



التقرير السنوي
٢٠٢٢

20
22





المحتويات

٢ - ١	تقرير مجلس الإدارة
	البيانات المالية الموحدة
٨ - ٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
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
٧٥ - ١٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٩٣ - ٧٦	تقرير حوكمة الشركات السنوي لسنة ٢٠٢٢

تقرير
مجلس الإدارة



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 والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

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 ١,٦٠٨,٥٧ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مقابل مبلغ ٦١٩,٤٩ مليون درهم للسنة السابقة.

سجلت المجموعة أرباحاً أعلى مقارنة بالسنة السابقة حيث يعود ذلك بشكل رئيسي إلى الربح من استبعاد حصة مسيطرة وربح القيمة العادلة من الإستثمار المتبقي في شركة الإمارات ديستريكت كولنج ش.م.ع بقيمة ٩٨٠,٤٢ مليون درهم.

بلغ مجموع موجودات المجموعة ٢٠,٤٧ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٢١,٧٨ مليار درهم).

توزيعات الأرباح

تماشياً مع التزامه بتقديم عوائد مجزية للمساهمين، يقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة ١٢,٥٪ على مساهمين الشركة لسنة ٢٠٢٢.

في الاجتماع العام المنعقد بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠٢٢، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية المرحلية بنسبة ٧,٥٪ (٠,٠٧٥ درهم للسهم) المقترحة من قبل مجلس الإدارة. وتم توزيع أرباح بقيمة ٣١٨,٩٠ مليون درهم في أكتوبر ٢٠٢٢.

المخصصات المقترحة

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

ألف درهم

٢٤٦,٣٤٩

< تحويل إلى احتياطي قانوني

٥٣١,٥٠٢

< توزيعات أرباح نقدية مقترحة

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

أدرجت الأتعاب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١٧,٥ مليون درهم في المصاريف الإدارية.

النظرة لسنة ٢٠٢٣

إن المجموعة متفائلة بحذر بشأن سنة ٢٠٢٣. ومن المتوقع أن يظل اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة قوياً ومرناً نتيجة الإصلاحات الجارية التي تقوم بها حكومة الإمارات العربية المتحدة على الرغم من البيئة الكلية الصعبة. إن المجموعة متأهبة تماماً للاستفادة من الفرص الناشئة عن ظروف السوق السائدة وتحقق تقدماً ثابتاً في سعيها لتوسيع وجودها في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا مع وجود العديد من العروض قيد الدراسة الجديدة.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من الأعضاء التالية أسماؤهم:

- < 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 الكعدة
- < السيد/ عبد الرحمن محمد راشد الشارد
- < السيد/ حسين ناصر أحمد لوتاه

الأطراف ذات العلاقة

تُفصح البيانات المالية الموحدة عن الأرصد والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحين ١٩ و ٣٥ على التوالي. ويتم تنفيذ جميع المعاملات في سياق العمل الاعتيادي ووفقاً للقوانين والتشريعات المطبقة.

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة/ برايس ووترهاوس كوبرز في منصب مدقق الحسابات لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. ويقترح مجلس الإدارة تعيينهم لتدقيق البيانات المالية للسنة التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقد عبّروا عن نيتهم في الاستمرار في موقعهم.

شكر وتقدير

يتوجه مجلس الإدارة بالشكر والتقدير لجميع المساهمين والعملاء وشركاء الأعمال الكرام على دعمهم المتواصل الذي أضفى 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
٢٠ مارس ٢٠٢٣

البيانات المالية الموحدة



تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

رأينا

برأينا، تعبر البيانات المالية الموحدة بشكل عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

نطاق التدقيق

تشمل البيانات المالية الموحدة للمجموعة ما يلي:

- بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة وتشمل السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. ويتم إيضاح مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير بمزيد من التفصيل ضمن فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المدرجة ضمن تقريرنا.

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

الاستقلالية

إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للقواعد الأخلاقية الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية التي تتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

منهجنا في التدقيق

نظرة عامة

- أمور التدقيق الرئيسية
- تقييم الاستثمارات العقارية
- تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع ضمن المخزون

في إطار تصميم تدقيقنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وعلى وجه الخصوص، أخذنا بالاعتبار الأحكام الذاتية التي وضعتها الإدارة، ومنها ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي انطوت على وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. وكما هو الحال في كل من عمليات التدقيق لدينا، تطرقنا أيضاً إلى مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، بما في ذلك بين أمور أخرى، النظر فيما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر وجود أخطاء جوهرية بسبب الاحتيال.

لقد قمنا بتصميم نطاق التدقيق من أجل تنفيذ أعمال كافية تمكننا من تقديم رأي حول البيانات المالية الموحدة ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل المجموعة، والعمليات المحاسبية والضوابط، والقطاع الذي تعمل فيه المجموعة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع (تابع)

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت أكثر الأمور أهمية أثناء تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التطرق إلى هذه الأمور في سياق تدقيقنا على البيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

أمر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات العقارية

قيّمنا كفاءات وقدرات وموضوعية خبراء التقييم المعيّنين من قبل إدارة المجموعة.

حصلنا على تقارير التقييم للعقارات التي خضعت للتقييم من جانب خبراء التقييم، وتم تقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المعتمدة من قبل خبراء التقييم لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة. وعلاوة على ذلك، فقد حددنا، بناءً على حكمنا الخاص، افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة في تقييم كل عقار، مثل معدلات عائد الرسمة والإيجارات المستقبلية المقدرة في السوق ومعدلات الخصم ومعدلات مبيعات السوق، وقمنا بمراجعتها لتحري مدى معقوليتها.

قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمراجعة عينة من تقارير التقييم المشمل إليها لتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة ولمراجعة مدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة. وإلى جانب خبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا، أجرينا أيضاً مناقشات مع إدارة المجموعة وخبراء التقييم لتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة، ومدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة.

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية المعلومات الخاصة بالعقارات المستخدمة في أعمال التقييم وذلك بمقارنتها، على أساس العينة، مع السجلات الداعمة الأساسية، مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها.

راجعنا تحليل الحساسية المنفذ من قبل إدارة المجموعة للافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم وذلك لتقييم الأثر المحتمل على التقييمات الناتجة.

قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في الإيضاحين ١٢ و ٣٩ من البيانات المالية الموحدة.

تشتمل محفظة الاستثمارات العقارية لدى المجموعة على الأراضي وما يتعلق بها من مرافق البنية التحتية والمرافق الملحقة والوحدات السكنية ومرافق التجزئة والمرافق التجارية ومسكن العمال والمستودعات وقطع الأراضي قيد التطوير أو المخصصة للتطوير المستقبلي.

تتمثل السياسة المحاسبية للمجموعة في إدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تقدر قيمة محفظة العقارات بمبلغ ٩,٦٩ مليار درهم. وبلغ صافي ربح القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ما قيمته ١٨١,٧٥ مليون درهم.

يُعد تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة تقيماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار، وموقعه، والإيجارات المستقبلية المتوقعة في السوق ومعدلات عائد الرسمة المرتبطة بالاستثمارات العقارية التي تخضع للتقييم بموجب "منهج رسمة الدخل" أو "منهج تقييم الدخل" (معاً، "منهج الدخل") وأسعار البيع القابلة للمقارنة للاستثمارات العقارية التي تم تقييمها باستخدام "منهج مقارنة المبيعات". أجريت أعمال التقييم لجميع محفظة الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين ("خبراء التقييم"). وأدى خبراء التقييم الذين استعانتم بهم الإدارة أعمالهم وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين مع الأخذ بالاعتبار متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالية رقم ١٣ - "قياسات القيمة العادلة".

يتم تقييم محفظة الاستثمارات العقارية باستخدام إما منهج الدخل أو منهج مقارنة المبيعات. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبراء التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها.

يضع خبراء التقييم افتراضات معينة مثل معدلات عائد الرسمة، والإيجارات المستقبلية المقدرة في السوق، ومعدلات الخصم، ومعدلات مبيعات السوق، التي تتأثر بالعائدات السائدة في السوق، ومعاملات السوق المماثلة، وخصائص محددة مثل موقع العقار ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع (تابع)

منهجنا في التدقيق (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

أمر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

إن أهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها أعمال التقييم تطلبت تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تباين جوهري في تحديد مدخلات التقييم يمكن أن يكون له تأثير مادي على قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها على هذه الاستثمارات العقارية.

راجع الإيضاح رقم ١٢ والإيضاح رقم ٣٩ من البيانات المالية الموحدة التي تتضمن إفصاحات بشأن استخدام التقديرات والأحكام من قبل الإدارة في تحديد التقييم العادل للاستثمارات العقارية.

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع ضمن المخزون

قمنا بتقييم كفاءات وقدرات وموضوعية خبير التقييم المعين من قبل الإدارة.

قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمراجعة عينة من تقارير التقييم المشار إليها لتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة ومراجعة مدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة. وإلى جانب خبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا، أجرينا أيضاً مناقشات مع إدارة المجموعة وخبير التقييم لتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة، ولمراجعة مدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة.

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرية المستخدمة في التقييمات وذلك بمقارنتها، على أساس العينة، مع السجلات الداعمة الأساسية، مثل فحص التكاليف المتكبدة حتى تاريخه، والتكاليف التي سيتم تكبدها ومعدلات المبيعات الحديثة للوحدات البيعية.

قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في الإيضاحين ١٧ و ٣٩ من البيانات المالية الموحدة.

تشتمل عقارات المجموعة المحتفظ بها للتطوير والبيع على مشروع سكني وأراضي مخصصة لإقامة مشاريع التطوير، وتدرج بالتكلفة أو بصافي القيمة البيعية، أيهما أقل.

استعانت المجموعة بخبير تقييم لمساعدة الإدارة على تحديد صافي القيمة البيعية لجميع العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ البالغة ١,٢٢ مليار درهم.

يُعد تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لدى المجموعة تقييماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار وموقعه وتقديرات أسعار البيع وتكاليف الإنشاء للعقارات قيد التطوير والإيجارات المستقبلية المقدر في السوق ومعدلات عائد الرسالة.

ولتحديد صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع، استخدم خبير التقييم إما "منهج مقارنة المبيعات" أو "منهج رسلة الدخل".

يطبق خبراء التقييم افتراضات معينة مثل معدلات عائد الرسالة، والإيجارات المستقبلية المقدر في السوق، ومعدلات مبيعات السوق، التي تتأثر بالعائدات الساندة في السوق، ومعاملات السوق المماثلة، وخصائص محددة مثل موقع العقار لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى سعر البيع المقدر للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لدى المجموعة.

إن أهمية التقديرات والأحكام المتضمنة في تحديد صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع، تتطلب تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تغيير جوهري في هذه التقديرات يمكن أن يكون له تأثير مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لدى المجموعة.

راجع الإيضاح رقم ١٧ والإيضاح رقم ٣٩ حول البيانات المالية الموحدة التي تتضمن إفصاحات بشأن استخدام التقديرات والأحكام من قبل الإدارة في تحديد صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع (تابع)

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة والإدارة مسؤولون عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة وتقرير حوكمة الشركة السنوي اللذان حصلنا عليهما قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، والتقرير السنوي والتقرير المتكامل للمجموعة اللذان يتوقع إتاحتها لنا بعد ذلك التاريخ (ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها).

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتطرق إلى المعلومات الأخرى، ولا نبيدي أي تأكيد عليها بأي صورة كانت.

وفيما يتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة سلفاً، وفي سبيل ذلك فإننا ننظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهرية بصورة أو بأخرى.

إذا توصلنا - بناءً على العمل الذي نكون قد قمنا به - على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون ببيان هذه الحقائق في تقريرنا. وليس لدينا ما ندرجه في التقرير بهذا الشأن.

إذا توصلنا، عند قراءة التقرير السنوي للمجموعة، إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بإبلاغ هذا الأمر إلى القائمين على الحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وكذلك إعدادها طبقاً للمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١، وعن تلك الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لكي تتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أي أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

وعند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن الإدارة تعد مسؤولة عن تقييم مدى قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بهذه الاستمرارية، وكذا استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو وقف أنشطتها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يشمل رأينا. يمثل التأكيد المعقول مستوى عالياً من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً على أن عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ستكشف دائماً عن أي خطأ جوهري إن وجد. يمكن أن تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر تلك الأخطاء، إفراداً أو إجمالاً، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

وفي إطار عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونتبع مبدأ الشك المهني طوال أعمال التدقيق. كما أننا نلتزم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تلائم تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات العلاقة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات التدقيق التي تعتبر مناسبة وفقاً للظروف، وليس لغرض إبداء الرأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية وما يتعلق بها من إفصاحات الإدارة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- معرفة مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها تحديداً ما إذا كان هناك عدم يقين مادي يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عمل. وإذا توصلنا إلى وجود عدم يقين مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. إن الاستنتاجات التي نتوصل لها نتوقف على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع المجموعة إلى التوقف عن الاستمرار كمنشأة عمل.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة ونسقتها ومحتوياتها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق على المجموعة والإشراف عليها وأدائها، ونظلم مسؤولين دون غيرنا عن رأينا حول التدقيق.
- نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقرر ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة نحددها في الرقابة الداخلية أثناء تدقيقنا.
- نقدم أيضاً للقائمين على الحوكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا نبذلهم بجميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، والإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو سبل الحماية المطبقة إن لزم الأمر.
- ومن بين الأمور المنقولة للقائمين على الحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية قصوى أثناء التدقيق على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل بدورها أمور التدقيق الرئيسية، ثم ندرجها في تقرير مدقق الحسابات باستثناء ما تحظره النظم أو التشريعات الإفصاح عنه للرأي العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كنا نتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يترك تداعيات سلبية تفوق المزايا التي ستعود على الصالح العام من جراء هذا الإفصاح.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع (تابع)

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

إضافة إلى ذلك ووفقاً لمتطلبات المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١، نفيدكم بما يلي:

- ١) أننا حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تدقيتنا.
- ٢) أن البيانات المالية الموحدة قد أعدت، من كافة النواحي الجوهرية، طبقاً للأحكام السارية للمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١.
- ٣) أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية سليمة.
- ٤) أن المعلومات المالية التي يتضمنها تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر المحاسبية للمجموعة.
- ٥) أن المجموعة قد قامت بشراء أسهم أو الاستثمار فيها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كما هو مبين في الإيضاحات ١٣ و ١٥ و ٣٧ من البيانات المالية الموحدة.
- ٦) أن الإيضاح رقم ٣٥ من البيانات المالية الموحدة يبين المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي بموجبها أبرمت هذه المعاملات.
- ٧) أنه بناءً على المعلومات المقدمة لنا لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المجموعة قد خالفت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أيًا من الأحكام السارية للمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١، أو فيما يتعلق بالشركة، وعقد تأسيسها ونظامها الأساسي بشكل يمكن أن يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- ٨) أن الإيضاح رقم ٧ من البيانات المالية الموحدة يبين المساهمات الاجتماعية المقدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

برايس ووترهاوس كوبرز
٢٠ مارس ٢٠٢٣



دوجلاس أو مهوري
سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ٨٣٤
دبي، الإمارات العربية المتحدة

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح
١,٦٢٩,٧١٣	١,٤٤٦,٣٧٩	مبيعات البضائع وتقديم الخدمات
٨٢٢,٠٠٤	٨٦٦,٦٧٩	إيرادات الإيجار
٢٢٦,٥٧٥	٢٤٢,٦٦٠	إيرادات العقود
٥٠٨,٤٧٢	٤٣٧,٠٦٥	بيع العقارات
٥٥,٣٩٩	١٨١,٧٤٩	١٢ ربح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية
١٠٠,٠٣٦	(٢٢,٩٣٤)	١٣ (خسارة) / ربح من التقييم العادل للاستثمارات
٢٣,٠٦٥	١١,٧٨٤	٣٨ ربح من بيع استثمارات
٨٥٣	٥٩,٣٧٠	(١٥) حصة من ربح كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
٢٢,٣٢٥	٤٠,٤٤٨	إيرادات توزيعات الأرباح
-	٩٨٠,٤١٥	٣٨ ربح من استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة وبيع القيمة العادلة من الاستثمار المتبقي
٦,٩٠٠	١١,٤٧٩	(١٥) (ب) ربح من صفقة شراء
٣,٤١٥,٣٤٢	٤,٢٥٥,٠٩٤	مجموع الإيرادات
(٢,٢٦٩,٣٥٦)	(١,٩٥٩,٠١٩)	٦ تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات
(٤٤٦,٢٢٩)	(٥٠٦,٠٣٠)	٧ مصاريف إدارية
(٢٠٦,٧٨٦)	(٢٤٩,٧٠١)	٨ تكاليف التمويل
(٤٢,٤٢٢)	(١٦١,٤٨٧)	٥ صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية
٩٧,٥٦٣	١٥١,٧٥٣	٨ إيرادات التمويل
٦٤,٠١٠	٣٤,٤١٧	٩ إيرادات أخرى
٦١٢,١٢٢	١,٥٦٥,٠٢٧	ربح السنة
		الربح العائد إلى:
٦١٩,٤٨٧	١,٦٠٨,٥٦٥	مُلاك الشركة
(٧,٣٦٥)	(٤٣,٥٣٨)	حصة غير مسيطرة
٦١٢,١٢٢	١,٥٦٥,٠٢٧	ربح السنة
		ربحية السهم
٠,١٥	٠,٣٨	٣١ الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (درهم)

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٦١٢,١٢٢	١,٥٦٥,٠٢٧	ربح السنة
الدخل الشامل الآخر:		
البنود التي لن يُعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة		
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال		
(١٢,٤٦٣)	٦,١٠٠	١٣ (ج)
الدخل الشامل الآخر		
حصة من الخسارة الشاملة الأخرى لكيانات مستثمر فيها محسوبة على		
-	(٤,٦٥٠)	١٥
أساس حقوق الملكية		
(١٢,٤٦٣)	١,٤٥٠	مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة
٥٩٩,٦٥٩	١,٥٦٦,٤٧٧	مجموع الدخل الشامل للسنة
العائد إلى:		
٦٠٨,٥٣٨	١,٦٠٩,٤٦١	مُلاك الشركة
(٨,٨٧٩)	(٤٢,٩٨٤)	حصص غير مهيمنة
٥٩٩,٦٥٩	١,٥٦٦,٤٧٧	مجموع الدخل الشامل للسنة

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
			ممتلكات ومنشآت ومعدات
٣,٦٩٠,٣٠٤	١,٦٩٣,٦٣٩	١٠	موجودات حق الاستخدام
٢٩٥,٦٠٧	٣٤٧,٧٧٤	٢٣	شهرة وموجودات غير ملموسة
٦٧٦,٢٠٢	٢٥٢,١١٠	١١	استثمارات عقارية
٨,٩٧٧,٦٢٩	٩,٦٩٢,١٦٨	١٢	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٦٢,٧٦٨	٥٩,٥٤٢	١٣	موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٥,٧٦٩	٤٣,٩٢٨	١٤	استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
٣٢٦,١١٢	١,٥٢٨,٤٦٤	١٥	ذمم الإيجار المدينة
٥٣,٧٧١	٣٨,٥٤٨	١٦	مخزون
٢٤٣,٣٠٥	٢٥٣,٦٨٠	١٧	ذمم مدينة تجارية
٣٤٠,٣٨٤	٢٣٧,٥٩٤	١٨	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
١٥,٧٨٩	١٣,٣٨٨	١٩	
١٤,٨٢٧,٦٤٠	١٤,١٦٠,٨٣٥		
			موجودات متداولة
			مخزون
٢,٠٩٥,٨٤٨	١,٢٠٩,٦٢٨	١٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٦٦١,٥٥٢	١,٧٥٧,٨٤٢	١٣	ذمم مدينة تجارية
١,٧٥٧,٩١٨	١,٧٩٤,٣٥٤	١٨	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
٦٠٣,٩١٦	٥٨١,٣٧٦	١٩	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
١١٦,٠٩٢	١١٠,١٣٨	٢٠	نقد وما في حكمه
٧١٣,٣٢٦	٨٥٣,٠٨٢	٢٠	
٦,٩٤٨,٦٥٢	٦,٣٠٦,٤٢٠		
٢١,٧٧٦,٢٩٢	٢٠,٤٦٧,٢٥٥		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	٢٥	علاوة الإصدار
٤٦	٤٦	٢٥	احتياطي رأس المال
٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٦	احتياطي قانوني
١,٢٧٨,٠١٧	١,٤٩١,٢٨٩	٢٧	احتياطي عام
١,٤٤٥,٣٩٧	١,٤٤٥,٣٩٧	٢٧	احتياطي القيمة العادلة
(١٩١,٨٥٤)	(١٩٢,٩٧٨)	٢٨	توزيعات أرباح مقترحة
٥١٠,٢٤٢	٥٣١,٥٠٣	٢٩	أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة
١٢,٠٠٠	-	٣٠	أرباح محتجزة
٤,٧٤٠,٢٢١	٥,٢٨٧,٥٩٣		حقوق الملكية العائدة إلى مُلأك الشركة
١٢,٠٧١,٥٩١	١٢,٨٤٠,٣٧٢		
٢٢٤,٧٢١	١٩٦,٦٠٢	٣٦	حصص غير مسيطرة
١٢,٢٩٦,٣١٢	١٣,٠٣٦,٩٧٤		مجموع حقوق الملكية

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها بيان المركز المالي الموحد (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			المطلوبات
			مطلوبات غير المتداولة
٤,٨٤٢,٤٣٤	٣,٧٥٤,٩٥٢	٢١	قروض بنكية طويلة الأجل
٣٧٨,٣٠٨	٣٤٢,٧٦٠	٢٣	مطلوبات الإيجار
٢٩٣,٦٤٨	١٠٨,٨٠٣	٢٤	ذمم دائنة أخرى
٥,٥١٤,٣٩٠	٤,٢٠٦,٥١٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٢,١١٨,٣٤٢	١,٤٦٦,٨٩٣	٢٢	قروض بنكية
٤٣,١٩٦	٣٩,٧٣٠	٢٣	مطلوبات الإيجار
١,٨٠٤,٠٥٢	١,٧١٧,١٤٣	٢٤	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة وذمم دائنة تجارية وأخرى
٣,٩٦٥,٥٩٠	٣,٢٢٣,٧٦٦		مجموع المطلوبات
٩,٤٧٩,٩٨٠	٧,٤٣٠,٢٨١		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
٢١,٧٧٦,٢٩٢	٢٠,٤٦٧,٢٥٥		

بحسب أفضل ما وصل لعلمنا، تعبّر البيانات المالية الموحدة المرفقة بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد ونتائج العمليات والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠٢٣ ووقعها بالنيابة عن المجلس:

خالد جاسم بن كلبان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

عبد الرحمن غانم المطيوعي
رئيس مجلس الإدارة

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)

حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة

	حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة	أرباح مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة	توزيعات أرباح مقترحة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي الشراكة	احتياطي عام	احتياطي قانوني	احتياطي رأس المال	علاوة الإصدار	رأس المال
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	١٢,٠٤٨,٥٦٦	٣٣٤,١٢٧	١٠,٥٠٠	٣٤٠,١٦١	(١٨٠,٩٠٥)	١,٤٤٢,٧٢٩	١,٣١٠,٤٧٢	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠٢٠
مجموع الدخل الشامل للسنة	٦١٢,١٢٢	٦١٩,٤٨٧	-	-	-	-	-	-	-	-
ربح السنة	(١٢,٤٦٣)	(١,٥١٤)	-	(١٠,٩٤٩)	-	-	-	-	-	-
الدخل الشامل الآخر	(١٢,٤٦٣)	(١,٥١٤)	-	(١٠,٩٤٩)	-	-	-	-	-	-
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٣ ج))	٥٩٩,٦٥٩	(٨,٨٧٩)	-	(١٠,٩٤٩)	-	-	-	-	-	-
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة	(١٢,٤٦٣)	(٨,٨٧٩)	-	(١٠,٩٤٩)	-	-	-	-	-	-
مجموع الدخل الشامل للسنة	٣٤٠,١٦١	(١٠,٩٤٩)	-	(١٠,٩٤٩)	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح مدفوعة	(٣٤٠,١٦١)	-	-	(٣٤٠,١٦١)	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل الشركات التابعة	(١,٠٠٥)	(١,٠٠٥)	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح مقترحة (إيضاح ٢٩)	-	-	-	٥١٠,٢٤٢	-	-	-	-	-	-
مجموع المساهمات من قبل الملاك والتوزيعات عليهم	(٣٤١,١٦٦)	(١,٠٠٥)	-	١٧٠,٠٨١	-	-	-	-	-	-
التغيرات في حصة الملكية	(٨٦٣)	٤٨٤	-	-	-	-	-	-	-	-
استحواذ على حصة غير مسيطرة	(٨٦٣)	٤٨٤	-	-	-	-	-	-	-	-
مجموع التغيرات في حصة الملكية في الشركات التابعة	(٨٦٣)	٤٨٤	-	-	-	-	-	-	-	-
مجموع المعاملات مع الملاك بصفتهم ملاكاً	(٣٤١,٤٣١)	(٧٨٥)	-	١٧٠,٠٨١	-	-	-	-	-	-
حركات أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تحويل إلى الاحتياطيات	-	-	-	-	-	٢,٦٦٨	٦٧,٥٤٥	-	-	-
أرباح مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة	(١,٠٠٥)	-	(١,٠٠٥)	-	-	-	-	-	-	-
أرباح مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٣٠)	-	-	١٢,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-
مجموع الحركات الأخرى	(١,٠٠٥)	-	١٢,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٢,٢٩٦,٣١٢	٢٢٤,٧٢١	١٢,٠٠٠	٥١٠,٢٤٢	(١٩١,٨٥٤)	١,٤٤٥,٣٩٧	١,٣٧٨,٠١٧	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠٢٠

الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٧ إلى ٧٥ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاحات	
٦١٢,١٢٢	١,٥٦٥,٠٢٧		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات لـ:
٢١٣,٢٥٢	١٧٣,٤٣٥	٢٣,١٠	استهلاك وإطفاء موجودات حق الاستخدام
١٩,٩١٠	٢٠,٨٢٧	١١	إطفاء موجودات غير ملموسة
-	١١,٦٧٣	١١,١٠	خسائر الانخفاض في قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات والموجودات غير الملموسة
(٥٦)	(٧٨٠)	٩	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
(٣٣,٠٦٥)	(١١,٧٨٤)		ربح من بيع استثمارات
-	(٩٨٠,٤١٥)	٣٨	ربح من استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة
(٥٥,٣٩٩)	(١٨١,٧٤٩)	١٢	ربح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية
(٨٥٣)	(٥٩,٣٧٠)	(٣)١٥	حصة من ربح كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
(١٠٠,٠٣٦)	٢٢,٩٣٤	١٣	خسارة / (ربح) من التقييم العادل للاستثمارات
٤٢,٤٢٢	١٦١,٤٨٧	٥	صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية
(٥,٠٠٠)	(١٠,٣٢٩)	٦	عكس خفض قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية
(٦,٩٠٠)	(١١,٤٧٩)	١٥ (٢) (ب)	ربح من صفقة شراء
(٩٧,٥٦٣)	(١٥١,٧٥٣)	٨	إيرادات التمويل
٢٠٦,٧٨٦	٢٤٩,٧٠١	٨	تكاليف التمويل
٧٩٥,٦٢٠	٧٩٧,٤٢٥		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في:
(٥٣,٧٠٢)	(١٠٢,٧٦٤)		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
(٥٤,٦٥٦)	(٣٢١,٨٠٨)		ذمم مدينة تجارية ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
٤٠٢,٠٠٥	٣٧٠,٢٤٤		مخزون
(١٣٩,٣٥٣)	٣٣,٩١٨		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة وذمم دائنة تجارية وأخرى
(١٠,٥٠٠)	(١٢,٠٠٠)		أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
٩٣٩,٤١٤	٧٦٥,٠١٥		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٦٧)	(٦,٩٢٦)		المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص غير مسيطرة
٦٥,٠٠٠	١,١١٣,٠٨١	٣٨	صافي النقد المستلم من استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة
(٤٠٨,٣١٥)	(١٦١,٩٦٧)	١٢	إضافات على استثمارات عقارية
(١٥٠,٦٨٠)	(٨٠,٥١٩)	١٠	شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
٥٠٠	٧,٦٣٠		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
-	١٢٢,٢٣٧	١٥	توزيعات أرباح مستلمة من كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
(١٨١,٢٣٤)	(٣٧,٩٠١)	١٥	صافي حركة الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
١,٠٠٠	١,٧٥٠	١٥	عائد مساهمة رأسمالية من قبل كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
٩١,٥٦٦	(٢١,٣٩٥)		حركة في ودائع قصيرة الأجل
(٢,٧١١)	(١,٠٣٨)	١١	إضافات على الموجودات غير الملموسة
(٥٨٥,١٤١)	٩٣٤,٩٥٢		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها بيان التدفقات النقدية الموحد (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاحات	
٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم		
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
			متحصلات من قروض بنكية
١,٨٢٠,٢٦٧	١,٣١٦,٢٦٠		سداد قروض بنكية
(١,٦٩٧,١٤٤)	(١,٨٥٧,٢٤٠)		العناصر الرئيسية لدفعات الإيجار
(٤٢,٧٣٦)	(٣٠,٧٢٧)		مصاريق الفوائد على مطلوبات الإيجار
(٣٤,٥٥٨)	(٢٩,٣٣٥)	٨	مساهمة في حقوق الملكية من حصص غير مسيطرة
-	٢٠,٥٤٥		توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة
(١,٠٠٥)	(٢,٤٠٩)		توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٤٠,١٦١)	(٨٢٩,١٤٣)		إيرادات تمويل مقبوضة
٥٦,٠٩٥	٤٥,٤٤٣	٨	تكاليف تمويل مدفوعة
(١٧٢,٢٢٨)	(٢٢٠,٣٦٦)	٨	
(٤١١,٤٧٠)	(١,٥٨٦,٩٧٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه			
(٥٧,١٩٧)	١١٢,٩٩٥		النقد وما في حكمه في ١ يناير
٥٦٦,٣٣٥	٥٠٩,١٣٨		النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر
٥٠٩,١٣٨	٦٢٢,١٣٣		
النقد وما في حكمه يشمل ما يلي:			
٦٥٢,٨٢٨	٤٣٧,٧٤٨	٢٠	نقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
٦٠,٤٩٨	٤١٥,٣٣٤	٢٠	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)
(٢٠٤,١٨٨)	(٢٣٠,٩٤٩)	٢٢	سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة
٥٠٩,١٣٨	٦٢٢,١٣٣		

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١. معلومات عن الشركة

تأسست شركة دبي للإستثمار 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 ٢٠٢٢ على البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") وحصة المجموعة في الشركات الزميلة والترتيبات المشتركة.

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 ١٥,٥٨٣ مساهماً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١٥,٩٤٤ مساهماً).

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

صدر المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ ("قانون الشركات") (الذي ألغى القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ وتعديلاته) في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١ ودخل حيز التنفيذ في ٢ يناير ٢٠٢٢ والذي ينطبق على الشركة.

٢. أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية 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

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

- < استثمارات عقارية.
- < استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- < استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- < موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- < أدوات مالية مشتقة.

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٢-٤ 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 والمصاريف. 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 ٣٩.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (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 الثالث، 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 تلبى 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 القابلة للملاحظة بأقصى قدر ممكن. ويتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل للقيمة العادلة على أساس المعطيات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- < المستوى الأول: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- < المستوى الثاني: المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديرة بالملاحظة بالنسبة للأصل أو الالتزام، سواءً كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار).
- < المستوى الثالث: 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 لتسلسل القيمة العادلة، يتم عندها تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من تسلسل القيمة 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 - استثمارات عقارية
- < الإيضاح ١٣ - استثمارات مالية

٣. استمرار تأثير كوفيد-١٩

قامت المجموعة بتقييم التأثير المستمر لكوفيد-١٩ على أعمالها وانعكاس ذلك على مركزها المالي الموحد وأدائها. وتضمن هذا التقييم أحكاماً وتقديرات وافتراسات هامة كانت تخضع لدرجة أقل من اليقين مقارنة بتلك التي تم إجراؤها في السنوات التي سبقت ظهور فيروس كوفيد-١٩.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤. المعايير الصادرة

(أ) المعايير المحاسبية والتعديلات والتفسيرات الجديدة - السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢ المطبقة من قبل المجموعة.

طبقت المجموعة التعديلات على المعايير التالية لأول مرة على فترات تقاريرها السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢:

- < ممتلكات ومنشآت ومعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ .
- < الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ .
- < العقود المتقلة - تكلفة تنفيذ العقد - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ .
- < التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨ - ٢٠٢٠ .

لم يكن للتعديلات المذكورة أعلاه أي تأثير على المبالغ المعترف بها في الفترات السابقة والفترة الحالية، ومن غير المتوقع أن يكون لها أي تأثير جوهري على الفترات المستقبلية.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة - غير السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢ والتي لم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة.

لقد تم نشر بعض المعايير والتفسيرات المحاسبية الجديدة والمعدلة التي ليست إلزامية بالنسبة لفترات التقرير المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لكن المجموعة لم تقم بتطبيق هذه المعايير والتفسيرات مبكراً. وليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير تأثير جوهري على المجموعة في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية وعلى معاملاتها المستقبلية المتوقعة.

٥. 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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٥. إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرّض المجموعة لخسارة مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بالأساس من الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى والذمم المدينة المحتجزة والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه لدى المجموعة. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كالتالي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
٢,٠٣١,٩٤٨	٢,٠٩٨,٣٠٢	ذمم مدينة تجارية (بالصافي) (إيضاح ١٨)
٨٥١,٥٦٥	٧١١,٢٣٠	نقد وما في حكمه (باستثناء النقد في الصندوق) (إيضاح ٢٠)
٤٧٢,٩٣١	٥٤٩,٢٧٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (إيضاح ١٩)
٢٩٨,٩٤٨	٣٤٤,٥٥١	استثمارات في سندات وصناديق مهيكلة
١١٠,١٣٨	١١٦,٠٩٢	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (إيضاح ٢٠)
٣٨,٥٤٨	٥٣,٧٧١	ذمم الإيجار المدينة (إيضاح ١٦)
٣,٨٠٤,٠٧٨	٣,٨٧٣,٢٢٠	

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

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
١,٨٧١,٦٦٩	١,٩٤١,٩٢٤	محلية
٨٢,٦٦٧	٦٤,٠٤٨	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٧٧,٦١٢	٩٢,٢٣٠	مناطق أخرى
٢,٠٣١,٩٤٨	٢,٠٩٨,٣٠٢	

(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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٥. إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(أ) ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (تابع)
تطبق المجموعة النهج المبسط للمعيار الدولي للتقارير 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 خسارة 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 الخسارة المتوقعة بناءً على الخسائر الائتمانية التاريخية المسجلة. كما يتم تعديل معدلات الخسارة 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 الخسارة 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 الخسارة في حالة التعثر، وبالتالي تُستخدم في تعديل التعرض عند حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الإستثمار 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 ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ باستثناء عميل واحد يمثل ٢٧٪ (٢٠٢١: ٢٧٪) من إجمالي الذمم المدينة التجارية.

فيما يلي الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية خلال السنة:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٦٠,٣٨٢	٢٢٣,٧٦٧	كما في ١ يناير
١٦١,٤٨٧	٤٢,٤٢٢	خسارة انخفاض القيمة المعترف بها
(٢٥,١٤٩)	(٥,٨٠٧)	المحذوف خلال السنة
(١٧,٥٥٤)	-	عن استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٣٨)
٣٧٩,١٦٦	٢٦٠,٣٨٢	كما في ٣١ ديسمبر

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (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 انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع العقارات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ١٨٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	متداولة	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٢%	٤%	١١%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٧٢٢,١٦٨	٣٤٣,١٨٦	٧٧٩,١٤٨	١,٨٤٤,٥٠٢
مخصص الخسارة	١٣,١٧١	١٣,٥٩٥	٨٨,٧٨١	١١٥,٥٤٧

ألف درهم

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	متداولة	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	١%	١٠%	١٧%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٩٧٤,٠٩٤	١٤٣,٧٥٥	٥٠٩,١٨٧	١,٦٢٧,٠٣٦
مخصص الخسارة	١٠,٠٢٤	١٤,١٧٩	٨٤,٧٧٠	١٠٨,٩٧٣

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ١٢٦,٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١٠,٦ مليون درهم).

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع التصنيع والخدمات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ٩٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	متداولة	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٢%	٣٤%	٤٧%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٣١٩,٢٥٦	٢٣,٠١١	١١٧,٤٠٤	٤٥٩,٦٧١
مخصص الخسارة	٦,٩١٨	٧,٧٢٤	٥٥,١٥٦	٦٩,٧٩٨

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	متداولة	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٤%	٦%	٢٨%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٣٦٠,٧٥٨	١٠٦,١٦٧	١٧١,٨٢٩	٦٣٨,٧٦٤
مخصص الخسارة	١٥,١٢٧	٦,٦٦٢	٦٤,٦٥٠	٨٦,٤٣٩

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٣١ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١١ مليون درهم).

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	متداولة	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٣%	٤%	٦٧%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٥٦,٠٠٩	٥,٣٣٦	٤٥,٥٩٦	١٠٦,٩٤١
مخصص الخسارة	١,٤٢٢	٢٣٤	٣٠,٧٦٥	٣٢,٤٢١

ألف درهم

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	متداولة	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٥%	١٠%	٦٩%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٣٥,٣٩٥	٣,٦٠٥	٥٣,٨٨٤	٩٢,٨٨٤
مخصص الخسارة	١,٧٩٣	٣٤٥	٣٧,٠٣٢	٣٩,١٧٠

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٤,٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٤,٢ مليون درهم).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

ه. إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(ب) استثمارات في سندات وصناديق مهيكلة

تعتبر جميع استثمارات المجموعة ذات مخاطر ائتمان منخفضة. وبالتالي فإن مخصص الخسارة 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 التغيرات 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 التغيرات في عوائد السندات.

في حين تخضع الاستثمارات في السندات والصناديق المهيكلة لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، لا تعتبر خسارة انخفاض القيمة المحددة ذات أهمية.

(ج) نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل لدى البنوك

يتم إيداع النقد لدى بنوك محلية ودولية ذات سمعة جيدة. وترى المجموعة أن النقد وما في حكمه له مخاطر ائتمان ضئيلة بناءً على التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة. النقد وما في حكمه بتاريخ الميزانية العمومية مودع لدى بنوك محلية ودولية بتصنيفات ائتمانية A2 إلى Baa1.

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (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 لمخاطر غير مقبولة أو أضرار خطيرة تؤثر على سمعة المجموعة.

تحرص المجموعة على أن تكون قيمة النقد وما في حكمه والاستثمارات السائلة الأخرى أكبر من التدفقات النقدية الخارجة 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 مدفوعات الفوائد المقدرة.

أكثر من ٣ سنوات ألف درهم	٢-٣ سنوات ألف درهم	سنة ٢-١ ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية		القيمة الدفترية ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
				التعاقدية	التدفقات النقدية		
(٢,٣٧٦,٧٢٦)	(٤٣٤,٧٩٠)	(١,٤٩٩,٤٤٢)	(١,٧٤٠,٠٦٥)	(٦,٠٥١,٠٣٣)	٥,٢٢١,٨٤٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
(٢٥٥,٤٨٨)	(٥٦,٨١٤)	(٥٤,١٩٦)	(٥٧,٦٠٤)	(٤٢٤,١٠٢)	٣٨٢,٤٩٠	المطلوبات المالية غير المشتقة	
-	-	-	(١,٣٧٣,٨٣٦)	(١,٣٧٣,٨٣٦)	١,٣٧٣,٨٣٦	قروض (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢)	
(٦١,٧٠٣)	(٢٠,٥٦٨)	(٣٥,٦١٩)	(٢٤,٨٨٧)	(١٤٢,٧٧٧)	١٠٨,٨٠٣	مطلوبات الإيجار (إيضاح ٢٣)	
(٢,٦٩٣,٩١٧)	(٥١٢,١٧٢)	(١,٥٨٩,٢٥٧)	(٣,١٩٦,٣٩٢)	(٧,٩٩١,٧٣٨)	٧,٠٨٢,٩٧٤	ذمم دائنة تجارية وأخرى (إيضاح ٢٤)	
						مطلوبات أخرى طويلة الأجل (إيضاح ٢٤)	
						٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(٣,١٦٣,٣١٣)	(١,١٢٩,٣٢٩)	(٩٣٠,٢٩٩)	(٢,٣٠٩,٣٥٦)	(٧,٥٤٢,٢٩٧)	٦,٩٦٠,٧٧٦	المطلوبات المالية غير المشتقة	
(٤٥٦,٣٤٨)	(٥٥,٦٨٦)	(٥٥,٦٩٦)	(٧٢,١٧١)	(٦٣٩,٩٠١)	٤٢١,٥٠٤	قروض (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢)	
-	-	-	(١,٤٩٨,٤٩٧)	(١,٤٩٨,٤٩٧)	١,٤٩٨,٤٩٧	مطلوبات الإيجار (إيضاح ٢٣)	
(٢٤٥,٦٩٤)	(٢١,٧٩٨)	(٤٣,٧٩٦)	(٧,٥٢٧)	(٣١٨,٨١٥)	٢٢٨,٩٥٤	ذمم دائنة تجارية وأخرى (إيضاح ٢٤)	
(٣,٨٦٥,٣٥٥)	(١,٢١٦,٨١٣)	(١,٠٢٩,٧٩١)	(٣,٨٨٧,٥٥١)	(٩,٩٩٩,٥١٠)	٩,١٠٩,٧٣١	مطلوبات أخرى طويلة الأجل (إيضاح ٢٤)	

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٥. 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 تعظيم 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 بعملات غير العملات الوظيفية لشركات المجموعة، وتتمثل بصورة رئيسية باليورو. 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.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف يورو	ألف يورو	
٢,٩١٣	-	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦٥,٩٨٥	٦٥,٠٦١	استثمارات
٥	٥٠	نقد لدى البنك
(٧١٤)	(٢٢٢)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٦٠,٩٢٦)	(٦٥,٣٩٩)	قروض
٧,٢٦٣	(٥١٠)	صافي التعرض

فيما يلي أسعار الصرف المطبقة خلال السنة:

السعر الفوري		متوسط السعر		
٢٠٢١ درهم إماراتي	٢٠٢٢ درهم إماراتي	٢٠٢١ درهم إماراتي	٢٠٢٢ درهم إماراتي	
٤,١٦	٣,٩٤	٤,٣٤	٣,٨٧	يورو

تحليل الحساسية

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

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

ه. إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق

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

تعرض 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.

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

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
٨١٤,٠٧٨	٥٧٤,١٥٧	أدوات بأسعار ثابتة
(٣٨٢,٤٩٠)	(٤٢١,٥٠٤)	الموجودات المالية
		المطلوبات المالية
٧٤,٠٢١	٨٠,٦٢٠	أدوات بأسعار متغيرة
(٥,٢٢١,٨٤٥)	(٦,٩٦٠,٧٧٦)	الموجودات المالية
		المطلوبات المالية

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات ذات السعر الثابت

تحتسب المجموعة بعض الموجودات المالية ذات الأسعار الثابتة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. 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 الربح أو الخسارة.

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) الربح أو الخسارة بحسب المبالغ المبينة أدناه. يفترض التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى، وبخاصة أسعار العملات الأجنبية. لقد أجري التحليل بنفس الأساس المستخدم في سنة ٢٠٢١.

التأثير بآلاف الدراهم	١٠٠ نقطة أساس الزيادة	١٠٠ نقطة أساس النقص	الربح أو الخسارة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(٥١,٤٧٨)	٥١,٤٧٨	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	(٦٨,٨٠٢)	٦٨,٨٠٢	

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

ه. إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

ج) مخاطر الأسعار

تتشأ مخاطر الأسعار من الأوراق المالية المتداولة التي تقاس بالقيمة العادلة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة سندات الدين وسندات الملكية المتاحة في محفظة الإستثمارات بغرض زيادة العائدات الإستثمارية إلى أقصى حد ممكن، وهو الهدف الرئيسي لاستراتيجية الإستثمار لدى المجموعة. وفقاً لهذه الاستراتيجية، يتم تصنيف بعض الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة نظراً لمراقبة أدائها بصوره 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 ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

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 ربح السنة العائد إلى حملة حقوق الملكية في الشركة مقسوماً على مجموع 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. ويحتسب هذه النسبة باعتبارها صافي الدين مقسوماً على مجموع حقوق الملكية زائداً صافي الدين. ويحتسب صافي الدين باعتباره مجموع القروض البنكية ناقصاً النقد وما في حكمه والإستثمارات المصنفة في المستوى الأول والمستوى الثاني. ويحتسب مجموع حقوق الملكية كما هو مبين في بيان المركز المالي. فيما أدناه تحليل صافي الدين للمجموعة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٧١٣,٣٢٦	٨٥٣,٠٨٢	تقد وما في حكمه (إيضاح ٢٠)
١١٦,٠٩٢	١١٠,١٣٨	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (إيضاح ٢٠)
١,١٩٩,٩١٢	١,٢٢٠,٧١٠	إستثمارات سائلة*
٢,٠٢٩,٣٣٠	٢,١٨٣,٩٣٠	
(٢,١١٨,٣٤٢)	(١,٤٦٦,٨٩٣)	الجزء المتداول من القروض (إيضاح ٢٢)
(٤,٨٤٢,٤٣٤)	(٣,٧٥٤,٩٥٢)	الجزء غير المتداول من القروض (إيضاح ٢١)
(٤,٩٣١,٤٤٦)	(٣,٠٣٧,٩١٥)	صافي الدين

* تشمل الإستثمارات السائلة إستثمارات مصنفة في المستوى الأول والمستوى الثاني (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 للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٦. تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
		تشمل بالأساس ما يلي:
٩٥٧,٤٦٧	٨٩٩,٣٢٣	مواد مستهلكة
٥٠٦,٥٠٩	٤٠٦,٩٦٨	تكلفة العقارات المباعة
٢٠٠,٩٢١	١٦٨,٦٨٠	استهلاك وإطفاء
١٣٥,١٣٦	١٤١,٤٤٣	مصارييف غير مباشرة للمصنّع
١٢٩,٦٨٢	١١٨,٤٤٤	تكاليف الموظفين
١١١,٨٦٥	١٠٩,٢٦١	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)
(٥,٠٠٠)	(١٠,٣٢٩)	عكس خفض قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية (إيضاح ١٧)

٧. مصاريف إدارية

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
		تشمل بالأساس ما يلي:
٢٦٤,٣٨٢	٢٤٤,٠٦٠	تكاليف الموظفين
٥٣,٨٢٩	٥٢,٣٠٥	مصارييف بيع وتسويق
٣٢,٢٤٢	٢٥,٥٨٢	استهلاك وإطفاء
-	١٧,٥٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
-	١٠,٠٧٠	خسارة الانخفاض في قيمة الشهرة (إيضاح ١١)
-	١,٦٠٣	خسارة الانخفاض في قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)

تشمل مصارييف البيع والتسويق مبلغاً بقيمة ١,٧٦ مليون درهم (٢٠٢١: ١,٧٤ مليون درهم) مدفوعاً لمساهمات خيرية واجتماعية.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٨. تكاليف وإيرادات التمويل

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
٤١,٤٦٨	٦٠,٩٤٥	ربح التقييم العادل لأدوات مالية مشتقة
-	٤٥,٣٦٥	ربح من تعديل شروط القروض
٢٤,٤٣٤	٢٧,٩٥٧	إيرادات الفوائد
٣١,٦٦١	١٧,٤٨٦	إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
٩٧,٥٦٣	١٥١,٧٥٣	إيرادات التمويل
(١٧٨,٩٤١)	(٢٢٥,٣٤١)	تكاليف الفوائد
(٣٤,٥٥٨)	(٢٩,٣٣٥)	مصاريف الفوائد على مطلوبات الإيجار (إيضاح ٢٣)
(٧,٣٠٧)	(٨,٠١٠)	رسوم بنكية
١٤,٠٢٠	١٢,٩٨٥	ربح الصرف الأجنبي - بالصافي
(٢٠٦,٧٨٦)	(٢٤٩,٧٠١)	تكاليف التمويل

٩. إيرادات أخرى

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
٤,٠١٤	٣,٦٠١	تشمل بالأساس ما يلي:
٥٦	٧٨٠	مبيعات خردة
٢٢٨	٤١٣	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
١٣,٨٤١	-	إيرادات إعلانات
١٢,٤٣٩	-	الدخل من العمليات المؤجرة
	-	مطلوبات مستردة كان انتفى الغرض منها

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١. ممتلكات ومنشآت ومعدات

التكلفة	أرض ألف درهم	مبان ألف درهم	منشآت ومعدات ألف درهم	معدات مكتبية وأثاث ألف درهم	مركبات ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	المجموع ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢١	٢٠٠,٠٢٤	١,١٧٢,٧١٢	٣,٤٧٠,٧٠٢	١٣١,٠٦٩	٢٣,١٥٧	٩٩٥,٤٢٧	٥,٩٩٣,٠٩٢
إضافات (راجع (١) أدناه)	١٢,٤٠٠	٩٦١	١٣,١٣٦	٣,٩١٥	٤٨٩	١١٩,٧٧٩	١٥٠,٦٨٠
استبعادات وحذوفات	-	-	(٢,٨٥٢)	(١٥,٢٠٣)	(٧١٨)	-	(١٩,٧٧٣)
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة	-	(٣١,٠٣٤)	(٢٤١,٣٧٧)	(٩٩٤)	(٥٠)	-	(٣٧٣,٤٥٥)
تحويلات	-	٥١٠	٤١٤,٩١٤	١,٧٧٨	-	(٤١٧,٢٠٢)	-
محول إلى موجودات غير ملموسة	-	-	(٢٠١,١١٤)	-	-	-	(٢٠١,١١٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢١٢,٤٢٤	١,١٤٣,١٤٩	٣,٤٥٣,٤١٠	١٢٠,٥٦٥	٢٢,٨٧٨	٦٩٨,٠٠٤	٥,٦٤٩,٤٣٠
إضافات (راجع (١) أدناه)	-	٤,٢٣٥	٨,٤٩٧	٣,٥٣٨	٧١٨	٦٣,٥٣١	٨٠,٥١٩
تحويلات	-	١٩٩,١٦٩	١٩٩,٥٦٥	٦,٥١٤	-	(٤٠٥,٢٤٨)	-
تحويل من المخزون (راجع (٢) أدناه)	٣٥,٨٣٣	١١٨,٨١٧	-	-	-	-	١٥٤,٦٤٠
تحويل إلى استثمارات عقارية (راجع (٢) أدناه)	(١٢٠)	-	-	-	-	(٤٧,٥٤٩)	(٤٧,٦٦٩)
تحويل من استثمارات عقارية (راجع (٢) أدناه)	-	٣٠,٣٠٠	-	-	-	-	٣٠,٣٠٠
استبعادات وحذوفات	-	(٣٥)	(١١,٦١٨)	(٨٣٨)	(٨٧٨)	-	(١٣,٣٦٩)
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٢٨)	(١٢,١٦٤)	(١٨٢,٦٢٣)	(٢,٤٢٨,١٣٦)	(١٨,٩٨٠)	(٢,٥٢٨)	(١٨,٥٨٢)	(٢,٦٦٣,٠١٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٣٥,٩٦٣	١,٣١٣,٠١٢	١,٢٢٠,٧١٨	١١٠,٧٩٩	٢٠,١٩٠	٢٩٠,١٥٦	٣,١٩٠,٨٣٨
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة							
في ١ يناير ٢٠٢١	-	٥٠٠,٥٥٩	١,٣٨١,٧٨٩	١١٩,١٧٨	٢١,٢٣٧	١٠,٧٠٨	٢,٠٢٣,٤٧١
المحّل للسنة	-	٣٦,٤٥٥	١٢٦,٣٣٥	٧,٦٩٨	١,٤٧٧	-	١٧١,٩٦٥
استبعادات وحذوفات	-	-	(٣,٤١١)	(١٥,١٧٢)	(٦٩٦)	-	(١٩,٣٢٩)
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة	-	(٢٥,١٦٥)	(١٩١,٦١٤)	(٩٩٤)	(٥٠)	-	(٢١٧,٨٣٣)
محول إلى موجودات غير ملموسة	-	-	(٩,١٥٨)	-	-	-	(٩,١٥٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	٥١١,٨٤٩	١,٣٠٣,٨٩١	١١٠,٧١٠	٢١,٩٦٨	١٠,٧٠٨	١,٩٥٩,١٢٦
المحّل للسنة	-	٤١,٨٧٢	٨٥,٥٨٧	٦,٠٨٢	٧٣١	-	١٣٤,٢٧٢
خسارة انخفاض القيمة (إيضاح ٧)	-	-	١,٦٠٣	-	-	-	١,٦٠٣
استبعادات وحذوفات	-	(٢٤)	(٥,٣٨٦)	(٣٣١)	(٨٧٨)	-	(٦,٥١٩)
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٢٨)	-	(٤٤,١١٦)	(٥٣٠,٤٦٦)	(١٤,٩٩٥)	(١,٧٠٦)	-	(٥٩١,٢٨٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	-	٥٠٩,٥٨١	٨٥٥,٢٢٩	١٠١,٥٦٦	٢٠,١١٥	١٠,٧٠٨	١,٤٩٧,١٩٩
صافي القيمة الدفترية							
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢١٢,٤٢٤	٦٣١,٣٠٠	٢,١٤٨,٥١٩	٩,٨٥٥	٩١٠	٦٨٧,٢٩٦	٣,٦٩٠,٣٠٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٣٥,٩٦٣	٨٠٣,٤٣١	٣٦٥,٤٨٩	٩,٢٣٣	٧٥	٢٧٩,٤٤٨	١,٦٩٣,٦٣٩

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١. ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

- (١) تمثل الإضافات على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز التكاليف التي تتكبدها الشركات التابعة لبناء الفنادق ومحطات تبريد المناطق وتوسعة منشآتها التصنيعية. بلغ مجموع الفوائد المرسمة خلال السنة مبلغاً قدره ٠,٧ مليون درهم (٢٠٢١: ١١,٩ مليون درهم). بلغ متوسط السعر المستخدم لرسملة الفائدة ٤,٣٣٪ (٢٠٢١: ٤٥,٤٥٪).
- تشمل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٥٣,٤ مليون درهم (٢٠٢١: ٥٣,٤ مليون درهم) حيث قررت شركة تابعة تجميد توسعة منشأة التصنيع مؤقتاً فيما يتعلق بهذا المبلغ. وبناء على مراجعة القيم الدفترية، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٠,٧ مليون درهم عن هذه الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في السنوات السابقة.
- (٢) بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ١٥٤,٦٤ مليون درهم من المخزون إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات ومبلغ ٣٠,٣٠ مليون درهم من الاستثمارات العقارية إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات ومبلغ ٤٧,٦٧ مليون درهم من الممتلكات والمنشآت والمعدات إلى الاستثمارات العقارية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- (٣) تم رهن مباني ومنشآت وآلات بصادفي قيمة دفترية ١,٢٣٤ مليون درهم (٢٠٢١: ٢,٦٤٠ مليون درهم) كضمان مقابل قروض لأجل تم الحصول عليها من بنوك. يتم أيضاً في بعض الحالات التنازل عن التأمين على تلك المباني والمنشآت والآلات لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها.

١.١ شهرة وموجودات غير ملموسة

التكلفة	الشهرة ألف درهم	شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية ألف درهم	عقود العملاء ألف درهم	حقوق الامتياز ألف درهم	موجودات أخرى غير ملموسة ألف درهم	المجموع ألف درهم
كما في ١ يناير ٢٠٢١	١٢٤,٠٨٥	٢٣٠,٨٠٨	٢٣٣,٢٧٢	-	٢٠,٠٩٩	٦٠٨,٢٦٤
إضافات خلال السنة	-	١٨	-	-	٢,٦٩٣	٢,٧١١
محول من ممتلكات ومنشآت ومعدات	-	-	-	٢٠١,١١٤	-	٢٠١,١١٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٢٤,٠٨٥	٢٣٠,٨٢٦	٢٣٣,٢٧٢	٢٠١,١١٤	٢٢,٧٩٢	٨١٢,٠٨٩
إضافات خلال السنة	-	-	-	١٠٧	٩٣١	١,٠٣٨
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٢٨)	-	-	(٢٣٣,٢٧٢)	(٢٠١,٢٢١)	-	(٤٣٤,٤٩٣)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٢٤,٠٨٥	٢٣٠,٨٢٦	-	-	٢٣,٧٢٣	٣٧٨,٦٣٤
الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة						
كما في ١ يناير ٢٠٢١	٢٩,٦٥٩	٤٣,١٦٩	١٧,٩٤٣	-	١٦,٠٤٨	١٠٦,٨١٩
إطفاء	-	١٢,٢٣٤	٥,٩٨١	-	١,٦٩٥	١٩,٩١٠
محول من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)	-	-	-	٩,١٥٨	-	٩,١٥٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٩,٦٥٩	٥٥,٤٠٣	٢٣,٩٢٤	٩,١٥٨	١٧,٧٤٣	١٣٥,٨٨٧
إطفاء	-	١١,٩٧٨	٢,٩٩١	٤,١٨٧	١,٦٧١	٢٠,٨٢٧
خسارة انخفاض القيمة (إيضاح ٧)	١٠,٠٧٠	-	-	-	-	١٠,٠٧٠
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٢٨)	-	-	(٢٦,٩١٥)	(١٣,٣٤٥)	-	(٤٠,٢٦٠)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٩,٧٢٩	٦٧,٣٨١	-	-	١٩,٤١٤	١٢٦,٥٢٤
القيمة الدفترية						
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٩٤,٤٢٦	١٧٥,٤٢٣	٢٠٩,٣٤٨	١٩١,٩٥٦	٥,٠٤٩	٦٧٦,٢٠٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٨٤,٣٥٦	١٦٣,٤٤٥	-	-	٤,٣٠٩	٢٥٢,١١٠

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١١. شهرة وموجودات غير ملموسة (تابع)

الشهرة
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 الموضحة أدناه. إن معدلات النمو متوافقة مع توقعات القطاع التي تعمل فيه الوحدات المولدة للنقد. بناء على هذا التقييم، اعترفت المجموعة بخسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٠,٠٧ مليون درهم خلال السنة الحالية (٢٠٢١: 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 المتبقي البالغ ١٥ سنة.

١٢. استثمارات عقارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٤٨٩,٢٠١	٨,٩٧٧,٦٢٩	في ١ يناير
٤٠٨,٣١٥	١٦١,٩٦٧	إضافات
-	٤٧,٦٦٩	محول من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)
-	(٣٠,٣٠٠)	محول إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)
١٤,٧١٤	-	محول من موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٢٣)
١٠,٠٠٠	٣٥٣,٤٥٤	محول من المخزون (إيضاح ١٧)
٥٥,٣٩٩	١٨١,٧٤٩	صافي ربح التقييم العادل
٨,٩٧٧,٦٢٩	٩,٦٩٢,١٦٨	في ٣١ ديسمبر

< بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ٣٥٣,٤٥ مليون درهم من المخزون إلى الاستثمارات العقارية ومبلغ ٤٧,٦٧ مليون درهم من الممتلكات والمنشآت والمعدات إلى الاستثمارات العقارية ومبلغ ٣٠,٣٠ مليون درهم من الاستثمارات العقارية إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات خلال سنة ٢٠٢٢ (الإيضاحان ١٠ و ١٧).

< تمثل الإضافات خلال السنة أعمال تطوير قيد الإنجاز على بعض الاستثمارات العقارية.

< خلال السنة الماضية، استحوذت المجموعة على مجمع مدارس في عجمان، الإمارات العربية المتحدة وتم تأجيره إلى المشغل لمدة ١٥ سنة.

< خلال السنة الماضية، استحوذت المجموعة على موجودات حق الاستخدام لقطعتي أرض شاغرتين بمساحة ١,٠٠٠ هكتار لكل منهما في جمهورية أنغولا لمدة ٦٠ سنة. تم تصنيف حقوق الإيجار كاستثمار عقاري حيث تنوي المجموعة تطوير البنية التحتية ليتم تأجيرها إلى أطراف أخرى. تعمل المجموعة حاليًا على إجراء دراسات الجدوى ووضع خطة رئيسية لقطع الأراضي هذه والتي ستساعد في تقييم القيمة العادلة للحقوق المؤجرة.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١٢. استثمارات عقارية (تابع)

تتألف الاستثمارات العقارية مما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٥,٢٥٥,٦٢٨	٥,٢٩٣,١٨٣	بنية تحتية ومنشآت ملحقة
١,٤٦٦,٩٨٤	١,٥٨٥,٨٤٣	قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير
٩٨٧,٢٨٧	١,٢٨٢,٤٨١	مرافق تجزئة وتجارية
٦٩٣,٢٦٤	٩٦٨,٣٥٤	وحدات سكنية
٥٧٤,٤٦٦	٥٦٢,٣٠٧	مسكن عمال ومستودعات
٨,٩٧٧,٦٢٩	٩,٦٩٢,١٦٨	

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة:

أقيمت هذه المنشآت على قطعتي الأرض (قطعة رقم ٥٩٨-٠١٠٠ ورقم ٥٩٧-٠١٠٠ 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 ٢٠٢٢، حصلت المجموعة على القيم العادلة لجميع المراحل، وأُجريت التقييمات باستخدام منهج تقييم الدخل بعد الأخذ بالاعتبار التدفقات النقدية الخارجة الناتجة عن الحصة المقدرة بنسبة ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة المستحقة إلى حكومة دبي. بلغت أرباح التقييم العادل ٣٤,٠٩ مليون درهم (٢٠٢١: أرباح التقييم العادل بمبلغ ٥٥,٣ مليون درهم) نظراً للتغيرات في صافي التدفقات النقدية التعاقدية والمتوقعة بناءً على شروط عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين.

وحيث إن تقييم كافة المراحل المنجزة من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل يركز على صافي التدفقات النقدية المستقبلية، فقد تم إجراء تعديل على قيمة الإيجار المستحقة على أساس القسط الثابت بموجب المعيار الدولي للتقارير 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. وفيما يلي التسوية بين تقييم الاستثمارات العقارية الذي تم إجراؤه بواسطة خبير تقييم مستقل ومسجل والتقييم المعدل المدرج في البيانات المالية الموحدة:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٤,٩٩٥,٥٣٤	٥,٠٢٣,٤٥٩	التقييم العادل للمراحل المنجزة والمنشآت الملحقة وفقاً لتقارير خبير التقييم المستقل المسجل
(٥٣,٧٧١)	(٣٨,٥٤٨)	ناقصاً: تعديل ذمم الإيجار المدينة للمراحل المنجزة (إيضاح ١٦)
٢٠٢,٠٠٠	١٩٩,٠١١	زائداً: تعديل ذمم الإيجار المدينة غير المكتسبة للمراحل المنجزة (إيضاح ٢٤)*
١١١,٨٦٥	١٠٩,٢٦١	زائداً: تعديل المطلوبات المعترف بها (المدرجة في تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات (إيضاح ٦))
٥,٢٥٥,٦٢٨	٥,٢٩٣,١٨٣	

* تتمثل الإيجارات غير المكتسبة في الإيجارات المفوترة مقدماً.

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (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) قطع أراضي أخرى للتطوير السكني والتجاري.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أُجري التقييم العادل لقطع الأراضي باستخدام منهج مقارنة المبيعات حسب الملائم مما أدى إلى صافي ربح من التقييم العادل بقيمة ٨٥ مليون درهم (٢٠٢١: صافي ربح من التقييم العادل بقيمة ٢٤ 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 ١١٨,٧ مليون درهم (٢٠٢١: ١١٢,٦ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة 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 ربح من التقييم العادل بقيمة ٤٠,٩ مليون درهم (٢٠٢١: ربح من التقييم العادل بقيمة ١,٨ مليون درهم).

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

تم رهن عقارات سكنية بقيمة ٣١٣,٢ مليون درهم (٢٠٢١: ٨٣,٢ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

(د) مرافق تجزئة وتجارية:

تتألف من:

- (١) مبنى متعدد الاستخدامات، وتم تأجيله بموجب عقود إيجار تشغيلي.
- (٢) مبنى متعدد الاستخدامات تم تشييده على قطعة أرض ممنوحة من حكومة الفجيرة، وهو قيد التطوير.
- (٣) 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 ربح من التقييم العادل بقيمة ٣١,٧ مليون درهم (٢٠٢١: خسارة من التقييم العادل بقيمة ١٠,٩ مليون درهم).

تشتمل 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 ٤٣٥,٢٥ مليون درهم (٢٠٢١: ٢٨٤,٦٣ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (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 خسارة من التقييم العادل بقيمة ١٠,٨ مليون درهم (٢٠٢١: خسارة من التقييم العادل بقيمة ١٤,٨ مليون درهم).

تشتمل 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 ٤٢٤,٩٥ مليون درهم (٢٠٢١: ٤٣٣,٦٥ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

عمليات التقييم

خضعت الاستثمارات العقارية لدى المجموعة للتقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير 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

حُدِدت 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 ومصاريف 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 ٢٠٢١.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (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 ملحقة:

استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٤٣٠ مليون درهم / أقل بمبلغ ٤٧٠ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢١: أعلى / أقل بمبلغ ٤٠٦ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية من الإيجار

تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التيقن من كمية وتوقيت التدفقات النقدية. فيما لو كان معدل الخصم أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٥٨٧ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٧٢٥ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢١: أقل بمبلغ ٥٦٠ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٧٣٥ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدل الخصم

تشمل مصاريف الصيانة والمصاريف الأخرى اللازمة لإبقاء العقارات في حالة التشغيل على مدار أعمارها الإنتاجية المتوقعة. فيما لو كانت تكاليف الصيانة والتشغيل أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ١٢٤ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٨٤ مليون درهم على التوالي (٢٠٢١: أقل / أعلى بمبلغ ١٠٣ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

المصاريف المدفوعة

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير

استناداً إلى سعر البيع المقدر للعقارات المقارنة ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم، فيما لو كانت معدلات البيع السوقية أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ١٥٢ مليون درهم على التوالي (٢٠٢١: أعلى / أقل بمبلغ ١٤٣ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدلات مبيعات السوق

(ج) وحدات سكنية

استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ٨٠ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢١: أعلى / أقل بمبلغ ٤٠ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدلات مبيعات السوق

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١٢. استثمارات عقارية (تابع)

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة (تابع)

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة (تابع):

(د) مرافق تجزئة وتجارية

التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق الحالية، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ٤٧ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢١: أعلى بمبلغ ٤٧ مليون درهم / أقل بمبلغ ٤٥ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدلات عائد الرسملة

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 ٦٣ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٧٨ مليون درهم على التوالي (٢٠٢١: أقل بمبلغ ٨١ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٩٨ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(هـ) مساكن عمال ومستودعات

التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق الحالية، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٤٩ مليون درهم أو أقل بمبلغ ٥٢ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢١: أعلى / أقل بمبلغ ٥٢ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدلات عائد الرسملة

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 ٣١ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٣٢ مليون درهم على التوالي (٢٠٢١: أقل بمبلغ ٣٣ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٣٥ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تصنّف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى الثالث من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. يوضح الجدول التالي التسوية بين الأرصدة الافتتاحية والأرصدة الختامية للقيم العادلة في المستوى الثالث.

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٨,٤٨٩,٢٠١	٨,٩٧٧,٦٢٩	في ١ يناير
٤٠٨,٣١٥	١٦١,٩٦٧	إضافات
-	٤٧,٦٦٩	محوّل من ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)
-	(٣٠,٣٠٠)	محوّل إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)
١٤,٧١٤	-	محوّل من موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٢٣)
١٠,٠٠٠	٣٥٣,٤٥٤	محوّل من المخزون (إيضاح ١٧)
٥٥,٣٩٩	١٨١,٧٤٩	تغيرات في القيمة العادلة (غير المحققة)
٨,٩٧٧,٦٢٩	٩,٦٩٢,١٦٨	في ٣١ ديسمبر

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١٣. استثمارات مالية

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٦٢,٧٦٨	٥٩,٥٤٢	(١) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - الإيضاح ١٣ (أ) أوراق مالية
٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	(٢) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - الإيضاح ١٣ (ب) أوراق مالية مدرجة وصناديق محتفظ بها للمتاجرة صناديق وسندات وصكوك وأوراق مالية غير مدرجة
٢٤٦,٥٤٨	٣٧٨,٩٧٨	
١,٤١٥,٠٠٤	١,٣٧٨,٨٦٤	
١,٦٦١,٥٥٢	١,٧٥٧,٨٤٢	
٦٢٩,٧٣٩	٦٠٠,٢٣٣	التوزيع الجغرافي للاستثمارات: الإمارات العربية المتحدة
٢٥٣,٦٤٧	٢٦٢,٣٣٧	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٨٤٠,٩٣٤	٩٥٤,٨١٤	دول أخرى
١,٧٢٤,٣٢٠	١,٨١٧,٣٨٤	(٢) + (١)

تم رهن الاستثمارات في الصناديق والسندات والصكوك والأوراق المالية غير المدرجة التي تبلغ قيمتها العادلة ٣٣٨ مليون درهم (٢٠٢١: ٤٣٤ 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 الربح أو الخسارة، فإن أي ارتفاع / انخفاض) بنسبة ١٠٪ في أسعار الأسهم بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى ارتفاع / انخفاض) الأرباح بمبلغ ٩٣,٩٣ مليون درهم (٢٠٢١: ٢٩,٥٠ مليون درهم).

(أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

(ب) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

قامت المجموعة باستثمار مبلغ ٢٩٨,٩ مليون درهم (٢٠٢١: ٣٤٤,٥ مليون درهم) في محفظة سندات متنوعة ذات عائد ثابت ومبلغ ٥١١ مليون درهم (٢٠٢١: ٣٢٦,٣ مليون درهم) في صناديق حقوق ملكية مدارة من خلال استخدام تسهيلات اقتراض ذات صلة بمبلغ ٢٩٥ مليون درهم (٢٠٢١: ٢٩٢ مليون درهم). معظم هذه السندات لها تصنيف ائتماني للطرف المقابل على درجة الاستثمار، ويبلغ متوسط فترة الاستحقاق للمحفظة ثلاث سنوات.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١٣. استثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة

تقوم المجموعة بقياس القيم العادلة باستخدام تسلسل القيمة العادلة المبين أدناه الذي يعكس أهمية المعطيات المستخدمة في أساليب القياس:

المستوى الأول: 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 الثاني: أساليب التقييم التي تستند إلى معطيات جديدة 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 جديدة بالملاحظة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من بيانات السوق. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في الصناديق والصكوك والسندات المهيكلة في هذه الفئة.

المستوى الثالث: أساليب التقييم التي تُستخدم فيها معطيات هامة غير جديدة بالملاحظة. تشمل هذه الفئة كافة الأدوات التي تشمل أساليب تقييمها معطيات غير مستندة إلى بيانات جديدة بالملاحظة ويكون للمعطيات غير الجديدة بالملاحظة تأثير جوهري على عملية تقييم الأداة. تشمل هذه الفئة على الأدوات التي يتم تقييمها استناداً إلى الأسعار المدرجة للأدوات المماثلة حيث يقتضي الأمر القيام بتعديلات أو افتراضات جوهرية غير جديدة 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 تغير في المعطيات المقارنة ذات الصلة المستخدمة لتقدير القيمة العادلة يصحبه تغير في القيمة العادلة.

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وعليه تم تسجيل خسارة بمبلغ ٢٢,٩٢ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة الحالية (٢٠٢١: ربح بمبلغ ١٠٠,٠٤ مليون درهم).

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعليه تم تسجيل ربح من القيمة العادلة بمبلغ ٦,١٠ مليون درهم خلال السنة الحالية في الدخل الشامل الآخر (٢٠٢١: خسارة بمبلغ ١٢,٤٦ مليون درهم).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١٣. إستثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (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 ٢٠٢٢	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٥١,١٧٩	٩٦٩,١٣٣	٥٣٧,٥٣٠	١,٧٥٧,٨٤٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣٩٨	-	٥٩,١٤٤	٥٩,٥٤٢
	٢٥١,٥٧٧	٩٦٩,١٣٣	٥٩٦,٦٧٤	١,٨١٧,٣٨٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٢٧,٢٤٥	٩٧٢,١٤٤	٤٦٢,١٦٣	١,٦٦١,٥٥٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٥٢٣	-	٦٢,٢٤٥	٦٢,٧٦٨
	٢٢٧,٧٦٨	٩٧٢,١٤٤	٥٢٤,٤٠٨	١,٧٢٤,٣٢٠

مطابقة قياسات القيم العادلة للإستثمارات بحسب المستوى الثالث

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٢٤,٤٠٨	٤٣٨,٦٠١	كما في ١ يناير
١٣٤,٤٨٣	٢٤٢,٥٥٧	إضافات خلال السنة
(٦٤,٢٠٩)	(١٦٤,٢٣٩)	مستردة / مبيعة خلال السنة
-	(٢,٤٢٤)	تحويلات من المستوى الثالث
		الربح / (الخسارة) المسجلة في الدخل الشامل الآخر
٦,٢٦٣	(١٢,٣٧٥)	- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
		(الخسارة) / الربح المسجل في الربح أو الخسارة
(٤,٢٧١)	٢٢,٢٨٨	- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
٥٩٦,٦٧٤	٥٢٤,٤٠٨	كما في ٣١ ديسمبر

تحليل الحساسية

بالنسبة للإستثمارات المصنفة في المستوى الثالث، فإن أي ارتفاع / انخفاض) بنسبة ١٠٪ في صافي قيمة الموجودات بتاريخ التقرير كان يمكن أن يؤدي إلى ارتفاع / انخفاض) الأرباح بمبلغ ٥٣.٨ مليون درهم (٢٠٢١: ٤٦,٢ مليون درهم).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١٤. موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٣,٩٢٨	٤٥,٧٦٩	موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تمثل الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة 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 الثالث.

١٥. استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
١,١٧٤,١١٠	١٨,٥٧٥	استثمارات في مشاريع مشتركة (راجع إيضاح (١) أدناه)
٣٥٤,٣٥٤	٣٠٧,٥٢٧	استثمارات في شركات زميلة (راجع إيضاح (٢) أدناه)
١,٥٢٨,٤٦٤	٣٢٦,١١٢	مجموع الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

(١) المشاريع المشتركة

فيما يلي الاستثمارات في المشاريع المشتركة المملوكة بواسطة المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

(أ) شركة إيميكول ديستريكت كولنج ذ.م.ع (إيميكول)

في ٢٥ يوليو ٢٠٢٢، باعت المجموعة ٥٠٪ من حصتها في الشركة التابعة المملوكة لها بالكامل، شركة إيميكول ديستريكت كولنج ذ.م.ع ("إيميكول"). وتم إعادة قياس الاستثمار المتبقي لاحقاً بنسبة ٥٠٪ في إيميكول بالقيمة العادلة وتم المحاسبة عنه كمشروع مشترك تحت بند "استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية" (إيضاح ٣٨).

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

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

(ج) شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.ع

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.ع لا شيء.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للمشاريع المشتركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١٥. استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

(١) المشاريع المشتركة (تابع)

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	أخرى	إيميكول	
	المجموع			موجودات غير متداولة
٣,١١٢	٢,١٧٠,٢٦٠	١,٨٤٥	٢,١٦٨,٤١٥	موجودات متداولة
٢٤,٢٩٦	٤٥٧,٠٤٧	١٧,٢٢٢	٤٣٩,٨٢٥	مطلوبات غير متداولة
(٥,٥٤٣)	(١,٣٨٦,٨٥٦)	(٤,٣٢٩)	(١,٣٨٢,٥٢٧)	مطلوبات متداولة
(٧,٥١٢)	(٢٩٨,٧٢٩)	(٣,٥٣٢)	(٢٩٥,١٩٧)	صافي الموجودات (١٠٠٪)
١٤,٤٥٣	٩٤١,٧٢٢	١١,٢٠٦	٩٣٠,٥١٦	حصة المجموعة في صافي الموجودات
٧,٢٢٦	٤٧٠,٨٦١	٥,٦٠٣	٤٦٥,٢٥٨	شهرة وموجودات غير ملموسة
١١,٣٤٩	٢١٣,٠٤٢	١١,٣٤٩	٢٠١,٦٩٣	تعديل القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها عند الاعتراف المبدئي (إيضاح ٣٨)
-	٤٩٠,٢٠٧	-	٤٩٠,٢٠٧	القيمة الدفترية للحصة في المشاريع المشتركة
١٨,٥٧٥	١,١٧٤,١١٠	١٦,٩٥٢	١,١٥٧,١٥٨	إيرادات
٣٩,٢٩٢	٣٤٩,٧٨٩	٣٠,١٤٠	٣١٩,٦٤٩	مصاريق
(٣٨,١٣٠)	(٢٧٠,٣٩٣)	(٢٩,٨٨٤)	(٢٤٠,٥٠٩)	ربح السنة (١٠٠٪)
١,١٦٢	٧٩,٣٩٦	٢٥٦	٧٩,١٤٠	حصة المجموعة في الربح
٥٨١	٣٩,٦٩٨	١٢٨	٣٩,٥٧٠	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر
٥٨١	٣٩,٦٩٨	١٢٨	٣٩,٥٧٠	توزيعات أرباح مستلمة بواسطة المجموعة
-	١٠٠,٠٠٠	-	١٠٠,٠٠٠	

(٢) الشركات الزميلة:

تشتمل الشركات الزميلة للمجموعة على الكيانات التالية:

٢٠٢١ نسبة الملكية %	٢٠٢٢ نسبة الملكية %	الشركة زميلة
٤٥,١٨	٤٨,٣٤	الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع (راجع (ب) أدناه)
٤٩	٤٩	شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م
٣٠	٣٠	شركة الإمارات للفضاء (إميرول) ذ.م.م
٢٦,٧٥	٢٦,٧٥	مستشفى كينجز كوليدج للرعاية الصحية ذ.م.م
٢٠	٢٠	مركز كليمنصو الطبي منطقة حرة ("سي إم سي دبي")
٣٧	٤١	آفريكا كرسست إديوكيشن ("آي سي إي")
٤٠	٤٠	موجافي ٤ ليمتد (راجع (أ) أدناه)
٥٥	٥٥	موجافي ٩ ليمتد (راجع (أ) أدناه)
٣٦	٣٦	موجافي ١٠ ليمتد (راجع (أ) أدناه)
٢٠	٢٠	موجافي ٢٠ ليمتد (راجع (أ) أدناه)

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١٥. استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق (تابع)

(٢) الشركات الزميلة (تابع)

(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.

(ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، امتلكت المجموعة ما نسبته ١٨, ٤٥٪ من حقوق الملكية في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع، والتي تم احتسابها كشركة زميلة للمجموعة ضمن "استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية" حيث لم يكن لدى المجموعة سيطرة على الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع.

للامتثال للوائح المحلية، نتيجة للاستحواذ على أكثر من ٣٠٪ من حقوق الملكية في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع، قدمت الشركة عرضاً مفتوحاً للمساهمين الحاليين لشراء أسهمهم، واستحوذت على حصة إضافية بنسبة ١٦, ٣٪ في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع في يناير ٢٠٢٢. وعند الاستحواذ على هذه الحصة الإضافية، زادت حصة المجموعة في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع إلى ٤٨, ٣٤٪. وبالتالي، أعادت الإدارة تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع مع الأخذ في الاعتبار حجم حصتها في حقوق الملكية وحقوق التصويت بالنسبة لحجم وتوزيع حقوق الملكية وحقوق التصويت للمساهمين الآخرين.

بناءً على هذا التقييم، قررت الإدارة أن المجموعة ليس لديها سيطرة على الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع بسبب تركيز حقوق التصويت مع مجموعة صغيرة من المساهمين الذين يمكنهم منع المجموعة من اتخاذ قرارات أحادية الجانب بشأن الأنشطة الرئيسية للشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع. وبالتالي، واصلت المجموعة احتساب الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع كشركة زميلة للمجموعة تحت "استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية" وليس كشركة تابعة للمجموعة.

علاوة على ذلك، في التواريخ ذات الصلة للاستحواذ على حصص حقوق الملكية الإضافية في الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع، تم تحديد القيمة العادلة لصادفي الموجودات القابلة للتحديد مؤقتاً، ومع ذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، عينت المجموعة خبير تقييم مستقل لأداء التقييم العادل لصادفي الموجودات المستحوذ عليها، وبالتالي سجلت المجموعة ربحاً إضافياً من صفقة الشراء بمبلغ ٤٨, ١١ مليون درهم.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١٥. استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

(٢) الشركات الزميلة (تابع)

تم عرض المعلومات المالية الموجزة الخاصة بالشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع على النحو التالي. يتضمن الجدول أدناه أيضًا مطابقة للمعلومات المالية الموجزة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
١,٥١٩,٩١٧	١,٥٠٤,٤٦٢	مجموع الموجودات
(٩٩٠,٩٠٠)	(٩٧١,٣٨٧)	مجموع المطلوبات
٥٢٩,٠١٧	٥٣٣,٠٧٥	صافي الموجودات (٪١٠٠)
٢٥٥,٧٣٦	٢٤٠,٨٤٣	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١١,٤٧٩	-	القيمة العادلة للموجودات غير الملموسة المحددة
٢٦٧,٢١٥	٢٤٠,٨٤٣	القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة
٩٠٢,٠٦٤	٨٨٤,٧٤٧	إيرادات
(٨٤٨,٤٤٢)	(٨١٣,٩٦٢)	مصاريف
٥٣,٦٢٢	٧٠,٧٨٥	ربح السنة (٪١٠٠)
٢٥,٩٢١	٢٠,٣١٥	حصة المجموعة في الربح
(٤,٦٥٠)	-	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر
٢١,٢٧١	٢٠,٣١٥	حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل

(أ) يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للشركات الزميلة الأخرى

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
١,٣٨٢,٨١٨	١,٤١٨,٨٨٨	مجموع الموجودات
(١,٢٠٢,٨٤٨)	(١,٢١١,٦٨٨)	مجموع المطلوبات
١٧٩,٩٧٠	٢٠٧,٢٠٠	صافي الموجودات (٪١٠٠)
٨٧,١٣٩	٦٦,٦٩٤	حصة المجموعة في صافي الموجودات
٨٧,١٣٩	٦٦,٦٩٤	القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة
١٣,٨٣٠	١٣١,٥٢٦	إيرادات
(٣٠,٥٠٣)	(٢٥٤,٨٧١)	مصاريف
(١٦,٦٧٣)	(١٢٣,٣٤٥)	خسارة السنة (٪١٠٠)
(٦,٢٤٩)	(٢٠,٠٤٣)	حصة المجموعة في الخسارة
-	-	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر
(٦,٢٤٩)	(٢٠,٠٤٣)	حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل
٢٢,٢٣٧	-	توزيعات أرباح مستلمة بواسطة المجموعة

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١٥. استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

(٣) الحركة في الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية كالتالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٨,٥٣٦	٣٢٦,١١٢	في ١ يناير
-	١,٢١٧,٥٨٩	القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها عن استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٣٨)
١٨١,٢٣٤	٤٢,٥٥١	استثمارات منقذة خلال السنة
-	(١٢٢,٢٣٧)	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
٣٩,٥٨٩	-	تحويل من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦,٩٠٠	١١,٤٧٩	ربح من صفقة شراء عند الاستحواذ
(١,٠٠٠)	(١,٧٥٠)	عائد مساهمة رأسمالية
٨٥٣	٥٩,٣٧٠	حصة المجموعة في ربح السنة
-	(٤,٦٥٠)	حصة المجموعة من الخسارة في الدخل الشامل الآخر
٣٢٦,١١٢	١,٥٢٨,٤٦٤	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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٣,٤٤٧	١٨١,٨١٨	مواد خام وأعمال قيد الإنجاز وقطع غيار (صافية من مخصص المخزون المتقادم وبطيء الحركة)
٥٨,٣٢٨	٦٥,٤٢١	بضائع جاهزة
٩٤٦	٧٤٤	بضاعة قيد النقل
٢,٠٧٦,٤٣٢	١,٢١٥,٣٢٥	عقارات محتفظ بها بغرض التطوير والبيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة البيعية)
٢,٣٣٩,١٥٣	١,٤٦٣,٣٠٨	ناقصاً: عقارات محتفظ بها بغرض التطوير والبيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة البيعية) مصنفة على أنها غير متداولة
(٢٤٣,٣٠٥)	(٢٥٣,٦٨٠)	مخزون مسجل بصافي القيمة البيعية
٢,٠٩٥,٨٤٨	١,٢٠٩,٦٢٨	
٣١٤,٤١٣	٣٢٢,٩٩٣	

بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ٤٥,٣٥٣ مليون درهم من المخزون إلى الاستثمارات العقارية ومبلغ ٦٤,١٥٤ مليون درهم من المخزون إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (الإيضاحان ١٠ و ١٢).

تمثل عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع تكلفة الأراضي والمصاريف المتكبدة لمشروع سكني 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.

تم تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين باستخدام مزيج من أساليب التقييم التي تشمل منهج مقارنة المبيعات ومنهج رسملة الدخل. بناءً على هذه التقييمات، تم الاعتراف بعكس مخصص الانخفاض إلى صافي القيمة البيعية بقيمة ٣,١٠ مليون درهم خلال السنة الحالية (٢٠٢١): مخصص الانخفاض إلى صافي القيمة البيعية بقيمة ٥ مليون درهم).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

١٧. مخزون (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، سجلت المجموعة مخصصاً للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بمبلغ ٥٥,٤ مليون درهم (٢٠٢١: ٦٥,٧ مليون درهم).

تم رهن مخزون بقيمة ١,٢١٠ مليون درهم (٢٠٢١: ٩١٤ 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 ٢,٤١١,١١ مليون درهم (٢٠٢١: ٢,٣٥٨,٦٨ مليون درهم) بينما يبلغ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ٣٧٩,١٧ مليون درهم (٢٠٢١: ٢٦٠,٣٨ 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 ٦٣٦,٤٤ مليون درهم مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٦٢٨,٧٣ مليون درهم).

١٩. مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٥,٣٧٧	٥,٢٦٥	غير متداولة
١٠,٤١٢	٨,١٢٣	دفعه مقدمة رأسمالية
١٥,٧٨٩	١٣,٣٨٨	ذمم مدينة أخرى
		متداولة
٨٢,٨٥١	٧٧,٦٤٨	ذمم مدينة من العملاء مقابل استخدام تسهيلات هامشية
٥٩,٤١٢	٧٢,١٠٧	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٢٤,٢٧١	٦٥,١٢٠	دفعات مقدمة إلى موردين
٦٦,١٥٢	٥٩,٠١٤	مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود (راجع (٢) أدناه)
٤٠,٧٨٣	٥١,٤٤٨	مبالغ مدفوعة مقدماً
٣٤,٣٠٦	٢٥,٩٢٩	هوامش وودائع قابلة للاسترداد
٢٣,٧١٢	١٨,٣٦٣	ذمم مدينة محتجزة
٢٧٢,٤٢٩	٢١١,٧٤٧	أخرى
٦٠٣,٩١٦	٥٨١,٣٧٦	

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

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

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٦٣,٥٩٣	٦٦,١٥٢	الرصيد في بداية السنة
٢٢٦,٥٧٥	٢٤٢,٦٦٠	إضافات خلال السنة
(٢٢٤,٠١٦)	(٢٤٩,٧٩٨)	فواتير مرحلية
٦٦,١٥٢	٥٩,٠١٤	الرصيد في نهاية السنة

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٢. ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ونقد وما في حكمه

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٣٠,١١٢	-	ودائع قصيرة الأجل
٨٥,٩٨٠	١١٠,١٣٨	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك بفترة استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر
١١٦,٠٩٢	١١٠,١٣٨	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى البنوك
٢,٠٩٦	١,٥١٧	نقد وما في حكمه
٦١٣,٦٠٥	٣٦٢,٤٦٠	نقد في الصندوق
٢,١٤٤	٧,٣٤٩	نقد لدى البنك داخل الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)
٣٤,٩٨٣	٦٦,٤٢٢	نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)
٦٠,٤٩٨	٤١٥,٣٣٤	نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)
٧١٣,٢٢٦	٨٥٣,٠٨٢	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر
		مجموع النقد وما في حكمه

٢.١ قروض بنكية طويلة الأجل

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٥,٦٠٩,٩٥١	٤,٤٠٤,٠٦٥	قروض
(٧٦٧,٥١٧)	(٦٤٩,١١٣)	ناقصاً: الجزء المتداول (إيضاح ٢٢)
٤,٨٤٢,٤٣٤	٣,٧٥٤,٩٥٢	قروض طويلة الأجل

(١) تتفاوت آجال القروض البنكية من سنتين إلى عشر سنوات، وهي مضمونة بمجموعة من الضمانات المؤسسية للشركة والرهن العقاري على بعض الاستثمارات العقارية والمخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والمنشآت والمعدات والتنازل عن الذمم المدينة ووثائق التأمين على موجودات المجموعة والرهن على الودائع البنكية. يتراوح معدل الفائدة على معظم القروض البنكية بين ١.٥٪ إلى ٢.٥٪ فوق معدل إيبور / لييبور سنوياً. عندما يكون هناك ضمان مؤسسي، يقتصر التزام الشركة بشكل عام على نسبة حصتها في حقوق الملكية في الجهة المقرضة.

(٢) قامت شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.ع، وهي شركة تابعة للشركة، بتوقيع تسهيل قرض طويل الأجل بقيمة ١,٠٢٨ مليون درهم مع البنوك لتمويل بناء مشروع تطوير عقاري. تبلغ فترة التسهيل ١٠ سنوات كما تبلغ فترة الاستخدام المتاحة ٤ سنوات.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أعادت شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.ع التفاوض بشأن شروط التسهيل وبناءً عليه، قدم البنك شروطاً معدلة لمبلغ التسهيل المتبقي البالغ ٩٠٠ مليون درهم، حيث تم تمديد شروط السداد وتغيير أسعار الفائدة. ونتج عن إعادة التفاوض تعديل التدفقات النقدية التعاقدية المقدرة، وبالتالي تم الاعتراف بأرباح بقيمة ٣٥,٢٩ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

يتضمن التسهيل التعهدات التالية التي يجب الالتزام بها من قبل شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.ع في تاريخ التقرير:
< أن يبلغ معدل تغطية خدمة الدين إلى صافي الإيرادات السنوية ١,٢٥.
< ألا تتجاوز قيمة القرض ٦٠٪ من قيمة المشروع

وقد التزمت المجموعة بجميع التعهدات المذكورة أعلاه.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، استخدمت الشركة التابعة ٩٠٠ مليون درهم (٢٠٢١: ١,٠٢٨ مليون درهم) من تسهيل القرض. انتهت فترة التوفر خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

(٣) تتعرض المجموعة للمعدلات المعروضة بين البنوك الخاضعة للإصلاح والتي لم تنتقل بعد إلى معدلات خالية من المخاطر فيما يتعلق بالقروض المقومة بمعدل لييبور بالدولار الأمريكي. وتواصل المجموعة مراقبة تأثير إصلاح معدل الفائدة المعياري على عقودها وترتيباتها بشكل مستمر وقد انتقلت معدلات هذه العقود والترتيبات أو مازالت قيد الانتقال إلى معدلات مرجعية بديلة.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٢٢. قروض بنكية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٤,١٨٨	٢٣٠,٩٤٩	سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة
١,١٤٦,٦٣٧	٥٨٦,٨٣١	قروض قصيرة الأجل
٧٦٧,٥١٧	٦٤٩,١١٣	الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل
٢,١١٨,٣٤٢	١,٤٦٦,٨٩٣	

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

تم الحصول على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ٢٩٥ مليون درهم (٢٠٢١: ٢٩٢ مليون درهم) لغرض الاستثمارات في السندات والصناديق والمنتجات المهيكلة، ويتم ضمان هذه القروض من خلال رهن على تلك الاستثمارات لصالح البنوك (الإيضاح ١٣).

لدى المجموعة تسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة ١,٦٧١,١٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٢,٤٩٦,٤ مليون درهم).

٢٣. عقود الإيجار

يوضح بيان المركز المالي الموحد المبالغ التالية المتعلقة بعقود الإيجار عندما تكون المجموعة مستأجرًا:
(١) موجودات حق الاستخدام:

المجموع	منشآت ومعدات	مبان	أرض	التكلفة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٥٥٩,٩٨٠	٣٧٢,٩٢١	٦١,٨٠٩	١٢٥,٢٥٠	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٧,٣٣٤	-	٢,٢٥٥	٥,٠٧٩	إضافات خلال السنة
(١٤,٧١٤)	-	-	(١٤,٧١٤)	محول إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)
(٢,٠٣٢)	-	(٢,٠٣٢)	-	استيعادات
(٢٧,٤٦٦)	-	-	(٢٧,٤٦٦)	استيعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة
٥٢٣,١٠٢	٣٧٢,٩٢١	٦٢,٠٣٢	٨٨,١٤٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣,٠٥١	٢,٢٩٥	٣٥٤	٤٠٢	إضافات خلال السنة
(١٦,٧٦٤)	-	(٩٣٢)	(١٥,٨٣٢)	استيعادات
(٧,٩١٩)	(٢,٢٧٠)	-	(٥,٦٤٩)	استيعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٣٨)
٥٠١,٤٧٠	٣٧٢,٩٤٦	٦١,٤٥٤	٦٧,٠٧٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
				الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة
٩٢,١٧٤	٥٧,٤٤٢	١٧,٩٦٧	١٦,٧٦٥	كما في ١ يناير ٢٠٢١
٤١,٢٨٧	٢٦,٩٨٥	٨,٦٥٧	٥,٦٤٥	إطفاء
(٦٥٨)	-	(٦٥٨)	-	استيعادات
(٥,٣٠٨)	-	-	(٥,٣٠٨)	استيعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة
١٢٧,٤٩٥	٨٤,٤٢٧	٢٥,٩٦٦	١٧,١٠٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٩,١٦٣	٢٦,٩٨٥	٥,٧٦٨	٦,٤١٠	إطفاء
(٨,٦٥٨)	-	(١٢٠)	(٨,٥٣٨)	استيعادات
(٤,٣٠٤)	(٣٧٧)	-	(٣,٩٢٧)	استيعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة (إيضاح ٣٨)
١٥٣,٦٩٦	١١١,٠٣٥	٣١,٦١٤	١١,٠٤٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
				القيمة الدفترية
٣٩٥,٦٠٧	٢٨٨,٤٩٤	٣٦,٠٦٦	٧١,٠٤٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٤٧,٧٧٤	٢٦١,٩١١	٢٩,٨٤٠	٥٦,٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٢٣. عقود الإيجار (تابع)

(٢) مطلوبات الإيجار

٢٠٢٢	٢٠٢١	متداولة
ألف درهم	ألف درهم	غير متداولة
٤٣,١٩٦	٣٩,٧٣٠	
٣٧٨,٣٠٨	٣٤٢,٧٦٠	
٤٢١,٥٠٤	٣٨٢,٤٩٠	
٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
٤١,٢٨٧	٣٩,١٦٣	
٣٤,٥٥٨	٢٩,٣٣٥	

مصارييف الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام
مصارييف الفوائد على مطلوبات الإيجار (إيضاح ٨)

بلغ مجموع التدفقات النقدية الصادرة لعقود الإيجار في ٢٠٢٢ ما قيمته ٣٠,٧٣ مليون درهم (٢٠٢١: ٤٢,٧٤ مليون درهم).

٢٤. مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة وذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	غير متداولة
ألف درهم	ألف درهم	ذمم دائنة أخرى
١٠٨,٨٠٣	٢٩٣,٦٤٨	
٤٥٨,٩٩٤	٥٦٨,٥٨٩	متداولة
١٩٩,٠١١	٢٠٢,٠٠٠	ذمم دائنة تجارية
١٤٦,٥٥٠	١٧٠,٨٠٩	إيجارات غير مكتسبة (إيضاح ١٢)
٨٦,٤٤٠	٤٦,٣٣٣	ذمم دائنة إلى حكومة دبي عن حصتها في الأرباح المحققة لشركة تابعة
٥٧,٨٥٦	٥٧,٢٢٥	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٣١,٩٠٥	٣٥,٤٠٢	دفعات مقدمة مقبوضة من العملاء
١٩,٢٠٨	-	محتجزات دائنة
٧١٧,١٧٩	٧٢٣,٦٩٤	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١,٧١٧,١٤٣	١,٨٠٤,٠٥٢	ذمم دائنة أخرى ومصارييف مستحقة

٢٥. رأس المال وعلووة الإصدار

٢٠٢٢	٢٠٢١	المصرّح به
ألف درهم	ألف درهم	٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١ درهم
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	(٢٠٢١: ٨,٠٠٠ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم)
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	المصدر والمدفوع
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠١٩,٥٨٥ سهم قيمة كل منها ١ درهم
		(٢٠٢١: ٤,٢٥٢ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم)

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

٢٦. احتياطي رأس المال

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٢٧. احتياطي قانوني واحتياطي عام

وفقاً للنظام الأساسي لشركات المجموعة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة لكل شركة ينطبق عليها القانون إلى الاحتياطي القانوني. ويمكن إيقاف تلك التحويلات عندما يصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنسبة ٥٠٪ من رأس المال المدفوع لدى كل شركة على حدة. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع باستثناء بعض الحالات التي ينص عليها القانون المذكور أعلاه.

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، تم إيقاف التخصيص الإضافي للاحتياطي العام اعتباراً من سنة ٢٠٢٠.

علاوة على ذلك، ووفقاً للنظام الأساسي لبعض شركات المجموعة، يجب تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي العام إلا أنه وفقاً للنظام الأساسي لهذه الشركات، يمكن إيقاف التحويل وفقاً لقرار صادر في الاجتماع العام العادي بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة.

وبناء عليه، قامت شركات المجموعة، عند الضرورة، بتحويل مبالغ إلى الاحتياطي القانوني والاحتياطي العام.

٢٨. احتياطي القيمة العادلة

يتألف احتياطي القيمة العادلة من صافي التغير المتراكم في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (الإيضاح ١٣).

٢٩. توزيعات أرباح مقترحة

اقترح مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية ختامية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بنسبة ١٢,٥٪ (١٢٥,٠ درهم للسهم) إلى مساهمي الشركة.

في الاجتماع العام المنعقد بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠٢٢، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية المرحلية بنسبة ٧,٥٪ (٧٥,٠ درهم للسهم) المقترحة من قبل مجلس الإدارة. وتم توزيع أرباح بقيمة ٣١٨,٩٠ مليون درهم في أكتوبر ٢٠٢٢.

بالإضافة إلى ذلك، في الاجتماع السنوي العام المنعقد بتاريخ ١١ أبريل ٢٠٢٢، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية بنسبة ١٢٪ (١٢,٠ درهم للسهم) المقترحة من قبل مجلس الإدارة. وتم توزيع أرباح بقيمة ٥١٠,٢٤ مليون درهم في مايو ٢٠٢٢.

٣. أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

تم اقتراح دفع أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة ١٢ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والتي تمثل تعويضاً عن الخدمات المهنية المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أدرجت أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة البالغة ١٧,٥ مليون درهم ضمن المصاريف الإدارية (إيضاح ٦).

٣١. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يرتكز احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة على الأرباح المنسوبة لمالكي الشركة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة على النحو التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٦١٩,٤٨٧	١,٦٠٨,٥٦٥	الربح العائد إلى ملاك الشركة (ألف درهم)
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (ألف درهم)
٠,١٥	٠,٣٨	الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (درهم)

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٣٢. التزامات رأسمالية

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٥٢٣,٣٢٦	٤٦١,٤٧٦

التزامات رأسمالية - متعاقد عليها وملتزم بها

تشمل الالتزامات الرأسمالية أساساً ما يلي:

- < 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 مجموع الالتزامات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ما قيمته ١٩٦,٧ مليون درهم (٢٠٢١: ٢٣٣,٦ مليون درهم) والتي سيتم إصدار فواتير لها ودفعها حتى سنة ٢٠٢٩، على دفعات نصف سنوية قدرها ١٤,٥ مليون درهم لكل منها.

بلغت حصة المجموعة من الالتزامات الرأسمالية في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية ما قيمته ٩٧,٥٥ مليون درهم (٢٠٢١: لا شيء).

٣٣. مطلوبات طارئة

يوجد لدى المجموعة مطلوبات طارئة فيما يتعلق بخطابات ضمان وخطابات ائتمان بمبلغ ١٣١,٥ مليون درهم (٢٠٢١: ١٤٩,٩ مليون درهم) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. علاوة على ذلك، بلغت حصة المجموعة من المطلوبات الطارئة في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية ما قيمته ١١,٧٦ مليون درهم (٢٠٢١: لا شيء).

٣٤. رسوم الإيجار

عقود الإيجار كمؤجر

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
٥٩٥,٥٢١	٦٢٥,٤٥٢
٢,٣٠٢,٩٠٩	٢,٣٩١,٥٧٣
٥,٢٨٩,٢٣٩	٥,١٣١,٦٧٧
٨,١٨٧,٦٦٩	٨,١٤٨,٧٠٢

أقل من سنة واحدة

من سنة واحدة إلى خمس سنوات

أكثر من ٥ سنوات

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:

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
-	٣,٠٤٨
-	٢١,٣٨١
٢٧,٨٩٠	٣٨,٦٤٢
٤٨٥	٥٠٨

إيرادات الإيجار

تكاليف تبريد

تعويضات كبار موظفي الإدارة، بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة، كالتالي:
منافع قصيرة الأجل (بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة)

منافع التقاعد

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٣٦. حصص غير مسيطرة

لا تمتلك المجموعة أي حصص غير مسيطرة هامة فردياً في أي من شركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٣٧. استثمار في شركات تابعة

(أ) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية (%)
شركة تطوير مجمع دبي للإستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة دبي للإستثمار العقاري ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الطيف للإستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٦٠
شركة دبي للإستثمار الصناعي ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة زجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة مشاريع ذ.م.م (إيضاح ٣٧ ب (٣))	الإمارات العربية المتحدة	٩٧,٨٥
دبي العالمية للإستثمارات المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور مزنة للعقارات ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة المال كابيتال ش.م.خ (إيضاح ٣٧ ب (١))	الإمارات العربية المتحدة	٧٠,١٨
المال كابيتال ريت	الإمارات العربية المتحدة	٧٧,١٦
شركة العقارية للإستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
بي أي دي لإدارة جمعية الملاك ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠

(١) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للإستثمار العقاري ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

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 كوثر للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠

(٢) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للإستثمار الصناعي ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

شركة الإمارات لأنظمة المباني ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
جلوبال فارما ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
إميرتس أكستروديد بوليسترين ذ.م.م	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 ٢٠٢٢:

شركة الإمارات للزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة لومي لصناعة الزجاج 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 للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (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 ٢٠٢٢:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية (%)
شركة مصنع الإمارات للسحب ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة وايت ألمنيوم 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 لايت تيك إنداستريز ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٤

(٥) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة المال كابيتال ش.م.خ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

صندوق المال العقاري	الإمارات العربية المتحدة	٦٤
المال كابيتال (موريشيوس) ليامتد	موريشيوس	١٠٠
بلو لاين إنديا أوبرتيونتييس	موريشيوس	١٠٠
بييرل إنديا أوبرتيونتييس	موريشيوس	١٠٠
الصقر للاستثمارات المحدودة	جزر الكايمان	١٠٠
شركة صندوق المال ش.م.ب	البحرين	٩٩
شركة المال كابيتال فنتشر ش.ش.و	جزر الكايمان	١٠٠
المال كابيتال فنتشر وان ليامتد	جزر الكايمان	١٠٠
المال كابيتال فنتشر تو ليامتد	جزر الكايمان	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 المملوكة بواسطة شركة دبي انفستمننتس انترناشيونال أنغولا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

دبي انفستمننتس انترناشيونال أنغولا، إل دي آيه	أنغولا	٩٠
---	--------	----

(ب) استحواذ على حصص غير مسيطرة

(١) خلال السنة الحالية، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٤٢, ٣٪ من حقوق الملكية في شركتها التابعة القائمة شركة المال كابيتال ش.م.خ. وبعد الاستحواذ على الحصة الإضافية، زادت حصة الشركة في شركة المال كابيتال ش.م.خ إلى ٧٠, ١٨٪.

(ج) بعد نهاية السنة، أسست المجموعة منشأة جديدة في مركز دبي المالي العالمي باسم دي آي للاستثمار القابضة المحدودة. تتمثل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة دي آي للاستثمار القابضة المحدودة في الاستثمار في المشاريع التجارية.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٣٨. استبعاد حصة مسيطرة في شركات تابعة

(١) في ١١ أبريل ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ثالث ("المشتري") لاستبعاد ٥٠٪ من حصتها في شركة إيميكول بمقابل نقدي. علاوة على ذلك، في ٢٥ يوليو ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية مساهمين مع المشتري وحولت الأسهم إلى المشتري واستلمت مقابل تصفية حقوق الملكية مما أدى إلى فقدان السيطرة على شركة إيميكول.

عند فقدان السيطرة، قامت المجموعة بإلغاء الاعتراف بموجودات ومطلوبات شركة إيميكول والشركات التابعة لها ("مجموعة إيميكول") وتم إعادة قياس الاستثمار المتبقي بنسبة ٥٠٪ في مجموعة إيميكول بالقيمة العادلة وتم المحاسبة عنه كمشروع مشترك تحت بند "استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية".

فيما يلي موجودات ومطلوبات مجموعة إيميكول في تاريخ فقدان السيطرة:

ألف درهم	
	موجودات غير متداولة
٢,٠٧١,٧٣٠	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح ١٠)
٣٩٤,٢٣٣	شهرة وموجودات غير ملموسة (إيضاح ١١)
٣,٦١٥	موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٢٣)
٣,١٩٣	ذمم مدينة أخرى
٢,٤٧٢,٧٧١	
	موجودات متداولة
٧,٨٣٦	مخزون
١٩٥,٦٣٩	ذمم مدينة تجارية
١٣٤,٩١٢	ذمم مدينة أخرى
٢٧,٣٤٩	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
١٠٤,٥٠٨	نقد وما في حكمه
٤٧٠,٢٤٤	
٢,٩٤٣,٠١٥	مجموع الموجودات
	مطلوبات غير متداولة
١,٠٧٣,٦٧٤	قروض بنكية
١,٥١٥	مطلوبات الإيجار
١٠٥,٣٧٤	ذمم دائنة أخرى
١,١٨٠,٥٦٣	
	مطلوبات متداولة
١٠٥,٦٧٣	قروض بنكية
١,٧١٨	مطلوبات الإيجار
٢٠٠,٢٩٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٣٠٧,٦٨٩	
١,٤٨٨,٢٥٢	مجموع المطلوبات
١,٤٥٤,٧٦٣	القيمة الدفترية لصادفي موجودات مجموعة إيميكول

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٣٨. استبعاد حصة مسيطرة في شركات تابعة (تابع)

فيما يلي حساب الربح من استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة وبيع القيمة العادلة من الاستثمار المتبقي:

ألف درهم	
١,٢١٧,٥٨٩	القيمة العادلة للمقابل المالي
١,٢١٧,٥٨٩	القيمة العادلة للاستثمار المتبقي*
(١,٤٥٤,٧٦٣)	ناقصًا: القيمة الدفترية لصافي موجودات مجموعة إيميكول
٩٨٠,٤١٥	ربح من استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة وبيع القيمة العادلة من الاستثمار المتبقي

يشمل ذلك:

٤٩٠,٢٠٨	الربح من استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة
٤٩٠,٢٠٧	ربح القيمة العادلة من الاستثمار المتبقي
٩٨٠,٤١٥	

فيما يلي حساب صافي المبلغ المستلم من الاستبعاد لأغراض التدفقات النقدية:

ألف درهم	
١,٢١٧,٥٨٩	مقابل ثابت
(١٠٤,٥٠٨)	ناقصًا: صافي النقد وما في حكمه المحول عند الاستبعاد
١,١١٣,٠٨١	صافي المبلغ المستلم من الاستبعاد

* تم تقييم القيمة العادلة للاستثمار المتبقي من قبل المجموعة لتكون معادلة للمقابل المستلم لاستبعاد الاستثمار الحالي.

(٢) خلال السنة الحالية، قامت المجموعة باستبعاد ٨٠٪ من حصتها في شركة دبي للرافعات والخدمات الفنية ذ.م.م. ونتج عن هذه المعاملة صافي خسارة بقيمة ٠,٩١ مليون درهم والتي تم خصمها ضمن "الربح من بيع الاستثمارات".

(٣) خلال السنة السابقة، قامت المجموعة باستبعاد كامل حصتها في الشركة التابعة القائمة ونتج عن هذه المعاملة صافي ربح بقيمة ٩,٣٧ مليون درهم تم إدراجه ضمن "الربح من بيع الاستثمارات".

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٣٩. 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 الخارجيين.

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

تراجع المجموعة المخزون لتقييم مدى وجود خسارة 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 خبير تقييم مستقل ومسجل لديه المؤهلات المهنية المناسبة المُعترف بها. تتطوي عملية التقييم على تقديرات وأحكام مهمة منها تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء للعقارات قيد التطوير، والإيجارات المستقبلية المقدرة 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 والمنشآت والمعدات والموجودات غير الملموسة والاستثمارات في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة 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 ١٣. بالنسبة للاستثمارات المالية التي لا تتم المتاجرة فيها بانتظام ولا تكون أسعارها نزيفة بما فيه الكفاية، فإن قيمتها العادلة تعتبر أقل موضوعية وتتطلب درجات متباينة من الأحكام بناءً على السيولة والتركيز وعوامل السوق غير المؤكدة وافتراسات 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 للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤. تقارير القطاعات

لدى المجموعة ثلاث 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 الربح 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 للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤. تقارير القطاعات (تابع) المعلومات حول القطاعات التشغيلية

	المجموع		التصنيع والمقاولات والخدمات		الاستثمارات		العقارات	
	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
مبيعات البضائع وتقديم الخدمات (١) في نقطة زمنية معينة (٢) على مدى فترة من الزمن مجموع مبيعات البضائع وتقديم الخدمات (١) (٢) +	١,١٢٩,٨٩٢	١,٢١٢,٣٣٨	١,٠٧٨,٣٤٩	١,١٥٠,١٤٣	٢٤,٨٢٣	٣٨,٠٤٠	٢٦,٧٢٠	٢٤,٠٥٥
إيرادات الإيجار	٨٢٢,٠٠٤	٨٦٦,٦٧٩	-	-	-	-	٨٢٢,٠٠٤	٨٦٦,٦٧٩
إيرادات عقود (على مدى فترة من الزمن)	٢٢٦,٥٧٥	٢٤٢,٦٦٠	٢٢٦,٥٧٥	-	-	-	-	-
بيع العقارات - (في نقطة زمنية معينة)	٥٠٨,٤٧٢	٤٣٧,٠٦٥	-	-	-	-	٥٠٨,٤٧٢	٤٣٧,٠٦٥
ربح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية (خسارة) / ربح من التقييم العادل للاستثمارات	٥٥,٣٩٩	١٨١,٧٤٩	-	-	-	-	٥٥,٣٩٩	١٨١,٧٤٩
ربح من بيع استثمارات حصة من ربح كيانات مستمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	١٠٠,٠٢٦	(٢٢,٩٣٤)	-	(٢٢,٩٣٤)	١٠٠,٠٢٦	-	-	-
إيرادات توزيعات الأرباح	٣٣,٠٦٥	١١,٧٨٤	-	-	٣٣,٠٦٥	-	-	-
ربح من ربح استثمارات	٨٥٣	٥٩,٣٧٠	-	-	٨٥٣	-	-	-
ربح من استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة وربح القيمة العادلة من الاستثمار المتبقي ربح من صفقة شراء	٣٢,٣٢٥	٤٠,٤٤٨	-	-	٣٢,٣٢٥	٤٠,٤٤٨	-	-
مجموع الإيرادات	٦,٩٠٠	١١,٤٧٩	-	-	٦,٩٠٠	١١,٤٧٩	-	-
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	٣,٤١٥,٣٤٢	٤,٣٥٥,٠٩٤	١,٨٠٤,٧٤٥	١,٦٦٦,٩٤٤	١٩٨,٠٠٢	١,١١٨,٦٠٢	١,٤١٢,٥٩٥	١,٥٠٩,٥٤٨
مصاريف إدارية	(٢,٣٦٩,٣٥٦)	(١,٩٥٩,٠١٩)	(١,٤٥٢,٥٧٣)	(١,٣٦٤,٥٣٣)	-	-	(٨١٦,٧٨٣)	(٦٩٤,٩٦٦)
تكاليف التمويل	(٤٤٦,٢٢٩)	(٥٠٦,٣٠٠)	(٣٢٥,٤٩٤)	(٣٥٢,١٩٥)	(١١٦,٣٣١)	(١٥٥,٧٠٤)	(٩٤,٤٠٤)	(٩٨,١٣١)
إيرادات تمويل وإيرادات أخرى	(٣٠٦,٧٨٦)	(٢٤٩,٧٠١)	(٧٦,٥٦٢)	(٦٢,٣٩٨)	(٣٠,٥٤٩)	(٤٧,٧٢٤)	(١٠٩,٦٧٥)	(١٣٩,٥٧٩)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	١٦١,٥٧٣	١٨٦,١٧٠	٧٤,٤٣٥	٧٢,٨٠٧	٢١,٢٤٠	٤٠,٥٨٨	٦٥,٨٩٨	٧٢,٧٧٥
ربح السنة	(٤٢,٤٢٢)	(١٦١,٤٨٧)	(٢٤,١٦٦)	(٣٩,٣٦٣)	-	-	(١٨,٢٥٦)	(١٢٢,١٤٤)
الربح العائد إلى: ملاك الشركة	٦١٢,١٢٢	١,٥٦٥,٠٢٧	٩٠,٣٨٥	٨١,٧٤٢	٨٢,٣٦٢	٩٥٥,٧٦٢	٤٣٩,٣٧٥	٥٢٧,٥٢٣
حصة غير مسيطرة	٦١٩,٤٨٧	١,٦٠٨,٥٦٥	١٠٠,٥٢٢	٩٧,٥١٥	٧٦,٦٣٦	٩٥٥,٤١٤	٤٤٢,٣٢٩	٥٥٥,٥٨٦
ربح السنة	(٧,٣٦٥)	(٤٣,٥٣٨)	(١٠,١٣٧)	(١٥,٨٢٣)	٥,٧٢٦	٣٤٨	(٢,٩٥٤)	(٢٨,٠٦٣)
الموجودات	٦١٢,١٢٢	١,٥٦٥,٠٢٧	٩٠,٣٨٥	٨١,٧٤٢	٨٢,٣٦٢	٩٥٥,٧٦٢	٤٣٩,٣٧٥	٥٢٧,٥٢٣
المطلوبات	٢١,٧٧٦,٢٩٢	٢٠,٤٦٧,٢٥٥	٥,٢٢٤,٧٤٣	٢,١٠٥,٤٤٤	٢,٦٧٠,٩٨٨	٤,٤١٢,٥٩٥	١٣,٨٨٠,٥٦١	١٣,٩٤٩,١٩٦
يتم تحصيل إيرادات المجموعة بشكل أساسي من تحصيل إيرادات المجموعة بشكل أساسي من المعاملات التي تتم في الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.	٩,٤٧٩,٩٨٠	٧,٤٣٠,٢٨١	٣,٠٠١,٥٢٨	١,٣٧٠,٣٣٨	١,٥٨٣,٣٧٢	١,١٩٠,٧٥٣	٤,٨٩٥,٠٨٠	٤,٨٦٩,٢٩٠

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة

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

٤١-١ 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 بالربح الناتج عن صفقة الشراء في حساب الأرباح أو الخسائر.

يتم تحميل تكاليف المعاملات على المصاريف 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 يُحتمل دفعه بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. إذا كان هناك التزام بدفع مقابل طارئ وينطبق عليه تعريف الأداة المالية، يتم تصنيفه ضمن حقوق الملكية ثم لا 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 المحتمل ضمن حساب 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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٤-١ 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 الآخر" 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 الآخر" إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

(هـ) الحصص في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية

تتضمن حصص المجموعة في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية الحصص في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً لكن دون أن تملك سيطرة كاملة أو مشتركة على السياسات المالية والتشغيلية. والمشروع 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 والمشاريع 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 الآخر للكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة.

عندما تكون حصة المجموعة من خسائر الكيانات المستثمر فيها المحسوبة بطريقة حقوق الملكية مساوية لحصتها في تلك الكيانات 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 المشروع المشترك.

تُحذف الأرباح غير المحققة على المعاملات بين المجموعة وكياناتها المستثمر فيها المحسوبة بطريقة حقوق الملكية بقدر حصة المجموعة في المشاريع 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 مصاريف غير محققة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة. كما أن الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية يتم حذفها من الاستثمار بقدر حصة المجموعة في الكيان المستثمر فيه. ويتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة استبعاد الأرباح غير المحققة، ولكن فقط بالقدر الذي لا يوجد فيه دليل على انخفاض القيمة.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤١ إيرادات

تعترف المجموعة بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات، كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل، يُعرّف 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 لالتزامات 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.

تقي 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. ينشئ أداء المجموعة أصلاً يقع تحت سيطرة العميل أو يحسنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
٣. لا ينشئ أداء المجموعة أصلاً مع استخدام بديل للمجموعة ويكون للمنشأة حق ملزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات 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 للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-٢ إيرادات (تابع)

(أ) إيرادات من بيع البضائع

تقاس الإيرادات من بيع البضائع ضمن سياق الأنشطة الاعتيادية بالقيمة العادلة للثمن المقبوض أو مستحق القبض، بعد تنزيل المرتجعات والخصومات التجارية والخصومات على الكمية. ليس هناك أي عنصر تمويلي قائم لأن المبيعات تتم خلال مدة اثنتا عشرة شهراً 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 فوائده. 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. بالنسبة لبعض عقود الخدمات، يتم الاعتراف بالإيرادات على أساس الخدمة الفعلية المقدمة خلال فترة التقرير باعتبارها نسبة من إجمالي الخدمات المقرر تقديمها لأن العميل يحصل على المزايا ويستخدمها في الوقت نفسه.

بالنسبة لتوريد الماء المبرد، تشتمل الإيرادات على السعة المتاحة والنتائج المتغيرة المقدم للعميل ويتم الاعتراف بها عند تقديم الخدمات. يتم الاعتراف برسوم التوصيل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد العميل المعني، ما لم تكن تمثل خدمة منفصلة غير محددة وتستوفي معايير الاعتراف المسبق في بيان الأرباح أو الخسائر.

(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.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-٢ إيرادات (تابع)

(هـ) إيرادات العقود

تقاس إيرادات العقود من إنشاء واجهات المباني، وتركيب وتثبيت الآلات الثقيلة، وتصنيع الفولاذ بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. ويتم 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.

٤١-٣ 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) المنح سوف يتم استلامها.

يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية التي تعوّض المجموعة عن المصاريف 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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-٤ إيرادات ومصاريف التمويل

تتألف إيرادات ومصاريف التمويل مما يلي:

- < إيرادات الفوائد
- < إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
- < أرباح وخسائر الصرف الأجنبي على الموجودات والمطلوبات المالية
- < تكاليف الفائدة
- < إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
- < تغيير في القيمة العادلة لأدوات مالية مشتقة
- < رسوم بنكية
- < مصاريف الفوائد على مطلوبات الإيجار
- < ربح / (خسارة) الصرف الأجنبي

يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض التي لا تكون منسوبة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة ضمن المصاريف في حساب الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، إلا أنه تتم رسملة تكاليف الاقتراض المنسوبة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد المصاريف ذات الصلة بالموجودات المؤهلة وتتوقف الرسملة عند الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها أو بيعها. وتحسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بتطوير العقارات لغرض البيع ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد. وتحسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بالفترة التي تلي الاستحواذ أو الإنشاء أو الإنتاج ضمن المصاريف. ويتم التوقف عن رسملة 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 كمصاريف تمويل، ويتوقف ذلك على ما إذا كانت حركات العملات الأجنبية في مركز صافي ربح أو صافي خسارة.

٤١-٥ ممتلكات ومنشآت ومعدات

(أ) الاعتراف والقياس

يتم إظهار ممتلكات ومنشآت ومعدات المجموعة بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. لا يتم استهلاك الأراضي.

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة باقتناء الأصل. وتشمل تكلفة الأصل المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة لتجهيز الأصل حتى يكون مهيئاً للتشغيل ويستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسملة.

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

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

(ب) إعادة التصنيف إلى الاستثمارات العقارية

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى استثمار عقاري، يعاد قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة ويعاد تصنيفه كاستثمار عقاري. ويتم 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 الآخر 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.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-٥ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

(ج) التكاليف اللاحقة

تتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بهذه النفقات إلى المجموعة. وتحتسب تكاليف الصيانة اليومية للممتلكات والمنشآت والمعدات ضمن المصاريف 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 المقدرة 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 المقدرة للسنة الحالية والسنوات المقابلة لبنود الممتلكات والمنشآت والمعدات الرئيسية:

السنوات	مبانٍ
٢٣-٥	منشآت ومعدات
٥٠-٣	معدات مكتبية وأثاث
١٠-٣	مركبات
٧-٣	

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 والمنشآت 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).

٤١-٦ موجودات غير ملموسة

(أ) القياس اللاحق

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

(ب) موجودات أخرى غير ملموسة

تشمل الموجودات الأخرى غير الملموسة حقوق الدراية 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 ٣٩ سنة.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-٦ موجودات غير ملموسة (تابع)

(ج) النفقات اللاحقة

لا تتم رسملة النفقات اللاحقة إلا عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني التي تتعلق به. ويتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى، بما في ذلك النفقات المتكبدة على الشهرة التجارية والعلامات التجارية المنتجة داخليا، المعترف به الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

تتم مراجعة طرق حساب الإطفاء والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير مع تعديلها عند الضرورة.

٤١-٧ 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.

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بافتناء الاستثمار العقاري. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تتسبب مباشرة للاستثمار العقاري حتى يكون مهياً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسلة.

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 والمنشآت والمعدات، تصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته وذلك لأغراض المحاسبة اللاحقة.

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٤١ 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

يقاس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. تتركز تكلفة المواد الخام وقطع الغيار على طريقة متوسط التكلفة المرجح وتشتمل على النفقات المتكبدة للاستجواز على المخزون وإيصاله إلى موقعه الحالي ووضعه الراهن. يتم بيان البضائع الجاهزة بتكلفة المواد الخام وتشمل أيضاً جزءاً مناسباً من المصاريف العامة. ويتم بيان الأعمال قيد الإنجاز بتكلفة المواد الخام والمصاريف العامة المنسوبة لها بصورة مباشرة. يتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع المقدر في سياق العمل الاعتيادي ناقصاً مصاريف 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 والمصاريف المباشرة الأخرى. يتم تقدير صافي القيمة البيعية من قبل الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار السعر المتوقع تحقيقه بصوره نهائية وفقاً لظروف السوق السائدة وتكاليف الإنجاز المتوقعة.

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

٩-٤١ 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.

١٠-٤١ 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. وفي حالة عدم قياس الأصل المالي لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتضمن القياس المبدئي تكاليف المعاملة المنسوبة بصورة مباشرة لحيازة أو إصدار الأصل. وتقوم المجموعة لاحقاً بقياس الموجودات المالية إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

تتوقف المجموعة عن 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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-١٠ الأدوات المالية (تابع)

(١) 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 في حكمه 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 الآخر. وفيما يتعلق بالأدوات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم مطلقاً إعادة تصنيف الأرباح والخسائر إلى حساب الأرباح أو الخسائر ولا يتم الاعتراف بأي انخفاض في القيمة في حساب الأرباح أو الخسائر.

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

نقد وما في حكمه

يتألف النقد وما في حكمه 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 في حكمه لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد.

(ب) 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 الربح أو الخسارة) 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. ويتم الاعتراف مبدئياً بتلك المطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المنسوبة مباشرة للمعاملة. ولاحقاً للاعتراف المبدئي، تقاس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-١١ العملات الأجنبية

(أ) المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية إلى العملات الوظيفية ذات الصلة لشركات المجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ 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 بالعملية الوظيفية في بداية السنة، المعدلة بالفائدة والدفعات الفعلية خلال السنة، والتكلفة المطفأة بالعملية 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 بالعملية 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 ومصاريف العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة الحالية.

ويتم الاعتراف بفروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل ضمن الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي تحويل العملات الأجنبية ضمن حقوق الملكية. عندما يتم استبعاد عملية أجنبية، بحيث يتم فقدان السيطرة أو التأثير الجوهري 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.

وعند 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 الحصة غير المسيطرة. وعندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في مشروع مشترك أو شركة زميلة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالتأثير الجوهري، يعاد تصنيف الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

٤١-١٢ ذمم دائنة تجارية ومخصصات

تُحسب الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تُحسب المخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام قانوني أو ضمنى 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 تحسب مخصصات لخسائر 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. تحسب الزيادة في المخصصات نتيجة لمرور الوقت في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن "تكاليف التمويل".

عندما يكون هناك عدد من الالتزامات المتشابهة، يتم تحديد درجة توقع وجود التدفق الخارج المطلوب للسداد أو التسوية عن طريق الأخذ في الاعتبار كافة عناصر الالتزام.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-١٣ انخفاض 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 خسارة بعد الاعتراف المبدئي بهذا الأصل وكان لهذا الحدث تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة 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 التغيرات 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 تشير إليه التجارب السابقة.

تحتسب خسارة الانخفاض في القيمة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي 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.

(ب) كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

تقاس خسارة انخفاض القيمة المتعلقة بالكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد من الإستثمار مع قيمته الدفترية. ويتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم عكسها إذا كان هناك تغير إيجابي في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-١٣ انخفاض القيمة (تابع)

(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 داخلية 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 مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد قيمته المقدره 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 بخسارة انخفاض القيمة.

٤١-١٤ 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.

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-١٥ 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 وغرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي تكون فيها جميع القرارات المتعلقة بكيفية وغرض 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 النسبية.

كمستأجر

تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام الإيجار عند بدء تاريخ عقد الإيجار. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تشمل المبلغ المبدئي للالتزام 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 المقدره لموجودات حق الاستخدام على غرار تلك الخاصة بالملكيات والمعدات. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري بسبب خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، وتعديلها بأي عمليات إعادة قياس معينة للالتزام الإيجار.

يُقاس التزام الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي لم تُدفع في تاريخ بدء العقد، مخصومة باستخدام معدل 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.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-١٥ عقود الإيجار (تابع)

< 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.

يتم قياس التزام الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم إعادة قياسه عند وجود تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة وجود تغيير في المؤشر أو المعدل، إذا كان هناك تغيير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع سداًه 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 الربح أو الخسارة 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 الربح أو الخسارة 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 إدراج موجودات 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. تقوم المجموعة بإدراج دفعات 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 تسجيل أي التزامات إيجار. واعترفت المجموعة بموجودات حق الاستخدام ضمن الاستثمارات العقارية وتدرجها حالياً بالقيمة العادلة متشياً مع سياساتها المحاسبية.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تابع)

٤١. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤١-١٥ 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 تقييمًا 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.

تقوم المجموعة بإدراج دفعات الإيجار المستلمة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من "الإيرادات".

٤١-١٦ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية لأسهمها. وتحسب ربحية السهم الأساسية عن طريق تقسيم الأرباح المنسوبة 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 تغيير مقابل في الموارد.

٤١-١٧ تقارير القطاعات

تشتمل 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.

٤٢. قانون ضريبة الشركات

أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ("وزارة المالية")، في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، مرسومًا بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال ("قانون ضريبة الشركات") لفرض نظام ضريبة الشركات الجديد في دولة الإمارات العربية المتحدة. سيصبح نظام ضريبة الشركات الجديد نافذًا للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

نظرًا لانتهاج السنة المحاسبية للمجموعة في ٣١ ديسمبر، فإن تاريخ التطبيق الفعلي للمجموعة سيبدأ اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، مع تقديم الإقرار الأول في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ أو قبل ذلك التاريخ.

يؤكد قانون ضريبة الشركات على تطبيق معدل ٩٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز الحد المعين والذي لا يزال خاضعًا لقرار مجلس الوزراء. قد تخضع المجموعة لتطبيق معدل الحد الأدنى العالمي للضريبة بنسبة ١٥٪ الذي يعتمد على تطبيق قواعد تآكل الوعاء الضريبي ونقل الأرباح - الركيزة الثانية من قبل البلدان التي تعمل فيها المجموعة ونظام الضريبة الإضافية من قبل وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة. تقيّم المجموعة حاليًا تأثير هذه القوانين واللوائح وستطبق المتطلبات بمجرد دخولها حيز التنفيذ.