحالية. ستؤثر هذه التغييرات في المطلوبات الضريبية على المصروفات الضريبية في الفترة التي يتم فيها هذا التحديد.

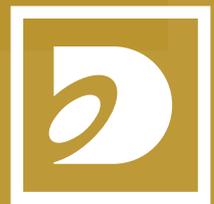
الركيزة الثانية

أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية القواعد النموذجية العالمية لمكافحة تآكل القاعدة الضريبية، والتي تنص على معدل ضريبة لا يقل عن ١٥٪ حسب المنطقة الجغرافية (الركيزة الثانية). فرضت دول مختلفة تشريعات ضريبية أو هي بصدد فرض تشريعات ضريبية للامتثال الكامل أو الجزئي للركيزة الثانية. أصدرت دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تقع الشركة الأم الأساسية للمجموعة، قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض ضريبة إضافية على الشركات متعددة الجنسيات. تقع المجموعة ضمن نطاق هذه اللوائح اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥ وتقوم حالياً بتقييم تعرضها لهذه اللوائح.

هناك عدم يقين بشأن ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة الثانية تخلق فروقاً مؤقتة إضافية، وما إذا كان ينبغي إعادة قياس الضرائب المؤجلة في ضوء قواعد الركيزة الثانية، ومعدل الضريبة الذي ينبغي استخدامه لقياس الضرائب المؤجلة. استجابة لحالة عدم اليقين هذه، أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولية ومجلس معايير المحاسبة والتأكيد تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل" في ٢٣ مايو ٢٠٢٣ و ٢٧ يونيو ٢٠٢٣ على التوالي. تقدم هذه التعديلات استثناءً مؤقتاً إلزامياً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي بموجبه لا تعترف الشركة أو تفصح عن معلومات حول الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية / تآكل القاعدة الضريبة وتحويل الأرباح الصادرة عن مجموعة العشرين. طبقت المجموعة هذا الاستثناء المؤقت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

١٨-٤. تقارير القطاعات

تتضمن نتائج القطاع التي يتم تقديم تقارير بشأنها إلى مجلس الإدارة (صانع القرار الرئيسي بشأن العمليات التشغيلية) على البنود المنسوبة مباشرة إلى كل قطاع بالإضافة إلى تلك البنود التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.



شركة دبي للاستثمار ش.م.ع

ص.ب: ٢٨١٧١ الإمارات - دبي 

+٩٧١ ٤ ٨١٢٢٤٠٠ 

dubaiinvestments.com 