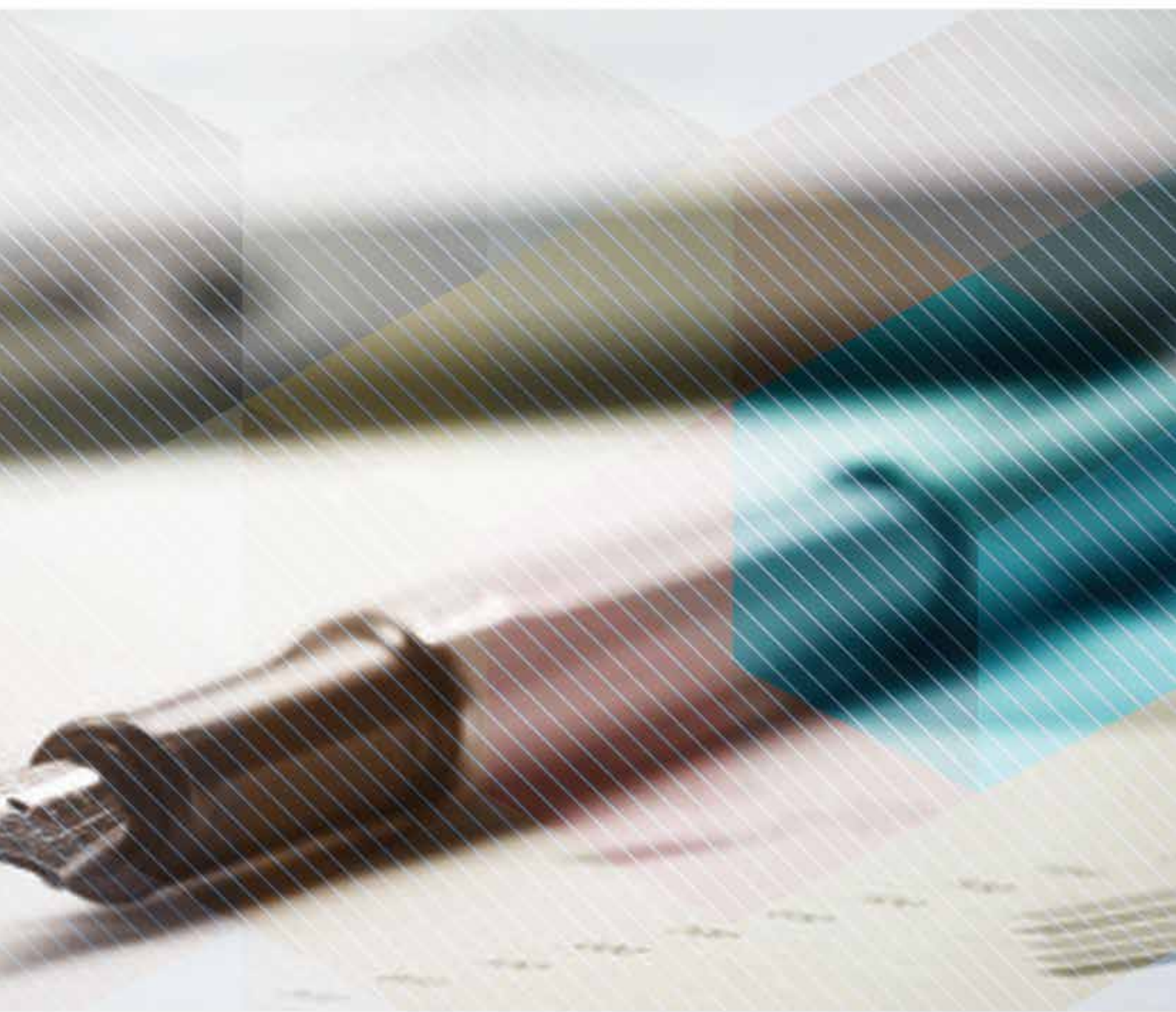


المحتويات

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
٧٤ - ١٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٩١ - ٧٥	تقرير حوكمة الشركات السنوي لسنة ٢٠٢٠







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 ٢٠٢٠.

الأنشطة الرئيسية

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

الأداء المالي

سجلت المجموعة أرباحاً منسوبة لمساهمي الشركة بمبلغ ٣٤٧,٦ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مقابل مبلغ ٦٥٧,٤ مليون درهم للسنة السابقة.

وقد سجلت المجموعة أرباحاً أقل مقارنة بالسنة السابقة حيث يرجع ذلك بشكل رئيسي إلى الخسارة المتكبدة من التقييم العادل للاستثمارات العقارية في السنة الحالية مقارنة بالربح المسجل خلال السنة السابقة. وعلاوة على ذلك، فقد كان هناك ربح لمرة واحدة مسجل في السنة السابقة عند الاستحواذ على الحصة المسيطرة في شركة تابعة.

ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بواقع ٨٠٤ مليون درهم ليصل إلى ٢١,٧٦ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٢٠,٩٦ مليار درهم).

توزيعات الأرباح

تماشياً مع التزامهم بتقديم عوائد مجزية للمساهمين، يقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بقيمة ٨٪ على المساهمين في الشركة.

المخصصات المقترحة

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

ألف درهم

٣٣,٦٢٦

< تحويل إلى احتياطي قانوني

٧,٠٧٥

< تحويل إلى احتياطي عام

٣٤٠,١٦١

< توزيعات أرباح نقدية مقترحة

١٠,٥٠٠

< أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

النظرة لعام ٢٠٢١

حافظت أعمال المجموعة على مرونتها إلى حد كبير على الرغم من هذه الأوقات التي لم يسبق لها مثيل. إن المجموعة متفائلة بحذر بشأن سنة ٢٠٢١ وتتوقع أن تتعافى الاقتصادات العالمية والإقليمية نتيجة لتخفيف قيود الإغلاق، وحملة التطعيم الجارية، والتحسين التدريجي في معنويات المستهلكين. وعلاوة على ذلك، فمن المرجح أن توفر التدابير التي أعلنت عنها حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة خلال الأشهر القليلة الماضية ومعرض إكسبو القادم في دولة الإمارات التحفيز اللازم للنمو الاقتصادي على المدى القصير والمتوسط. كما أطلقت المجموعة بنجاح صندوق المال ريت في ديسمبر ٢٠٢٠ وأدرجته في سوق دبي المالي في يناير ٢٠٢١. وتتطلع المجموعة بنشاط إلى توسيع وجودها في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا مع 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 الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحين ٢٠ و ٣٧ على التوالي. ويتم تنفيذ جميع المعاملات في سياق العمل الاعتيادي ووفقاً للقوانين والتشريعات المطبقة.

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة برايس ووترهاوس كوبرز (بي دبليو سي) في منصب مدقق الحسابات لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ونظراً لأهليتهم لإعادة التعيين، فقد عبّروا عن نيتهم في الاستمرار في موقعهم.

شكر وتقدير

يتوجه مجلس الإدارة بالشكر والتقدير لجميع المساهمين والعملاء وشركاء الأعمال الكرام على دعمهم المتواصل الذي أضاف 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
١٠ مارس ٢٠٢١





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، تعبّر 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 ٢٠٢٠، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها 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 ٢٠٢٠.
 - بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
 - بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
 - بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
 - بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
 - إيضاحات حول البيانات المالية 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.

نعتمد أن إثباتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملانة 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 قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع 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 في ما 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

قمنا بتقييم كفاءات وقدرات وموضوعية خبراء التقييم المعيّنين من قبل الإدارة.

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. وعلاوة على ذلك، فقد حددنا، بناءً على حكمنا الخاص، افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة في تقييم كل عقار، مثل معدلات عائد الرسالة والإيجارات 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 المشار إليها. وإلى جانب خبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا، أجرينا أيضاً مناقشات مع الإدارة وخبراء التقييم لتقييم مدى ملاءمة نهج التقييم المستخدم والمنهجية المعتمدة من قبل خبراء التقييم، ولمراجعة مدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية.

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 الإدارة على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم وذلك لتقييم الأثر المحتمل على التقييمات الناتجة.

قمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في الإيضاحين ١٢ و ٤١ من البيانات المالية الموحدة.

تشتمل محفظة الاستثمارات العقارية لدى المجموعة على الأراضي غير المطورة والأراضي وما يرتبط بها من مرافق البنية التحتية والمرافق الملحقة، والمرافق السكنية ومرافق التجزئة والمرافق التجارية، ومساكن العمال والمستودعات.

تتمثل السياسة المحاسبية للمجموعة في إدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. وتقدر قيمة محفظة العقارات بمبلغ ٨,٥ مليار درهم. وببلغ صافي خسارة القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ما قيمته ٩١,٣ مليون درهم.

يُعد تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة تقيماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار، وموقعه، والإيجار المستقبلي المتوقع، وعائدات الإيجار المرتبطة بالعقارات التي تخضع للتقييم بموجب "منهج الدخل"، وأسعار البيع المماثلة للعقارات التي قُيِّمت باستخدام "منهج مقارنة المبيعات". أجريت أعمال التقييم المسجلة بمبلغ ٨,٢ مليار درهم لمحفظة العقارات بواسطة خبراء تقييم خارجيين مؤهلين مهنياً ("خبراء التقييم"). وأدى خبراء التقييم الذين استعان بهم الإدارة أعمالهم وفقاً لمعايير التقييم المهنية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين مع الأخذ بالاعتبار متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ - قياسات القيمة العادلة.

تخضع محفظة العقارات للتقييم باستخدام مزيج من منهج رسمة الدخل ومنهج تقييم الدخل (مما "منهج الدخل") ومنهج 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 الرسالة، والإيجارات 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.

أدرج أحد الخبراء التقييم "بيان عدم يقين بشأن التقييم" ضمن تقارير التقييم لمحفظة المجموعة الخاصة بمساكن العمال، وبعض المرافق التجارية ومرافق التجزئة، وبعض قطع الأراضي الشاغرة كما هو مبين في الإيضاح رقم ٣ حول البيانات المالية الموحدة. ويوضح هذا البيان أن هذا الأمر لا يعني أن أعمال التقييم لا يمكن الاعتماد عليها، وإنما يعني أن قدرأ قليلاً من اليقين، وبالتالي درجة أعلى من الحذر، قد اكتتفت هذه الأعمال نتيجة للظروف غير المسبوقة الناتجة من كوفيد-١٩.

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، والتي تفاقم بشكل أكبر نتيجة للتحديات التي شكلتها جائحة كوفيد-١٩، 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 ٤١ من البيانات المالية الموحدة التي تتضمن إفصاحات بشأن استخدام التقديرات والأحكام من قبل الإدارة في تحديد التقييم العادل للاستثمارات العقارية.

تقييم العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع ضمن المخزون

تشتمل عقارات المجموعة قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع بالأساس على المشاريع السكنية والأراضي المخصصة لإقامة مشاريع سكنية وتدرج بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

استعانت المجموعة بخبير تقييم لمساعدة الإدارة على تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق بمبلغ ٢,١ مليار درهم ضمن العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع.

يُعد تقييم محفظة العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع لدى المجموعة تقييماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار وموقعه وتقديرات تكاليف الإنشاء وأسعار البيع المماثلة.

ولتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع، استخدم خبير التقييم منهج مقارنة المبيعات.

إن أهمية التقديرات والأحكام المدرجة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع، مثل تقدير المجموعة لأسعار المبيعات وتكلفة الإنشاءات لمشاريع التطوير، تتطلب تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تغير جوهري في هذه التقديرات، التي تفاقم بشكل أكبر نتيجة للتحديات التي شكلتها جائحة كوفيد-١٩، يمكن أن يكون له تأثير مادي على القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع لدى المجموعة.

راجع الإيضاح رقم ١٨ والإيضاح رقم ٤١ حول البيانات المالية الموحدة التي تتضمن إفصاحات بشأن استخدام التقديرات والأحكام من قبل الإدارة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع.

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، وأجرينا مناقشات مع الإدارة والخبير لتقييم مدى ملاءمة نهج التقييم المستخدم والمنهجية المعتمدة من قبل الخبير، ولمراجعة مدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة مثل أسعار البيع المقدرة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع.

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرة المستخدمة في التقييمات وذلك بمقارنتها على أساس العينة، مع السجلات الداعمة الأساسية، بما في ذلك فحص التكاليف المتكبدة حتى تاريخه والتكاليف التي سيتم تكبدها وأسعار البيع الأخيرة للوحدات المباعة.

قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في الإيضاحين ١٨ و ٤١ من البيانات المالية الموحدة.

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

المعلومات الأخرى

إن مجلس الإدارة والإدارة مسؤولون عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، وتقرير حوكمة الشركة السنوي الذي من المتوقع إتاحتنا 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 ولن نبدي أي تأكيد عليها بأي صورة كانت. وفيما يتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة مسبقاً، وفي سبيل ذلك فإننا ننظر في ما 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 شيء للإبلاغ عنه في هذا الشأن.

إذا توصلنا، عند قراءة تقرير حوكمة الشركة السنوي، إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بإبلاغ هذا الأمر إلى القائمين على الحوكمة واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية.

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 للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، 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 في عملها التجاري 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. يعد 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 جوهريّة 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.
- تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية 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 تحديد ما إذا كان هناك عدم يقين مادي يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة. 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 تتوقف 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 عاملة.
- 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 للكليات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق على المجموعة والإشراف عليها وأدائها، ونظراً لمسؤولين دون غيرنا عن رأينا حول التدقيق.
- نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقررين 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 نبلغهم بجميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، وسبل الحماية منها 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 تحظر 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 القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، نفدكم فيما يخص السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بما يلي:

- (١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- (٢) أن البيانات المالية الموحدة قد أعدت، من كافة النواحي الجوهرية، طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.
- (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 ٢٠٢٠، كما هو مبين في الإيضاحات أرقام (١٣) و(١٥) و(٣٩) من البيانات المالية الموحدة.
- (٦) أن الإيضاح رقم (٢٠) واليضاح رقم (٣٧) من البيانات المالية الموحدة يبينان 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 المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أيًا من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو فيما يتعلق بالشركة، وأحكام نظامها الأساسي بشكل يمكن أن يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- (٨) أن الإيضاح رقم (٧) من البيانات المالية الموحدة يبين المساهمات الاجتماعية المقدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

برايس ووترهاوس كوبرز
١٠ مارس ٢٠٢١



دوجلاس أومالوني
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			
٢٠١٩	٢٠٢٠		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح	
١,٤٧٦,١١٣	١,٣٨٨,٩٠٤	مبيعات البضائع والخدمات	
٩١٢,٢٨٦	٨٥٧,٣٤٢	إيرادات الإيجار	
١٩٠,٠٤٣	١٩٧,٢٣٣	إيرادات العقود	
٤٠,١٤٠	٢٩٣,٠٧٦	بيع العقارات	
١٣٤,٤١٤	(٩١,٣٦٧)	١٢	(خسارة) / ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية - بالصافي
٦٧,٠٩٠	(٩,٦٥٣)	١٣	(خسارة) / ربح من التقييم العادل للاستثمارات
١٤,٦٥٦	٣٢,١٩٢	ربح من بيع استثمارات عقارية	
٧,١٨٥	١٨,٧٤٥	٤٠	ربح من بيع استثمارات
(٥٨,٥٨٠)	(٣٢,٩٦٠)	١٥(٣)	حصة من خسارة كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
٣٢,٨٤٢	٢٢,٨٢٤	إيرادات توزيعات الأرباح	
١١,٥٠٦	-	٣٩	ربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة
٥٢,٣٢٤	-	٣٩	ربح شراء بالمقايضة
٢,٨٨٠,٠١٩	٢,٦٧٦,٣٣٦	مجموع الإيرادات	
(١,٧٣٠,٥٨٣)	(١,٧٨٤,٩٤٢)	٦	تكلفة المبيعات
(٤١٤,٥٤٨)	(٤٥٥,١٠١)	٧	مصاريف عمومية وإدارية
(٢٧٩,٣٨٥)	(٢٨٥,٢٤٧)	٨	تكاليف التمويل
(١٤,٤٦٠)	(٥١,٩٤٩)	٤٢	صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
٤٩,٢٠٥	٣٤,٩٩٧	٨	إيرادات التمويل
٤٣,٢٠٢	١٣٩,٠٤١	٩	إيرادات أخرى
٥٣٣,٤٥٠	٢٧٣,١٣٥	ربح السنة	
الربح العائد إلى:			
٦٥٧,٤١٩	٣٤٧,٥٥٠	مُلاك الشركة	
(١٢٣,٩٦٩)	(٧٤,٤١٥)	الحصص غير المسيطرة	
٥٣٣,٤٥٠	٢٧٣,١٣٥	ربح السنة	
ربحية السهم			
٠,١٥	٠,٠٨	٣٣	الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (درهم)

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠	٢٠١٩	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٢٧٣,١٣٥	٥٣٣,٤٥٠	ربح السنة
الدخل الشامل الآخر:		
بنود لن يُعاد تصنيفها في الربح أو الخسارة		
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة		
من خلال الدخل الشامل الآخر		
١٣ (ج)	(٤١,٧٤٧)	(٢٣)
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة		
٢٣١,٣٨٨	٥٣٣,٤٢٧	مجموع الدخل الشامل للسنة
العائد إلى:		
مُلاك الشركة		
٣١٠,٨١٥	٦٥٧,٣٩٦	
الحصص غير المسيطرة		
(٧٩,٤٢٧)	(١٢٣,٩٦٩)	
٢٣١,٣٨٨	٥٣٣,٤٢٧	مجموع الدخل الشامل للسنة

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

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
١٠	٣,٩٥٩,٦٢١	٣,٧٥٢,٠٨٣
٢٤	٤٦٧,٨٠٦	٢٦٩,٦٥١
١١	٥٠١,٤٤٥	٥٢٠,٤٣٠
١٢	٨,٤٨٩,٢٠١	٨,٧٠٥,٠٧٨
١٣(١)	٧٨,٩٠٤	١٢٠,٦٥٣
١٤	٥٦,٦٣٨	٥٩,٨٤٨
١٥	٩٨,٥٣٦	١٢٩,٤٣٦
١٦	٥٣,٢٦٢	٤٦,١٩٥
١٧	-	٨٥٨
١٨	٢٥١,٧١٩	٢٦٩,٧٨٤
١٩	٣٣٠,٠٤٢	٢٩,٦٤٤
٢٠	٢٢,٢٩٦	٣١,٥٤٢
	١٤,٣٠٩,٤٧٠	١٣,٩٣٥,٢٠٢
موجودات متداولة		
١٨	٢,٤٩٤,٤٣٩	٢,٦٧٠,٦٤٢
١٣(٢)	١,٥٢٠,٠٣٣	١,٤٤٠,٢٤٢
١٩	١,٧١٧,٥٥٤	١,٤٠٤,٧٩٢
٢٠	٦٢٥,٥٢١	٦٥٧,٠٨٩
٢١	٢٠٧,٦٥٨	٩٠,٩٢٤
٢١	٨٨٦,٨٧٢	٧٥٨,٣١٤
	٧,٤٥٢,٠٧٧	٧,٠٢٢,٠٠٣
	٢١,٧٦١,٥٤٧	٢٠,٩٥٧,٢٠٥
مجموع الموجودات		
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
٢٦	٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨
٢٦	٤٦	٤٦
٢٧	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢
٢٨	١,٢١٠,٤٧٢	١,١٧٦,٨٤٦
٢٨	١,٤٤٢,٧٢٩	١,٤٣٥,٦٥٤
٣٠	(١٨٠,٩٠٥)	(١٤٤,١٧٠)
٣١	٣٤٠,١٦١	٤٢٥,٢٠٢
٣٢	١٠,٥٠٠	١٠,٥٠٠
	٤,٧١٣,٩٣٥	٤,٧٩٤,٥٣٤
	١١,٨١٤,٤٥٨	١١,٩٧٦,١٣٢
٣٨	٢٣٤,١٢٨	٢٢٩,٩٧٣
	١٢,٠٤٨,٥٨٦	١٢,٢٠٦,١٠٥
مجموع حقوق الملكية		

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠	٢٠١٩	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
المطلوبات		
مطلوبات غير المتداولة		
٢٢	٤,٩٤٤,٠٥١	٤,٦٤٣,٤٠١
٢٤	٤٣٥,٨٤٢	٢٣٢,٦٧٩
٢٥	٣٠٤,١٦٥	٢٠٠,٦٣٧
مجموع المطلوبات غير المتداولة		
	٥,٦٨٤,٠٥٨	٥,٠٧٦,٧١٧
مطلوبات متداولة		
٢٣	٢,٠٠٩,٩٥١	١,٥٨٢,٢١٤
٢٤	٤٤,٥٩٦	٣٩,٩٣٤
٢٥	١,٩٧٤,٣٥٦	٢,٠٥٢,٢٣٥
	٤,٠٢٨,٩٠٣	٣,٦٧٤,٣٨٣
مجموع المطلوبات		
	٩,٧١٢,٩٦١	٨,٧٥١,١٠٠
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		
	٢١,٧٦١,٥٤٧	٢٠,٩٥٧,٢٠٥

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 ٢٠٢٠.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢١ 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

حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة

المجموع ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	المجموع الفرعي ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	أرباح محتجزة لأعضاء مجلس الإدارة ألف درهم	أرباح مقترحة ألف درهم	توزيعات أرباح مقترحة ألف درهم	توزيعات أرباح مقترحة ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	علاوة إصدار ألف درهم	رأس المال ألف درهم
١٢,٢٠٦,١٠٥	٢٢٩,٩٧٣	١١,٩٧٦,١٣٢	٤,٧٩٤,٥٣٤	١٠,٥٠٠	٤٢٥,٢٠٢	(١٤٤,١٧٠)	١,٤٣٥,٦٥٤	١,١٧٦,٨٤٦	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨
٢٧٣,١٣٥	(٧٤,٤١٥)	٣٤٧,٥٥٠	٣٤٧,٥٥٠	-	-	-	-	-	-	-	-
(٤١,٧٤٧)	(٥٠,٠١٢)	(٣٦,٧٣٥)	-	-	-	(٣٦,٧٣٥)	-	-	-	-	-
(٤١,٧٤٧)	(٥٠,٠١٢)	(٣٦,٧٣٥)	-	-	-	(٣٦,٧٣٥)	-	-	-	-	-
٢٣١,٣٨٨	(٧٩,٤٢٧)	٣١٠,٨١٥	٣٤٧,٥٥٠	-	-	(٣٦,٧٣٥)	-	-	-	-	-
(٤٢٥,٢٠٢)	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	-	-	-	-	-
(١٠,٠٧٦)	(١٠,٠٧٦)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(٣٤٠,١٦١)	-	-	-	-	-	-	-	-
(٤٣٦,٣٧٨)	(١٠,٠٧٦)	(٤٢٥,٢٠٢)	(٣٤٠,١٦١)	-	(٨٥,٠٤١)	-	-	-	-	-	-
٦٨,٠١٤	٦٨,٠١٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٢,٣٣٨	١٢,٣٣٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٣٢,٤٨١)	٤,٣٠٦	(٣٦,٧٨٧)	(٣٦,٧٨٧)	-	-	-	-	-	-	-	-
٤٧,٨٧١	٨٤,٦٥٨	(٣٦,٧٨٧)	(٣٦,٧٨٧)	-	-	-	-	-	-	-	-
(٣٧٨,٤٠٧)	٨٣,٥٨٢	(٤٦١,٩٨٩)	(٣٧٦,٩٤٨)	-	(٨٥,٠٤١)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(٤٠,٧٠١)	-	-	-	٧,٠٧٥	٣٣,٦٢٦	-	-	-
(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(١٠,٥٠٠)	١٠,٥٠٠	-	-	-	-	-	-	-
(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	(٥١,٢٠١)	-	-	-	٧,٠٧٥	٣٣,٦٢٦	-	-	-
١٢,٠٤٨,٥٨٦	٣٣٤,١٢٨	١١,٨١٤,٤٥٨	٤,٧١٣,٩٣٥	١٠,٥٠٠	٣٤٠,١٦١	(١٨٠,٩٠٥)	١,٤٤٢,٧٢٩	١,٢١٠,٤٧٢	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨

مجموع الحركات الأخرى
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

١٣

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها - التقرير السنوي ٢٠٢٠

دبي للاستثمار

الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٧ إلى ٧٤ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)

حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة

الحصص غير المسيطرة المجموع	ألف درهم	المجموع الفرعي	ألف درهم	أرباح محتجزة	ألف درهم	مجلس إدارة	ألف درهم	أعضاء	ألف درهم	توزيعات أرباح	ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة	ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة	ألف درهم	احتياطي قانوني	ألف درهم	احتياطي رأس المال	ألف درهم	علاوة إصدار	ألف درهم	رأس المال	ألف درهم
١٢,٢٨٥,٣٠٥	٣٦٩,٤٦٦	١١,٩١٥,٨٣٩	٤,٩٠٩,٦٣٢	١٠,٥٠٠	٤٢٥,٢٠٢	(١٥٣,٢٨١)	٢٢,٠٠٠	١,٣٤٥,٥١٠	١,٠٧٨,٧١٠	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢
(١٦٦,٨٣٨)	(١٢,٤٠٦)	(١٥٤,٤٣٢)	(١٥٤,٤٣٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	٢٢,٠٠٠	-	-	-	(٢٢,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٣,٦٧٨)	-	(٣,٦٧٨)	(٣,٦٧٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٢,١١٤,٧٨٩	٣٥٧,٠٦٠	١١,٧٥٧,٧٢٩	٤,٧٧٣,٥٢٢	١٠,٥٠٠	٤٢٥,٢٠٢	(١٥٣,٢٨١)	-	١,٣٤٥,٥١٠	١,٠٧٨,٧١٠	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢
٥٣٣,٤٥٠	(١٢٣,٩٦٩)	٦٥٧,٤١٩	٦٥٧,٤١٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(٩,١٣٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٣٣)	-	(٣٣)	-	-	-	(٣٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٣٣)	-	(٣٣)	(٩,١٣٤)	-	-	٩,١١١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٥٣٣,٤٢٧	(١٢٣,٩٦٩)	٦٥٧,٣٩٦	٦٤٨,٢٨٥	-	-	٩,١١١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٤٢٥,٣٠٢)	-	(٤٢٥,٣٠٢)	-	-	(٤٢٥,٣٠٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١,٨٤٠)	(١,٨٤٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(٤٢٥,٣٠٢)	-	٤٢٥,٣٠٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٤٢٧,٠٤٢)	(١,٨٤٠)	(٤٢٥,٣٠٢)	(٤٢٥,٣٠٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١,٦٤٤)	(١,٦٤٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٢,٩٢٥)	٣٦٦	(٣,٢٩١)	(٣,٢٩١)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٤,٥٦٩)	(١,٣٧٨)	(٣,٢٩١)	(٣,٢٩١)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٤٣١,٦١١)	(٣,١١٨)	(٤٢٨,٤٩٣)	(٤٢٨,٤٩٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(١٨٨,٢٨٠)	-	-	-	-	٩٠,١٤٤	٩٨,١٣٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(١٠,٥٠٠)	١٠,٥٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	(١٩٨,٧٨٠)	-	-	-	-	٩٠,١٤٤	٩٨,١٣٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٢,٢٠٦,١٠٥	٢٢٩,٩٧٣	١١,٩٧٦,١٣٢	٤,٧٩٤,٥٣٤	١٠,٥٠٠	٤٢٥,٥٠٢	(١٤٤,١٧٠)	-	١,٤٢٥,٦٥٤	١,١٧٦,٨٤٦	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢

الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٧ إلى ٧٤ 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		
٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
ربح السنة	٢٧٣,١٣٥	٥٣٣,٤٥٠
تسويات لـ:		
استهلاك	٢٢٦,٣٦١	٢١٩,١٠٧
إطفاء موجودات غير ملموسة	٢٠,٤٧٤	١٨,٣٣١
ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات	(٥٠٠)	(٢,١٦٢)
ربح من بيع استثمارات	(١٨,٧٤٥)	(٧,١٨٥)
خسارة / (ربح) من التقييم العادل للاستثمارات العقارية - بالصافي	٩١,٣٦٧	(١٣٤,٤١٤)
ربح من بيع استثمارات عقارية	(٣٢,١٩٢)	(١٤,٦٥٦)
حصة من خسارة كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	٣٢,٩٦٠	٥٨,٥٨٠
خسارة / (ربح) من التقييم العادل للاستثمارات	٩,٦٥٣	(٦٧,٠٩٠)
مخصص خفض قيمة المخزون إلى صافي القابلة للتحقق	٢٢,٧٥٠	١٠,٤٠٠
ربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة	-	(١١,٥٠٦)
ربح شراء بالمقايضة	-	(٥٢,٣٢٤)
إيرادات الفوائد	(٣٤,٩٩٧)	(٤٩,٢٠٥)
مصاريف الفوائد	٢٨٥,٢٤٧	٢٦٩,٨٥٥
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	٨٧٥,٥١٣	٧٧١,١٨١
التغيرات في:		
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	(٨٤,٦٧١)	٧٦,١٧٠
ذمم مدينة تجارية ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى	(٢٦١,٩٧٤)	(٢٣١,٨٠٣)
مخزون	١٨٦,٨٢٣	(٢٨٧,١٦٥)
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٢٥,٦٤٩	٢٢٦,١٥٨
أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة	(١٠,٥٠٠)	(١٠,٥٠٠)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٧٣٠,٨٤٠	٥٤٤,٠٤١
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص مسيطرة / غير مسيطرة - بالصافي من النقد المستحوذ عليه	-	(١١٥,٤٦٧)
المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص غير مسيطرة	(٣٢,٤٨١)	(٢,٩٢٥)
صافي النقد المستلم من استبعاد شركة تابعة	١,٠٠٢	-
متحصلات من بيع استثمارات عقارية	٣٤,١٧٢	٥٢,١٩٨
إضافات على استثمارات عقارية	(٣٧٢,٦١٠)	(٣١٦,٠٩٨)
شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات	(١٩٨,٤٣٧)	(٤٤٤,٣١٨)
متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات	٢,٠٠١	٢,٤٣٤
صافي الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية	(٢٠,٠٦٠)	(٣٥,٩٠٥)
صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل	(١١٦,٧٣٤)	٤٣,٤٩٩
صافي الإضافات على الموجودات غير ملموسة	(١,٤٨٩)	(٢٥٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٦٨٦,٦٣٦)	(٨٦٠,٣٣٥)

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
١,٨٩٣,٣٥٢	٣,٤٣٨,٣٧٨	متحصلات من قروض بنكية وذمم دائنة
(٩٧٢,٤٧٨)	(١,٤٦٣,١٠٠)	سداد قروض بنكية وذمم دائنة
-	(١,١٠١,٦٠٠)	سداد سندات الصكوك
(٣٥,٥١٩)	(٤٩,٢٧٤)	العناصر الأساسية لدفعات الإيجار
٦٦,٩٣٨	(٣,٤٨٤)	صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
(٤٢٥,٢٠٢)	(٤٢٥,٢٠٢)	توزيعات أرباح مدفوعة
٣٤,٩٩٧	٤٩,٢٠٥	إيرادات فوائد مقبوضة
(٢٨٥,٢٤٧)	(٢٦٩,٨٥٥)	مصاريف الفوائد / الأرباح على سندات الصكوك المدفوعة
٢٧٦,٨٤١	٢١٨,٥٦٧	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
صافي النقص في النقد وما في حكمه		
٣٢١,٠٤٥	(٩٧,٧٢٧)	صافي النقص في النقد وما في حكمه
٢٤٥,٢٩١	٣٤٣,٠١٨	النقد وما في حكمه في ١ يناير
٥٦٦,٣٣٦	٢٤٥,٢٩١	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر
النقد وما في حكمه يشمل ما يلي:		
٨٦٢,٢٤١	٥٤٥,٦٧٣	نقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك - راجع الإيضاح ٢١
٢٤,٦٣٢	٢١٢,٦٤١	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة) - راجع الإيضاح ٢١
(٣٢٠,٥٣٧)	(٥١٣,٠٢٣)	سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة - راجع الإيضاح ٢٣
٥٦٦,٣٣٦	٢٤٥,٢٩١	





إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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. تشتمل البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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 البنكية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية، والرعاية الصحية والتعليم.

كان لدى الشركة ١٦,٣٢٥ مساهماً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ١٦,٤٨٢ مساهماً).

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

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 ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

تم إصدار القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢٦) لسنة ٢٠٢٠ المعدّل لبعض أحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ والمتعلق بالشركات التجارية بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠، وقد دخلت التعديلات حيز التنفيذ بتاريخ ٢ يناير ٢٠٢١. إن الشركة بصدد مراجعة الأحكام الجديدة وستطبق المتطلبات الخاصة بها بعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

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
- < الأدوات المالية المشتقة

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية الموحدة معروضة ب درهم 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 المسجلة في البيانات المالية الموحدة مبينة في الإيضاح رقم ٤١.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢. أساس الإعداد (تابع)

٢-٥ 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 تصنف 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 المدخلات 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، سواء 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 تسلسل قياس القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي يظهر فيها التغيير.

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

- < الإيضاح ١٢ - الاستثمارات العقارية
- < الإيضاح ١٣ - الاستثمارات المالية

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣. تأثير كوفيد-١٩

تم تأكيد ظهور كوفيد-١٩ في أوائل سنة ٢٠٢٠ وأعلنت منظمة الصحة العالمية لاحقاً أن هذا الفيروس هو مرض وبائي. واستلزم ذلك فرض قيود سفر عالمية وإجراءات إغلاق في معظم دول العالم بما في ذلك دولة الإمارات العربية المتحدة مما أدى إلى تأثير سلبي غير مسبوق على الاقتصاد العالمي. كما تأثرت أعمال المجموعة التي يقع مقرها الرئيسي في الإمارات العربية المتحدة بتدابير الإغلاق. وخففت دولة الإمارات العربية المتحدة معظم تدابير الإغلاق منذ يونيو ٢٠٢٠ مما أدى إلى تعافي تدريجي في أعمال المجموعة.

قامت المجموعة بتقييم تأثير كوفيد-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 السنة السابقة.

تختلف طبيعة وموثوقية المعلومات المتاحة لخبراء التقييم المستقلين الخارجيين والإدارة لدعم إجراء تقدير محاسبي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية اختلافاً كبيراً، مما يؤثر على درجة عدم اليقين من التقديرات. ومع الظروف غير المسبوقة الناشئة عن الجائحة، فإن هناك صعوبة متزايدة في تحديد القيم العادلة لبعض فئات الموجودات مثل مساكن العمال ومرافق التجزئة والمرافق التجارية والأراضي الشاغرة عندما تكون هناك معاملات مماثلة محدودة في البيئة الحالية. (راجع الإيضاح ١٢).

٤. المعايير الصادرة لكن غير السارية حتى تاريخه

هناك بعض المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١ ويسمح بالتطبيق المبدئي لها، ولكن لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة التالية عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

< توضح التعديلات الطفيفة على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ "عرض البيانات المالية" أن المطلوبات تصنف إما كمطلوبات متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث اللاحقة بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو خرق تعهد). توضح التعديلات أيضاً ما يعنيه المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عند الإشارة إلى "تسوية" التزام. قد تؤثر التعديلات على تصنيف المطلوبات، وبالأخص للمنشآت التي أخذت بالفعل نوايا الإدارة في الاعتبار عند تحديد التصنيف وبالنسبة لبعض المطلوبات التي من الممكن تحويلها إلى حقوق ملكية، ويتوجب تطبيقها بأثر رجعي وفقاً للمتطلبات المعتادة في المعيار المحاسبي رقم ٨ "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية وثيقة التعرض التي تقترح تأجيل تاريخ سريان التعديلات إلى ١ يناير ٢٠٢٣.

< يحظر التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ "الممتلكات والمنشآت والمعدات" على المنشأة أن تقتطع من تكلفة بند الممتلكات والمنشآت والمعدات أي متحصلات مستلمة من بيع الأصناف المنتجة أثناء إعداد الشركة للأصل لاستخدامه المقصود منه. كما يوضح أن المنشأة "تقوم باختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح" عند تقييمها للأداء الفني والمادي للأصل. لا يتم اختبار الأداء المالي للأصل بموجب التقييم. ويجب على المنشآت الإفصاح بشكل منفصل عن مبالغ المتحصلات والتكاليف المتعلقة بالبنود المنتجة التي لا تمثل مخرجات من الأنشطة الاعتيادية للمنشأة.

< تم إجراء تعديلات طفيفة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ "اندماج الأعمال" لتحديث الإشارات إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية وإضافة استثناء للاعتراف بالمطلوبات الطارئة ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة" والتفسير رقم ٢١ "الضرائب"، كما تؤكد التعديلات أنه لا يجب الاعتراف بالموجودات الطارئة بتاريخ الاستحواذ.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤. المعايير الصادرة لكن غير السارية حتى تاريخه (تابع)

< توضح التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ أن التكاليف المباشرة فيما يتعلق بالوفاء بعقد ما تتضمن كلا من التكاليف الإضافية للوفاء بالعقد ومخصص للتكاليف الأخرى المتعلقة مباشرة بالوفاء بالعقد. وقبل أن يتم الاعتراف بمخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المنشأة بالاعتراف بأي خسارة انخفاض في القيمة توطراً على الموجودات المستخدمة بغرض الوفاء بالعقد.

تقوم المجموعة بتقييم التأثير والخطوات القادمة لضمان انتقال سلس فيما يتعلق بالمعايير والتعديلات والتفسيرات المذكورة أعلاه، ولكن لا يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٥. إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

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

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرض المجموعة 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 العملاء عن أعمال عقود والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والمحتجزات المدينة وذمم الإيجار المدينة والاستثمارات في سندات الدين والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه لدى المجموعة.

(أ) الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود والمحتجزات المدينة وذمم الإيجار المدينة والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة رئيسية بالسمات 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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٥. إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(أ) الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود والمحتجزات المدينة وذمم الإيجار المدينة والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة (تابع)

تسمى 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. 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. يتم الحصول على دفعات مقدمة عند التوقيع على عقود الإيجار 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.

(ب) استثمارات في سندات الدين

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.

(ج) نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل

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.

مخاطر السيولة

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

تحرص المجموعة على أن تكون قيمة النقد وما 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.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتعلقة بالتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم التي سيكون 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.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

هـ. إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

(أ) مخاطر العملات

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات على عمليات البيع والشراء التي تتم بعملة 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.

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

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

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.

قامت المجموعة بالتحوط ضد تعرضها لبعض القروض طويلة الأجل ذات الأسعار المتغيرة من خلال الدخول في مقايضات أسعار الفائدة المهيكلية مع البنوك. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، احتفظت المجموعة بعقود مقايضة أسعار الفائدة القائمة بقيمة اسمية تبلغ ٩٠٠ مليون درهم. وتستحق المقايضات في عام ٢٠٢٦.

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

(ج) مخاطر الأسعار

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

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. وتحسب 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 والاستثمارات المصنفة في المستوى الأول والمستوى الثاني. ويحتسب مجموع حقوق الملكية كما هو مبين في بيان المركز المالي.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٦. تكلفة المبيعات

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٨٣٨,٠٨٣	٨٩٢,٥٧٦	تشمل بالأساس ما يلي:
٢٧٦,٢١٨	٢٧,٨٧٢	مواد مستهلكة
٢٠٠,٤٥٨	١٩١,٦٧٩	تكاليف بيع العقارات
١٣٧,٣٥٤	١٤٣,٢٨٦	الاستهلاك والإطفاء
١٣٧,١٧٧	١٧٠,٧٩١	تكاليف الموظفين
١١١,١٥٧	١٠٨,٠٦٢	مصاريف غير مباشرة للمصنع
٢٩,٠٧٧	٢٩,٠٧٧	حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة (راجع الإيضاح ١٢)
		مشاركة تكاليف البنية التحتية وأعمال التطوير مع هيئة الطرق والمواصلات (راجع الإيضاح ٣٤)
٢٢,٧٥٠	١٠,٤٠٠	مخصص خفض قيمة المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق (راجع الإيضاح ١٨)

٧. مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٢٤٥,٤١٥	٢٥٤,٦٧٣	تشمل بالأساس ما يلي:
٦٠,١٤٧	٦٣,٩٨٦	تكاليف الموظفين
٤٦,٣٧٧	٤٥,٧٥٩	مصاريف بيع وتسويق
		الاستهلاك والإطفاء

تشمل مصاريف البيع والتسويق مبلغاً بقيمة ١,٤٥ مليون درهم (٢٠١٩: ١,٤٥ مليون درهم) مدفوعاً لمساهمات خيرية واجتماعية.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٨. مصاريف وإيرادات التمويل

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٢٩,٢٦١	٤٩,٢٠٥	إيرادات الفوائد
٥,٧٣٦	-	إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
٣٤,٩٩٧	٤٩,٢٠٥	إيرادات التمويل
(٢٠٢,٤٥٨)	(٢٣٧,٧٣٧)	تكاليف الفوائد
(٣١,٤٩٠)	(٩,٥٣٠)	صافي التغير في القيمة العادلة لأدوات مالية مشتقة
(٢,٦١٤)	١,٨٠٥	إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
(٣٤,٦٣٩)	(١٩,٩٣١)	مصاريف تمويل على مطلوبات إيجار
(٨,٨٧٠)	(١٥,٥٧٢)	رسوم بنكية
(٥,١٧٦)	١,٥٨٠	(خسارة) / ربح الصرف الأجنبي - بالصافي
(٢٨٥,٢٤٧)	(٢٧٩,٣٨٥)	تكاليف التمويل

٩. إيرادات أخرى

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٦٤,٠٠٠	-	تشمل بالأساس ما يلي:
٣٦,٩١٨	٤,١٠٠	التعويضات المتفق عليها ومصادرة الإيجار المقدم بسبب إلغاء عقود الإيجار
٥,٣٠٣	٤,٦٦٠	الدخل من العمليات المؤجرة
-	١١,١٢٩	بيع خردة
٢,٤١٥	٢,٤٩٣	مخصص مسترد كان انتفى الغرض منه
١,٢٤٠	٣,٥١٦	أتعاب إدارية
٥٠٠	٢,١٦٢	تكاليف الخدمة
٣٦	٣٥	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
		إيرادات إعلانات

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (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 ٢٠١٩	٢١٢,٩١٥	١,١٠٧,٦١٩	٣,٠٢٣,٩٨٩	١١٩,١١٥	٢٣,٦١٣	٥٧٧,٧٠٦	٥,٠٦٤,٩٥٧
إضافات (راجع (١) أدناه)	-	٢,٧٩٢	٤٥,٠٨٤	٦,٤٢٠	٢,٠٤٩	٣٨٧,٩٧٣	٤٤٤,٣١٨
استبعادات وحذوفات	-	(١٦٧)	(١,٨٦٨)	(١,٧٥٩)	(٢,٦٤١)	-	(٦,٤٣٥)
الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال	-	٤٣,٤٤٥	٦١,٦٩٥	٢,١٧٦	٦١	٩٦٠	١٠٨,٣٣٧
تحويلات	-	١٣,٩٨٦	١٨,٦٩٩	٢,٠٧٠	-	(٣٤,٧٥٥)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢١٢,٩١٥	١,١٦٧,٦٧٥	٣,١٤٧,٥٩٩	١٢٨,٠٢٣	٢٣,٠٨٢	٩٣١,٨٨٤	٥,٦١١,١٧٧
إضافات (راجع (١) أدناه)	٢,٤١٤	٨٤٥	١٢,٨٨١	٣,٥٦٦	٧٥٧	١٧٧,٩٧٥	١٩٨,٤٣٨
استبعادات وحذوفات	-	(١,٠٢٧)	(٤,٧٦٢)	(١,٠٧٢)	(٦٨٢)	(٦٣٧)	(٨,١٧٠)
عن استبعاد شركة تابعة	-	-	-	(١٨٨)	-	-	(١٨٨)
تحويلات	-	٥,٢١٩	٣١٤,٩٨٥	٧٤١	-	(٣٢٠,٩٤٥)	-
محول من استثمارات عقارية (راجع إيضاح (٢) أدناه)	-	-	-	-	-	٢٠٧,١٤٠	٢٠٧,١٤٠
محول إلى المخزون	(١٥,٣٠٥)	-	-	-	-	-	(١٥,٣٠٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٠٠,٠٢٤	١,١٧٢,٧١٢	٣,٤٧٠,٧٠٣	١٣١,٠٦٩	٢٣,١٥٧	٩٩٥,٤٢٧	٥,٩٩٣,٠٩٢
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة							
في ١ يناير ٢٠١٩	-	٤٠١,٦٦٧	١,١٠٣,٧٦٩	١٠٠,٤٤١	٢٠,٩٤١	١٠,٧٠٨	١,٦٣٧,٥٢٦
المحّل للسنة	-	٤١,٣٦٢	١١٦,٦٢٠	١٠,٧٨٢	١,٧٩٨	-	١٧٠,٥٦٢
عن استبعادات وحذوفات	-	(١٦٧)	(١,٥٩٦)	(١,٧٥٩)	(٢,٦٤١)	-	(٦,١٦٣)
عن الاستحواذ خلال اندماجات الأعمال	-	١٦,٩٨٤	٣٨,٤٦٢	١,٦٦٩	٥٤	-	٥٧,١٦٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	٤٥٩,٨٤٦	١,٢٥٧,٢٥٥	١١١,١٣٣	٢٠,١٥٢	١٠,٧٠٨	١,٨٥٩,٠٩٤
المحّل للسنة	-	٤١,٣٧٣	١٢٩,٠٤٨	٩,١٧٨	١,٦٧٤	-	١٨١,١٧٣
عن استبعادات وحذوفات	-	(٥٦٠)	(٤,٥١٤)	(١,٠٠٦)	(٥٨٩)	-	(٦,٦٦٩)
عن استبعاد شركة تابعة	-	-	-	(١٢٧)	-	-	(١٢٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	٥٠٠,٥٥٩	١,٣٨١,٧٨٩	١١٩,١٧٨	٢١,٣٣٧	١٠,٧٠٨	٢,٠٢٣,٤٧١
صافي القيمة الدفترية							
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢١٢,٩١٥	٧٠٧,٨٢٩	١,٨٩٠,٣٤٤	١٦,٨٨٩	٢,٩٣٠	٩٢١,١٧٦	٣,٧٥٢,٠٨٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٠٠,٠٢٤	٦٧٢,١٥٣	٢,٠٨٨,٩١٤	١١,٨٩١	١,٩٣٠	٩٨٤,٧١٩	٣,٩٥٩,٦٢١

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١. ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

(١) تمثل الإضافات على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز التكاليف التي تكبدتها الشركات التابعة عن إنشاء الفنادق ومحطات تبريد المناطق وتوسعة منشآتها التصنيعية.

تشمل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥٣,٤ مليون درهم (٢٠١٩: 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) خلال ٢٠٢٠، أحرزت المجموعة تقدماً كبيراً في بناء مشروع ضيافة وتعتزم تشغيله. وعليه، تم إعادة تصنيف مبلغ ٢٠٧ مليون درهم من استثمارات عقارية إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات خلال السنة.

(٣) تم رهن مباني ومنشآت وآلات بصادفي قيمة دفترية ٢,٧٩٦ مليون درهم (٢٠١٩: ٢,٤٢٦ 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

الشهرة	ألف درهم	شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية	ألف درهم	عقود العملاء	ألف درهم	موجودات أخرى غير ملموسة	ألف درهم	المجموع	ألف درهم
التكلفة									
كما في ١ يناير ٢٠١٩	١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	٢٣٣,٢٧٢	١٨,٨٩٤	٢٨٣,٦٩٦				
عن الاستحواذات خلال اندماج الأعمال	-	٢٢٢,٨٢٥	-	-	٢٢٢,٨٢٥				
إضافات خلال السنة	-	٢٥٤	-	-	٢٥٤				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١٢٤,٠٨٥	٢٣٠,٥٢٤	٢٣٣,٢٧٢	١٨,٨٩٤	٦٠٦,٧٧٥				
إضافات خلال السنة	-	٢٨٤	-	١,٢٠٥	١,٤٨٩				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٢٤,٠٨٥	٢٣٠,٨٠٨	٢٣٣,٢٧٢	٢٠,٠٩٩	٦٠٨,٢٦٤				
الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة									
كما في ١ يناير ٢٠١٩	(٢٩,٦٥٩)	(٧,٤٤٥)	(٥,٩٨١)	(١٥,٥٧١)	(٥٨,٦٥٦)				
إطفاء	-	(١٢,٣٥٠)	(٥,٩٨١)	-	(١٨,٣٣١)				
عن الاستحواذات خلال اندماج الأعمال	-	(٩,٣٥٨)	-	-	(٩,٣٥٨)				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	(٢٩,٦٥٩)	(٢٩,١٥٣)	(١١,٩٦٢)	(١٥,٥٧١)	(٨٦,٣٤٥)				
إطفاء	-	(١٤,٠١٦)	(٥,٩٨١)	(٤٧٧)	(٢٠,٤٧٤)				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	(٢٩,٦٥٩)	(٤٣,١٦٩)	(١٧,٩٤٣)	(١٦,٠٤٨)	(١٠٦,٨١٩)				
القيمة الدفترية									
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٩٤,٤٢٦	٢٠١,٣٧١	٢٢١,٣١٠	٣,٣٢٣	٥٢٠,٤٣٠				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٩٤,٤٢٦	١٨٧,٦٣٩	٢١٥,٣٢٩	٤,٠٥١	٥٠١,٤٤٥				

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١١. شهرة وموجودات غير ملموسة (تابع)

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 المقدرة الموضحة أدناه. إن معدلات النمو متوافقة مع توقعات القطاع التي تعمل فيه وحدات توليد النقد.

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 مدار العمر الإنتاجي المتبقي والذي يبلغ ١٥ عاماً.

عقود العملاء

تمثل عقود العملاء قيمة الحقوق الناشئة عن الاتفاقيات التعاقدية. وهذه العقود هي عقود طويلة الأجل تمتد على مدى فترة ٢٠ عاماً مع العملاء الأفراد والشركات مع إتاحة خيار التجديد.

يتم إطفاء عقود العملاء على مدى عمر البنية التحتية المرتبطة بها والذي يبلغ ٣٩ عاماً تقريباً.

١٢. استثمارات عقارية

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٨,٧٠٥,٠٧٨	٨,٢٩٢,١٠٨	في ١ يناير
٣٧٢,٦١٠	٣١٦,٠٩٨	إضافات
(٢٠٧,١٤٠)	-	محول إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات
(٢٨٩,٩٨٠)	(٣٧,٥٤٢)	بيع استثمارات عقارية
(٩١,٣٦٧)	١٣٤,٤١٤	(خسارة) / ربح من التقييم العادل (بالصافي)
٨,٤٨٩,٢٠١	٨,٧٠٥,٠٧٨	في ٣١ ديسمبر

- < خلال ٢٠٢٠، وبناءً على التغير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف الأراضي والمباني قيد الإنشاء من استثمارات عقارية إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات (راجع الإيضاح ١٠).
- < تمثل الإضافات خلال السنة أعمال تطوير قيد الإنجاز على بعض قطع الأراضي.

تتألف الاستثمارات العقارية مما يلي:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٥,١٥٨,٥١٤	٤,٩٧٧,٦٠٨	بنية تحتية ومنشآت ملحقة
١,٤٠٦,٤١٦	١,٢٣٤,٤١١	قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير
٦٩١,١٦٧	١,٠٢٣,٨٣٣	وحدات سكنية
٦٦٠,٦٠٤	٨٢٤,٣٢٦	مرافق تجزئة وتجارية
٥٧٢,٥٠٠	٦٤٤,٩٠٠	مساحن عمال ومستودعات
٨,٤٨٩,٢٠١	٨,٧٠٥,٠٧٨	

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٢. استثمارات عقارية (تابع)

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة:

أقيمت هذه المنشآت على قطعتي الأرض (قطعة رقم ٥٩٨-١٠٠ ورقم ٥٩٧-١٠٠ 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 ٢٠٢٠، 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. نشأ ربح التقييم العادل البالغ ١٦٥,٩ مليون درهم (٢٠١٩: ١٢٦,٦ مليون درهم) بسبب المساحة الإضافية القابلة للتأجير المخصصة من قبل السلطات المختصة في السنة الحالية والتغيرات في صافي التدفقات النقدية التعاقدية والمتوقعة وفقاً لشروط عقود الإيجار 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 النسوية بين تقييم الاستثمارات العقارية الذي تم إجراؤه بواسطة خبير تقييم مستقل ومسجل والتقييم المعدل المدرج في البيانات المالية الموحدة:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٤,٩٠٥,٩٨٦	٤,٧٢٠,٢٨٩
(٥٣,٢٦٢)	(٤٦,١٩٥)
١٩٤,٦٣٣	١٩٥,٤٥٢
١١١,١٥٧	١٠٨,٠٦٢
٥,١٥٨,٥١٤	٤,٩٧٧,٦٠٨

التقييم العادل للمراحل المنجزة والمنشآت الملحقة وفقاً لتقارير خبير التقييم المستقل المسجل

ناقصاً: تعديل ذمم الإيجار المدينة للمراحل المنجزة

زائداً: تعديل ذمم الإيجار المدينة غير المكتسبة للمراحل المنجزة (إيضاح ٢٥)*

زائداً: تعديل المطلوبات المعترف بها (المدرجة ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى) (راجع الإيضاح ٦))

* تتمثل الإيجارات غير المكتسبة في الإيجارات المفوترة مقدماً.

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على: التدفقات النقدية المستقبلية الواردة بحسب السوق والتكاليف المدفوعة ومعدلات الخصم المعدلة حسب المخاطر.

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير تشمل ما يلي:

(١) قطعة أرض مستلمة بواسطة شركة تابعة كمنحة من حكومة الفجيرة.

(٢) قطع أراضي أخرى للتطوير السكني والتجاري.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أُجري التقييم العادل لقطع الأراضي باستخدام منهج مقارنة المبيعات ومنهج تقييم الدخل حسبما يكون ملائماً، مما أدى إلى صافي خسارة من التقييم العادل بقيمة ١٢,٦ مليون درهم (٢٠١٩: ربح تقييم عادل بقيمة ٤٢,٤ مليون درهم).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على معدلات المبيعات في السوق ومعدلات الخصم المعدل حسب المخاطر.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٢. استثمارات عقارية (تابع)

(ج) تشمل المرافق السكنية الوحدات السكنية المحفوظ بها للإيجار:

خضعت الوحدات السكنية للتقييم باستخدام منهج مقارنة المبيعات أو منهج رسملة الدخل أو منهج تقييم الدخل حسبما يكون ملائماً، مما أدى إلى خسارة صافية من التقييم العادل بقيمة ٩١,٩ مليون درهم (٢٠١٩: خسارة تقييم عادل بقيمة ٢٣,٧ مليون درهم).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على: التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية الواردة بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة وفترات عدم الإشغال ومعدلات البيع السوقية ومعدل الخصم المعدل حسب المخاطر.

تم رهن عقارات سكنية بقيمة ٥٣ مليون درهم (٢٠١٩: لا شيء) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

(د) مرافق التجزئة والمرافق التجارية تشمل ما يلي:

(١) مبنى متعدد الاستخدامات، وتم تأجيره 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 مقارنة المبيعات أو منهج رسملة الدخل أو منهج تقييم الدخل حسبما يكون ملائماً، مما أدى إلى خسارة صافية من التقييم العادل بقيمة ٨٠,٤ مليون درهم (٢٠١٩: خسارة تقييم عادل بقيمة لا شيء).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على: التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية الواردة بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة وفترات عدم الإشغال ومعدلات البيع السوقية ومعدل الخصم المعدل حسب المخاطر.

(هـ) مساكن العمال والمستودعات

تحدد التقييم العادل لمساكن العمال والمستودعات بتاريخ التقرير باستخدام منهج رسملة الدخل مما أدى إلى صافي خسارة من التقييم العادل بقيمة ٧٢,٤ مليون درهم (٢٠١٩: خسارة تقييم عادل 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 والتكاليف المدفوعة وفترات عدم الإشغال.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٢. استثمارات عقارية (تابع)

عمليات التقييم

خضعت الاستثمارات العقارية لدى المجموعة للتقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لدليل التثمين والتقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين 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 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.

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة

حددت التقييمات من قبل خبراء تقييم مستقلين خارجيين باستخدام منهج تقييم الدخل ومنهج رسملة الدخل ومنهج مقارنة المبيعات 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.

تتضمن تقارير التقييم الخارجي لبعض المرافق التجارية ومرافق التجزئة ومساكن العمال والأراضي الشاغرة البيان التالي.

"ما زلنا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف الناتجة من كوفيد-١٩ وغياب أدلة السوق الملائمة / الكافية التي نبني عليها أحكامنا. ولذلك نفيذ أن تقييمنا يخضع إلى "عدم يقين جوهري بشأن التقييم" على النحو المنصوص عليه في معيار أداء التقييم رقم ٢ وتطبيقات إرشادات ممارسة التقييم رقم ١٠ من معايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. وبالتالي، وفيما يتعلق بهذه التقييمات، فإن تقييمنا ينطوي على قدر أقل من اليقين - ودرجة أعلى من الحذر - أكثر من المعتاد.

ولتجنب الشك، لا تعني هذه المذكرة التفسيرية، بما في ذلك إعلان "عدم اليقين الجوهري بشأن التقييم"، أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم (التقييمات). وبدلاً من ذلك، فقد أدرجنا هذه المذكرة التفسيرية لضمان الشفافية ولتوفير رأي آخر حول المناخ السائد في السوق الذي تم في ظلّه إعداد رأي التقييم. وتقديراً لإمكانية تحرك ظروف السوق بسرعة استجابة للتغيرات في السيطرة أو الانتشار المستقبلي لكوفيد-١٩، فإننا نسلط الضوء على أهمية تاريخ التقييم".

يتسق أساس التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية بشكل كبير مع المنهجية المطبقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (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:

التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق
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 ٤٠١ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٣٩٨ مليون درهم، على التوالي (٢٠١٩: أعلى بمبلغ ٤٦٣ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٤٦٣ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدلات الخصم
تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التيقن من كمية وتوقيت التدفقات النقدية. فيما لو كانت معدلات الخصم أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٥٤٠ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٧٠٩ مليون درهم، على التوالي (٢٠١٩: أقل بمبلغ ٥١٨ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٦٨١ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

المصاريف المدفوعة
تشمل مصاريف الصيانة والمصاريف الأخرى اللازمة لإبقاء العقارات في حالة التشغيل على مدار أعمارها الإنتاجية المتوقعة. فيما لو كانت تكاليف التشغيل والصيانة أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ١٠١ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ١٠١ مليون درهم، على التوالي (٢٠١٩: أقل بمبلغ ١٢٥ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ١٢٤ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير

معدلات مبيعات السوق
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 بمبلغ ١٤١ مليون درهم/ أقل بمبلغ ١٤١ مليون درهم (٢٠١٩: أعلى بمبلغ ١١٢ مليون درهم/ أقل بمبلغ ١١٢ مليون درهم، على التوالي).

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٢. استثمارات عقارية (تابع)

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

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة (تابع):

(ج) مرافق سكنية وتجرتة وتجارية

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 ٦٦ مليون درهم / أقل بمبلغ ٦٥ مليون درهم، على التوالي (٢٠١٩: أعلى بمبلغ ٧٤ مليون درهم / أقل بمبلغ ٧٦ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

التدفقات النقدية المستقبلية من الإيجار

استناداً إلى الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. فيما لو كانت معدلات عائد الرملة أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٦١ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٧٨ مليون درهم على التوالي (٢٠١٩: أقل بمبلغ ٨٣ مليون درهم / أعلى بمبلغ ١٠٥ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدلات عائد الرملة

تشمل مصاريف الصيانة والمصاريف الأخرى اللازمة لإبقاء العقارات في حالة التشغيل على مدار أعمارها الإنتاجية المتوقعة. فيما لو كانت تكاليف التشغيل والصيانة أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ١٤ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ١٥ مليون درهم، على التوالي (٢٠١٩: أقل بمبلغ ٢٧ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٢٥ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

المصاريف المدفوعة

تعكس معدلات معدل فترة عدم الإشغال أو الفراغ طوال فترة عودة العقار للمالك. فيما لو كانت معدلات عدم الإشغال أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ١٢ مليون درهم أو أقل بمبلغ ١٠ مليون درهم (٢٠١٩: أقل بمبلغ ٢٥ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٢٤ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدلات عدم الإشغال

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 بمبلغ ٥١ مليون درهم / أقل بمبلغ ٥١ مليون درهم (٢٠١٩: أعلى بمبلغ ٥٣ مليون درهم / أقل بمبلغ ٥٣ مليون درهم، على التوالي).

معدلات مبيعات السوق

تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التيقن من كمية وتوقيت التدفقات النقدية. فيما لو كانت معدلات الخصم أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٥ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٦ مليون درهم، على التوالي (٢٠١٩: أقل بمبلغ ١٥ مليون درهم / أعلى بمبلغ ١٣ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدلات الخصم

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٢. استثمارات عقارية (تابع)

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

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة (تابع):

(د) مساكن عمال ومستودعات

التدفقات النقدية المستقبلية من الإيجار

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 ٥٥ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٥٥ مليون درهم، على التوالي (٢٠١٩: أعلى بمبلغ ٦٦ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٦٧ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدلات عائد الرسمة

استناداً إلى الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. فيما لو كانت معدلات عائد الرسمة أعلى/ أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٢٧ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٣٢ مليون درهم على التوالي (٢٠١٩: أقل بمبلغ ٤٤ مليون درهم/ أعلى بمبلغ ٥١ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

المصاريف المدفوعة

تشمل مصاريف الصيانة والمصاريف الأخرى اللازمة لإبقاء العقارات في حالة التشغيل على مدار أعمارها الإنتاجية المتوقعة. فيما لو كانت تكاليف التشغيل والصيانة أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ١٣ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ١٢ مليون درهم، على التوالي (٢٠١٩: أقل بمبلغ ١٦ مليون درهم/ أعلى بمبلغ ١٣ 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.

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٨,٧٠٥,٠٧٨	٨,٢٩٢,١٠٨	الرصيد في ١ يناير
٣٧٢,٦١٠	٣١٦,٠٩٨	إضافات
(٢٠٧,١٤٠)	-	تحويل إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات
(٢٨٩,٩٨٠)	(٣٧,٥٤٢)	بيع استثمارات عقارية
(٩١,٣٦٧)	١٣٤,٤١٤	التغيرات في القيمة العادلة (غير المحققة)
٨,٤٨٩,٢٠١	٨,٧٠٥,٠٧٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٣. استثمارات مالية

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٧٨,٩٠٤	١٢٠,٦٥٣	(١) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - راجع الإيضاح ١٢ (أ)
٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٢٧١,٥٥٩	٢٠٥,٤٦٧	(٢) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - راجع الإيضاح ١٢ (ب)
١,٢٤٨,٤٧٤	١,٢٣٤,٧٧٥	أوراق مالية مدرجة وصناديق محتفظ بها للمتاجرة
١,٥٢٠,٠٣٣	١,٤٤٠,٢٤٢	صناديق وسندات وصكوك وأوراق مالية غير مدرجة
٢٩٧,٣٤٨	٧٤١,٥١٤	التوزيع الجغرافي للاستثمارات:
٢١٦,١٩٨	٣٧٠,٦٨٨	الإمارات العربية المتحدة
٦٨٥,٣٩١	٤٤٨,٦٩٣	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
١,٥٩٨,٩٣٧	١,٥٦٠,٨٩٥	دول أخرى

تم رهن الاستثمارات في الصناديق والسندات والصكوك والأوراق المالية غير المدرجة التي تبلغ قيمتها العادلة ٥١٣ مليون درهم (٢٠١٩: ٥٣٧ مليون درهم)، لصالح بنوك مقابل القروض التي تم الحصول عليها (راجع الإيضاح ٢٣).

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 ٦٤,٧ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٧,٨ مليون درهم).

(أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتعلق الاستثمار الرئيسي المحتفظ به بنسبة ٥٪ من أسهم مصرف الطاقة الأول ش.م.ب وهو بنك ملتزم بأحكام الشريعة الإسلامية تم تأسيسه 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 ٤٤٧,٦ مليون درهم (٢٠١٩: ٥٠٢,٦ مليون درهم) في محفظة سندات متنوعة ذات عائد ثابت ومبلغ ٢٤٤,٥ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٤,٩ مليون درهم) في صناديق حقوق ملكية مدارة من خلال استخدام تسهيلات اقتراض ذات صلة بمبلغ ٣٢٤ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٧١ 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 ٢٠٢٠ (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 جديرة بالملاحظة إما بطريقة مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار). تشمل هذه الفئة الأدوات التي يتم تقييمها باستخدام: أسعار السوق المدرجة في أسواق نشطة لأدوات مماثلة أو أسعار السوق المدرجة لأدوات متطابقة أو مماثلة في الأسواق التي تعتبر أقل نشاطاً أو أسعار الوسطاء أو أساليب التقييم الأخرى التي تكون فيها كافة المعطيات الهامة جديرة بالملاحظة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من بيانات السوق. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في الصناديق والصكوك والسندات المهيكلة في هذه الفئة.

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

كما يتم التوصل إلى التقييم، في بعض الحالات، بناءً على تقارير التقييم الصادرة من مدير الصندوق وكذلك التقارير الصادرة حول سير العمل في المشاريع. يتم تصنيف استثمار المجموعة في الأوراق المالية غير المدرجة والصناديق المدارة ضمن هذه الفئة. وبصورة عامة، فإن أي 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 ٩,٦٥ مليون درهم في حساب الأرباح أو الخسائر خلال السنة الحالية (٢٠١٩: ربح بمبلغ ٦٧ مليون درهم).

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعليه تم تسجيل خسارة على القيمة العادلة بمبلغ ٤١,٧٥ مليون درهم خلال السنة الحالية في الدخل الشامل الآخر (٢٠١٩: لا شيء).

يوضح الجدول المدرج في الصفحة التالية تحليلاً للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير حسب المستوى الذي يتم فيه تصنيف قياس القيمة العادلة:

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٣. استثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٤٣,٠٣٨	٩١٦,٦٨٩	٣٦٠,٣٠٦	١,٥٢٠,٠٣٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٦٠٩	-	٧٨,٢٩٥	٧٨,٩٠٤
	٢٤٣,٦٤٧	٩١٦,٦٨٩	٤٣٨,٦٠١	١,٥٩٨,٩٣٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٨٣,٠٩٢	٨٥٣,٥٦٧	٤٠٣,٥٨٣	١,٤٤٠,٢٤٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٦١٩	-	١٢٠,٠٣٤	١٢٠,٦٥٣
	١٨٣,٧١١	٨٥٣,٥٦٧	٥٢٣,٦١٧	١,٥٦٠,٨٩٥

مطابقة قياسات القيم العادلة للاستثمارات بحسب المستوى الثالث

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٥٢٣,٦١٧	٥١٢,٦٨٤
٣٨,٨٠٥	٧,٦٢٤
(٤٠,٣٢٦)	(١٩,٦٢٢)
(٧,٤٦٨)	-
الخسارة المسجلة في الدخل الشامل الآخر	
- صافي التغير في القيمة العادلة (غير المحقق)	(٢٣)
(الخسارة) / الربح المسجل في الربح أو الخسارة	
- صافي التغير في القيمة العادلة (غير المحقق)	(٢٣)
٢٢,٩٥٤	(٣٤,٢٨٠)
٥٢٣,٦١٧	٤٣٨,٦٠١

كما في ٣١ ديسمبر

تحليل الحساسية

بالنسبة للاستثمارات 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 ٣٦,٠ مليون درهم (٢٠١٩: ٤٠,٣ مليون درهم).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

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

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٥٦,٦٣٨	٥٩,٨٤٨

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 تكبدتها 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. استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
١٨,٩٩١	١٨,٠٤٧
٧٩,٥٤٥	١١١,٣٨٩
٩٨,٥٣٦	١٢٩,٤٣٦

استثمارات في مشاريع مشتركة (راجع إيضاح (١) أدناه)

استثمارات في شركات زميلة (راجع إيضاح (٢) أدناه)

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 ٢٠٢٠:

كيو دي أي سبورت مانجمنت ذ.م.م ("كيو دي أي")

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

شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م

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

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للمشاريع المشتركة كما هي مدرجة في بياناتها المالية. كما يتضمن الجدول أيضاً مطابقة للمعلومات المالية الموجزة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في المشاريع المشتركة.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

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

(١) المشاريع المشتركة (تابع)

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,١٢٥	٣,٠٧٢	موجودات غير متداولة
٣٩,٧٤٤	٣٥,٦٣٠	موجودات متداولة
(١٦,٣٠٥)	(١٨,٣٤٠)	مطلوبات غير متداولة
(١٣,٢٧٨)	(٦,٩٦٦)	مطلوبات متداولة
١٥,٢٨٦	١٣,٣٩٦	صافي الموجودات (٪١٠٠)
٧,٦٤٢	٦,٦٩٨	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١١,٣٤٩	١١,٣٤٩	الشهرة
١٨,٩٩١	١٨,٠٤٧	القيمة الدفترية للحصة في المشاريع المشتركة
٦٢,٦٥٨	٧٥,١٤٤	إيرادات
(٦٠,٧٦٨)	(٧٢,٣٧٦)	مصاريف أخرى
١,٨٩٠	٢,٧٦٨	ربح السنة (٪١٠٠)
٩٤٥	١,٣٨٤	حصة المجموعة في الربح
-	-	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر
٩٤٥	١,٣٨٤	حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل
-	٣٩٠	توزيعات أرباح مستلمة بواسطة المجموعة

(٢) الشركات الزميلة:

تشتمل الشركات الزميلة للمجموعة على الكيانات التالية:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
نسبة الملكية	نسبة الملكية	الشركة الزميلة
٤٩	٥١	شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م (راجع الإيضاح ٤٠)
٣٠	٣٠	شركة الإمارات للف الألمنيوم ("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	٣٧	آفريكا كرسيت إديوكيشن ("آي سي إي")
٤٠	٤٠	موجافي ٤ ليمتد (*)
٥٥	٥٥	موجافي ٩ ليمتد (*)
٣٦	٣٦	موجافي ١٠ ليمتد (*)
٢٠	٢٠	موجافي ٢٠ ليمتد (*)

* نسبة الملكية تبين الملكية المباشرة من خلال شركات تابعة وليس الملكية الفعلية للمجموعة.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

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

(٢) الشركات الزميلة (تابع)

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للشركات الزميلة والمعدلة لبيان تعديلات القيمة العادلة عند الاعتراف والفروقات في السياسات المحاسبية. كما يتضمن الجدول أيضاً مطابقة للمعلومات المالية الموجزة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
١,٤٥٦,٦٢٨	١,٤٨٧,٢٨٤	مجموع الموجودات
(١,١٥٠,٦٦٧)	(١,٠٦١,٤٣٥)	مجموع المطلوبات
٣٠٥,٩٦١	٤٢٥,٨٤٩	صافي الموجودات (٪١٠٠)
٧٩,٥٤٤	١١١,٣٨٩	حصة المجموعة في صافي الموجودات
٧٩,٥٤٤	١١١,٣٨٩	القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة
٢٦,٠٦٢	٤٠,١٩٠	إيرادات
(١٧٧,٩٤٧)	(٢٣٦,١٩٥)	مصاريف
(١٥١,٨٨٥)	(١٩٦,٠٠٥)	خسارة السنة (٪١٠٠)
(٣٣,٩٠٥)	(٥٩,٩٦٤)	حصة المجموعة في الخسارة
-	-	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر
(٣٣,٩٠٥)	(٥٩,٩٦٤)	حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل

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

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
١٢٩,٤٣٦	٢٤٦,٧٥٤	في ١ يناير
(٣٢,٩٦٠)	(٥٨,٥٨٠)	حصة المجموعة في خسارة السنة
-	(٣٩٠)	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
-	(٩٤,٦٤٣)	عن الاستحواذ على حصة مسيطرة في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (راجع الإيضاح ٣٩)
٢,٠٦٠	٣٦,٢٩٥	استثمارات منفذة خلال السنة
٩٨,٥٣٦	١٢٩,٤٣٦	في ٣١ ديسمبر

لا توجد التزامات أو مطلوبات محتملة أخرى تتعلق بحصة المجموعة في الشركات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

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. ذمم الإيجار التمويلي المدينة

لدى المجموعة الحصة التالية في عقود الإيجار التمويلي:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٧٣٨	١,٩٣٨	إجمالي الاستثمار
-	(١١٥)	إيرادات تمويل غير مكتسبة
٧٣٨	١,٨٢٣	صافي الاستثمار
(٧٣٨)	(٩٦٥)	ناقصاً: المبلغ المستحق خلال أقل من سنة المصنف ضمن الذمم المدينة الأخرى (راجع الإيضاح ٢٠)
-	٨٥٨	الجزء غير المتداول

فيما يلي ذمم الإيجار التمويلي المدينة المستحقة للمجموعة:

الحد الأدنى لدفعات الإيجار ٢٠٢٠ ألف درهم	الحد الأدنى لدفعات الإيجار ٢٠١٩ ألف درهم	المبلغ الأصلي ٢٠٢٠ ألف درهم	المبلغ الأصلي ٢٠١٩ ألف درهم	الفائدة ٢٠٢٠ ألف درهم	الفائدة ٢٠١٩ ألف درهم	
٧٣٨	٩٩٧	٧٣٨	٩٦٥	-	٣٢	أقل من سنة واحدة
-	٩٤١	-	٨٥٨	-	٨٣	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
٧٣٨	١,٩٣٨	٧٣٨	١,٨٢٣	-	١١٥	

تمثل حصة المجموعة في عقود الإيجار التمويلي الأراضي المؤجرة بموجب عقود إيجار طويلة الأجل التي تم بموجبها تقدير أن القيمة الحالية للحصة المتبقية في نهاية فترة عقد الإيجار تعتبر ضئيلة للغاية. ولذلك، يتم احتساب هذه العقود على أنها عقود إيجار تمويلي بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار". تتراوح فترات السداد بين سنتين وخمس سنوات. ولا يوجد إيجار محتمل مستحق القبض.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٨. مخزون

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
١٧٦,٦٨٣	١٨٥,٥٧٦	مواد خام وأعمال قيد الإنجاز وقطع غيار (صافية من مخصص المخزون المتقادم وبطيء الحركة)
٧٠,٩٧٥	٧٦,٩٦١	بضائع جاهزة
١,٢٤٤	٤٦٣	بضائع في الطريق
٢,٤٩٧,٢٥٦	٢,٦٧٧,٤٢٦	عقارات قيد التطوير/ محتفظ بها بغرض البيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق)
٢,٧٤٦,١٥٨	٢,٩٤٠,٤٢٦	ناقصاً: عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض البيع مصنفة كغير متداولة (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق)
٢,٤٩٤,٤٣٩	٢,٦٧٠,٦٤٢	
٦٩٦,٦٤٤	٨٩٥,٢٥٤	المخزون المسجل بصافي القيمة القابلة للتحقق

تتمثل العقارات قيد التطوير لغرض البيع في تكلفة الأراضي والمصاريف المتكبدة لتطوير العقارات من أجل بيعها لاحقاً. تتوي المجموعة تطوير هذه العقارات لبيعها وقامت بتصنيف بعض العقارات على أنها طويلة الأجل بناءً على خطط التطوير المستقبلي.

تم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير لغرض البيع إما من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لدليل التقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمساحين القانونيين أو داخلياً باستخدام مزيج من أساليب التقييم التي تشمل منهج مقارنة المبيعات. وبناءً على هذه التقييمات، تم الاعتراف بانخفاض قدره ٢٢,٨ مليون درهم في صافي القيمة القابلة للتحقق خلال السنة الحالية (٢٠١٩: ١٠,٤ مليون درهم). إن تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق ذات طبيعة ذاتية وتتطوي على عدم اليقين وأمور متعلقة بأحكام هامة، ولذلك لا يمكن تحديدها بدقة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت المجموعة بتسجيل مخصص بمبلغ ١٣٨,١ مليون درهم (٢٠١٩: ١٥٩,٩ مليون درهم) مقابل العقارات قيد التطوير لغرض البيع.

تم رهن مخزون بقيمة ١,٢٩٤ مليون درهم (٢٠١٩: ١,٢٧٣ مليون درهم) مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها من البنوك. ويتم في بعض الحالات التنازل عن وثائق التأمين على المخزون لصالح البنوك.

١٩. ذمم مدينة تجارية

يتم بيان الذمم المدينة التجارية بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بقيمة ٢٢٣,٧٧ مليون درهم (٢٠١٩: ١٧١,٨٢ 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 ٢٠٧,٠٩ مليون درهم مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٢٧٣,٩٠ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢. مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وضمم مدينة أخرى

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٥,١٩٤	٢٤,٨٣٥	غير متداولة
١٧,١٠٢	٦,٧٠٧	دفعات مقدمة رأسمالية
٢٢,٢٩٦	٣١,٥٤٢	ضمم مدينة أخرى
		متداولة
		ضمم مدينة أخرى ومبالغ مدفوعة مقدماً
٨٤,٤٣١	١٥٤,٣١٥	< ضمم مدينة من العملاء مقابل استخدام تسهيلات هامشية
٤٨,٥٩١	٨٦,٠٢٠	< محتجزات مدينة
٣٣,٦٥٢	٦٥,٣١٦	< دفعات مقدمة للموردين
٤١,٦٢٩	٥١,٣٤٣	< مبالغ مدفوعة مقدماً
٣٥٢,٨٨٧	٢٣٤,٦٢٤	< أخرى
٧٣٨	٩٦٥	الجزء المتداول من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (راجع الإيضاح ١٧)
٦٣,٥٩٣	٦٤,٥٠٦	مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود (راجع (٢) أدناه)
٦٢٥,٥٢١	٦٥٧,٠٨٩	

- (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:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٤٠٨,٠٣٥	٧٩٠,٩٣٤	تكاليف العقود المتكبدة
٧٦,٥١٠	(٩٠,٤٠٣)	الأرباح المسجلة ناقصاً الخسائر المسجلة
٤٨٤,٥٤٥	٧٠٠,٥٣١	
(٤٢٠,٩٥٢)	(٦٣٦,٠٢٥)	فواتير مرحلية
٦٣,٥٩٣	٦٤,٥٠٦	مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود
٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٦٤,٥٠٦	٦٣,٢٤٥	الرصيد في بداية السنة
١٩٧,٢٣٣	١٩٠,٠٤٣	إضافات خلال السنة
(١٩٨,١٤٦)	(١٨٨,٧٨٢)	فواتير مرحلية
٦٣,٥٩٣	٦٤,٥٠٦	الرصيد في نهاية السنة

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢١. ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ونقد وما في حكمه

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٥٠,٤٧٢	١,٠٤٥	ودائع قصيرة الأجل
١٥٧,١٨٦	٨٩,٨٧٩	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك بفترة استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر
٢٠٧,٦٥٨	٩٠,٩٢٤	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى البنوك
		نقد وما في حكمه:
١,٤٨٩	١,٢٥٢	نقد في الصندوق
٨٤٦,٧١٦	٤٨٩,٩٩٥	نقد لدى البنك في الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)
٢,٦٦٢	٤,٦٦٠	نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)
١١,٣٧٣	٤٩,٧٦٦	نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)
٢٤,٦٣٢	٢١٢,٦٤١	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر
٨٨٦,٨٧٢	٧٥٨,٣١٤	مجموع النقد وما في حكمه

٢٢. قروض بنكية طويلة الأجل

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٥,٦١٠,٥١٠	٥,١٢١,٥٢٦	قروض طويلة الأجل
(٦٦٦,٤٥٩)	(٤٧٨,١٢٥)	ناقصاً: الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل (إيضاح ٢٣)
٤,٩٤٤,٠٥١	٤,٦٤٣,٤٠١	قروض طويلة الأجل

(١) تتفاوت آجال القروض البنكية من ثلاث 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 ٣,٥٪ فوق معدل إيبور / ليبور سنوياً. عندما يكون هناك ضمان مؤسسي، يقتصر التزام الشركة بشكل عام على نسبة حصتها في حقوق الملكية في الجهة المقترضة.

(٢) قامت شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.ع، وهي شركة تابعة للشركة، بتوقيع تسهيل قرض طويل الأجل بقيمة ١,٠٨٠ مليون درهم مع البنوك لتمويل بناء مشروع تطوير عقاري. تبلغ فترة التسهيل ١٠ سنوات كما تبلغ فترة الاستخدام المتاحة ٤ سنوات. سوف يبدأ السداد فوراً بعد إتمام فترة الاستخدام، وسيتم سداد التسهيل على أقساط نصف سنوية.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢٢. قروض بنكية طويلة الأجل (تابع)

يتضمن التسهيل التعهدات التالية التي يتعين على الضامن (الشركة) والمقترض (الشركة التابعة) الالتزام بها. للضامن:

- < أن يبلغ الحد الأدنى لصافي القيمة الملموسة ٨ مليار درهم
- < ألا يتجاوز صافي الدين خمسة أضعاف الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
- < أن يبلغ معدل الدين إلى حقوق الملكية ١:١ أو أقل
- < أن يبلغ معدل مجموع الدين إلى صافي القيمة الملموسة ١:١ أو أقل
- < أن يبلغ معدل الموجودات غير المرهونة إلى مجموع الدين غير المضمون ٢:١ أو أعلى

للمقترض:

- < أن يبلغ معدل تغطية خدمة الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء ١،٢ : ١
- < ألا تتجاوز قيمة القرض ٥٠٪ من قيمة المشروع.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استخدمت الشركة التابعة ٩٠٧,٨ مليون درهم من تسهيل القرض (٢٠١٩: ٢,٧٢١ مليون درهم). وقد التزمت المجموعة بجميع التعهدات المذكورة أعلاه.

٢٣. قروض بنكية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٥١٣,٠٢٣	٣٢٠,٥٣٧	سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة
٥٩١,٠٦٦	١,٠٢٢,٩٥٥	قروض قصيرة الأجل
٤٧٨,١٢٥	٦٦٦,٤٥٩	الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل
١,٥٨٢,٢١٤	٢,٠٠٩,٩٥١	

القروض البنكية مضمونة بموجب مجموعة 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 ٣٢٤ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٧١ مليون درهم) لغرض الاستثمارات في السندات والصناديق والمنتجات المهيكلية، ويتم ضمان هذه القروض من خلال رهن على تلك الاستثمارات لصالح البنوك (راجع الإيضاح ١٣).

يبين الجدول التالي تحليل صافي الدين كما في نهاية فترة التقرير:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٥٨,٣١٤	٨٨٦,٨٧٢	النقد وما في حكمه
٩٠,٩٢٤	٢٠٧,٦٥٨	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
١,٠٣٧,٢٧٨	١,١٦٠,٣٣٦	استثمارات سائلة*
١,٨٨٦,٥١٦	٢,٢٥٤,٨٦٦	

قروض - مستحقة خلال سنة واحدة (بما في ذلك السحوبات على المكشوف) (٢,٠٠٩,٩٥١) (١,٥٨٢,٢١٤)

قروض - مستحقة بعد سنة واحدة (٤,٩٤٤,٠٥١) (٤,٦٤٣,٤٠١)

صافي الدين (٤,٦٩٩,١٣٦) (٤,٣٣٩,٠٩٩)

* تشمل الاستثمارات السائلة استثمارات مصنفة في المستوى الأول والمستوى الثاني (راجع الإيضاح ١٣ (ج)).

لدى المجموعة تسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة ١,٦٧١,٧ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٢,١٣٣,٦ مليون درهم).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢٤. عقود الإيجار

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

(١) موجودات حق الاستخدام

أرض ألف درهم	مبان ألف درهم	منشآت ومعدات ألف درهم	المجموع ألف درهم	التكلفة
٨٧,٨٩٣	٥٢,٠٣٩	١٥٣,٢٠٥	٢٩٣,١٣٧	عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦
٩,٢٧٦	-	-	٩,٢٧٦	عن الاستحواذات خلال اندماج الأعمال
٢,٥٨٤	١٣,١٩٩	-	١٥,٧٨٣	إضافات خلال السنة
٩٩,٧٥٣	٦٥,٢٣٨	١٥٣,٢٠٥	٣١٨,١٩٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٥,٤٩٧	١,٦٥٠	٢١٩,٧١٦	٢٤٦,٨٦٣	إضافات خلال السنة
-	(٥,٠٧٩)	-	(٥,٠٧٩)	استبعادات وتحويلات
١٢٥,٢٥٠	٦١,٨٠٩	٣٧٢,٩٢١	٥٥٩,٩٨٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٧,٨٨٤	٩,٦٦٠	٣١,٠٠١	٤٨,٥٤٥	الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة
٧,٨٨٤	٩,٦٦٠	٣١,٠٠١	٤٨,٥٤٥	إطفاء
٨,٨٨١	٩,٨٦٦	٢٦,٤٤١	٤٥,١٨٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
-	(١,٥٥٩)	-	(١,٥٥٩)	إطفاء
١٦,٧٦٥	١٧,٩٦٧	٥٧,٤٤٢	٩٢,١٧٤	استبعادات وتحويلات
١٦,٧٦٥	١٧,٩٦٧	٥٧,٤٤٢	٩٢,١٧٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٩١,٨٦٩	٥٥,٥٧٨	١٢٢,٢٠٤	٢٦٩,٦٥١	القيمة الدفترية
١٠٨,٤٨٥	٤٣,٨٤٢	٣١٥,٤٧٩	٤٦٧,٨٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٠٨,٤٨٥	٤٣,٨٤٢	٣١٥,٤٧٩	٤٦٧,٨٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(٢) مطلوبات الإيجار

٢٠٢٠ درهم إماراتي	٢٠١٩ درهم إماراتي	متداولة
٤٤,٥٩٦	٣٩,٩٣٤	غير متداولة
٤٣٥,٨٤٢	٢٣٢,٦٧٩	
٤٨٠,٤٣٨	٢٧٢,٦١٣	
٢٠٢٠ درهم إماراتي	٢٠١٩ درهم إماراتي	مصاريف استهلاك موجودات حق الاستخدام
٤٥,١٨٨	٤٨,٥٤٥	مصاريف الفوائد على مطلوبات الإيجار (مدرجة ضمن تكاليف التمويل)
٣٤,٦٣٩	١٩,٩٣١	

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢٥. ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٣٠٤,١٦٥	٢٠٠,٦٣٧	غير متداولة ذمم دائنة أخرى
٥٢٤,٤٠٥	٦٨٣,٣٣٦	متداولة ذمم دائنة تجارية
٢١٩,٢١٩	١٠٨,٠٦٢	ذمم دائنة إلى حكومة دبي عن حصتها في الأرباح المحققة لشركة تابعة (راجع الإيضاح ١٢)
١٩٤,٦٣٣	١٩٥,٤٥٢	إيجارات غير مكتسبة (راجع الإيضاح ١٢)
١١٩,٠٢١	١٨٢,٢٣٦	دفعات مقدمة مقبوضة من عملاء / مستحقة إلى عملاء
٩١٧,٠٧٨	٨٨٣,١٤٩	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
١,٩٧٤,٣٥٦	٢,٠٥٢,٢٣٥	

٢٦. رأس المال وعلاوة الإصدار

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	المصرح به: ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١ درهم (٢٠١٩: ٨,٠٠٠ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم)
٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨	المصدر والمدفوع: ٤,٢٥٢,٠١٨,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١ درهم (٢٠١٩: ٤,٢٥٢ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم)

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

٢٧. 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.

٢٨. الاحتياطي القانوني والاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي لشركات المجموعة والمادة ١٠٣ والمادة ٢٣٩ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، 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 السنة الحالية.

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.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢٩. احتياطي إعادة التقييم

خلال السنة السابقة، عند تغيير السياسة المحاسبية لقياس الأرض المصنفة ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات من نموذج القيمة العادلة إلى نموذج التكلفة، تم تحويل مبلغ ٢٢ مليون درهم إلى الأرباح المحتجزة.

٣٠. احتياطي القيمة العادلة

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

٣١. توزيعات أرباح مقترحة

اقترح مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية لعام ٢٠٢٠ بنسبة ٨٪ (٠,٠٨ درهم للسهم) إلى المساهمين في الشركة. في الاجتماع السنوي العام المنعقد بتاريخ ٣ يونيو ٢٠٢٠، وافق المساهمون على توزيعات أرباح نقدية بنسبة ١٠٪ (١٠٪ درهم للسهم) المقترحة من قبل أعضاء مجلس الإدارة. وتم دفع توزيعات أرباح بقيمة ٤٢٥,٢ مليون درهم خلال السنة الحالية.

٣٢. أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

تتمثل الأتعاب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة والبالغة ١٠,٥ مليون درهم (٢٠١٩: ١٠,٥ مليون درهم) في تعويض أعضاء مجلس الإدارة عن الخدمات المهنية المقدمة من قبلهم.

٣٣. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٦٥٧,٤١٩	٣٤٧,٥٥٠	الربح العائد إلى ملاك الشركة (ألف درهم)
٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (ألف درهم)
٠,١٥	٠,٠٨	الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (درهم)

٣٤. التزامات رأسمالية

٢٠١٩	٢٠٢٠
ألف درهم	ألف درهم
١,١٦٩,٦٥٨	٦٧٨,٢١٤

التزامات رأسمالية - متعاقد عليها وملتزم بها

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٤. التزامات رأسمالية (تابع)

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 ٢٠٢٠ ما قيمته ٢٤٧,٥ مليون درهم (٢٠١٩: ٢٧٦,٥ مليون درهم) والتي سيتم إصدار فواتير لها ودفعها حتى عام ٢٠٢٩، على دفعات نصف سنوية قدرها ١٤,٥ مليون درهم لكل منها.

٣٥. مطلوبات محتملة

يوجد لدى المجموعة التزامات طارئة فيما يتعلق بخطابات ضمان وخطابات ائتمان بمبلغ ١٨١,٨ مليون درهم (٢٠١٩: ٢١٠,٦ مليون درهم) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٣٦. 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:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٥٦,٨٤٥	٥٥٤,١٧٢	أقل من سنة واحدة
٢,٠٨٦,٣٠١	٢,١٦٤,٤٢٦	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
٥,٠٧١,٥٤٥	٥,١٦٨,٩٠٩	أكثر من خمس سنوات
٧,٧١٤,٦٩١	٧,٨٨٧,٥٠٧	

٣٧. 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:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٧,٥١٩	٢٨,١٨٠	تعويضات كبار موظفي الإدارة، بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة، كالتالي:
٤٦٨	٤٨٥	منافع قصيرة الأجل (بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة)
		منافع ما بعد التوظيف

٣٨. الحصص غير المسيطرة

لا تمتلك المجموعة أي حصص غير مسيطرة هامة فردياً في أي من شركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٩. استثمارات في شركات تابعة

(أ) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

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 الإمارات ديستريكت كولنج ذ.م.م (إميكول)	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 (راجع إيضاح ٣٩ ب (٢))	الإمارات العربية المتحدة	٩٧,٩
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	الإمارات العربية المتحدة	٦٦,٦١
المال كابيتال ريت (راجع إيضاح ٣٩ ج))	الإمارات العربية المتحدة	٧٦,٨
شركة العقارية للإستثمار 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 ٢٠٢٠:

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 ٢٠٢٠:

شركة الإمارات لأنظمة المباني ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الزيوت الطبيعية (دبي) ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
جلوبال فارما ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
دبي للرافعات والخدمات الفنية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٨٠
إميرتس أكستروديد بوليسترين ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
(راجع الإيضاح ٣٩ ب (١))		
تك سورس ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
دي آي دي مانجمنت دي إم سي سي	الإمارات العربية المتحدة	٩٠
جامعة البلمند في دبي (فرع)	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠

(٣) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة زجاج ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

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 للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٩. استثمارات في شركات تابعة (تابع)

(٤) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة مشاريع ذ.م.ع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة مصنع الإمارات للسحب ذ.م.ع
٥١	الإمارات العربية المتحدة	شركة وايت ألومنيوم للسحب ذ.م.ع
٨٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة فولكرا الشاطئ الصناعية ذ.م.ع
٧٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة خدمات الخليج الفورية ذ.م.ع
٧٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة لابتيك انتريرز ذ.م.ع
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة الخليج للمفاتيح الكهربائية والديناميكية ذ.م.ع
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة معادن الخليج الفنية ذ.م.ع
		شركة مصنع الأثاث التكنولوجي والمعملي - مصنّعون
٧٠	الإمارات العربية المتحدة	(لابتيك) ذ.م.ع
٥٤	الإمارات العربية المتحدة	شركة لايت تيك إنداستريز ذ.م.ع

(٥) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة المال كابيتال ش.م.ع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

٦٤	الإمارات العربية المتحدة	صندوق المال العقاري
١٠٠	جزر الكايما	المال كابيتال فنتشر تو ليمند
١٠٠	جزر الكايما	المال كابيتال فنتشر ش.و
١٠٠	جزر الكايما	المال كابيتال فنتشر وان ليمند
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	المال للأسهم المباشرة ١ ليمند
١٠٠	موريشيوس	المال كابيتال (موريشيوس) ليمند
١٠٠	موريشيوس	بلو لايين إنديا أوبرتيونيتيس
١٠٠	موريشيوس	بيرل إنديا أوبرتيونيتيس
١٠٠	جزر الكايما	الصقر للاستثمارات المحدودة
٩٩	البحرين	شركة صندوق المال ش.م.ب

(٦) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة الإمارات ديستريكت كولنج ذ.م.ع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة أكوول ميترينج ذ.م.ع
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة إيميكل بلس للتبريد ذ.م.ع
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة إيميكل جلوبال منطقة حرة ذ.م.ع
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة إيميكل للتبريد المركزي ذ.م.ع
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة إيميكل نورث ديستريكت كولنج ذ.م.ع
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	إيميكل لخدمات الهندسة الميكانيكية للمباني ذ.م.ع
		(راجع الإيضاح ٣٩ (ب) (٣))
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	جاس انتجريتد سليوشنس لخدمات تحصيل الرسوم
		والدفعيات ذ.م.ع
٥١	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات لخدمات التبريد المتكاملة ذ.م.ع

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٩. استثمارات في شركات تابعة (تابع)

(ب) استحواذ على حصص غير مسيطرة

(١) خلال السنة الحالية، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٤٩٪ من حقوق الملكية في شركتها التابعة القائمة شركة الإمارات اكستروديد بوليسترين ذ.م.م. وبعد الاستحواذ على الحصة الإضافية، زادت حصة الشركة في شركة الإمارات اكستروديد بوليسترين إلى ١٠٠٪.

(٢) خلال السنة، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٢٢, ٢٢٪ في شركتها التابعة الحالية شركة مشاريع ذ.م.م. وعند الاستحواذ، زادت حصة الشركة في شركة مشاريع ذ.م.م. إلى نسبة ٩٧, ٩٪ وبالتالي أصبحت شركة تابعة لدى المجموعة.

(٣) خلال السنة، أصبحت إيميتيك لخدمات الهندسة الميكانيكية للمباني ش.ذ.م.م. (سابقاً شركة رعاية لصيانة المباني ذ.م.م) شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة بعد الاستحواذ على حصة إضافية بنسبة ٤٠٪ من مساهمي الأقلية.

(٤) خلال السنة السابقة، استحوذت المجموعة على نسبة إضافية تبلغ ٦٦٪ من الحصص في شركتها الزميلة القائمة وهي غلوبال فارما ذ.م.م. ("غلوبال فارما"). وبالإستحواذ على الحصة الإضافية، أصبحت غلوبال فارما شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة.

(ج) المال كابيتال ريت

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بالاككتاب في المال كابيتال ريت ("صندوق ريت"). وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تمتلك المجموعة حصة فعلية بنسبة ٧٦, ٨٪ في صندوق ريت. وبعد نهاية السنة، تم إدراج صندوق ريت في سوق دبي المالي.

٤. استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة باستبعاد جزء من حصتها في شركتها التابعة القائمة شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م. مما أدى إلى فقدان السيطرة. وبعد الاستبعاد، تم تصنيف شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م. كشركة زميلة للمجموعة. ونتج عن الاستبعاد صافي ربح بقيمة ١٤, ٣ مليون درهم والذي تم إدراجه ضمن "ربح من بيع استثمارات".

٤.١. 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 خارجيون لديهم المؤهلات المهنية المناسبة والمُعترف بها بتقييم معظم العقارات بشكل سنوي. يتضمن الإيضاح رقم ١٢ معلومات حول منهج التقييم المتبع من خبراء التقييم الخارجيون.

(ب) تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع

تراجع المجموعة المخزون لتقييم مدى وجود خسارة نتيجة للتراجع في قيمة المخزون العقاري على أساس منتظم، أي تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق. يتكون جزء كبير من مخزون المجموعة من عقارات قيد التطوير / محتفظ بها للبيع. بالنسبة لبعض العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع، قُدِّرَت صافي القيمة القابلة للتحقق بمساعدة من خبير تقييم مستقل لديه المؤهلات المهنية المناسبة والمُعترف بها. تنطوي عملية التقييم على تقديرات وأحكام مهمة منها تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء للعقارات قيد التطوير، والتي لا يمكن تحديدها بدقة بسبب الطبيعة الخاصة للتقديرات.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤١. التقديرات والأحكام المحاسبية (تابع)

(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 نزيهة 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.

٤٢. الأدوات المالية

مخاطر الائتمان

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٣٤,٤٣٦	٢,٠٤٧,٥٩٦	ذمم مدينة تجارية (بالصافي)
٧٥٧,٠٦٢	٨٨٥,٣٨٣	النقد وما في حكمه
٥٤٦,٧٣٩	٥٦٧,٣٤٢	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
٥٠٢,٤٧١	٤٤٧,٦٣٦	استثمارات في سندات وصناديق مهيكلة
٩٠,٩٢٤	٢٠٧,٦٥٨	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
٤٦,١٩٥	٥٣,٢٦٢	ذمم الإيجار المدينة
٨٥٨	-	ذمم الإيجار التمويلي المدينة
٣,٣٧٨,٦٨٥	٤,٢٠٨,٨٧٧	القيمة الدفترية

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٢. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير حسب المنطقة الجغرافية كما يلي:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
١,٨٨٦,١٢٣	١,٢٣٩,٥٧٦	محلية
٧٦,٥٠٢	١٢١,٠٠٧	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٨٤,٩٧١	٧٥,٦٧٦	مناطق أخرى
٢,٠٤٧,٥٩٦	١,٤٣٦,٢٥٩	

تطبق المجموعة المنهج المبسط للمعيار الدولي رقم ٩ على الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة وذمم الإيجار المدينة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والمبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، الذي يستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود.

من أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، فقد تم تجميع الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود 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 الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق. لا تتوقع إدارة المجموعة عجز أي طرف من الأطراف المقابلة الرئيسية عن الوفاء بالتزاماته.

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

المجموع ٢٠٢٠ ألف درهم	المجموع ٢٠١٩ ألف درهم	
١٧١,٨١٨	١٦٥,٢٩٩	١ يناير: مخصص انخفاض القيمة الافتتاحي
٥١,٩٤٩	٦,٥١٩	خسارة انخفاض القيمة المعترف بها
٢٢٣,٧٦٧	١٧١,٨١٨	٣١ ديسمبر - مخصص انخفاض القيمة الختامي

تم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٥,٥٠ مليون درهم على المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٧,٩٤ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٢. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	١%	٧%	١٤%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٨٠٤,٤٥١	١٩٤,٧٤٨	٤٤٦,٨١٦	١,٤٤٦,٠١٥
مخصص الخسارة	٧,٥٦٦	١٣,٤٠٠	٦١,٤٥٣	٨٢,٤١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	١%	١%	١٦%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٢٢٦,٣٣٦	٢٦٠,٣٥٠	٢١٨,٧٢٩	٨٠٥,٤١٥
مخصص الخسارة	١,٣٥٨	١,٥٦٢	٤٧,٨٧٣	٥٠,٧٩٣

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ١٩,٠ مليون درهم (٢٠١٩: ٨,٧ مليون درهم).

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٢%	٨%	١٧%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٣١٩,٦٩٨	١٦٨,٩١٩	٢٤٥,٨٩٨	٧٣٤,٥١٥
مخصص الخسارة	٦,٢٦٠	١٣,٠١٧	٤٠,٦٧٩	٥٩,٩٥٦

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٤%	١١%	١٤%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٣٤١,٨٧٧	١٧٥,٥٧٤	١٤٦,١٨٥	٦٦٣,٦٣٦
مخصص الخسارة	١٢,٠٣٤	١٨,٤٥٣	٢٠,٠٩٥	٥٠,٥٨٢

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٢٠,٨٩ مليون درهم (٢٠١٩: ١٦,٤٣ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٢. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على موجودات العقود 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع	ألف درهم
٥%	٨%	٦٩%		
٢٨,٥٤٣	١٢,٠٠١	٥٠,٢٣٩	٩٠,٧٨٣	معدل الخسارة المتوقعة
١,٣٤٥	١,٠١٩	٣٤,٨٨٧	٣٧,٢٥١	إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية
				مخصص الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩				
متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع	ألف درهم
٥%	١١%	٧٤%		
١١,٨٢٧	٨٣,٧٦٢	٤١,٦١٤	١٣٧,٢٠٣	معدل الخسارة المتوقعة
٥٩٠	٩,٥٩٢	٣٠,٩٢٩	٤١,١١١	إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية
				مخصص الخسارة

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٤,٢ مليون درهم (٤,٢:٢٠١٩ مليون درهم).

يخضع النقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة 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 والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة ضئيلة.

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

مخاطر السيولة

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٢. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	مطلوبات مالية غير مشتقة	قروض وتمويلات	مطلوبات الإيجار	ذمم دائنة تجارية وأخرى	مطلوبات أخرى طويلة الأجل	التدفقات النقدية			
						القيمة الدفترية	التعاقدية	خلال سنة واحدة	سنة واحدة إلى سنتين
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
	٦,٩٥٤,٠٠٢	(٧,٥٦٩,٦٨١)	(٢,١٨٦,٧٣٤)	(١,٥٤٢,٧٧٣)	(٧٥١,٥٤٠)	(٣,٠٨٨,٦٣٤)	(١٦٣,٦٠٣)	(١٦٣,٦٠٣)	(١٦٣,٦٠٣)
	٤٨٠,٤٣٨	(٧١٦,٣٣٨)	(٤٤,٩٦١)	(٦٢,٢١٩)	(٦٣,٦٤٣)	(٥٤٥,٥١٥)	(١٦٣,٦٠٣)	(١٦٣,٦٠٣)	(١٦٣,٦٠٣)
	١,٦٦٠,٧٠٢	(١,٦٦٠,٧٠٢)	(١,٦٦٠,٧٠٢)	(١,٦٦٠,٧٠٢)	(١,٦٦٠,٧٠٢)	(١,٦٦٠,٧٠٢)	(١,٦٦٠,٧٠٢)	(١,٦٦٠,٧٠٢)	(١,٦٦٠,٧٠٢)
	١٥٥,٦٧٥	(٢٣٨,١٩٠)	(٢,٣٠٣)	(٥٥,٦٧٤)	(١٦٣,٦٠٣)	(١٦٣,٦٠٣)	(١٦٣,٦٠٣)	(١٦٣,٦٠٣)	(١٦٣,٦٠٣)
	٩,٢٥٠,٨١٧	(١٠,١٨٤,٩١١)	(٣,٨٩٤,٧٠٠)	(٣,٦٦٠,٦١٦)	(٨٣١,٧٨٣)	(٣,٧٩٧,٧٥٢)	(١٦٣,٦٠٣)	(١٦٣,٦٠٣)	(١٦٣,٦٠٣)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	مطلوبات مالية غير مشتقة	قروض وتمويلات	مطلوبات الإيجار	ذمم دائنة تجارية وأخرى	مطلوبات أخرى طويلة الأجل	التدفقات النقدية			
						القيمة الدفترية	التعاقدية	خلال سنة واحدة	سنة واحدة إلى سنتين
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
	٦,٢٢٥,٦١٥	(٧,٠٧٧,٩٦٥)	(١,٧٤٩,٥٧٣)	(٨٤٣,٣٧٤)	(١,٥١٠,٥٩٦)	(٢,٩٧٤,٤٢٢)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)
	٢٧٢,٦١٣	(٣٤٨,٩٨٦)	(٣٩,٩٣٤)	(٣٨,٩٤٠)	(٤٢,٣٨٤)	(٢٢٧,٧٢٨)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)
	١,٦٧٤,٥٤٧	(١,٦٧٤,٥٤٧)	(١,٦٧٤,٥٤٧)	(١,٦٧٤,٥٤٧)	(١,٦٧٤,٥٤٧)	(١,٦٧٤,٥٤٧)	(١,٦٧٤,٥٤٧)	(١,٦٧٤,٥٤٧)	(١,٦٧٤,٥٤٧)
	٩٠,٩٥٦	(١٢٣,٥٩٠)	(٦,١٣٩)	(٢٥,١٤٠)	(١٠,٣٩٤)	(٨١,٩١٧)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)
	٨,٣٦٣,٧٣١	(٩,٢٢٥,٠٨٨)	(٣,٤٧٠,١٩٣)	(٥٥٤,٨٠٤)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)	(٣,٢٨٤,٠٦٧)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)	(١٠,٥٦٣,٣٧٤)

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٢. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السوق

مخاطر العملات

٢٠٢٠ ألف يورو	٢٠١٩ ألف يورو	
٢,٩١٣	٣,٠٠٣	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤١,٩١٨	١٨,٧٢١	استثمارات
٥	٢٠١	نقد لدى البنك
(٣,١٦٥)	(٤,٢١٦)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٣٩,٩٠٧)	(٢٢,٥٣٤)	قروض وتمويلات
-	(١٥)	أخرى
١,٧٦٤	(٤,٨٤٠)	إجمالي التعرض
١,٧٦٤	(٤,٨٤٠)	صافي التعرض

فيما يلي أسعار الصرف المطبقة خلال السنة:

متوسط السعر		السعر الفوري	
٢٠٢٠ درهم إماراتي	٢٠١٩ درهم إماراتي	٢٠٢٠ درهم إماراتي	٢٠١٩ درهم إماراتي
٤,٣٢	٤,١٦	٤,٥٢	٤,١٢

تحليل الحساسية

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

مخاطر أسعار الفائدة

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

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

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٦٧٣,١٩٦	٧٨٨,٣٨١	أدوات بأسعار ثابتة
(٤٨٠,٤٣٨)	(٢٩٢,٤٠٩)	الموجودات المالية
		المطلوبات المالية
١٤٧,٨٦٠	١٦١,٨٠٤	أدوات بأسعار متغيرة
(٦,٩٥٤,٠٠٢)	(٦,٢٢٦,٥٩٥)	الموجودات المالية
		المطلوبات المالية

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٢. الأدوات المالية (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

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 عام ٢٠١٩.

الربح أو الخسارة		التأثير بآلاف الدراهم
١٠٠ نقطة أساس	١٠٠ نقطة أساس	
زيادة بواقع	نقص بواقع	
٢٠٢٠ ديسمبر	(٦٨,٠٦١)	٦٨,٠٦١
٢٠١٩ ديسمبر	(٦٠,٦٤٨)	٦٠,٦٤٨

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقارب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة قيمتها الدفترية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٤٣. تقارير القطاعات

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

العقارات	تطوير العقارات بغرض البيع والتأجير.
التصنيع والمقاولات والخدمات	تصنيع وبيع المواد المستخدمة في مشاريع الإنشاء، وتنفيذ عقود الإنشاء، وإنتاج الزجاج الخام والمعماري، وخدمات التبريد، والإنتاج، ومنتجات الألمنيوم المسحوبة، وأثاث المختبرات، والرعاية الصحية والتعليم.
الاستثمارات	استثمارات استراتيجية غير مسيطرة في الشركات الزميلة، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية.

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 ٢٠٢٠ (تابع)

٤٣. تقارير القطاعات (تابع)

المعلومات حول القطاعات التشغيلية

المجموع	الخدمات		التصنيع والمقاولات والخدمات		الاستثمارات		العقارات	
	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم
١,٤٧٦,١١٣	١,٣٨٨,٩٠٤	١,٤١٨,١٧١	١,٣٥٢,٤٥٥	١٥,٩٣٦	١٣,٢٤٨	٤٢,٠١٦	٢٣,٢٠١	مبيعات البضائع والخدمات (في نقطة زمنية)
١٩٠,٠٤٣	١٩٧,٢٣٣	١٩٠,٠٤٣	١٩٧,٢٣٣	-	-	-	-	إيرادات العقود (على مدى فترة من الزمن)
٤٠,١٤٠	٢٩٣,٠٧٦	-	-	-	-	٤٠,١٤٠	٢٩٣,٠٧٦	مبيعات العقارات (على مدى فترة من الزمن)
٩١٢,٢٨٦	٨٥٧,٣٤٢	-	-	-	-	٩١٢,٢٨٦	٨٥٧,٣٤٢	إيرادات الإيجار (خسارة) / ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية
١٣٤,٤١٤	(٩١,٣٦٧)	-	-	-	-	١٣٤,٤١٤	(٩١,٣٦٧)	(خسارة) / ربح من التقييم العادل للاستثمارات
٦٧,٠٩٠	(٩,٦٥٣)	-	-	٦٧,٠٩٠	(٩,٦٥٣)	-	-	ربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة
١١,٥٠٦	-	-	-	١١,٥٠٦	-	-	-	ربح شراء بالمقايضة
٥٢,٣٢٤	-	-	-	٥٢,٣٢٤	-	-	-	أخرى
(٣,٨٩٧)	٤٠,٨٠١	-	-	(١٨,٥٥٣)	٨,٦٠٩	١٤,٦٥٦	٣٢,١٩٢	مجموع الإيرادات
٢,٨٨٠,٠١٩	٢,٦٧٦,٣٣٦	١,٦٠٨,٣١٤	١,٥٤٩,٦٨٨	١٢٨,٢٩٣	١٢,٢٠٤	١,١٤٣,٥١٢	١,١١٤,٤٤٤	تكاليف تشغيلية مباشرة
(١,٧٣٠,٥٨٣)	(١,٧٨٤,٩٤٢)	(١,٣٠٠,٩٠١)	(١,٢٦٤,٩١٠)	-	-	(٤٢٩,٦٨٢)	(٥٢٠,٠٣٣)	مصارييف عمومية وإدارية
(٤١٤,٥٤٨)	(٤٥٥,١٠١)	(٣٣٥,٣٩٠)	(٢٥٠,٣١٤)	(١٠٠,٦٣٨)	(١٠٧,٨٨٧)	(٧٨,٦٣٠)	(٩٧,٠٠٠)	مصارييف التمويل
(٣٧٩,٣٨٥)	(٢٨٥,٢٤٧)	(١٠٢,١٩٥)	(١١٨,٦٧٦)	(٤٤,١٥١)	(٢٨,٢٩٣)	(١٣٣,٠٣٩)	(١٣٨,٢٧٨)	إيرادات تمويل وإيرادات أخرى
٩٢,٤٠٧	١٧٤,٠٣٨	٣٦,٨٠٨	٥٣,١٧٣	٣٨,٩٣٧	٣٦,٩٦١	١٦,٦٧٢	٩٣,٩٠٤	صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
(١٤,٤٦٠)	(٥١,٩٤٩)	(٩,٨٢٢)	(٩,٩٧٠)	-	-	(٤,٦٣٨)	(٤١,٩٧٩)	ربح / (خسارة) السنة
٥٣٣,٤٥٠	٢٧٣,١٣٥	(٣,١٨٦)	(٤٠,٩٠٩)	٢٢,٤٣١	(٩٧,٠١٥)	٥١٤,٢٠٥	٤١١,٠٥٩	الربح / (الخسارة) العائدة إلى:
٦٥٧,٤١٩	٣٤٧,٥٥٠	٢٢,٣٢٠	(٦,٥٨٣)	٢٢,٣٣٦	(٦٦,٢٨٦)	٦١٢,٨٦٣	٤٢٠,٤١٩	مُلاك الشركة
(١٢٣,٩٦٩)	(٧٤,٤١٥)	(٢٥,٥٠٦)	(٣٤,٣٢٦)	١٩٥	(٣٠,٧٢٩)	(٩٨,٦٥٨)	(٩,٣٦٠)	الحصص غير المسيطرة
٥٣٣,٤٥٠	٢٧٣,١٣٥	(٣,١٨٦)	(٤٠,٩٠٩)	٢٢,٤٣١	(٩٧,٠١٥)	٥١٤,٢٠٥	٤١١,٠٥٩	ربح / (خسارة) السنة
٢٠,٩٥٧,٢٠٥	٢١,٧٦١,٥٤٧	٥,٣٠٥,٦٨١	٥,٤٠٠,٧١٠	٢,٤٣١,٦٥٧	٢,٢٩٧,٦١٠	١٣,٢١٩,٨٦٧	١٤,٠٦٣,٢٢٧	الموجودات
٨,٧٥١,١٠٠	٩,٧١٢,٩٦١	٢,٩٠٠,٠١٣	٢,٩٥٠,٧٣٤	١,١٨٢,٥٩٨	١,٢٣٣,٧١٧	٤,٦٦٨,٤٨٩	٥,١٣٨,٥١٠	المطلوبات

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بما يتسق مع كافة الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة، باستثناء ما هو مبين في الإيضاح رقم ٣:

أعيد تصنيف بعض المبالغ المقارنة لكي تتوافق مع عرض السنة الحالية.

٤٤-١ 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 الشراء بالمقايضة 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 محتمل 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 محتمل آخر بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٤-١ أساس التوحيد (تابع)

(ب) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تكون معرضة 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) الحصص غير المسيطرة

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.

(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.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٤-١ أساس التوحيد (تابع)

(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.

٤٤-٢ 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 المحصلة 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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤٤ إيرادات (تابع)

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.

(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 ائتمانية تتراوح بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً بما يتماشى مع ممارسات السوق. يتم الاعتراف بالذمم المدينة عندما يتم تسليم البضائع لأن هذه هي النقطة الزمنية التي يكون فيها الثمن غير مشروط حيث إنه لا يلزم سوى مرور الوقت قبل أن يستحق السداد.

(ب) إيرادات من بيع العقارات

يتم الوفاء بالتزام الأداء المتعلق ببيع العقارات على مدى فترة من الزمن وعند سير العمل في الإنشاءات.

تمثل إيرادات بيع العقارات حاصل ضرب التكلفة الإجمالية المقدرة من قبل الإدارة للإنشاءات في نسبة الإنجاز المؤكدة من قبل استشاري خارجي لكل مشروع على حدة.

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٤-٢ إيرادات (تابع)

(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 المتغير 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.

(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 مطلوبات العقود.

(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.

٤٤-٣ 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 ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٤-٤ 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
- < مصاريف الفوائد
- < إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
- < تغيّر في القيمة العادلة لأدوات مالية مشتقة
- < رسوم بنكية

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.

٤٤-٥ 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 المُدرج 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 ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٤٤ 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. لا يحتسب الاستهلاك على الأرض.

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	مبان
٣٣-١٥	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.

(هـ) الموجودات المستأجرة

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).

٤٤-٦ 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 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 ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٤٤ 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 داخلياً، ضمن حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

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

٧-٤٤ 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.

يُقاس 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 باقتناء 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 المرسمة.

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

عندما يتغير استخدام العقار بحيث يعاد تصنيفه ضمن الممتلكات 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 للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٤٤ مخزون

يتألف المخزون من البضائع الجاهزة والمواد الخام والأعمال قيد الإنجاز وقطع الغيار والعقارات قيد التطوير/ المحتفظ بها بغرض البيع.

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

يقاس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تركز تكلفة المواد الخام وقطع الغيار على طريقة متوسط التكلفة المرجح وتشتمل على النفقات المتكبدة للاستحواذ على المخزون وإيصاله إلى موقعه الحالي ووضع الرهن. 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 القابلة للتحقق في سعر البيع المقدر في سياق العمل الاعتيادي ناقصاً مصاريف البيع المقدر.

(ب) العقارات قيد التطوير/ المحتفظ بها بغرض البيع

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

يتم الاعتراف بمقدار الانخفاض في قيمة العقارات قيد التطوير/ المحتفظ بها بغرض البيع كمصاريف في الفترة التي يحدث فيها الانخفاض أو تظهر فيها الخسارة. ويتم الاعتراف بعكس الانخفاض الناشئ من الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقق ضمن حساب الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة.

٩-٤٤ أعمال إنشائية قيد الإنجاز

تتمثل الأعمال الإنشائية 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 الأعمال الإنشائية 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.

١٠-٤٤ 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 ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٤-١٠ الأدوات المالية (تابع)

(أ) الأدوات المالية غير المشتقة (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 وضمم الإيجار المدينة وضمم 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 الموحدة.

(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 انقضاءها.

تتم مقاسة 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 ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٤-١١ 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 بالعملة الوظيفية في بداية السنة، المعدلة بالفائدة والدفعات الفعلية خلال السنة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة بسعر الصرف في نهاية سنة التقرير.

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

(ب) العمليات الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات الخاصة بالعمليات الأجنبية، بما في ذلك الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناتجة عن الاستحواذ، إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. ويتم تحويل إيرادات 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 الحصص 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.

٤٤-١٢ 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 ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يستدعي الأمر إجراء تدفق خارجي لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويكون بالإمكان وضع تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. لا 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 ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٤-١٣ 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 سيخضع 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 الاسترداد 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 شطب المبالغ ذات الصلة. وعندما يتسبب حدث لاحق في تقليص خسائر انخفاض القيمة، يتم بيان التقليل 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 الاستثمار 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.

(ج) موجودات غير مالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة (باستثناء الاستثمارات العقارية والعقارات قيد التطوير 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 الداخلية 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.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٤-١٣ انخفاض القيمة (تابع)

(ج) موجودات غير مالية (تابع)

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

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

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

٤٤-١٤ 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 تكبدها. وتم بيان مساهمة الموظفين وأصحاب العمل، بما يعادل المبلغ المتبقي غير المدفوع بتاريخ التقرير، ضمن المطلوبات الأخرى.

٤٤-١٥ 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 معين - 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 بديل جوهري، فلا يُعتبر الأصل محدداً.
- < لدى المجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل بشكل كبير خلال فترة الاستخدام.
- < لدى المجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. للمجموعة الحق عندما يكون لديها حقوق اتخاذ القرار الأكثر ملاءمة 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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٤-١٥ عقود الإيجار (تابع)

كمستأجر

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

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

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 المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية.
- < سعر الممارسة بموجب خيار الشراء الذي من المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفعات الإيجار في فترة التجديد الاختيارية إذا كانت المجموعة متأكدة إلى حد معقول من ممارسة خيار التمديد، وغرامات فسخ عقد الإيجار مبكراً ما لم تكن المجموعة متأكدة إلى حد معقول من عدم الفسخ مبكراً.

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

يتم قياس التزام الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم إعادة قياسه عند وجود تغير في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة وجود تغير في المؤشر أو المعدل، إذا كان هناك تغير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع 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".

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٤-١٥ عقود الإيجار (تابع)

استخدمت المجموعة حكمها لتحديد شروط عقد الإيجار لبعض عقود الإيجار التي تكون فيها هي المستأجر وتتضمن خيارات التجديد والإنهاء (الإيضاح ٤). 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.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود 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 عاماً. 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 تمثيلاً مع سياساتها المحاسبية.

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، تجري المجموعة تقييماً شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا العرضية للملكية 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.

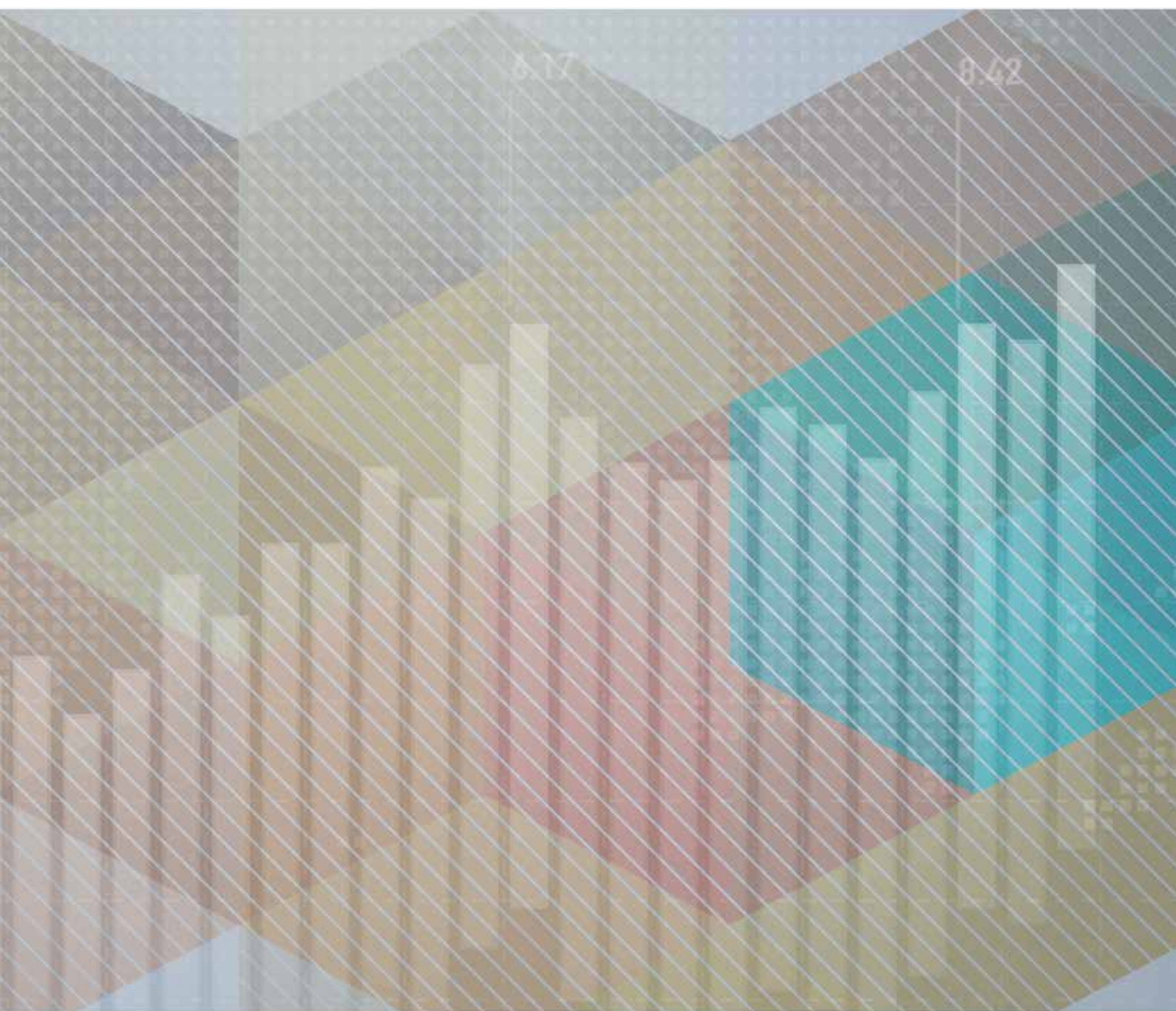
تقوم المجموعة بإدراج دفعات الإيجار المستلمة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من "الإيرادات".

٤٤-١٦ 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.

٤٤-١٧ 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.





تقرير حوكمة الشركات السنوي لسنة ٢٠٢٠

١. ممارسات حوكمة الشركات

احتفلت شركة دبي للاستثمار ش.م.ع، وهي شركة مساهمة عامة مدرجة في سوق دبي المالي وإحدى الشركات الاستثمارية الرائدة في الشرق الأوسط، باليوبيل الفضي لتأسيسها بعد ٢٥ عاماً من الاستثمار في المنطقة، اتبعت خلالها خطى إمارة دبي وقيادتها الحكيمة للدخول في مجالات جديدة وقطاعات لم يتم التطرق إليها من قبل، فنجحت بامتياز في إيصال الشركة إلى مكانتها المتقدمة اليوم كشركة مساهمة عامة مرموقة تعد الأولى من نوعها في الإمارات العربية المتحدة، بمحفظة واسعة من الاستثمارات المستدامة والمربحة.

نجحت شركة دبي للاستثمار طوال ٢٥ عاماً في زيادة قيمة وأرباح المستثمرين والمساهمين باتباع سياسات سليمة واستشرافية لتأسيس الاستثمارات الاستراتيجية وتحقيق عمليات الاستحواذ والتخارج الناجحة وذلك عبر مجموعة من الأهداف طويلة الأجل تتمثل في التركيز على تنويع الاستثمارات من خلال الانخراط في استثمارات متوازنة واستهداف قطاعات مختلفة واستثمارات وخدمات استراتيجية على الصعيدين المحلي والدولي.

ويتجلى هذا التنوع الذي سعت إليه الشركة من خلال العمل في قطاعات وأسواق مختلفة لتحقيق التكامل والتعاون بين ٣٥ شركة تابعة لها تعمل في العقارات والتصنيع والإنتاج والرعاية الصحية والتعليم وتكنولوجيا المعلومات والاستثمارات المالية.

تساهم شركة دبي للاستثمار مباشرة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة من خلال وضع خارطة طريق للتدابير والالتزامات المتماشية مع تحقيق هذه الأهداف، ناهيك عن دعمها الحثيث لتحقيق أهداف الرؤية الوطنية للإمارات ٢٠٢١ التي تهدف لأن تكون دولة الإمارات من ضمن أفضل دول العالم بحلول اليوبيل الذهبي للاتحاد.

لطالما ساهمت شركة دبي للاستثمار في المجتمع من خلال مجموعة واسعة من الاستثمارات والشركات، معتمدة على سبع ركائز رئيسية للاستدامة هي أن تعمل الشركة بنزاهة، وتعزز من تواجدها وأثرها الاقتصادي، وأن تعمل بمسؤولية، وتحمي الموارد الطبيعية، وتحافظ على فريق عملها القوي وعلاقاتها القوية وتطورها، وأن تدعم المجتمعات المحيطة، ناهيك عن سعي الشركة المتواصل لاعتماد البرامج والمبادرات بما يتماشى مع الأهداف المخصصة لكل ركيزة.

تدير شركة دبي للاستثمار جميع أعمالها بأقصى درجات الشفافية والمسؤولية والنزاهة، إلى جانب الحفاظ على أعلى معايير حوكمة الشركات والعمل باستمرار للقضاء على جميع أشكال الفساد والجرائم المالية، مع حماية حقوق الإنسان في الوقت ذاته.

تؤثر علاقتنا مع أصحاب المصلحة مباشرة على قدرتنا على تأدية استراتيجية النمو طويلة الأجل بصورة مستدامة، ونظراً لاستيعابنا العميق لتطور مصالح هذه الأطراف مع مرور الوقت، فقد أشركناهم في عملية إعداد التقارير والتخطيط الاستراتيجي الشامل، وهو ما ساعدنا على تعديل المسائل الهامة التي نركز عليها لاتخاذ خطوات العمل المناسبة وإجراء التحسينات اللازمة، حيث تؤثر مساهماتهم وآرائهم في التعامل مع مخاطر وفرص الاستدامة المحتملة، وتصميم البرامج وتحسين استراتيجيات التواصل بما في ذلك هذا التقرير. وتظهر مجموعات أصحاب المصلحة الرئيسيين لدينا في الشكل أدناه:

يستخدم مجلس الإدارة ("المجلس") تعقيبات أصحاب المصلحة لتحديد استراتيجية الأعمال، حيث يتمتع المجلس بجميع الصلاحيات اللازمة لتنفيذ أعمال شركة دبي للاستثمار باستثناء تلك الأعمال المنوطة بالجمعية العمومية. يحتوي القسم (٣) على مزيد من التفاصيل حول مجلس الإدارة.

تتضمن عملية حوكمة الشركات في شركة دبي للاستثمار نظاماً من الضوابط والتوازنات من خلال مدقق خارجي ولجان أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وأنظمة الرقابة الداخلية كما هو موضح في القسم (٩).

توجه شركة دبي للاستثمار مواردها نحو الاستثمار في الشباب والذكاء الاصطناعي والاستدامة، بوصفها الركائز الثلاث الأساسية التي تنظم استثمارات الشركة وأعمالها في المستقبل، حيث تقود هذه الركائز استثمارات الشركة في مختلف القطاعات من جهة، وتشكل قيمة مضافة لها في المستقبل من جهة ثانية، ناهيك عن عزمها مواصلة تنويع الاستثمارات محلياً ودولياً.



٢. ملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة

أقر جميع أعضاء مجلس الإدارة بأن ما من أحد منهم أو من زوجاتهم و/أو أبنائهم تداول في الأوراق المالية للشركة خلال العام ٢٠٢٠ (بعد انتخابهم لعضوية مجلس الإدارة).

تسلسل	الإسم/ صلة القرابة	المنصب	الأسهم المملوكة كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١	إجمالي عمليات البيع	إجمالي عمليات الشراء
١	السيد/ عبدالرحمن غانم المطيوعي	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٢	السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان	نائب رئيس مجلس الإدارة وكبير المسؤولين التنفيذيين	٢,٥٣٢,٢٢٢	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	-	١١٧,٥٢٥	لا يوجد	لا يوجد
٣	السيد/ علي فردان علي الفردان	عضو	١٠٥,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد
٤	السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي	عضو	٢١٦,٦٠٥,٣٣٧	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	-	١٠٥,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد
٥	السيد/ خالد محمد علي الكمد	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	-	٦٨,٨٦٢	لا يوجد	لا يوجد
	ابن	-	٩٣,٧٣٣	لا يوجد	لا يوجد
	ابنة	-	٦٨,٨٦٢	لا يوجد	لا يوجد
٦	السيد/ حسين ناصر أحمد لوتاه	عضو	٦,٩٥٨,٠٦٦	لا يوجد	لا يوجد
	ابنة	-	٢٢,٢٦٠	لا يوجد	لا يوجد
٧	السيد/ عبد الرحمن محمد راشد الشارد	عضو	١٠,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد

ملحوظة: تم انتخاب السيد/ حسين ناصر أحمد لوتاه والسيد/ عبد الرحمن محمد راشد الشارد لعضوية مجلس إدارة الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد في ٣ يونيو ٢٠٢٠.

٣. مجلس الإدارة

(أ) تشكيل مجلس الإدارة

يتكون مجلس الإدارة من ٦ (ستة) أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين ونائب رئيس مجلس الإدارة وكبير المسؤولين التنفيذيين حيث تم انتخابهم بالإجماع بواسطة السادة المساهمين لفترة ثلاث سنوات خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٣ يونيو ٢٠٢٠.

جميع أعضاء مجلس الإدارة من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ولديهم المهارات والخبرات المطلوبة.

السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة

مدرج أدناه الخبرات والمؤهلات والعضويات والمناصب لأعضاء مجلس الإدارة في شركات مساهمة أخرى وشركات حكومية:

مفتاح اللجان	
لجنة التدقيق	AC
لجنة الترشيحات والمكافآت	NRC
لجنة المخاطر	RC
رئيس اللجنة	

مستقل

السيد/ عبد الرحمن غانم المطيوعي

رئيس مجلس الإدارة منذ يونيو ٢٠٢٠ وعضو في مجلس الإدارة على مدى ٤ سنوات الماضية. السيد/ عبد الرحمن غانم المطيوعي دبلوماسي رفيع المستوى وشغل مناصب إدارية عليا في العديد من الوزارات والمؤسسات الحكومية. كما شغل أيضاً منصب سفيراً لدولة الإمارات العربية المتحدة لدى المملكة المتحدة وآيسلندا، وكذلك مديراً لمكتب وزارة الشؤون الخارجية والتعاون الدولي بدبي. وحاصل على شهادة جامعية في مجال الاقتصاد من جامعة القاهرة ودبلوم في الدراسات المصرفية والمالية من نيويورك.



السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان

يشغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة وكبير المسؤولين التنفيذيين لدبي للاستثمار، وهو عضو في مجلس الإدارة على مدى ٢٣ سنة الماضية. لدى السيد/ خالد بن كلبان خبرة واسعة في قطاعات التصنيع والصناعة والمال والاستثمار والعقارات، وهو حاصل على شهادة جامعية في إدارة الأعمال مع تخصص في الإدارة من كلية متروبوليتان بالولايات المتحدة الأمريكية. ويشغل حالياً المناصب التالية:

- < رئيس مجلس إدارة المال كابيتال (ش.م.خ)
- < عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للتأمينات العامة (ش.م.ع)
- < عضو مجلس إدارة شركة أركابيتا لإدارة الاستثمارات، شركة مساهمة مغلقة بحرينية - البحرين
- < عضو مجلس إدارة مصرف عجمان (ش.م.ع)

AC NRC مستقل

السيد/ علي فردان علي الفردان

عضو في مجلس الإدارة على مدى ١٩ سنة الماضية. لدى السيد/ علي فردان علي الفردان خبرة واسعة في إدارة العقارات والاستثمارات العقارية وإدارة إستثمارات رأس المال وإدارة الفنادق، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في علوم الإدارة وأنظمة المعلومات. ويشغل حالياً المناصب التالية:

- < نائب رئيس مجلس إدارة مجموعة الفردان
- < العضو المنتدب لعقارات الفردان
- < الرئيس التنفيذي لشركة المستثمر الأول (ذ.م.م)
- < عضو مجلس إدارة المال كابيتال (ش.م.خ)
- < عضو مجلس إدارة بنك دبي التجاري (ش.م.ع)





مستقل AC RC

السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي

عضو في مجلس الإدارة على مدى ١١ سنة الماضية.

لدى السيد/ محمد الكتبي خبرة في قطاعات الاستثمارات والمشاريع والعقارات وإدارة الفنادق، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال مع تخصص في إدارة الأعمال. ويشغل حالياً المناصب التالية:

- < عضو مجلس إدارة شركة صناعات التبريد والتدفئة (ايه.إتش.آي) بالمنطقة الحرة
- < نائب رئيس مجلس إدارة مشروع مستشفى دانة الإمارات للأطفال والنساء
- < مدير الاستثمار وتطوير الأعمال، شركة درويش بن أحمد وأولاده (ذ.م.م)
- < عضو مجلس إدارة المال كابيتال (ش.م.خ)

AC

مستقل

السيد/ خالد محمد علي الكمده

عضو في مجلس الإدارة على مدى ٤ سنوات الماضية.

لدى السيد/ خالد الكمده أكثر من ثلاثة عقود من الخبرة الإدارية في عدد من القطاعات بما في ذلك شركات الطيران والأسهم الخاصة والبنوك، كما شغل عدة مناصب إدارية عليا في المؤسسات الحكومية ويحمل درجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من معهد فلوريدا للتكنولوجيا بالولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة في الإدارة من كلية كرانفيلد للإدارة، إنجلترا.



مستقل NRC RC

السيد/ حسين ناصر أحمد لوتاه

عضو في مجلس الإدارة منذ يونيو ٢٠٢٠.

السيد/ حسين ناصر لوتاه شخصية بارزة في مجال الأعمال في الإمارات العربية المتحدة، حيث تولى طوال حياته المهنية رئاسة وعضوية العديد من اللجان الحكومية. شملت العديد من المناصب الرئيسية التي شغلها ارتباطه ببلدية دبي لأكثر من ٣٠ عاماً، والتي بلغت ذروتها في فترة عمله كمدير عام لبلدية دبي لمدة ١٢ عاماً حتى عام ٢٠١٨. كما لعب دوراً بارزاً في إنشاء جمعية المهندسين حيث ترأس مجلس إدارتها لمدة ٤ سنوات. يشغل حالياً منصب رئيس مجموعة حسين لوتاه، وهو حاصل على شهادة في الهندسة المدنية من جامعة أريزونا.

RC NRC

مستقل

السيد/ عبد الرحمن محمد راشد الشارد

عضو في مجلس الإدارة منذ يونيو ٢٠٢٠.

السيد/ عبد الرحمن محمد راشد الشارد رجل أعمال معروف وموظف حكومي سابق في بلدية دبي. شغل مناصب رفيعة المستوى في العديد من القطاعات. كان يعمل في السابق أميناً عاماً لمؤسسة الأوقاف وشؤون القصر. بالإضافة إلى كونه مؤسس شركة ماي للعقارات. يشغل منصب عضو في مجالس إدارة مختلف الكيانات، وهو حاصل على درجة الماجستير في العلوم البيئية.



(ب) وتمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة

بينما لا يوجد حالياً تمثيل للعنصر النسائي في مجلس الإدارة، تجدر الإشارة إلى أنه كانت هنالك ٥ مرشحات من العنصر النسائي في انتخابات مجلس الإدارة التي عقدت في يونيو ٢٠٢٠.

تؤمن دبي للاستثمار في تشجيع مشاركة المرأة في جميع مستويات الأعمال، ويمثل العنصر النسائي حالياً نسبة ٢٢٪ من فريق الإدارة التنفيذية.

(ث) مكافآت مجلس الإدارة

١. اعتمد المساهمون مكافآت مجلس الإدارة بمبلغ ١٠,٥ مليون درهم (عشر مليون وخمسمائة ألف درهم) لعام ٢٠١٩.
٢. أوصت لجنة الترشيحات والمكافآت ومجلس الإدارة بدفع مبلغ ١٠,٥ مليون درهم (عشر مليون وخمسمائة ألف درهم) لأعضاء مجلس الإدارة للعام ٢٠٢٠، وذلك بعد الحصول على موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.
٣. إجمالي المكافآت السنوية الثابتة عن حضور اجتماعات اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة عن العام كما يلي:

تسلسل	الإسم	بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس	عدد الاجتماعات (الحضور)	قيمة البدل (درهم)
١	السيد/ حسين مهيب سلطان الجندي	لجنة التدقيق	١	٦٠,٠٠٠
٢	السيد/ عبد الرحمن غانم المطيوعي	لجنة الترشيحات والمكافآت	٢	٧٠,٠٠٠
٣	السيد/ علي فردان علي الفردان	لجنة الترشيحات والمكافآت	٤	١٤٠,٠٠٠
٤	السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي	لجنة الترشيحات والمكافآت	٤	١٤٠,٠٠٠
٥	السيد/ حسين ناصر أحمد لوتاه	لجنة التدقيق	٣	١٣٠,٠٠٠
٦	السيد/ عبد الرحمن محمد راشد الشارد	لجنة الترشيحات والمكافآت	٢	٧٠,٠٠٠
٧	السيد/ خالد محمد علي الكمده	لجنة الترشيحات والمكافآت	١	٦٠,٠٠٠

خلال عام ٢٠٢٠، لم يتم دفع أي بدلات أو مرتبات أو رسوم إضافية لأي عضو في مجلس الإدارة بخلاف ما هو وارد في هذا التقرير.

(ج) اجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس الإدارة ستة اجتماعات خلال عام ٢٠٢٠، على النحو التالي:

تسلسل	تاريخ اجتماعات المجلس	الحضور	الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
١	١١ مارس ٢٠٢٠	٧	لا يوجد	لا يوجد
٢	٢٦ إبريل ٢٠٢٠	٧	لا يوجد	لا يوجد
٣	٣ يونيو ٢٠٢٠	٧	لا يوجد	لا يوجد
٤	٢٩ يوليو ٢٠٢٠	٧	لا يوجد	لا يوجد
٥	٢ نوفمبر ٢٠٢٠	٧	لا يوجد	لا يوجد
٦	١٧ ديسمبر ٢٠٢٠	٧	لا يوجد	لا يوجد

(ح) عدد قرارات مجلس الإدارة الصادرة بالتميرير خلال السنة المالية ٢٠٢٠ مع ايضاح التاريخ

لم يتم اعتماد أية قرارات بالتميرير من قبل مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٠.

(خ) مهام واختصاصات مجلس الإدارة المفوضة بها الإدارة التنفيذية

حدد ميثاق مجلس الإدارة صراحة السلطات المحفوظة لمجلس الإدارة والمتوافقة مع التشريعات والقوانين ضمن أمور أخرى في قانون الشركات التجارية الاتحادي رقم ٢ / ٢٠١٥ وتعديلاته وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (٣/ر.م) لسنة ٢٠٢٠ والنظام الأساسي للشركة.

تم تزويد كل عضو من أعضاء الإدارة التنفيذية بوصف مفصل لمهامه. كما لم يفوض مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٠ أي من سلطاته للإدارة التنفيذية.

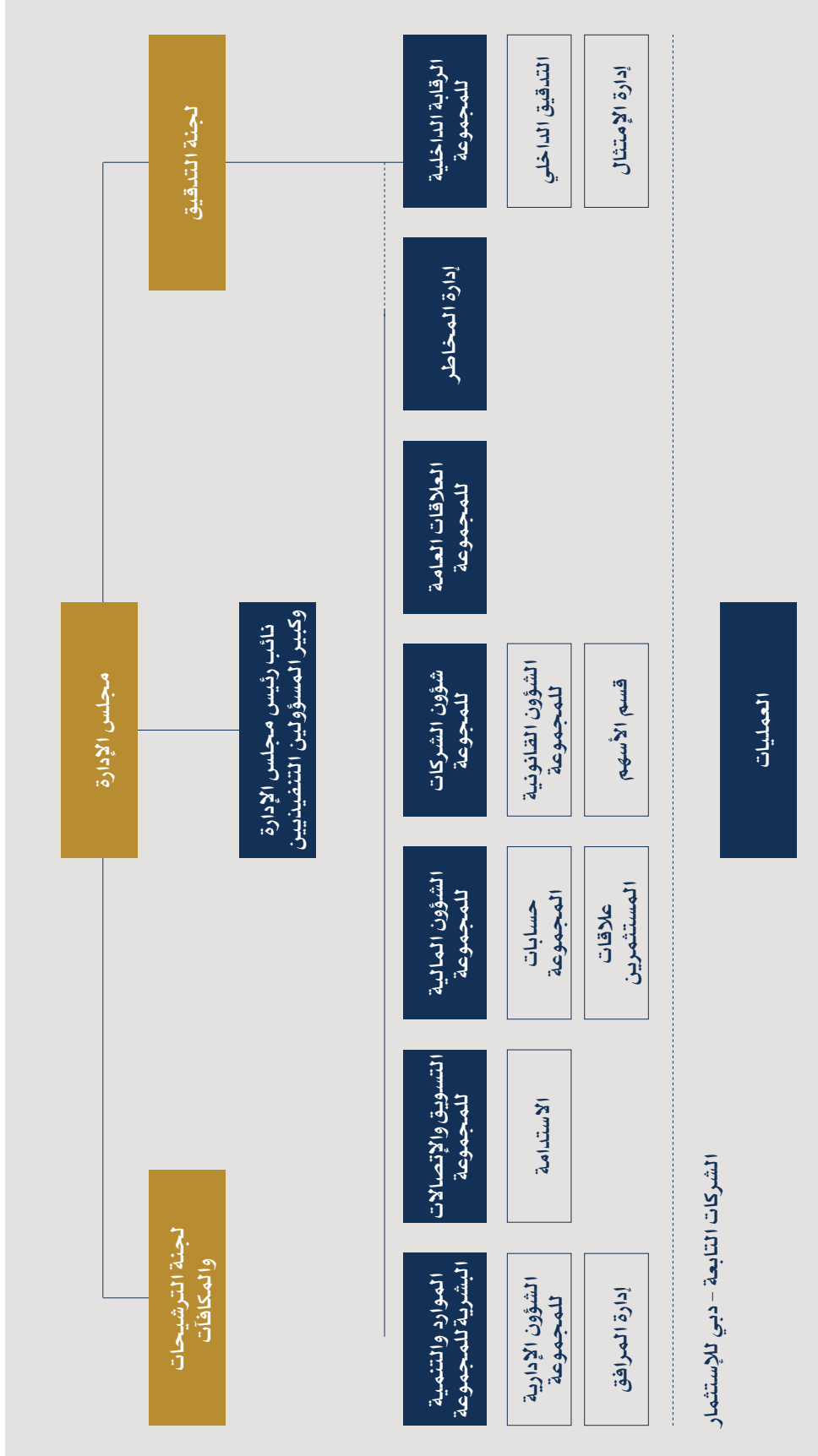
(د) التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة

١. فيما يلي بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصالح) خلال عام ٢٠٢٠:

تسلسل	الشركة	اسماء الأطراف ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	قيمة التعامل (درهم)	نوع التعامل
١	العقارية للاستثمار	السيد / أحمد يا أبو سليم	موظف	١٣١,٣٠٠	إيجار تاون هاوس - جرين كومبوني ٣
٢	دبي للاستثمار العقاري	السيد / عبد الرحمن غانم المطيوعي	رئيس مجلس إدارة - دبي للاستثمار	٨٥,٠٠٠	إيجار شقة مردف هيلز
٣	العقارية للاستثمار	السيدة / إيمان لطفي ربيع	موظفة	٩٠,٢٥٠	إيجار شقة - جرين كومبوني ٣
٤	المال كابيتال	السيد / محمد سيف درويش احمد الكتبي	عضو مجلس إدارة - دبي للاستثمار	٣٨,٠٠٠	رسوم اشتراك ورسوم إيداع ورسوم فائدة
٥	دبي للاستثمار العقاري	السيد / طه معلم	موظف	٤١,٠٠٠	إيجار شقة في بناية المزنه
٦	دبي للاستثمار العقاري	السيد / صالح عمران	موظف	٤٥,٠٠٠	إيجار شقة في بناية المزنه
٧	دبي للاستثمار العقاري	السيد / علاء الدين محمد	موظف	٣٧,٠٠٠	إيجار شقة في بناية المزنه

٢. لم تكن هناك تعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تساوي ٥% أو أكثر من رأس مال الشركة خلال عام ٢٠٢٠.

(د) الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة



(ر) الإدارة التنفيذية

تم تعيين نائب رئيس مجلس الإدارة وكبير المسؤولين التنفيذيين من قبل مجلس الإدارة من أجل الإشراف اليومي على عمليات الشركة ولكي ينفذ مع فريق الإدارة التنفيذية بفعالية رؤية والمبادرات الاستراتيجية لمجلس الإدارة.

يبين الجدول أدناه المكافآت التي تم دفعها للإدارة التنفيذية في عام ٢٠٢٠:

تسلسل	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الراتب السنوي المدفوع* (درهم)	مجموع المكافآت السنوية المدفوعة** (درهم)	أي مكافآت نقدية أو غير نقدية أخرى في ٢٠٢٠ أو التي سوف تصبح مستحقة في المستقبل***
١	نائب رئيس مجلس الإدارة وكبير المسؤولين التنفيذيين	١ يوليو ١٩٩٥	٤,٧٤٧,٠٨٧	٥,٢٥٠,٠٠٠	***
٢	الرئيس التنفيذي-الصناعات / مدير عام المخاطر	١ مارس ١٩٩٨	٢,٤٤٢,٦٢٦	٦٠٠,٠٠٠	***
٣	المدير العام المالي للمجموعة	٢ يناير ٢٠٠٨	١,٤١٩,١٤٦	٣٠٠,٠٠٠	***
٤	مدير عام العمليات	٩ سبتمبر ٢٠١٥	١,٥٧٣,٥٣٨	١٨٠,٠٠٠	***
٥	مدير عام شؤون الشركات	١ مايو ٢٠٠٥	١,٠٤٧,٨٢٢	٢٠٠,٠٠٠	***
٦	مدير عام الرقابة الداخلية	٢ أكتوبر ٢٠٠٥	١,٠٣٥,٠٣٢	٢٠٠,٠٠٠	***
٧	مدير عام الموارد البشرية والشؤون الإدارية	١ نوفمبر ٢٠١٢	١,٠٠١,٨٢٤	١٥٠,٠٠٠	***
٨	مديرة التسويق والاتصال المؤسسي للمجموعة	١ أكتوبر ٢٠٠٤	٧٤٣,٢٠٤	١٢٦,٠٠٠	***
٩	مدير العلاقات العامة للمجموعة	١ سبتمبر ٢٠٠٤	٦٣٠,٦٩٦	٩٨,١٧٥	***

ملحوظة:

* تشمل البدلات ومعاشات التقاعد والتأمينات الاجتماعية.

** تم دفعها في ٢٠٢٠ وتعود لعام ٢٠١٩.

*** لم يتم الإعلان عن أية مكافآت عن العام ٢٠٢٠ حتى تاريخ كتابة هذا التقرير.

٤. مدقق الحسابات الخارجي

(أ) نبذه عن مدقق الحسابات الخارجي

تم تعيين برايس ووترهاوس كوبرز كمحقق حسابات خارجي للشركة لعام ٢٠٢٠ من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٣ يونيو ٢٠٢٠.

شركة برايس ووترهاوس كوبرز شبكة عالمية من المكاتب المهنية التي تقدم خدمات التدقيق والضرائب والاستشارات في ١٥٥ دولة مع ما يزيد عن ٢٨٤,٢٥٨ شخص يقدمون خدمات التدقيق والاستشارات والضرائب. تأسست شركة برايس ووترهاوس كوبرز في الشرق الأوسط منذ ٤٠ عاماً، وهي تضم ٢٢ مكتباً في ١٢ دولة في المنطقة يبلغ عدد موظفيها حوالي ٦,٣٩٠ موظفاً.

(ب) الأتعاب المهنية لمدقق الحسابات الخارجي لعام ٢٠٢٠ كما يلي:

اسم مكتب التدقيق واسم المدقق الشريك	برائيس ووترهاوس كوبرز السيد/ رشيد خورشيد
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	٣ سنوات
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	٣ سنوات
إجمالي أتعاب التدقيق لعام ٢٠٢٠ (بالدرهم)	٤٠٨,١٠٠ درهم
أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق على البيانات المالية للشركة في ٢٠٢٠ (بالدرهم)	٦٧,١٢٢,٥٠ درهم
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى	تشمل الخدمات الأخرى التقرير الذي طلبته هيئة الأوراق المالية والسلع عن الأرباح غير المستلمة، ورسوم مراجعة تقارير مدققي حسابات الشركات التابعة
الخدمات الأخرى التي قام بأدائها مدقق حسابات خارجي آخر بخلاف مدققي حسابات الشركة في عام ٢٠٢٠.	اسم المدقق الآخر: كي بي إم جي
	طبيعة الخدمات المقدمة: استشارات تكنولوجيا المعلومات واستشارات رقمية، وخدمات تتعلق بإعداد التقارير الخاصة بالاستدامة والامتثال لجوهر الاقتصاد واستشارة تتعلق بضريبة القيمة المضافة - ٨٩٠,٦٧١ درهم

إضافة إلى ذلك، تم تعيين برائيس ووترهاوس كوبرز ومدققين آخرين كمدققين حسابات خارجيين بواسطة الشركات التابعة لدبي للاستثمار وقد تم الاتفاق على الأتعاب الخاصة بها بشكل منفصل بواسطة الشركات التابعة المعنية.

(ج) رأي مدقق الحسابات الخارجي

لم يكن لمدقق الحسابات الخارجي أي تحفظات في رأيه عن البيانات المالية المرحلية أو السنوية الموحدة لدبي للاستثمار لعام ٢٠٢٠.

هـ. لجنة التدقيق (AC)

تشمل أدوار ومسؤوليات لجنة التدقيق ضمن أمور أخرى ما يلي:

- < مراجعة البيانات المالية السنوية وربع السنوية؛
- < مراجعة فعالية الرقابة الداخلية على التقارير المالية؛
- < مراجعة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وإدارة تضارب المصالح وتقديم توصياتها الخاصة بتلك المعاملات لمجلس الإدارة؛
- < مراجعة كفاية التغطية التأمينية ووضع النزاع القانوني؛
- < مراجعة تقارير الرقابة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية؛
- < مراجعة وتقييم نظام الرقابة الداخلية ونظام إدارة المخاطر.

لمنح الاستقلالية من الإدارة فإن جميع أعضاء لجنة التدقيق غير تنفيذيين ورئيس مجلس الإدارة ليس عضواً في لجنة التدقيق. تم تعيين السيد/ خالد محمد علي الكمد كخبير مالي في لجنة التدقيق تماشيًا مع متطلبات هيئة الأوراق المالية والسلع، ويشغل كذلك منصب رئيس لجنة التدقيق. الجدير بالذكر أن لجنة التدقيق لديها حرية الوصول لسجلات الشركة كما يمكنها أن تطلب مشورة خبير إذا لزم الأمر.

اجتمعت لجنة التدقيق أربع مرات خلال عام ٢٠٢٠ وذلك في ١١ مارس و٢٩ يوليو و٢ نوفمبر و١٧ ديسمبر ٢٠٢٠، ويُلخص الجدول التالي عضوية وحضور الأعضاء:

تسلسل	الاسم	الصفة	عدد مرات الحضور
١	السيد/ حسين مهيب سلطان الجنيدي*	الرئيس	١
٢	السيد/ خالد محمد علي الكمده	الرئيس***	٤
٣	السيد/ علي فردان علي الفردان	عضو	٤
٤	السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي	عضو	٤
٥	السيد/ عبد الرحمن محمد راشد الشارد**	عضو	٢

ملحوظة:

* لم يعد عضواً في اللجنة بعد يونيو ٢٠٢٠.

** لم يعد عضواً في اللجنة بعد إعادة هيكلة اللجنة في ٢ نوفمبر ٢٠٢٠.

*** تم تعيينه كرئيس للجنة اعتباراً من ٢٩ يوليو ٢٠٢٠.

يَقْرُ السيد/ خالد محمد علي الكمده، رئيس لجنة التدقيق بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وأنه قد قام بمراجعة آلية عمله وتأكد من فعاليته.

١. لجنة الترشيحات والمكافآت (NRC)

تشمل مهام ومسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت، ضمن أمور أخرى، ما يلي:

- < التحقق من استقلالية أعضاء مجلس الإدارة عن طريق نموذج إقرار استقلالية معد وموقع من كل عضو مستقل؛
- < مراجعة والموافقة على سياسات الموارد البشرية؛
- < المراجعة السنوية لنماذج التقييم الذاتي الخاصة بالمجلس ونماذج التقييم الذاتي لأعضاء مجلس الإدارة؛
- < تعزيز التنوع بين الجنسين في المجلس والإدارة التنفيذية وعلى مستوى الموظفين ومراجعة أنشطة التوظيف التي تقوم بها الشركة سنوياً؛
- < المراجعة السنوية لملاءمة سياسة الشركة الخاصة بالمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالشركة.

لمنح الاستقلالية من الإدارة فإن جميع أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت غير تنفيذيين ورئيس مجلس الإدارة ليس عضواً في اللجنة. يشغل السيد/ علي الفردان علي الفردان منصب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت.

اجتمعت لجنة الترشيحات والمكافآت أربع مرات في عام ٢٠٢٠ وذلك في ١١ مارس و٢٨ مايو و٢٩ يوليو و١٧ ديسمبر ٢٠٢٠، ويُلخص الجدول التالي عضوية وحضور اللجنة:

تسلسل	الاسم	الصفة	عدد مرات الحضور
١	السيد/ علي فردان علي الفردان	الرئيس	٤
٢	السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي**	عضو	٣
٣	السيد/ حسين مهيب سلطان الجنيدي*	عضو	٢
٤	السيد/ عبدالرحمن غانم المطيوعي*	عضو	٢
٥	السيد/ حسين ناصر أحمد لوتاه	عضو	٢
٦	السيد/ عبد الرحمن محمد راشد الشارد***	عضو	١
٧	السيد/ خالد محمد علي الكمده**	عضو	١

ملحوظة:

* لم يعد عضواً في اللجنة بعد يونيو ٢٠٢٠.

** لم يعد عضواً في اللجنة بعد إعادة هيكلة اللجنة في ٢ نوفمبر ٢٠٢٠.

*** تم تعيينه كعضو في اللجنة بعد إعادة الهيكلة في ٢ نوفمبر ٢٠٢٠.

يَقْرُ السيد/ علي فردان علي الفردان، رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وأنه قد قام بمراجعة آلية عمله وتأكد من فعاليته.

٧. لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين

- تقوم لجنة الإشراف على تداول الأشخاص المطلعين بالمهام التالية كما هي مفصلة في ميثاقها.
- إدارة ومتابعة والإشراف على تداول الأشخاص المطلعين وحصصهم في أسهم دبي للاستثمار؛
 - الاحتفاظ بسجل خاص وشامل لجميع الأشخاص المطلعين، بما في ذلك الأشخاص الذين يمكن اعتبارهم أشخاص مطلعين على أساس مؤقت والذين يحق لهم أو لديهم وصول للمعلومات الداخلية للشركة قبل نشرها. يحتوي السجل أيضًا على تفاصيل الإقرار الأولي والتحديثات اللاحقة عن تعاملات الأشخاص المطلعين وملكياتهم؛ و
 - تقديم بيانات وتقارير إلى السوق، عند الطلب.

اجتمعت لجنة المتابعة والإشراف على تداول الأشخاص المطلعين أربع (٤) مرات في عام ٢٠٢٠، وذلك في ١٢ فبراير و ٧ مايو ٢٨ يوليو و ٢٨ أكتوبر ٢٠٢٠، ويلخص الجدول التالي عضوية وحضور اللجنة:

تسلسل	الاسم	الصفة	عدد مرات الحضور
١	السيد/ عبد العزيز بن يعقوب السركال	الرئيس	٤
٢	السيد/ مشتاق مسعود	عضو	٤
٣	السيد/ كوريان شاكو	عضو	٤

يقرّ السيد/ عبد العزيز بن يعقوب السركال، رئيس لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وأنه قد قام بمراجعة آلية عمله وتأكد من فعاليتها.

٨. لجان أخرى اعتمدها مجلس الإدارة

لجنة المخاطر

قام المجلس بتشكيل لجنة المخاطر في نوفمبر ٢٠٢٠ وسوف تعقد اجتماعها الأول في ٢٠٢١.

٩. نظام الرقابة الداخلية

(أ) يقرّ مجلس الإدارة بمسؤوليته الشاملة عن ضمان فعالية نظام الرقابة الداخلية. يتلقى مجلس الإدارة تقارير ربع سنوية من لجنة التدقيق حول المستجدات الخاصة بمهام التدقيق الداخلي للمجموعة وإدارة المخاطر والامتثال. استنادًا إلى هذه التقارير وغيرها من المعطيات، تقوم لجنة التدقيق ومجلس الإدارة بتوجيه الإدارة التنفيذية إلى اتخاذ إجراءات ملائمة لتحقيق عمليات تتسم بالفعالية والكفاءة وإعداد تقارير مالية دقيقة والامتثال بالقوانين واللوائح.

(ب) مدير عام الرقابة الداخلية لدى دبي للاستثمار هو السيد/ صدر الدين باناكات، وهو محاسب قانوني وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال وتم تعيينه في ٣ أكتوبر ٢٠٠٥، ويرفع تقاريره إلى لجنة التدقيق.

(ج) يشغل السيد/ محمد السهوي منصب مدير الإمتثال، وهو محاسب إداري معتمد وتم تعيينه في ٦ سبتمبر ٢٠١٥.

(د) يسر مجلس الإدارة أن يؤكد لاصحاب المصالح لديه بأن مجلس الإدارة قد أجرى مراجعته السنوية لكفاءة نظام الرقابة الداخلية لشركة دبي للاستثمار بما يتوافق مع المادة ٦٨ من قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (٣/ر.م) لسنة ٢٠٢٠. ولم يتم تسجيل أي مخالفة جوهرية للرقابة الداخلية في ٢٠٢٠ تتطلب الإفصاح في التقرير أو الى السوق.

(هـ) عدد التقارير - أصدرت إدارة الرقابة الداخلية أربعة (٤) تقارير دورية للجنة التدقيق خلال عام ٢٠٢٠.

١٠. المخالفات

على حد علم مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، لم تُرتكب أي مخالفات جوهرية خلال العام ٢٠٢٠، وأن دبي للاستثمار تمتثل لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (٣ ر.م) لسنة ٢٠٢٠ بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة.

١.١ دعم المجتمع وحماية البيئة

الاستدامة في دبي للاستثمار

تواصل دبي للاستثمار تطبيق نهج مستدام، ضمن التزاماتها الأساسية وفي إطار استراتيجياتها وعملياتها اليومية، كما تقوم الشركة بدور مهم لدعم "أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة ٢٠٣٠" و "رؤية الإمارات ٢٠٢١". وخلال العام ٢٠٢٠، قدمت دبي للاستثمار إسهامات وصلت قيمتها الإجمالية إلى ١,٤٦ مليون درهم، دعمت فيها أكثر من ٣٦ مبادرة مجتمعية.

خدمات مجتمعية	حماية البيئة	الحفاظ على تراث وثقافة الإمارات	حملات التوعية الاجتماعية
- دعم جمعية الإمارات لكبار السن لتوفير معدات العلاج البدني. - دعم حملة "التعليم دون إنقطاع" التي أطلقتها "دبي العطاء" من خلال توفير الحواسيب للطلاب لمواصلة تعلمهم عن بعد. - توزيع الفيتامينات على العاملين في الصفوف الأمامية للشركات التابعة لدبي للاستثمار. - دعم مبادرة «١٠ ملايين وجبة» التي أطلقتها الحكومة لتوفير وجبات غذائية للمحتاجين. - دعم مبادرة "رعاية فصل دراسي" التابعة لمركز النور. - توفير ١٥ كمبيوتر محمول للأطفال المحتاجين للتعليم عن بعد، من خلال جمعية الفجيرة الخيرية. - توزيع ٢,٠٠٠ وجبة على مجتمعات سكن العمال عبر جمعية بيت الخير خلال شهر رمضان المبارك. - دعم مركز روافد لشراء كسوة العيد لـ ٥٠ طفل يتيم. - رعاية علاج سرطان الأطفال من خلال مركز سرطان الأطفال في لبنان. - دعم الأسر التي تعاني من تأثير فيروس كورونا من خلال "جمعية ساعد". - رعاية تدريب وتأهيل طلبة ذوي الاحتياجات الخاصة بمركز الهدف. - تقديم منح تعليمية لطلبة مدارس. - دعم العلاج الطبي والعلاج البدني لطفل يعاني من اضطراب عصبي. - التبرع بالزجاج والأدوية لصالح لبنان بعد انفجار بيروت من خلال الهلال الأحمر الإماراتي.	- تنظيم حملة جمع النفايات الإلكترونية التي نجحت بجمع أكثر من ٢٥٠ كيلوغراماً من ٤ نقاط داخل مجمع دبي للاستثمار. - تطوع ٣٠ شخصاً من موظفي دبي للاستثمار في حملة «نظفوا الإمارات»، وجمع ٣,٥ طن من النفايات القابلة لإعادة التدوير من أحد المواقع داخل مجمع دبي للاستثمار. - تركيب مصابيح «ليد» في مباني شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح ما سيؤدي إلى توفير ٥٢,٥٦٠ كيلو واط في الساعة سنوياً. - تسجيل إيميكول انخفاضاً في انبعاثات ثاني أكسيد الكبريت بمقدار ١٣٥,٥ طن، وتكاليف صيانة بنسبة ٤٨٪، بعد عام على استخدام أسطولها من المركبات الكهربائية. - قيام شركة إنسولير الإمارات بتركيب الألواح الشمسية في مركز الابتكار التابع لهيئة كهرباء ومياه دبي لتوليد أكثر من ٣٦٠ ألف كيلو واط/ساعة من الكهرباء سنوياً. - مشاركة دبي للاستثمار في مبادرة ساعة الأرض العالمية بإطفاء الأنوار لمدة ساعة. - زراعة ٢٢,٣٠٠ شجرة وشتلة، إضافة إلى ١٠٠ ألف متر مربع من العشب في المنطقة المجاورة لمجمع دبي للاستثمار. - احتفال دبي للاستثمار بيوم الأرض ويوم البيئة من خلال نشر الوعي عبر وسائل التواصل الاجتماعي.	- تم الاحتفال بيوم العلم الإماراتي، وباليوم الوطني عبر مواقع التواصل الاجتماعي. - دعم تنمية الشباب - تم الإعلان عن الفائزين في مسابقة «البناء والتغيير: العمل على البلاستيك» وتكريمهم.	- تم تنظيم برنامج ترفيهي مع مركز أدوار للأطفال اللاجئين والأطفال أصحاب الهمم من خلال «مركز أولادنا». - تم تنظيم جلسة للصحة عبر الإنترنت، وتمارين اللياقة البدنية، وندوة عبر الإنترنت حول سرطان الثدي وإدارة نمط الحياة للموظفين، أثناء العمل من المنزل. - شارك موظفو دبي للاستثمار في تحدي دبي للياقة ٢٠٢٠ الذي استمر شهراً واحداً.

التخفيف من تأثير فيروس كورونا

- < إعداد ملصقات ونشرات إخبارية أسبوعية، وتوزيعها في المكاتب والمجتمعات التابعة للشركة.
- < إجراء تدريب على النظافة الصحية، ومرونة الإجهاد، إضافة إلى التمارين الصحية للموظفين.
- < إنشاء صفحة فيسبوك للموظفين للتواصل في أثناء فترة الإغلاق.
- < تقديم ألف صندوق يضم معقمات وكمامات وقفازات ومناديل معقمة للأسر المحتاجة، من خلال الهلال الأحمر الإماراتي.
- < شراء كميات من "فيتامين سي" و "بانادول"، وتوزيعهما على مرضى كورونا في مركز الحجر الصحي.
- < توزيع ١٠٠ ألف كمامة داخل مجمعات سكن العمال في مجمع دبي للاستثمار.
- < قيام مجمع دبي للاستثمار بإطلاق حملة تعقيم بالتوازي مع مبادرات بلدية دبي.
- < خصصت شركة دبي للاستثمار العقاري مبنى كامل للحجر الصحي داخل مجمع دبي للاستثمار.

١٢. معلومات عامة

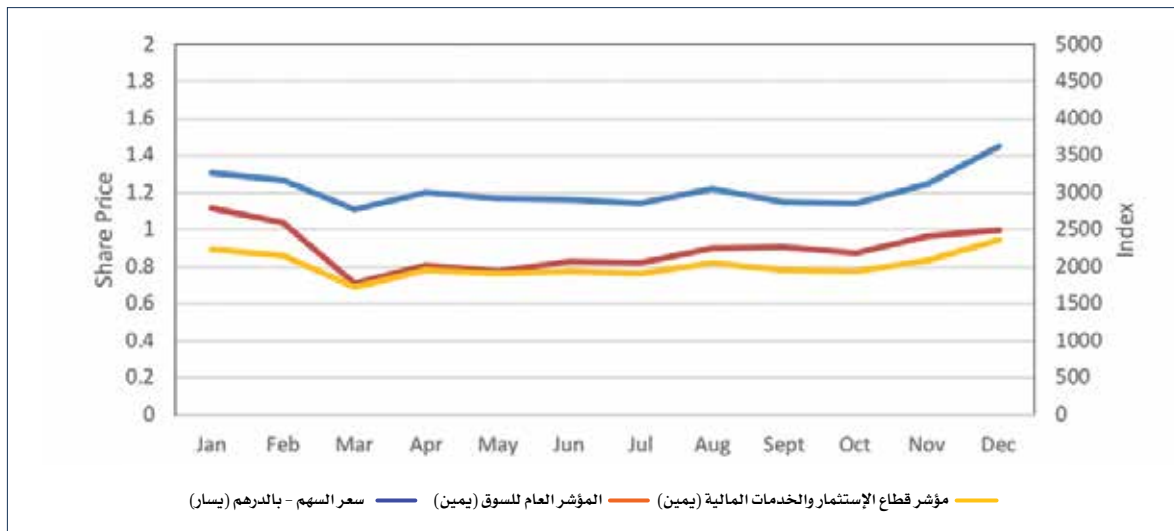
(أ) حركة سعر السهم

سعر سهم الشركة (الأعلى ، الأدنى والإغلاق) في نهاية كل شهر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما يلي:

الشهر	أعلى سعر خلال الشهر	أدنى سعر خلال الشهر	سعر الإغلاق في نهاية الشهر	مؤشر السوق العام	مؤشر القطاع
يناير	١,٣٩	١,٢٤	١,٣١	٢٧٩٠,٤٢	٢٢٣١,٣٨
فبراير	١,٣٦	١,٢٤	١,٢٧	٢٥٩٠,٠٠	٢١٤٧,٣٩
مارس	١,٢٩	٠,٩٨	١,١١	١٧٧١,٣١	١٧١٨,٨٥
أبريل	١,٢١	١,٠٧	١,٢٠	٢٠٢٦,٦١	١٩٥٣,٠٩
مايو	١,١٩	١,٠٩	١,١٧	١٩٤٥,٠٩	١٩٠٤,٩٣
يونيو	١,٣٣	١,١٣	١,١٦	٢٠٦٥,٢٨	١٩٣٩,٩٨
يوليو	١,١٧	١,١٣	١,١٤	٢٠٥٠,٧٧	١٩١١,٥٨
أغسطس	١,٢٣	١,١٣	١,٢٢	٢٢٤٥,٢٩	٢٠٥٠,٥٧
سبتمبر	١,٢٣	١,١٢	١,١٥	٢٢٧٣,٤٨	١٩٥٥,٥٧
أكتوبر	١,١٥	١,١١	١,١٤	٢١٨٧,٨٦	١٩٣٥,٧٣
نوفمبر	١,٢٩	١,١٢	١,٢٥	٢٤١٩,٦٠	٢٠٨٩,٦٤
ديسمبر	١,٥٢	١,٢٦	١,٤٥	٢٤٩١,٩٧	٢٣٦٨,٨٦

(ب) الأداء المقارن لسعر السهم

يبين الرسم البياني أدناه أداء سعر الإغلاق لسهم الشركة للعام ٢٠٢٠ مقابل المؤشر العام لسوق دبي المالي ومؤشر قطاع الاستثمار والخدمات المالية لسنة ٢٠٢٠.



(ج) بيان توزيع ملكية المساهمين

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، امتلك ١٦,٣٢٥ مساهمًا عدد ٤,٢٥٢,٠١٩,٥٨٥ سهمًا. يبين الجدول أدناه تصنيف المساهمين:

التصنيف	نسبة الأسهم المملوكة			
	أفراد	شركات	حكومات ومؤسسات	بنوك
محلي	٥٢,٣٦%	١٦,٣٨%	١٨,٢٨%	٠,٣٩%
خليجي	١,٥٦%	١,٣٩%	٠,٠٦%	٠,١٩%
عربي	٢,٢٥%	٠,٠٧%	٠,٠٠%	٠,٠١%
أجانب	١,١٤%	٥,٨٥%	٠,٠٠%	٠,٠٩%
المجموع	٥٧,٣١%	٢٣,٦٩%	١٨,٣٤%	٠,٦٨%
				١٠٠%

(د) كبار المساهمين

يبين الجدول أدناه المساهمين الذين يملكون نسبة ٥% أو أكثر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

تسلسل	الاسم	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة
١	مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية	٤٩٠,٦١٥,٣٧٢	١١,٥٤%
٢	عقارات الفردان	٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,١١%
٣	السيد / محمد سيف درويش أحمد الكتيبي	٢١٦,٦٠٥,٣٣٧	٥,٠٩%

(هـ) توزيع ملكية المساهمين

يبين الجدول أدناه توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

تسلسل	ملكية الأسهم (عدد الأسهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة
١	أقل من ٥٠,٠٠٠	١١,٩٩٩	٢١٢,٣٧٤,٩١٣	٤,٩٩%
٢	بين ٥٠,٠٠٠ و ٥٠٠,٠٠٠	٣,٦٩٠	٥٠٧,٥٨١,٩٠٧	١١,٩٤%
٣	بين ٥٠٠,٠٠٠ و ٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٣٦	٧٩٩,٤٥٦,٠٠٧	١٨,٨٠%
٤	٥,٠٠٠,٠٠٠ فأكثر	١٠٠	٢,٧٣٢,٦٠٦,٧٥٨	٦٤,٢٧%
المجموع		١٦,٣٢٥	٤,٢٥٢,٠١٩,٥٨٥	١٠٠%

(و) علاقات المستثمرين

لأغراض المادة ٥١ من قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (٣/ر.م) لسنة ٢٠٢٠، فإن المسؤول المكلف بعلاقات المستثمرين واتصالات المساهمين بالشركة هو السيد/ ماهر رباح - مساعد مدير علاقات المستثمرين.

بيانات الإتصال:

هاتف: ٨١٢٢٤٠٠ ٩٧١٤+ | رقم الهاتف المتحرك: ٦٣٨٧٧٨٩٩ ٩٧١٥+ | فاكس: ٨١٢٢٤٨٠ ٩٧١٤+

ص ب ٢٨١٧١ ، دبي ، الإمارات العربية المتحدة

البريد الإلكتروني: IR@dubaiinvestments.com

تتوفر معلومات إضافية حول علاقات المستثمرين في قسم علاقات المستثمرين على موقع الشركة الذي يمكن الوصول إليه من خلال الرابط <http://www.dubaiinvestments.com/ar/investor-relations/>

(ز) قرارات خاصة

تم اعتماد قرار خاص واحد من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الرابع والعشرين الذي تم عقده في ٣ يونيو ٢٠٢٠ وهو على النحو التالي:

المادة (٦٠)

توزيع الأرباح السنوية

بعد التعديل

توزع الأرباح السنوية الصافية للشركة بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى وفقاً لما يلي:

(أ) تقتطع (١٠٪) عشرة بالمائة من صافي الأرباح تخصص لحساب الاحتياطي القانوني ويوقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدراً يوازي (٥٠٪) خمسين بالمائة على الأقل من رأس مال الشركة المدفوع وإذا نقص الاحتياطي عن ذلك تعين العودة إلى الاقتطاع.

(ب) تحدد الجمعية العمومية النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطي القانوني، إلا أنه إذا لم تسمح الأرباح الصافية في سنة من السنين بتوزيع أرباح فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين اللاحقة.

(ج) تخصص نسبة لا تزيد على (١٠٪) من الربح الصافي للسنة المالية المنتهية بعد خصم كل من الاستهلاكات والاحتياطيات كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة ويقترح المجلس المكافأة وتعرض على الجمعية العمومية للنظر فيها، وتخصص من تلك المكافأة الغرامات التي تكون قد وقعت على الشركة من الهيئة أو السلطة المختصة بسبب مخالفات مجلس الإدارة لقانون الشركات أو للنظام الأساسي للشركة خلال السنة المالية المنتهية، وللجمعية العمومية عدم خصم تلك الغرامات أو بعضها إذا تبين لها أن تلك الغرامات ليست ناتجة عن تقصير أو خطأ من مجلس الإدارة.

(د) يوزع الباقي من صافي الأرباح بعد ذلك على المساهمين أو يرحل بناءً على اقتراح مجلس الإدارة إلى السنة المقبلة أو يخصص لإنشاء احتياطي اختياري يخصص لأغراض محددة ولا يجوز استخدامه لأية أغراض أخرى إلا بموجب قرار صادر عن الجمعية العمومية للشركة.

(ح) مقرر اجتماعات مجلس الإدارة

تم تعيين السيد/ كوريان شاكو في منصب أمين السر للمجموعة في شركة دبي للاستثمار في ٢٢ مارس ٢٠٠٩، وهو حاصل على درجة البكالوريوس والماجستير في القانون وأكمل دورة مساعد سكرتير الشركات (ACS) المستوى المتوسط ويتمتع بخبرة تزيد عن ٣٩ عاماً في مناصب مماثلة.

(ط) الأحداث الجوهرية

- النمو والتوسع**
- < دبي للاستثمار احتفلت بالذكرى الـ ٢٥ لتأسيسها
 - < دبي للاستثمار وقعت اتفاقية مع ماجد للفطيم لافتتاح فرع "كارفور" في تلال مردف
 - < دبي للاستثمار وقعت اتفاقية مع "سي ١ إنديا" لتحقيق التميز في عمليات المشتريات لدى شركاتها
 - < دبي للاستثمار للعقاري سلمت برج البرشاء متعدد الاستخدامات، دبي
 - < إيميكول شغلت محطة تبريد وفعلت خدماتها في ثلاث محطات مترو في خط "إكسبو ٢٠٢٠"
 - < إيميكول أبرمت اتفاقية مع "سيمينز" ووفرت الطاقة في محطة الجداف لتبريد المناطق
 - < إيميكول أطلقت مركز التحكم ومكنت إدارة محطاتها عن بُعد
 - < إيميكول انضمت كعضو نشط إلى أول جمعية لمشغلي تبريد المناطق لدعم كفاءة القطاع
 - < إيميكول عدلت الرسم الإضافي للوقود بالتوافق مع التوجيهات التنظيمية للمجلس الأعلى للطاقة
 - < مجمع دبي للاستثمار استقطب استثمارات بقيمة ٤٢ مليار درهم طوال عقدين بعد تأجير ٩٧٪ من مساحات الأرض المتاحة
 - < جامعة مودول دبي احتفلت بتخريج الدفعة الثانية من طلبتها
 - < جلويال فارما طرحت معقم اليدين وأقنعة الوجه مصنوعة في الإمارات تحت علامة "جي بي بلس"
 - < الإمارات لأنظمة المباني الحديدية وفرت الحديد لمبنى النيابة العامة الجديد لبلدية دبي
 - < جامعة البلمند دبي أطلقت برنامجاً جديداً لبيكالوريوس علم النفس
 - < أكواكول ميترينغ عززت محفظة حلولها الذكية بإضافة خدمات مرافق الغاز
 - < الإمارات لأنظمة المباني الحديدية عززت وجودها في عُمان بتوفيرها ٦٠,٠٠٠ طن متري من الفولاذ لمشروع الدقم
 - < دبي للرافعات كشفت عن ٨ موديلات جديدة من رافعات الحبال السلكية لتلبية احتياجات الصناعات المختلفة في المنطقة

- التقدير والجوائز**
- < فازت شركة المال كابيتال للعام الثاني على التوالي على جائزة "أفضل مدير أصول في الإمارات" ضمن جائزة الأداء لمديري الصناديق في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

- التعيينات**
- < تم تعيين سليم رازا مديراً عاماً لشركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح.

(ي) بيان بالتعاملات التي قامت بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٠ والتي تساوي ٥٪ أو أكثر من رأس مال الشركة

يرجى الرجوع الى القسم (٣ - د / ٢) أعلاه.

(ك) التوطنين

نسبة التوطنين في الشركة كما في ٢٠١٨ و ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ هي:

٢٠١٨	١٥,٨٧٪
٢٠١٩	١٥,٨٧٪
٢٠٢٠	١٧,٢٠٪

(ل) المشاريع والمبادرات الابتكارية

- < ركبت شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح مضخة منخفضة السعة في المصنع، مما يساعد على تقليل تكاليف التشغيل وتوفير الطاقة، كما تتيح إيقاف تشغيل مضخة بقدرة ٢٥٠ كيلو وات، دون التأثير على العمليات الإنتاجية.
- < طورت شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح آلة غسيل للزجاج لتحسين تكلفة العمليات وتوفير تكاليف استيراد الآلة.
- < أطلقت "تيك سورس"، شركة تكنولوجيا المعلومات التابعة لدبي للإستثمار، رحلة التحول الرقمي للمجموعة، بالاعتماد على حل (M365) كأداة تراسل عامة. وقامت الشركة بإدخال بوابة دفع آنية مشفرة تمتاز بالقوة والأمن، بهدف إيجاد بيئة دفع سلسلة لمجمع دبي للإستثمار.
- < أنشأت إيميكل مركزاً متطوراً للتحكم والقيادة كجزء من جهودها الرامية إلى تطبيق التحول الرقمي في عملياتها وتعزيز أداء قطاع الطاقة وتحقيق التنمية المستدامة للصناعة.
- < أكملت إيميكل بنجاح تحويل محطات تبريد المناطق إلى محطات آلية غير مأهولة، مما يسمح بتشغيل مصانعها تلقائياً ومراقبتها من مركز التحكم والقيادة مع الحد الأدنى من تدخل العامل البشري.
- < اعتمدت إيميكل حلاً فعالاً لاكتشاف التسرب في شبكات المياه المبردة تحت الأرض دون التسبب في انقطاع الخدمة.
- < انتهت إيميكل من إصلاح جميع أنظمة المعالجة الكيميائية ودمجها في نظام مركزي لمراقبة جودة المياه والمعايير الرئيسية الأخرى لمعالجة أي خلل في الوقت المناسب.
- < قامت إيميكل بتطوير عدادات الغاز الميكانيكية لتصبح عدادات ذكية من خلال ربط أجهزة اتصالات جديدة بالعدادات الميكانيكية الموجودة، مما يتيح نقل البيانات لاسلكياً.
- < نجحت إيميكل في استخدام الطاقة المتجددة من خلال تنفيذ مبادرة أسطول المركبات الكهربائية والمواقف العامة للمركبات الصديقة للبيئة في عدد من المواقع الاستراتيجية.

التوقيع:

السيد/ عبد الرحمن غانم المطوي
رئيس مجلس الإدارة
التاريخ: ١٠ مارس ٢٠٢١

السيد/ خالد محمد علي الكمده
رئيس - لجنة التدقيق
التاريخ: ١٠ مارس ٢٠٢١

السيد/ علي فردان علي الفردان
رئيس - لجنة الترشيحات والمكافآت
التاريخ: ١٠ مارس ٢٠٢١

صدر الدين باناقات
مدير عام الرقابة الداخلية
التاريخ: ١٠ مارس ٢٠٢١

ختم الشركة

