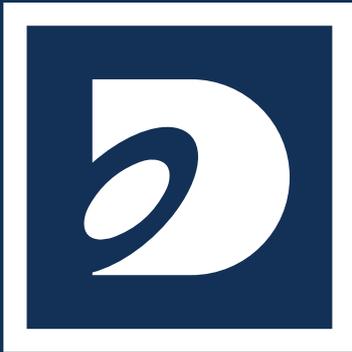


المحتويات

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
٧٨ - ١٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٩٥ - ٧٩	تقرير حوكمة الشركات السنوي لسنة ٢٠١٩





تقرير
مجلس الإدارة



تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس الإدارة ("المجلس") لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") أن يقدم تقريره إلى جانب البيانات المالية الموحدة المدققة للشركة والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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 ٤, ٦٥٧ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مقابل مبلغ ٤, ٦٥١ مليون درهم للسنة السابقة.

وسجلت المجموعة ارتفاعاً طفيفاً على الأرباح مقارنة بالسنة السابقة، حيث جاء ربح التقييم العادل للاستثمارات المسجل في السنة الحالية تعويضاً عن ربح التقييم العادل لمرة واحدة للحصة القائمة في مشروع مشترك مسجل في السنة السابقة.

ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بواقع ٤١, ١ مليار درهم ليصل إلى ٩٦, ٢٠ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ١٩, ٥٥ مليار درهم). ويرجع السبب الرئيسي لهذا الارتفاع في إجمالي الموجودات إلى الاستحواذ على حصة إضافية بنسبة ٦٦٪ في شركة جلوبال فارما ذ.م.ع والتكلفة المتكبدة على تطوير المشاريع العقارية خلال السنة.

توزيعات الأرباح المقترحة

تماشياً مع التزامهم بتقديم عوائد مجزية للمساهمين، يقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بقيمة ١٠٪ على المساهمين في الشركة.

المخصصات المقترحة

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

ألف درهم	
٩٨,١٣٦	< تحويل إلى الاحتياطي القانوني
٩٠,١٤٤	< تحويل إلى الاحتياطي العام
٤٢٥,٢٠٢	< توزيعات أرباح نقدية مقترحة
١٠,٥٠٠	< أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

النظرة لعام ٢٠٢٠

تتوقع المجموعة أن يكون عام ٢٠٢٠ عاماً مليئاً بالتحديات بالنظر إلى التباطؤ المتوقع في الاقتصاد العالمي والإقليمي. ومع ذلك، من المتوقع أن يكون للتصريحات والمبادرات التي اتخذتها حكومة دولة الإمارات العربية خلال العام الماضي ومعرض إكسبو لعام ٢٠٢٠ تأثير إيجابي على النمو الاقتصادي على المدى القصير إلى المتوسط. واصلت المجموعة تطوير المشاريع العقارية مثل تلال مردف ومركز الفجيرة للأعمال. وتتطلع المجموعة إلى توسيع وجودها في دول مجلس التعاون الخليجي وأفريقيا مع وجود العديد من العروض قيد الدراسة.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

خلال العام، حصلت إحدى الشركات التابعة، على تسهيلات قروض ثنائية الأجل بقيمة ٥٠٠ مليون دولار (١,٨٣٦,٤ مليون درهم) من مؤسسات مالية محلية. تم استخدام جزء من عائدات القرض لسداد قيمة الصكوك البالغة ٢٠٠ مليون دولار (١,١٠١,٦ مليون درهم) والتي تستحق في فبراير ٢٠١٩.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من الأعضاء التالية أسماؤهم:

- < السيد/ سهيل فارس غانم عطيش المزروعى - رئيس مجلس الإدارة
- < السيد/ حسين مهيب سلطان الجنيدي - نائب رئيس مجلس الإدارة
- < السيد/ علي فردان علي الفردان
- < السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي
- < السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان
- < سعادة/ عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطيوعي
- < السيد/ خالد محمد علي الكمد

الأطراف ذات العلاقة

تُفصح البيانات المالية الموحدة عن الأرصد والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحين ٢٠ و٢٨ على التوالي. ويتم تنفيذ جميع المعاملات في سياق العمل الاعتيادي ووفقاً للقوانين والتشريعات المطبقة.

مدقو الحسابات

تم تعيين السادة/ برايس ووترهاوس كوبرز في منصب مدقق الحسابات لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. ويقترح مجلس الإدارة تعيينهم لتدقيق البيانات المالية للسنة التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

شكر وتقدير

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

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

بالتنيابة عن مجلس الإدارة
سهيل فارس غانم عطيش المزروعى
رئيس مجلس الإدارة
١١ مارس ٢٠٢٠



البيانات المالية
الموحدة





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

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

رأينا

برأينا، تعبر البيانات المالية الموحدة بشكل عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وعن أدائها المالي الموحد وتدقيقها التقديري الموحد 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 ٢٠١٩.
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة وتشمل ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقاً 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.

نعتقد أن إثباتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس للرأي الذي نبدية بناءً على عملية التدقيق.

الاستقلالية

إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للقواعد الأخلاقية للمحاسبين المهنيين 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 / المحفوظ بها للبيع

في إطار تصميم تدقيقنا، كما 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.

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

منهجنا في التدقيق (تابع)

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

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

قيمنا مؤهلات وخبرات خبراء التقييم لتحديد ما إذا كانوا يمتلكون المؤهلات المهنية المناسبة لأداء أعمال التقييم.

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

قيمنا استقلالية الاستشاري الخارجي لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور تكون قد أثرت على موضوعيته أو فرضت قيوداً على نطاق عمله.

تتمثل السياسة المحاسبية للمجموعة في إدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. تُقَدَّر قيمة محفظة العقارات بمبلغ ٨,٧ مليار درهم. وبلغ صافي ربح القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ١٣٤ مليون درهم.

حصلنا على تقارير التقييم للعقارات التي قيمها الخبراء، وقام متخصصو التقييم العقاري الداخليون لدينا بمراجعة عينة من هذه التقارير لتحري مدى ملاءمة منحج التقييم لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة.

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 التقييمات بواسطة خبراء تقييم خارجيين مؤهلين مهنيًا ("خبراء التقييم"). وأدى خبراء التقييم الذين استعانت 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.

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق على أساس العينة وذلك لفحص مدى دقة وصحة المدخلات الخاصة بالعقارات التي قمتها الإدارة إلى خبراء التقييم.

تخضع محفظة العقارات للتقييم باستخدام مزيج من منهج رسمة الدخل ومنهج تقييم الدخل (معاً "منهج الدخل") ومنهج مقارنة المبيعات. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبراء التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها ومصاريف التشغيل المتوقعة. كما يضع الخبراء افتراضات حول معدلات عائد الرسمة والإيجارات المقدرة في السوق، التي تتأثر بالعائدات السائدة في السوق ومعاملات السوق المماثلة، وكذلك معدلات الخصم التي تتأثر بخصائص محددة مثل موقع العقار ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي. إن أهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها أعمال التقييم تطلبت تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تباين جوهري في تحديد مدخلات التقييم يمكن أن يكون له تأثير مادي على قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها على هذه الاستثمارات العقارية.

قمنا كذلك بالاستعانة بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمناقشة التقييمات مع الإدارة وخبراء التقييم وذلك لتقييم مدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم.

أجرينا تحليل حساسية للافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم وذلك لتقييم الأثر المحتمل على التقييمات الناتجة.

قيمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في الإيضاحين ١٢ و ٤٢ من البيانات المالية الموحدة.

راجع الإيضاح ١٢ والإيضاح ٤٢ من البيانات المالية الموحدة.

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

أمر التدقيق الرئيسي

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

تقييم العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع

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.

تستعين المجموعة بخبراء تقييم لمساعدة الإدارة على تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات 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 وتقدرات تكاليف الإنشاء وأسعار البيع المماثلة.

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

إن أهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها أعمال التقييم، مثل تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء لمشاريع التطوير، تتطلب تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تغير جوهري في هذه التقديرات يمكن أن يكون له تأثير مادي على القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع لدى المجموعة.

راجع الإيضاح ١٨ والإيضاح ٤٢ من البيانات المالية الموحدة.

قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في الإيضاحين ١٨ و ٤٢ من البيانات المالية الموحدة.

قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في الإيضاحين ١٨ و ٤٢ من البيانات المالية الموحدة.

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

المعلومات الأخرى

إن مجلس الإدارة و الإدارة مسؤولون عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات المائل وتقرير حوكمة الشركة السنوي الذي من المتوقع إتاحتها لنا بعد ذلك التاريخ (ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها).

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

وفيما يتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة، نقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة سلفاً، 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 القاتمين على الحوكمة واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية.

مسؤوليات الإدارة والقاتمين 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 القاتمون 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. ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرياً 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 التقدير 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 الناتج 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 ومعقولة التقديرات المحاسبية وما يتعلق بها من إفصاحات الإدارة.

• 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 تؤثر شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عملة. 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 عملة.



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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة ونسقتها ومحتوياتها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق على المجموعة والإشراف عليها وأدائها، ونظل مسؤولين دون غيرنا عن رأينا حول التدقيق.
- نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقرر ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة نحددها في الرقابة الداخلية أثناء تدقيقنا.
- نقدم أيضاً للقائمين على الحوكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا 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 تتوق 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)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

إضافة إلى ذلك ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، نفيكم بما يلي:

- (١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لغرض 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 بدفتر 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 ٢٠١٩، كما هو مبين في الإيضاحات أرقام ١٣ و ١٥ و ٤٠ من البيانات المالية الموحدة.
- (٦) أن الإيضاح رقم ٢٠ و ٣٨ من البيانات المالية الموحدة يبين المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي بموجبها أبرمت هذه المعاملات.
- (٧) أنه بناءً على المعلومات المقدمة لنا لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المجموعة قد خالفت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أيًا من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، أو فيما يتعلق بالشركة، ونظامها الأساسي بشكل يمكن أن يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.
- (٨) أن الإيضاح رقم ٧ من البيانات المالية الموحدة يبين المساهمات الاجتماعية المقدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

برئيس ووتر هاوس كوبرز
١١ مارس ٢٠٢٠



محمد البورني
سجل منقحي الحسابات المشغولين رقم ٩٤٦
دبي، الإمارات العربية المتحدة

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١,٤٢٨,٩٥١	١,٤٧٦,١١٣		مبيعات البضائع والخدمات
٩٢٦,٦٥٤	٩١٢,٢٨٦		إيرادات الإيجار
٣٠٥,١٨٦	١٩٠,٠٤٣		إيرادات العقود
٨٩,٥٩٦	٤٠,١٤٠		بيع العقارات
١٠١,٨٩٧	١٣٤,٤١٤	١٢	ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية - بالصافي
(١٥٣,٣٠٦)	٦٧,٠٩٠	١٣	ربح / (خسارة) من التقييم العادل للاستثمارات
١٧	١٤,٦٥٦		ربح من بيع استثمارات عقارية
١٨,٢٦٦	٧,١٨٥		ربح من بيع استثمارات
(٢٩,١٥٢)	(٥٨,٥٨٠)	(٣)١٥	حصة من خسارة كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
٢٥,٠٦٩	٣٢,٨٤٢		إيرادات توزيعات الأرباح
٢٢٨,٩١٦	١١,٥٠٦	٤٠ (ب)	ربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على حصة مسيطرة
١٠٤,٢٦٣	٥٢,٣٢٤	٤٠ (ب)	أرباح شراء بالمقايضة
٣,٠٤٦,٣٥٧	٢,٨٨٠,٠١٩		مجموع الإيرادات
(١,٩١١,٩٠٧)	(١,٧٣٠,٥٨٣)	٦	تكلفة المبيعات
(٤٥٤,٣٩٥)	(٤١٤,٥٤٨)	٧	مصاريف عمومية وإدارية
(٢٧,٩٩٠)	-	(٣)١٥	انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية
(١٤٢,٠٥٥)	(٢٧٩,٣٨٥)	٨	تكاليف التمويل
(٣١,٨٤٣)	(١٤,٤٦٠)	٤٤	صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
٤٧,٤٦٨	٤٩,٢٠٥	٨	إيرادات التمويل
٤٤,٥٦٤	٤٣,٢٠٢	٩	إيرادات أخرى
٥٧٠,١٩٩	٥٣٣,٤٥٠		ربح السنة
			الربح العائد إلى:
٦٥١,٤٣١	٦٥٧,٤١٩		مُلاك الشركة
(٨١,٢٣٢)	(١٢٣,٩٦٩)		الحصص غير المسيطرة
٥٧٠,١٩٩	٥٣٣,٤٥٠		ربح السنة
			ربحية السهم
٠,١٥	٠,١٥	٣٤	الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (درهم)

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٧٠,١٩٩	٥٣٣,٤٥٠	ربح السنة
الدخل الشامل الآخر:		
بنود لن يُعاد تصنيفها في الربح أو الخسارة		
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - راجع الإيضاح ١٣ (ج)		
(٤٨,٢٠٥)	(٢٣)	
(٤٨,٢٠٥)	(٢٣)	مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة
٥٢١,٩٩٤	٥٣٣,٤٢٧	مجموع الدخل الشامل للسنة
العائد إلى:		
مُلاك الشركة		
٦٠٦,٧٦٦	٦٥٧,٣٩٦	
الحصص غير المسيطرة		
(٨٤,٧٧٢)	(١٢٣,٩٦٩)	
٥٢١,٩٩٤	٥٣٣,٤٢٧	مجموع الدخل الشامل للسنة

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

كما في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
٣,٤٢٧,٤٣١	٣,٧٥٢,٠٨٣	١٠	ممتلكات ومنشآت ومعدات
-	٢٦٩,٦٥١	٢٥	موجودات حق الاستخدام
٣٢٥,٠٤٠	٥٢٠,٤٣٠	١١	شهرة وموجودات غير ملموسة
٨,٢٩٢,١٠٨	٨,٧٠٥,٠٧٨	١٢	استثمارات عقارية
١٣٣,٥٨٦	١٢٠,٦٥٣	(١)١٣	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	٥٩,٨٤٨	١٤	موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٤٦,٧٥٤	١٢٩,٤٣٦	١٥	استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
٤٣,٩٥٨	٤٦,١٩٥	١٦	ذمم الإيجار المدينة
١,٥٧٧	٨٥٨	١٧	ذمم الإيجار التمويلي المدينة
٣٥٣,٠٥٩	٢٦٩,٧٨٤	١٨	المخزون
٦٧,٨٧٠	٢٩,٦٤٤	١٩	ذمم مدينة تجارية
٤٦,١٠٧	٣١,٥٤٢	٢٠	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
١٢,٩٣٧,٤٩٠	١٣,٩٣٥,٢٠٢		
			موجودات متداولة
			المخزون
٢,٤٥٢,٧٩١	٢,٦٧٠,٦٤٢	١٨	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٤٢٩,٢٢٧	١,٤٤٠,٢٤٢	(٢)١٣	ذمم مدينة تجارية
١,١٣٧,٤٨٣	١,٤٠٤,٧٩٢	١٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
٦٦٤,٧١٤	٦٥٧,٠٨٩	٢٠	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
١٣٤,٤٢٣	٩٠,٩٢٤	٢١	نقد وما في حكمه
٧٩٨,٠٦٩	٧٥٨,٣١٤	٢١	
٦,٦١٦,٧٠٧	٧,٠٢٢,٠٠٣		
١٩,٥٥٤,١٩٧	٢٠,٩٥٧,٢٠٥		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨	٢٧	رأس المال
٤٦	٤٦	٢٧	علاوة إصدار
٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٨	احتياطي رأس المال
١,٠٧٨,٧١٠	١,١٧٦,٨٤٦	٢٩	احتياطي قانوني
١,٣٤٥,٥١٠	١,٤٣٥,٦٥٤	٢٩	احتياطي عام
٢٢,٠٠٠	-	٣٠	احتياطي إعادة التقييم
(١٥٣,٢٨١)	(١٤٤,١٧٠)	٣١	احتياطي القيمة العادلة
٤٢٥,٢٠٢	٤٢٥,٢٠٢	٣٢	توزيعات أرباح مقترحة
١٠,٥٠٠	١٠,٥٠٠	٣٣	أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة
٤,٩٠٩,٦٣٢	٤,٧٩٤,٥٣٤		أرباح محتجزة
١١,٩١٥,٨٣٩	١١,٩٧٦,١٣٢		حقوق الملكية العائدة إلى مُلاك الشركة
٣٦٩,٤٦٦	٢٢٩,٩٧٣	٣٩	الحصص غير المسيطرة
١٢,٢٨٥,٣٠٥	١٢,٢٠٦,١٠٥		مجموع حقوق الملكية

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

كما في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٨	٢٠١٩		
ألف درهم	ألف درهم		
			المطلوبات
			مطلوبات غير المتداولة
٢,٧٦٢,٦٩٠	٤,٦٤٣,٤٠١	٢٢	قروض بنكية طويلة الأجل
-	٢٣٢,٦٧٩	٢٥	مطلوبات الإيجار
١٦١,٠٩٥	٢٠٠,٦٣٧	٢٦	ذمم دائنة أخرى
٢,٩٢٣,٧٨٥	٥,٠٧٦,٧١٧		
			مطلوبات متداولة
١,٤٦٩,٢١٦	١,٥٨٢,٢١٤	٢٤	قروض بنكية
-	٣٩,٩٣٤	٢٥	مطلوبات الإيجار
١,١٠١,٦٠٠	-	٢٣	سندات الصكوك
١,٧٧٤,٢٩١	٢,٠٥٢,٢٣٥	٢٦	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٤,٢٤٥,١٠٧	٣,٦٧٤,٣٨٣		
٧,٢٦٨,٨٩٢	٨,٧٥١,١٠٠		مجموع المطلوبات
١٩,٥٥٤,١٩٧	٢٠,٩٥٧,٢٠٥		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، تعتبر البيانات المالية الموحدة المرفقة بشكل عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد، وعن أدواتها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٠ ووقعها بالنيابة عن المجلس:


خالد جاسم محمد بن كلبان
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي


حسين مهيبوب سلطان
نائب رئيس مجلس الإدارة


سهيل فارس غانم المزروعى
رئيس مجلس الإدارة

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة

	الحصص غير المسيطرة	المجموع الفرعي	أرباح محتجزة	أرباح محتجزة الإدارة	أرباح محتجزة	احتياطي إعادة التقييم	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي رأس احتياطي قانوني	احتياطي رأس المال	علاوة إصدار	رأس المال
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ - كما هو مسجل في الأصل	٤٧٨,٥٠٣	١١,٨٥٠,١٤٧	٤,٩٣٦,١٦٧	١٢,٢٥٠	٥١٠,٢٤٢	٢٢,٠٠٠	١,٣١٠,٢١٣	١,٠٤١,١٩٨	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨
التعديل من التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩	(٣٠,٧٩٤)	(٢١,٤٧٥)	(٢١,٤٧٥)	-	-	-	-	-	-	-	-
التعديل من التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥	٢,٨٩٣	٢,٨٩٣	٢,٨٩٣	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد المعدل كما في ١ يناير ٢٠١٨	٤٦٩,١٨٤	١١,٨٣١,٥٦٥	٤,٩١٧,٥٨٥	١٢,٢٥٠	٥١٠,٢٤٢	٢٢,٠٠٠	١,٣١٠,٢١٣	١,٠٤١,١٩٨	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨
مجموع الدخل الشامل للسنة	٥٧٠,١٩٩	٦٥١,٤٣١	٦٥١,٤٣١	-	-	-	-	-	-	-	-
ربح السنة	-	-	(١٥٠,٨٧٣)	-	-	١٥٠,٨٧٣	-	-	-	-	-
الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
احتياطي القيمة العادلة المحول إلى الأرباح المحتجزة من استبعاد استثمارات	(٤٨,٢٠٥)	(٤٤,٦٦٥)	-	-	(٤٤,٦٦٥)	-	-	-	-	-	-
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	(٤٨,٢٠٥)	(٤٤,٦٦٥)	(١٥٠,٨٧٣)	-	-	١٠٦,٢٠٨	-	-	-	-	-
مجموع الدخل الشامل الأخر للسنة	٥٢١,٩٩٤	٦٠٦,٧٦٦	٥٠٠,٥٥٨	-	-	١٠٦,٢٠٨	-	-	-	-	-
مجموع الدخل الشامل للسنة	(٥١٠,٢٤٢)	(٥١٠,٢٤٢)	-	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	-	-	-	-	-
المعاملات مع الملاك المسجلة مباشرة في حقوق الملكية	١,٥١٤	١,٥١٤	-	-	٤٢٥,٢٠٢	-	-	-	-	-	-
مساهمات من قبل الملاك وتوزيعات عليهم	-	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح مدفوعة	-	-	-	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح مقترحة (راجع الإيضاح ٢٢)	-	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	٤٢٥,٢٠٢	-	-	-	-	-	-
مجموع المساهمات من قبل الملاك والتوزيعات عليهم	(٥١٠,٢٤٢)	(٥١٠,٢٤٢)	(٤٢٥,٢٠٢)	-	(٨٥,٠٤٠)	-	-	-	-	-	-
التغيرات في حصص الملكية	(٢٠,٨٧٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
عند استبعاد شركة تابعة	١,٥١٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تقديم رأس المال في شركة تابعة	٤,٣١١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
عن الاستحواذ من قبل شركة تابعة	(١٥,٠٤٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مجموع التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة	(١٥,٠٤٥)	(١٥,٠٤٥)	(٤٢٥,٢٠٢)	-	(٨٥,٠٤٠)	-	-	-	-	-	-
مجموع المعاملات مع الملاك	٩٩	٩٩	(٧٢,٨٠٩)	-	-	٣٥,٢٩٧	٣٧,٥١٢	-	-	-	-
حركات أخرى	(١٢,٢٥٠)	-	(١٢,٢٥٠)	-	-	-	-	-	-	-	-
تحويل إلى الاحتياطيات	-	-	-	١٠,٥٠٠	-	-	-	-	-	-	-
أغلب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	١٠,٥٠٠	-	-	-	-	-	-	-
أغلب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة (راجع الإيضاح ٢٢)	-	-	(١٠,٥٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-
مجموع الحركات الأخرى	(١٢,٢٥٠)	(١٢,٢٥٠)	(٨٣,٣٠٩)	١٠,٥٠٠	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٦٨,٣٠٥	١١,٩١٥,٨٣٩	٤,٩٠٩,٦٣٢	١٠,٥٠٠	٤٢٥,٢٠٢	٢٢,٠٠٠	١,٣٤٥,٥١٠	١,٠٧٨,٧١٠	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨

الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٧ إلى ٧٨ 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		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		ربح السنة
٥٧٠,١٩٩	٥٣٣,٤٥٠	تعديلات لـ:
		الاستهلاك
١٦٦,٦٢١	٢١٩,١٠٧	إطفاء موجودات غير ملموسة
٧,٢٩١	١٨,٣٣١	خسارة انخفاض قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات
٨٦	-	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
(٤٤)	(٢,١٦٢)	ربح من بيع استثمارات
(١٨,٢٦٦)	(٧,١٨٥)	ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية - بالصافي
(١٠١,٨٩٧)	(١٣٤,٤١٤)	ربح من بيع استثمارات عقارية
(١٧)	(١٤,٦٥٦)	حصة من خسارة كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
٢٩,١٥٢	٥٨,٥٨٠	انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية -
٢٧,٩٩٠	-	(ربح) / خسارة من التقييم العادل للاستثمارات
١٥٣,٣٠٦	(٦٧,٠٩٠)	مخصص خفض قيمة المخزون إلى صافي القابلة للتحقق
٧٣,٢٩٠	١٠,٤٠٠	الربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة
(٢٢٨,٩١٦)	(١١,٥٠٦)	أرباح شراء بالمقايضة
(١٠٤,٢٦٣)	(٥٢,٣٢٤)	إيرادات الفوائد
(٤٥,٩٩١)	(٤٩,٢٠٥)	مصاريق / أرباح الفوائد على سندات الصكوك
١٣٥,٧٤٥	٢٦٩,٨٥٥	الأرباح التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
٦٦٤,٢٨٦	٧٧١,١٨١	
		التغييرات في:
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
١٧,٥٣٤	٧٦,١٧٠	ذمم مدينة تجارية ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
(٥٧,٣٨٥)	(٢٣١,٨٠٣)	مخزون
(٤٩٨,٥٣٦)	(٢٨٧,١٦٥)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢٢٩,٣٧٣	٢٢٦,١٥٨	أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
(١٢,٢٥٠)	(١٠,٥٠٠)	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
٣٤٣,٠٢٢	٥٤٤,٠٤١	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
		المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص مسيطرة / غير مسيطرة - بالصافي من
(٤٠٥,٤٢٦)	(١١٥,٤٦٧)	النقد المستحوذ عليه (راجع الإيضاح ٤٠ (ب))
-	(٢,٩٢٥)	المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص غير مسيطرة
٤,٣٣٢	٥٢,١٩٨	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
(٢٩١,٣٢٠)	(٣١٦,٠٩٨)	إضافات على استثمارات عقارية
(٣٢٣,٤٣٩)	(٤٤٤,٣١٨)	شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
٦٠٥	٢,٤٣٤	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
(٧٢,٥٦٥)	(٣٥,٩٠٥)	صافي الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
(٢١٩)	(٢٥٤)	صافي الإضافات على الموجودات غير الملموسة
(١,٠٨٨,٠٣٢)	(٨٦٠,٣٣٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

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

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
		متحصلات من قروض بنكية وذمم دائنة
٢,٠٠٢,٣٩٣	٣,٤٣٨,٣٧٨	سداد قروض بنكية وذمم دائنة
(٦٤٥,٣٥٦)	(١,٤٦٣,١٠٠)	سداد سندات الصكوك
	(١,١٠١,٦٠٠)	العناصر الأساسية لدفعات الإيجار
-	(٤٩,٢٧٤)	صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
(٢٢,٨٩٥)	(٣,٤٨٤)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٥١٠,٢٤٢)	(٤٢٥,٢٠٢)	صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل
(٥٠,٧١٦)	٤٣,٤٩٩	إيرادات فوائد مقبوضة
٤٥,٩٩١	٤٩,٢٠٥	مصاريف / أرباح الفوائد على سندات الصكوك المدفوعة
(١٣٥,٧٤٥)	(٢٦٩,٨٥٥)	
٦٨٣,٤٣٠	٢١٨,٥٦٧	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
		صافي النقص في النقد وما في حكمه
(٦١,٥٨٠)	(٩٧,٧٢٧)	النقد وما في حكمه في ١ يناير
٤٠٤,٥٩٨	٣٤٣,٠١٨	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر
٣٤٣,٠١٨	٢٤٥,٢٩١	
		النقد وما في حكمه يشمل ما يلي:
		نقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك - راجع الإيضاح ٢١
٥٨٢,٨٩٣	٥٤٥,٦٧٣	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة) - راجع الإيضاح ٢١
٢١٥,١٧٦	٢١٢,٦٤١	سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة - راجع الإيضاح ٢٤
(٤٥٥,٠٥١)	(٥١٣,٠٢٣)	
٣٤٣,٠١٨	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 ٢٠١٩

١ معلومات عن الشركة

تأسست شركة دبي للإستثمار ش.م.ع ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تشمل البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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 ما يقرب من ١٦,٤٨٢ مساهماً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ١٦,٧٥١ مساهماً).

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

٢ أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

٢-٢ أساس القياس

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

- < الاستثمارات العقارية
- < الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- < موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- < الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- < الأدوات المالية المشتقة

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤-٢ استخدام الأحكام والتقديرات

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٤ استخدام التقديرات والأحكام (تابع)

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 ٤٢.

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 تصنّف فيه هذه التقييمات.

يتم عرض مشكلات التقييم الجوهرية على لجنة التدقيق.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستعين المجموعة ببيانات السوق القابلة للملاحظة بأقصى قدر ممكن. ويتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل للقيمة العادلة على أساس المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

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

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

تعترف المجموعة بالتحويلات بين مستويات 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
- < الإيضاح ١١ - شهرة وموجودات غير ملموسة

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، قامت المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة التالية:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" من تاريخ التطبيق الإلزامي في ١ يناير ٢٠١٩. قدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ نموذجاً واحداً في الميزانية العمومية للمستأجرين. ونتيجة لذلك، اعترفت المجموعة، كمستأجر، بموجودات حق الاستخدام التي تمثل حقها في استخدام الموجودات الأساسية ومطلوبات الإيجار التي تمثل التزامها بسداد دفعات الإيجار. وتظل محاسبة المؤجرين مماثلة للسياسات المحاسبية السابقة.

وفقاً للأحكام الانتقالية في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، سجلت المجموعة التأثير التراكمي للتطبيق الأولي للمعيار في الأرباح المحتجزة في ١ يناير ٢٠١٩. وبالتالي، لم يعاد بيان المعلومات المقارنة المعروضة لعام ٢٠١٨. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية الجديدة في الإيضاح ٤٦.

تعريف عقد الإيجار

كانت المجموعة تحدد في السابق عند بدء العقد ما إذا كان ترتيب ما يمثل أو يتضمن إيجاراً بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار" وتفسير المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٤ "تحديد ما إذا كان ترتيب ما يحتوي على إيجار". تقوم المجموعة الآن بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن إيجاراً بناءً على التعريف الجديد لعقد الإيجار. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، يمثل العقد أو يتضمن إيجاراً إذا كان العقد يمنح حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل قيمة معينة.

كمستأجر

تستأجر المجموعة مكاتب وسكن عمال ومستودعات ومعدات ومركبات وأرض من حكومة دبي ومحطة لمعالجة مياه الصرف الصحي.

كمستأجر، كانت المجموعة تصنف عقود الإيجار سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلية أو تمويلية بناءً على تقييمها لما إذا كان عقد الإيجار قد أدى إلى نقل جوهرية لجميع مخاطر ومزايا الملكية. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار في التاريخ الذي يتوفر فيه الأصل المؤجر لاستخدام المجموعة. ولا يشمل ذلك عقود الإيجار منخفضة القيمة والقصيرة الأجل.

التحول

عند التحول، يتم قياس موجودات حق الاستخدام المرتبطة بالقيمة المساوية لمطلوبات الإيجار، المعدلة بقيمة أي مبالغ مدفوعة مقدماً تتعلق بذلك الإيجار المدرج في الميزانية العمومية الموحدة كما ١ يناير ٢٠١٩.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار (تابع)

كمستأجر (تابع)

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لأول مرة، استخدمت المجموعة الوسائل العملية التالية التي يسمح بها المعيار:

- < استخدام معدل خصم واحد لمحفظة عقود الإيجار ذات الخصائص المشابهة إلى حد معقول. ويتراوح معدل الخصم المطبق من ٦,٥٪ إلى ٧٪.
- < المحاسبة على عقود الإيجار التشغيلي مع مدة إيجار متبقية تقل عن ١٢ شهرًا اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩ كعقود إيجار قصيرة الأجل.
- < استبعاد التكاليف الأولية المباشرة لقياس موجودات حق الاستخدام كما في تاريخ التطبيق المبدئي.
- < استخدام الإدراك المتأخر في تحديد مدة عقد الإيجار إذا تضمن العقد خيارات لتمديد مدة الإيجار أو إنهائها.
- < الاختيار، حسب فئة الأصل الأساسي، هو عدم فصل العناصر غير الإيجارية من عناصر الإيجار، ولكن يحتسب بدلاً من ذلك أي عنصر من عناصر عقد إيجار والعناصر غير الإيجارية المرتبطة به باعتبارها عنصر إيجار واحد.

اختارت المجموعة عند التحول إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ تطبيق الوسيلة العملية بالإعفاء من تقييم ما إذا كانت المعاملات تعد عقود إيجار (أي أنها طبقت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ فقط على العقود التي كانت محددة سابقاً على أنها عقود إيجار). اختارت المجموعة أن لا تعيد تقييم ما إذا كان العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً في تاريخ التطبيق المبدئي. وبدلاً من ذلك، وبالنسبة للعقود التي أبرمت قبل تاريخ التحول، اعتمدت المجموعة على تقييمها حول تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٤ - "تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على إيجار".

كمؤجر

لا تختلف السياسات المحاسبية المطبقة على المجموعة كمؤجر عن تلك المنصوص عليها في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. وليس على المجموعة إجراء أي تعديلات عند التحول إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لعقود الإيجار التي تكون فيها بصفة المؤجر.

الآثار على البيانات المالية

(أ) التأثير عند التحول

عند التحول إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، سجلت المجموعة موجودات حق الاستخدام فيما يتعلق بمطلوبات الإيجار وسجلت الفرق الناتج في الأرباح المحتجزة. وفيما يلي ملخص بالتأثير على التحول:

في ١ يناير ٢٠١٩

ألف درهم

٢٩٣,١٣٧

(٢٩٦,٨١٥)

٣,٦٧٨

موجودات حق الاستخدام

مطلوبات الإيجار

أرباح محتجزة

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

رسملة تكاليف الاقتراض

تماشياً مع قرار جدول أعمال لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية بشأن "تحويل البضائع المشيدة بمرور الزمن (المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض)" الصادر في مارس ٢٠١٩، قامت المجموعة بتغيير سياستها المحاسبية فيما يتعلق برسملة تكاليف الاقتراض فيما يتعلق ببناء التطوير العقاري المخصص للبيع. تحتسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بالتطوير العقاري المخصص للبيع خلال الفترة المحاسبية ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد.

تم رسملة تكاليف الاقتراض بالسابق ضمن العقارات قيد التطوير بغرض البيع ضمن بند المخزون.

وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"، تم تطبيق التغيير في السياسة المحاسبية بأثر رجعي.

فيما يلي التأثير على البنود الرئيسية في البيانات المالية الموحدة فيما يتعلق بإعادة البيان أعلاه والتغير في السياسة المحاسبية:

في ١ يناير ٢٠١٩	
ألف درهم	
(١٦٦,٨٣٨)	المخزون
١٥٤,٤٣٢	أرباح محتجزة
١٢,٤٠٦	الحصص غير المسيطرة

اختارت الإدارة أن لا تعيد بيان الأرقام المقارنة لأن آثار التغير في السياسة المحاسبية قبل السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كانت غير جوهرية.

قياس الأرض المصنفة ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات

قامت المجموعة بتغيير سياستها المحاسبية فيما يتعلق بقياس الأرض المحتفظ بها ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات، وتسجلها الآن بالتكلفة التاريخية بالصافي من خسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. بموجب السياسة المحاسبية السابقة، تم إدراج الأرض بالمبلغ المعد تقييمه.

وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"، تم اعتماد التطبيق بأثر رجعي فيما يتعلق بهذا التغير في السياسة المحاسبية. كان للتعديل بأثر رجعي التأثير التالي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

فيما يلي التأثير على البنود الرئيسية في البيانات المالية الموحدة فيما يتعلق بالتغيير أعلاه في السياسة المحاسبية:

في ١ يناير ٢٠١٩	
ألف درهم	
٢٢,٠٠٠	احتياطي إعادة التقييم
(٢٢,٠٠٠)	أرباح محتجزة

اختارت الإدارة أن لا تعيد بيان الأرقام المقارنة لأن آثار التغير في السياسة المحاسبية قبل السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كانت غير جوهرية.

لم يكن للمعايير والتعديلات الأخرى التي تم تطبيقها من قبل المجموعة لأول مرة لفترة التقارير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ أي تأثير على المبالغ المعترف بها في الفترات السابقة وليس من المتوقع أن تؤثر بشكل جوهري على الفترات الحالية أو المستقبلية.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

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 ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبدئي لها، ولكن لم تتم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة التالية عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

الإطار المفاهيمي المعدل لإعداد التقارير المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية إطاراً مفاهيمياً معدلاً سيتم استخدامه في قرارات وضع المعايير بأثر فوري. وتشمل التغييرات الرئيسية:

- < توضيح أهمية الرقابة في سياق الهدف من التقارير المالية.
- < إعادة إرساء الحيطة والحذر كعنصر من عناصر الجياد.
- < تحديد الكيان المقدم للتقارير، والذي قد يكون كياناً قانونياً أو جزءاً من كيان ما.
- < مراجعة تعريفات الأصل والالتزام.
- < إزالة سقف الاحتمالات للاعتراف وإضافة توجيهات حول إلغاء الاعتراف.
- < إضافة توجيهات حول أسس القياس المختلفة.
- < الإشارة إلى أن الربح أو الخسارة هو مؤشر الأداء الرئيسي وأنه، من حيث المبدأ، ينبغي إعادة تدوير الإيرادات والمصاريف في الدخل الشامل الآخر حيث يعزز ذلك من الدقة أو العرض العادل للبيانات المالية.

لن يتم إجراء أي تغييرات على أي من المعايير المحاسبية الحالية. ومع ذلك، فإن الكيانات التي تعتمد على الإطار في تحديد سياساتها المحاسبية للمعاملات أو الأحداث أو الظروف التي لم يتم التعامل معها بطريقة أخرى بموجب المعايير المحاسبية ستحتاج إلى تطبيق الإطار المعدل من ١ يناير ٢٠٢٠. سوف تحتاج هذه الكيانات إلى النظر فيما إذا كانت سياساتها المحاسبية لا تزال مناسبة بموجب الإطار المعدل.

تعريف الأهمية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإجراء التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١، "عرض البيانات المالية" والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" والذي يستخدم تعريفاً ثابتاً للأهمية النسبية في جميع المعايير الدولية للتقارير المالية وإطار المفاهيم للتقارير المالية، وتوضح متى تكون المعلومات جوهرية وإدراج بعض التوجيهات في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ حول المعلومات غير الهامة.

على وجه الخصوص، توضح التعديلات:

- < الإشارة إلى المعلومات المحجوبة تتناول المواقف التي يكون فيها التأثير مشابهاً لحذف تلك المعلومات أو إساءة استخدامها، وأن المنشأة تقيّم أهميتها في سياق البيانات المالية ككل.
- < معنى "المستخدمين الرئيسيين للبيانات المالية للأغراض العامة" الذين يتم توجيه البيانات المالية إليهم، من خلال تعريفهم على أنهم "مستثمرون حاليون ومحتملون، مقرضون ودائنون آخرون" الذين يجب أن يعتمدوا على البيانات المالية للأغراض العامة لكثير من المعلومات المالية التي يحتاجونها.

تعريف النشاط التجاري - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣

يطلب التعريف المعدل للنشاط التجاري أن يحتوي الاستحواذ على معطيات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات. تم تعديل تعريف مصطلح "المخرجات" للتركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء، وتوليد إيرادات استثمار وإيرادات أخرى، ويستبعد العوائد في شكل تكاليف أقل ومنافع اقتصادية أخرى. من المرجح أن تؤدي التعديلات إلى احتساب المزيد من عمليات الاستحواذ على أنها عمليات استحواذ على الموجودات.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤ المعايير الصادرة لكن غير السارية حتى تاريخه (تابع)

ليس من المتوقع أن يكون لأي من هذه المعايير غير السارية حتى تاريخه أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٥ إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية من الأدوات المالية:

- < مخاطر الائتمان
- < مخاطر السيولة
- < مخاطر السوق

إطار إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة مسؤول بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. وقد قام مجلس الإدارة بتأسيس قسم إدارة المخاطر لدى المجموعة، بحيث يكون ذلك القسم مسؤولاً عن وضع ومراقبة سياسات إدارة المخاطر للمجموعة. تتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بصورة منتظمة لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تتولى لجنة التدقيق لدى المجموعة الإشراف على كيفية مراقبة إدارة المجموعة لمدى الالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة، كما تقوم بمراجعة مدى ملاءمة الإطار العام لإدارة المخاطر على ضوء المخاطر التي تواجهها المجموعة. يقوم قسم التدقيق الداخلي بمساعدة لجنة التدقيق في القيام بدورها الإشرافي. ويضطلع قسم التدقيق الداخلي بأعمال مراجعة منتظمة ومتخصصة لإجراءات إدارة المخاطر وأنظمتها الرقابية 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.

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.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(ب) استثمارات في سندات دين

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 A٢ إلى Baa١.

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.

(أ) مخاطر العملات

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

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

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

ه إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

تتشأ 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 المهيكلة مع البنوك. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، احتفظت المجموعة بعقود مقايضة أسعار الفائدة القائمة بقيمة اسمية تبلغ ٨٨٧ مليون درهم. وتستحق المقايضات في عام ٢٠٢٦.

أصدرت إحدى الشركات التابعة للمجموعة سندات صكوك بمبلغ ٣٠٠ مليون دولار أمريكي (١,١٠١,٦ مليون درهم) في ٢٠١٤ (تم سدادها في فبراير ٢٠١٩) وحملت سعر فائدة ثابت بواقع ٤,٢٩١٪ سنوياً.

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

(ج) مخاطر الأسعار

تتشأ مخاطر الأسعار من الأوراق المالية المتداولة التي تقاس بالقيمة العادلة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة سندات الدين وسندات الملكية المتاحة في محفظة 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.

يسمى 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 زائداً سندات الصكوك 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 ٢٠١٩ (تابع)

٦ تكلفة المبيعات

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
		تشمل بالأساس ما يلي:
		مواد مستهلكة
١,٠٤٦,١١٦	٨٩٢,٥٧٦	الاستهلاك والإطفاء
١٣٨,٠٠٧	١٩١,٦٧٩	مصارييف غير مباشرة للمصنع (باستثناء الاستهلاك)
١٨٨,٥٨٠	١٧٠,٧٩١	تكاليف الموظفين
١٤٣,٦٦٧	١٤٣,٢٨٦	حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة (راجع الإيضاح ١٢)
١١٥,٣٥٨	١٠٨,٠٦٢	مشاركة تكاليف البنية التحتية وأعمال التطوير مع هيئة الطرق والمواصلات (راجع الإيضاح ٣٥)
٢٩,٠٧٧	٢٩,٠٧٧	تكاليف بيع العقارات
٨١,٧١٤	٢٧,٨٧٢	مخصص خفض قيمة المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق (راجع الإيضاح ١٨)
٧٣,٢٩٠	١٠,٤٠٢	

٧ مصارييف عمومية وإدارية

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
		تشمل بالأساس ما يلي:
		تكاليف الموظفين
٢٥٥,٣٠٥	٢٥٤,٦٧٣	مصارييف بيع وتسويق
٥٠,٧١٦	٦٣,٩٨٦	الاستهلاك والإطفاء
٣٥,٩٠٥	٤٥,٧٥٩	

تشمل مصارييف البيع والتسويق مبلغاً بقيمة ١,٤٥ مليون درهم (٢٠١٨: ١ مليون درهم) مدفوعاً لمساهمات خيرية واجتماعية.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٨ إيرادات وتكاليف تمويل

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٤٥,٩٩١	٤٩,٢٠٥	إيرادات الفوائد
١,٤٧٧	-	إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
٤٧,٤٦٨	٤٩,٢٠٥	إيرادات التمويل
(١٢٥,٧٤٥)	(٢٣٧,٧٣٧)	تكاليف / أرباح الفوائد على سندات الصكوك
-	(٩,٥٣٠)	صافي التغير في القيمة العادلة لأدوات مالية مشتقة
١,٨٠٥	١,٨٠٥	إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
-	(١٩,٩٣١)	مصاريف تمويل على مطلوبات إيجار
(١٢,٣٥٤)	(١٥,٥٧٢)	رسوم بنكية
٤,٢٣٩	١,٥٨٠	ربح الصرف الأجنبي - بالصافي
(١٤٢,٠٥٥)	(٢٧٩,٣٨٥)	تكاليف التمويل

٩ إيرادات أخرى

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٩,٥٢٦	١١,١٢٩	تشمل بالأساس ما يلي:
٣,١٦٧	٤,٦٦٠	مخصص مسترد كان انتفى الغرض منه
١,٣٩٧	٤,١٠٠	بيع خردة
٥,٤١٣	٣,٥١٦	الدخل من العمليات المؤجرة
٤,٦٧٨	٢,٤٩٣	تكاليف الخدمة
٤٤	٢,١٦٢	أتعاب إدارية
٤,٥١٠	٣٥	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
		إيرادات إعلانات

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (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 قييد الإنجاز ألف درهم	المجموع ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٨	٩,٦٠٠	٩٢٨,٤٠٠	١,٢٩٥,١٠٤	٩٨,٢٤٠	٢٢,٩٨٦	٦٣,٩١٤	٢,٤١٨,٢٤٤
إضافات	٧٥,٢١٨	٨,٨٨٥	٣٧,٧٨٧	١٠,٧٧٥	٨٦١	١٨٩,٩١٣	٢٣٣,٤٣٩
تحويل من المخزون (راجع (٢) أدناه)	١٢٨,٠٩٧	-	-	-	-	٥٢,٣٨٨	١٨٠,٤٨٥
استبداعات وحذوفات	-	-	(١,٣٩٢)	(٧١٥)	(٨٦٩)	(٢٣)	(٢,٩٩٩)
الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال	-	١٦٧,٣٧١	١,٥٩٥,٣٨٥	١٠,٣٠٩	١٦٨	٣٧٢,٥٥٥	٢,١٤٥,٧٨٨
تحويلات	-	٢,٩٦٣	٩٧,١٠٥	٥٠٦	٤٦٧	(١٠١,٠٤١)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢١٢,٩١٥	١,١٠٧,٦١٩	٣,٠٣٣,٩٨٩	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
استبداعات وحذوفات	-	(١٦٧)	(١,٨٦٨)	(١,٧٥٩)	(٢,٦٤١)	-	(٦,٤٣٥)
الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال (راجع الإيضاح (٤٠))	-	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	١٢٨,٠٢٢	٢٣,٠٨٢	٩٣١,٨٨٤	٥,٦١١,١٧٧
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة							
في ١ يناير ٢٠١٨	-	٣٤٢,٧٩٠	٧١٨,٠٢٢	٨٤,٨١٤	٢٠,٠٤٥	١٠,٧٠٨	١,١٧٦,٣٨٩
المحمل السنة	-	٤٠,٣٦١	١١٥,٣١٧	٩,٥٩٣	١,٤٥٠	-	١٦٦,٦٢١
عن استبداعات وحذوفات	-	-	(١,٠٥٢)	(٦٦٤)	(٧٢٢)	-	(٢,٤٣٨)
عن الاستحواذ خلال اندماجات الأعمال	-	١٨,٦١٦	٣٧١,٣٨٦	٦,٦٩٨	١٦٨	-	٢٩٦,٨٦٨
خسارة انخفاض القيمة	-	-	٨٦	-	-	-	٨٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	-	٤٠١,٦٦٧	١,١٠٣,٧٦٩	١٠٠,٤٤١	٢٠,٩٤١	١٠,٧٠٨	١,٦٣٧,٥٢٦
المحمل السنة	-	٤١,٣٦٢	١١٦,٦٢٠	١٠,٧٨٢	١,٧٩٨	-	١٧٠,٥٦٢
عن استبداعات وحذوفات	-	(١٦٧)	(١,٥٩٦)	(١,٧٥٩)	(٢,٦٤١)	-	(٦,١٦٣)
عن الاستحواذ خلال اندماجات الأعمال (راجع الإيضاح (٤٠))	-	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
صافي القيمة الدفترية							
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢١٢,٩١٥	٧٠٥,٩٥٢	١,٩٣٠,٢٢٠	١٨,٦٧٤	٢,٦٧٢	٥٦٦,٩٩٨	٣,٤٣٧,٤٣١
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢١٢,٩١٥	٧٠٧,٨٢٩	١,٨٩٠,٣٤٤	١٦,٨٨٩	٢,٩٣٠	٩٣١,١٧٦	٣,٧٥٢,٠٨٣

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (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 ٢٠١٩ مبلغ ٥٣,٤ مليون درهم (٢٠١٨: 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) بدأت المجموعة خلال ٢٠١٨ بناء فندقين على قطع أراضي مصنفة ضمن المخزون في السنوات السابقة والتي تتوي الإدارة تشغيلها بمجرد بنائها. وبالتالي، أعيد تصنيف مبلغ ١٨٠,٥ مليون درهم من المخزون إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات خلال السنة السابقة.
- (٣) تم رهن مبانى ومنشآت وآلات بصافي قيمة دفترية ٢,٤٢٦ مليون درهم (٢٠١٨: ١,٩٩٠ 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.

١١ شهرة وموجودات غير ملموسة

الشهرة	شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية	عقود العملاء	موجودات أخرى غير ملموسة	المجموع ألف درهم	التكلفة
١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	-	١٨,٦٧٥	١٥٠,٢٠٥	كما في ١ يناير ٢٠١٨
-	-	٢٣٣,٢٧٢	-	٢٣٣,٢٧٢	استحوادات خلال اندماج الأعمال
-	-	-	٢١٩	٢١٩	إضافات
١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	٢٣٣,٢٧٢	١٨,٨٩٤	٣٨٣,٦٩٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
-	٢٢٢,٨٢٥	-	-	٢٢٢,٨٢٥	عن الاستحوادات خلال اندماج الأعمال (راجع الإيضاح ٤٠ (ب))
-	٢٥٤	-	-	٢٥٤	إضافات خلال السنة
١٢٤,٠٨٥	٢٣٠,٥٢٤	٢٣٣,٢٧٢	١٨,٨٩٤	٦٠٦,٧٧٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(٢٩,٦٥٩)	(٧,٤٤٥)	-	(١٤,٢٦١)	(٥١,٣٦٥)	الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة في ١ يناير ٢٠١٨
-	-	(٥,٩٨١)	(١,٣١٠)	(٧,٢٩١)	إطفاء
(٢٩,٦٥٩)	(٧,٤٤٥)	(٥,٩٨١)	(١٥,٥٧١)	(٥٨,٦٥٦)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
-	(١٢,٣٥٠)	(٥,٩٨١)	-	(١٨,٣٣١)	إطفاء
-	(٩,٣٥٨)	-	-	(٩,٣٥٨)	عن الاستحوادات خلال اندماج الأعمال
(٢٩,٦٥٩)	(٢٩,١٥٣)	(١١,٩٦٢)	(١٥,٥٧١)	(٨٦,٣٤٥)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٩٤,٤٢٦	-	٢٢٧,٢٩١	٣,٣٢٣	٣٢٥,٠٤٠	القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٩٤,٤٢٦	٢٠١,٣٧١	٢٢١,٣١٠	٣,٣٢٣	٥٢٠,٤٣٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (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 استقرار التدفقات النقدية بعد فترة الخمس سنوات باستخدام معدلات النمو المقدر 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.

خضعت عمليات تسجيل المنتجات للتقييم باستخدام طريقة الأرباح الزائدة لفتترات متعددة في إطار منهج الدخل. ينطوي منهج الأرباح الزائدة لفتترات متعددة على تقييم صافي الدخل المتبقي المستمد من عقود العملاء بعد خصم رسوم الموجودات المساهمة المناسبة بما يبين العوائد المنسوبة إلى جميع الموجودات الأخرى، سواء الملموسة أو غير الملموسة، المستخدمة في دعم الموجودات غير الملموسة المتعلقة بعمليات تسجيل المنتج.

تم خصم التدفقات النقدية الأساسية باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال الذي يبلغ ١٣,٥٪.

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 الاستثمارات العقارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٧٠٤,٩٨٠	٨,٢٩٢,١٠٨	في ١ يناير
٢٨٤,٤٦٨	٣١٦,٠٩٨	إضافات
١٩٩,٨٩٥	-	المحول من المخزون (راجع الإيضاح ١٨)
٥,١٨٣	-	المحول من عقارات بغرض التطوير
(٤,٣١٥)	(٣٧,٥٤٢)	بيع استثمارات عقارية
١٠١,٨٩٧	١٣٤,٤١٤	ربح التقييم العادل (صافي)
٨,٢٩٢,١٠٨	٨,٧٠٥,٠٧٨	في ٣١ ديسمبر

< خلال ٢٠١٨، وبناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف الأراضي والمباني قيد الإنشاء من المخزون إلى الاستثمارات العقارية.

< تمثل الإضافات خلال السنة أعمال تطوير قيد الإنجاز على بعض قطع الأراضي.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٢ الاستثمارات العقارية (تابع)

تتألف الاستثمارات العقارية مما يلي:

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٤,٨٤٧,١٢٢	٤,٩٧٧,٦٠٨	بنية تحتية ومنشآت ملحقة
١,٢٤٨,٨٩٦	١,٦٩٣,٥٢٢	قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير
١,٥٤٠,١٦٠	١,٣٨٨,٩١٨	مراقف سكنية وتجزئة وتجارية
٦٥٥,٩٣٠	٦٤٥,٠٣٠	مساكين عمال ومستودعات
٨,٢٩٢,١٠٨	٨,٧٠٥,٠٧٨	

(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 ٢٠١٩، حصلت المجموعة على القيم العادلة لجميع المراحل، وأُجريت التقييمات باستخدام منهج تقييم الدخل بعد الأخذ بالاعتبار التدفقات النقدية الخارجة الناتجة عن الحصة المقدرة بنسبة ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة المستحقة إلى حكومة دبي. بلغت أرباح التقييم العادل ١٢٦,٦ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٥٠,٠٠ مليون درهم) نظراً للتغير الجوهري في صافي التدفقات النقدية حسب شروط عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين.

وحيث إن تقييم كافة المراحل المنجزة من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل يرتكز على صافي التدفقات النقدية المستقبلية، فقد تم إجراء تعديل على قيمة الإيجار المستحقة على أساس القسط الثابت بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. وبالمثل تم إدراج الإيجارات غير المكتسبة المفوترة مقدماً والمطلوبات المعترف بها المتعلقة بحصة حكومة دبي البالغة ٢٠٪ في تاريخ التقييم ضمن تقييم الاستثمارات العقارية. وفيما يلي التسوية بين تقييم الاستثمارات العقارية الذي تم إجراؤه بواسطة خبير تقييم مستقل ومسجل والتقييم المعدل المدرج في البيانات المالية الموحدة.

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٤,٥٩٦,٤١٤	٤,٧٢٠,٢٨٩	التقييم العادل للمراحل المنجزة والمنشآت الملحقة وفقاً لتقارير خبير التقييم المستقل المسجل
(٤٣,٩٥٨)	(٤٦,١٩٥)	ناقصاً: تعديل ذمم الإيجار المدينة للمراحل المنجزة (إيضاح ١٦)
١٧٩,٣٠٨	١٩٥,٤٥٢	زائداً: تعديل ذمم الإيجار المدينة غير المكتسبة للمراحل المنجزة* (إيضاح ٢٦)
١١٥,٣٥٨	١٠٨,٠٦٢	زائداً: تعديل المطلوبات المعترف بها (المدرجة ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى) (راجع الإيضاحين ٦ و٢٦)
٤,٨٤٧,١٢٢	٤,٩٧٧,٦٠٨	

* تتمثل الإيجارات غير المكتسبة في الإيجارات المفوترة مقدماً.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٢ الإستثمارات العقارية (تابع)

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة (تابع):

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 ٢٠١٩، أُجري التقييم العادل لقطع الأراضي باستخدام منهج مقارنة المبيعات ومنهج تقييم الدخل حسبما يكون ملائماً، مما أدى إلى صافي ربح من التقييم العادل بقيمة ٤٢,٤ مليون درهم (٢٠١٨: خسارة تقييم عادل بقيمة ١٦ مليون درهم).

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

(ج) المرافق السكنية ومرافق التجزئة والمرافق التجارية تشمل ما يلي:

(١) مبنى متعدد الاستخدامات تم تشييده على قطعة أرض ممنوحة من حكومة دبي، وتم تأجيره بموجب عقود إيجار تشغيلي.

(٢) مبنى متعدد الاستخدامات تم تشييده على قطعة أرض ممنوحة من حكومة الفجيرة، وهو قيد التطوير.

(٣) وحدات سكنية محتفظ بها للإيجار.

(٤) مرافق تجزئة وسكنية أخرى بموجب عقود إيجار تشغيلي.

خضعت المرافق السكنية ومرافق 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 ٢٣,٧ مليون درهم (٢٠١٨: خسارة تقييم عادل بقيمة ١١٦,٦ 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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٢ الإستثمارات العقارية (تابع)

(ج) المرافق السكنية ومرافق التجزئة والمرافق التجارية تشمل ما يلي: (تابع)

تم رهن عقارات سكنية بقيمة لا شيء درهم (٢٠١٨: ٤٥٧ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

(د) مساكن عمال ومستودعات:

تحدد التقييم العادل لمساكن العمال والمستودعات بتاريخ التقرير باستخدام منهج رسملة الدخل مما أدى إلى صافي خسارة من التقييم العادل بقيمة ١٠,٩ مليون درهم (٢٠١٨: خسارة تقييم عادل بقيمة ١٥,٥ 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.

عمليات التقييم

خضعت الإستثمارات العقارية لدى المجموعة للتقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لدليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ "قياسات القيمة العادلة". وبالنسبة لجميع الإستثمارات 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

حُدِدت 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.

تتسق أسس التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم الإستثمارات العقارية بشكل كبير مع المنهجية المطبقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٢ الإستثمارات العقارية (تابع)

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

تشمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة:

التدفقات النقدية المستقبلية من الإيجار	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وتدعمها شروط أي عقود إيجار حالية، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٦٠٤ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٦٠٧ مليون درهم على التوالي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
معدلات عائد الرسملة	استناداً إلى الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. فيما لو كانت معدلات عائد الرسملة أعلى/ أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ١٣٢ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ١٦١ مليون درهم على التوالي، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
معدلات البيع السوقية	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 ١٦٧ مليون درهم/ أقل بمبلغ ١٦٧ مليون درهم.
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 ٥٣٥ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٦٩٥ 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 ١٦٩ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ١٦٤ 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.

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٧,٧٠٤,٩٨٠	٨,٢٩٢,١٠٨	الرصيد في ١ يناير
٢٨٤,٤٦٨	٣١٦,٠٩٨	إضافات
٥,١٨٣	-	تحويلات من عقارات بغرض التطوير
١٩٩,٨٩٥	-	تحويلات من المخزون
(٤,٣١٥)	(٣٧,٥٤٢)	بيع استثمارات عقارية
١٠١,٨٩٧	١٣٤,٤١٤	التغيرات في القيمة العادلة (غير المحققة)
٨,٢٩٢,١٠٨	٨,٧٠٥,٠٧٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٣ استثمارات مالية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
		(١) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - راجع الإيضاح ١٣ (أ)
١٣٣,٥٨٦	١٢٠,٦٥٣	سندات ملكية
		(٢) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - راجع الإيضاح ١٣ (ب)
٢٥٥,٢٨٠	٢٠٥,٤٦٧	سندات ملكية مدرجة محتفظ بها للمتاجرة
١,٠٧٣,٩٤٧	١,٢٣٤,٧٧٥	سندات ملكية وصناديق وسندات وصكوك غير مدرجة
١,٤٢٩,٢٢٧	١,٤٤٠,٢٤٢	
		التوزيع الجغرافي للاستثمارات:
٧٣٠,٧٧٥	٧٤١,٥١٤	الإمارات العربية المتحدة
٢٥١,٢٤٣	٣٧٠,٦٨٨	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٤٨٠,٧٩٥	٤٤٨,٦٩٣	دول أخرى
١,٥٦٢,٨١٣	١,٥٦٠,٨٩٥	

تم رهن استثمارات في سندات ملكية وصناديق وسندات غير مدرجة تبلغ قيمتها العادلة ٥٣٧ مليون درهم (٢٠١٨: ٦٨٢ مليون درهم)، لصالح بنوك مقابل القروض التي تم الحصول عليها (راجع الإيضاح ٢٤).

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

إن استثمارات المجموعة في سندات الملكية 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 ٣٧,٨ مليون درهم (٢٠١٨: ٣١,٥ مليون درهم).

(أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتعلق الاستثمار الرئيسي المحتفظ به بنسبة ٥٪ من أسهم مصرف الطاقة الأول 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 لسندات الملكية غير المدرجة والصناديق والسندات والصكوك في سندات وصناديق مدارة.

قامت المجموعة باستثمار بمبلغ ٥٠٢,٦ مليون درهم (٢٠١٨: ٥٩٧ مليون درهم) في محفظة سندات متنوعة ذات عائد ثابت ومبلغ ٣٤,٩ مليون درهم (٢٠١٨: ٨٥,٢ مليون درهم) في صناديق حقوق ملكية مدارة من خلال استخدام تسهيلات اقتراض ذات صلة بمبلغ ٣٧١ مليون درهم (٢٠١٨: ٤٢٦ 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 ٢٠١٩ (تابع)

١٣ استثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة

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

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

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

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

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

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وعليه تم تسجيل ربح بمبلغ ٦٧ مليون درهم في حساب الأرباح أو الخسائر خلال السنة الحالية (٢٠١٨): خسارة بمبلغ ١٥٣,٣ مليون درهم). نشأ الربح أساساً من سندات الملكية المحتفظ بها للمتاجرة في السوق وارتفاع القيمة العادلة لبعض سندات الملكية غير المدرجة والصناديق والسندات.

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات في سندات الملكية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعليه لم يتم تسجيل أي تغيير في القيمة العادلة خلال السنة الحالية في الدخل الشامل الآخر (٢٠١٨): خسارة بقيمة ٤٨,٢ مليون درهم).

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 للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٣ استثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (تابع)

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
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣٤٩,٩٧١	٦٩٩,٥١٣	٣٧٩,٧٤٣	١,٤٢٩,٢٢٧
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٦٤٥	-	١٣٢,٩٤١	١٣٣,٥٨٦
	٣٥٠,٦١٦	٦٩٩,٥١٣	٥١٢,٦٨٤	١,٥٦٢,٨١٣

مطابقة قياسات القيم العادلة للاستثمارات بحسب المستوى الثالث

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٥١٥,٦٨٣	٥١٢,٦٨٤	كما في ١ يناير
٩٥,٦٥٩	٧,٦٢٤	إضافات خلال السنة
(٣٢,١٨٧)	(١٩,٦٤٥)	مستردة / مبيعة خلال السنة
		الخسارة المسجلة في الدخل الشامل الآخر
(٤٨,٢٠٥)	-	- صافي التغير في القيمة العادلة (غير المحقق)
		الأرباح/ (الخسائر) المسجلة في الربح أو الخسارة
(١٨,٢٦٦)	٢٢,٩٥٤	- صافي التغير في القيمة العادلة (غير المحقق)
٥١٢,٦٨٤	٥٢٣,٦١٧	كما في ٣١ ديسمبر

تمثل الاستثمارات المستردة خلال السنة بيع استثمار في سندات ملكية غير مدرجة بقيمة ١٩,٦ مليون درهم مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وعند استرداد الاستثمار، تم تحويل احتياطي القيمة العادلة ذي الصلة البالغ ٩,١ مليون درهم إلى الأرباح المحتجزة.

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 ٤٠,٣ مليون درهم (٢٠١٨: ٥١,٣ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٤ موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
-	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 تكبدها إحدى الشركات التابعة. تم تحديد التقييم العادل لهذه الذمم المدينة باستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. ونظراً لاستخدام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة عند تحديد القيمة العادلة لهذه الذمم المدينة، فقد تم تصنيفها ضمن الأدوات المالية من المستوى الثالث.

١٥ استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧,٠٥٣	١٨,٠٤٧	استثمار في مشاريع مشتركة (راجع إيضاح (١) أدناه)
٢٢٩,٧٠١	١١١,٣٨٩	استثمار في شركات زميلة (راجع إيضاح (٢) أدناه)
٢٤٦,٧٥٤	١٢٩,٤٣٦	مجموع الاستثمار 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 ٢٠١٩:

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

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

شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.ع

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

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 للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

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

(١) المشاريع المشتركة (تابع)

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
١٢٨	٣,٠٧٢	موجودات غير متداولة
٢١,١٧٨	٣٥,٦٣٠	موجودات متداولة
(١٦,٢٧٠)	(١٨,٣٤٠)	مطلوبات غير متداولة
(٣,٦٢٨)	(٦,٩٦٦)	مطلوبات متداولة
١١,٤٠٨	١٣,٣٩٦	صافي الموجودات (٪١٠٠)
٥,٧٠٤	٦,٦٩٨	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١١,٣٤٩	١١,٣٤٩	الشهرة
١٧,٠٥٣	١٨,٠٤٧	القيمة الدفترية للحصة في المشاريع المشتركة
٥٨,٢٣٦	٧٥,١٤٤	الإيرادات
(٥٧,٠٠٢)	(٧٢,٣٧٦)	مصاريف أخرى
١,٢٣٤	٢,٧٦٨	ربح السنة (٪١٠٠)
٦١٧	١,٣٨٤	حصة المجموعة في الربح
-	-	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر
٦١٧	١,٣٨٤	حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل
-	٣٩٠	توزيعات أرباح مستلمة بواسطة المجموعة

(٢) الشركات الزميلة

اعتباراً من ٧ مارس ٢٠١٩، استحوذت المجموعة على نسبة إضافية تبلغ ٦٦٪ من الحصة في شركتها الزميلة القائمة وهي غلوبال فارما ذ.م.م ("غلوبال فارما"). وبالإستحواذ على الحصة الإضافية، أصبحت غلوبال فارما شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. وعليه، تم إلغاء تسجيل الإستثمار في هذه المنشأة المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية وتم توحيد المنشأة على أساس البنود المباشرة اعتباراً من تاريخ الاستحواذ. راجع أيضاً الإيضاح ٤٠ (ب).

تشتمل الشركات الزميلة للمجموعة على الكيانات التالية:

٢٠١٨ نسبة الملكية	٢٠١٩ نسبة الملكية	الشركة الزميلة
٣٤	-	غلوبال فارما ذ.م.م (انظر الإيضاح ٤٠ (ج))
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")
٣٢	٣٧	آفريكا كرسست إديوكيشن ("أي سي إي")
٤٠	٤٠	موجافي ٤ ليتمتد (*)
٥٥	٥٥	موجافي ٩ ليتمتد (*)
٣٦	٣٦	موجافي ١٠ ليتمتد (*)
٢٠	٢٠	موجافي ٢٠ ليتمتد (*)

* 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 ٢٠١٩ (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 ٢٠١٩.

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
١,٣٠٠,٤٤٥	١,٤٨٧,٢٨٤	مجموع الموجودات
(٧٥١,٣٣٦)	(١,٠٦١,٤٣٥)	مجموع المطلوبات
٥٤٩,١٠٩	٤٢٥,٨٤٩	صافي الموجودات (٪١٠٠)
١٦٤,٨٠٩	١١١,٣٨٩	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١٧٥,٧٤٨	-	تعديل القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها عند الاعتراف المبدئي
(١١٠,٨٥٦)	-	انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية
٢٢٩,٧٠١	١١١,٣٨٩	القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة
١٢٦,٣٤١	٤٠,١٩٠	الإيرادات
(٢٣٤,٢٧٢)	(٢٣٦,١٩٥)	المصاريف
(١٠٧,٩٣١)	(١٩٦,٠٠٥)	خسارة السنة (٪١٠٠)
(٢٩,٧٦٩)	(٥٩,٩٦٤)	حصة المجموعة في الخسارة
-	-	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر
(٢٩,٧٦٩)	(٥٩,٩٦٤)	حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل

خلال السنة السابقة، أجرت المجموعة تقييمًا للمبلغ القابل للاسترداد للشركة الزميلة على أساس القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد. نتج عن هذا التقييم خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٢٨ مليون درهم. احتُسبت القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد باستخدام توقعات التدفقات النقدية المخصومة. وتضمنت الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة ٨,٩٪ ومعدل نمو نهائي بنسبة ١٪.

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

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٦٠٦,٦٧٧	٢٤٦,٧٥٤	في ١ يناير
(٢٩,١٥٢)	(٥٨,٥٨٠)	حصة المجموعة في خسارة السنة
-	(٣٩٠)	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
(٢٧,٩٩٠)	-	انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية
(٣٧٥,٣٤٦)	(٩٤,٦٤٣)	عن الاستحواذ على حصة مسيطرة في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (راجع الإيضاح ٣٩)
(١٣,٨٤٩)	-	استبعاد كيانات
٨٦,٤١٤	٣٦,٢٩٥	استثمارات منفذة خلال السنة
٢٤٦,٧٥٤	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 للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (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:

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٣,١٨١	١,٩٣٨	إجمالي الاستثمار
(٢١٧)	(١١٥)	إيرادات تمويلية غير مكتسبة
٢,٩٦٤	١,٨٢٣	صافي الاستثمار
(١,٢٨٧)	(٩٦٥)	ناقصاً: المبلغ المستحق خلال أقل من سنة المصنف ضمن الذمم المدينة الأخرى (راجع الإيضاح ٢٠)
١,٥٧٧	٨٥٨	الجزء غير المتداول

فيما يلي ذمم الإيجار التمويلي المدينة المستحقة للمجموعة:

المبلغ الأساسي ٢٠١٨ ألف درهم	الفائدة ٢٠١٨ ألف درهم	الحد الأدنى لدفعات الإيجار ٢٠١٨ ألف درهم	المبلغ الأساسي ٢٠١٩ ألف درهم	الفائدة ٢٠١٩ ألف درهم	الحد الأدنى لدفعات الإيجار ٢٠١٩ ألف درهم	
١,٢٨٧	٤٨	١,٤٣٥	٩٦٥	٣٢	٩٩٧	أقل من سنة
١,٥٧٧	١٦٩	١,٧٤٦	٨٥٨	٨٣	٩٤١	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
٢,٩٦٤	٢١٧	٣,١٨١	١,٨٢٣	١١٥	١,٩٣٨	

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 ٢٠١٩ (تابع)

١٨ المخزون

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
١٨٣,٦٨٥	١٨٥,٥٧٦	مواد خام وأعمال قيد الإنجاز وقطع غيار (صافية من مخصص المخزون المتقادم وبطء الحركة)
٦٠,٠١٥	٧٦,٩٦١	بضائع جاهزة
٢,٤١٧	٤٦٣	بضاعة في الطريق
٢,٥٥٩,٧٣٣	٢,٦٧٧,٤٢٦	عقارات قيد التطوير/ محتفظ بها بغرض البيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق)
٢,٨٠٥,٨٥٠	٢,٩٤٠,٤٢٦	
(٣٥٣,٠٥٩)	(٢٦٩,٧٨٤)	ناقصاً: عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض البيع مصنفة كغير متداولة (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق)
٢,٤٥٢,٧٩١	٢,٦٧٠,٦٤٢	
١,٠٠٦,٠٣١	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 من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لدليل التقييم والتقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمساحين القانونيين باستخدام مزيج من أساليب التقييم التي تشمل منهج مقارنة المبيعات ودراسات الأسعار الإرشادية. وبناءً على هذه التقييمات، تم الاعتراف بانخفاض قدره ١٠.٤ مليون درهم في صافي القيمة القابلة للتحقق خلال السنة الحالية (٢٠١٨: ٧٣.٣ 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 ٢٠١٩، قامت المجموعة بتسجيل مخصص بمبلغ ١٥٩.٩ مليون درهم (٢٠١٨: ١٤٩.٥ مليون درهم) مقابل العقارات قيد التطوير لغرض البيع.

تماشياً مع قرار جدول أعمال لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية بشأن "تحويل البضائع المشيدة بمرور الزمن (المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض)" الصادر في مارس ٢٠١٩، قامت المجموعة بتغيير سياستها المحاسبية فيما يتعلق برسمة تكاليف الاقتراض فيما يتعلق ببناء التطوير العقاري المخصص للبيع. تحتسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بالتطوير العقاري المخصص للبيع خلال الفترة المحاسبية ضمن مصاريف التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد. وعليه، تم زيادة رصيد المخزون بواقع ١٦٦.٨ مليون درهم لتكاليف الإقراض المرسمة سابقاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

تم رهن مخزون بقيمة ١,٢٧٣ مليون درهم (٢٠١٨: ١,١١٧ مليون درهم) مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها من البنوك. ويتم في بعض الحالات التنازل عن وثائق التأمين على المخزون لصالح البنوك.

قامت الإدارة خلال ٢٠١٨، بناءً على التغير في استخدام العقارات قيد التطوير لغرض البيع إلى الإيجار لأطراف أخرى، بإعادة تصنيف المخزون ذات القيمة الدفترية البالغة ١٩٩.٩ مليون درهم إلى استثمارات عقارية (راجع الإيضاح ١٢).

بدأت المجموعة أيضاً خلال ٢٠١٨ بناءً فندقين على قطع أراضي مصنفة ضمن المخزون في السنوات السابقة وتتوي الإدارة تشغيلها بنفسها. وبالتالي، أعيد تصنيف مبلغ ١٨٠.٥ مليون درهم من المخزون إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات خلال ٢٠١٨ (راجع الإيضاح ١٠).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٩ الذمم المدينة التجارية

يتم بيان الذمم المدينة التجارية بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بقيمة ١٧١,٨٢ مليون درهم (٢٠١٨): ١٦٥,٣ 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 ٢٧٣,٩ مليون درهم مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٤٥,٦٤ مليون درهم).

٢٠ مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
		غير متداولة
٢٤,٨٤٦	٢٤,٨٣٥	دفعة مقدمة رأسمالية
٢١,٢٦١	٦,٧٠٧	ذمم مدينة أخرى
٤٦,١٠٧	٣١,٥٤٢	
		متداولة
		ذمم مدينة أخرى ومبالغ مدفوعة مقدماً
١٥٥,٣٣٩	١٥٤,٣١٥	< ذمم مدينة من العملاء مقابل استخدام تسهيلات هامشية
٩٠,٩٢٤	٨٦,٠٢٠	< محتجزات مدينة
١٦٨,٧٣٥	٦٥,٣١٦	< دفعات مقدمة إلى الموردين
٤٢,٦٦٠	٥١,٣٤٣	< مبالغ مدفوعة مقدماً
١٤١,٨٤٦	٢٣٤,٦٢٤	< أخرى
١,٣٨٧	٩٦٥	الجزء المتداول من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (راجع الإيضاح ١٧)
٥٧٨	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٦٣,٢٤٥	٦٤,٥٠٦	مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود (٢) أدناه)
٦٦٤,٧١٤	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:

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٨٢٠,٥٧٩	٧٩٠,٩٣٤	تكاليف العقود المتكبدة
(٦٠,٤١٤)	(٩٠,٤٠٣)	الأرباح المسجلة ناقصاً الخسائر المسجلة
٧٦٠,١٦٥	٧٠٠,٥٣١	
(٦٩٦,٩٢٠)	(٦٣٦,٠٢٥)	دفعات مرحلية
٦٣,٢٤٥	٦٤,٥٠٦	مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود
٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
١٠٠,٧٦٩	٦٣,٢٤٥	الرصيد في بداية السنة
٣٠٥,١٨٦	١٩٠,٠٤٣	إضافات خلال السنة
(٣٤٢,٧١٠)	(١٨٨,٧٨٢)	دفعات مرحلية
٦٣,٢٤٥	٦٤,٥٠٦	الرصيد في نهاية السنة

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢١ ودائع قصيرة الأجل لدى البنك ونقد وما في حكمه

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٦٩,٣٧٣	١,٠٤٥	ودائع قصيرة الأجل ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك بفترة استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر
٦٥,٠٥٠	٨٩,٨٧٩	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى البنوك
١٣٤,٤٢٣	٩٠,٩٢٤	
		نقد وما في حكمه
١,٣٧٤	١,٢٥٢	نقد في الصندوق
٥٤٤,٠٥٦	٤٨٩,٩٩٥	نقد لدى البنك في الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)
٦,٣٦٩	٤,٦٦٠	نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)
٣١,٠٩٤	٤٩,٧٦٦	نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)
٢١٥,١٧٦	٢١٢,٦٤١	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر
٧٩٨,٠٦٩	٧٥٨,٣١٤	مجموع النقد وما في حكمه

٢٢ قروض بنكية طويلة الأجل

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٣,٠٤٣,٥٥٣	٥,١٢١,٥٢٦	قروض طويلة الأجل
(٢٨٠,٨٦٣)	(٤٧٨,١٢٥)	ناقصاً: الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل (إيضاح ٢٤)
٢,٧٦٢,٦٩٠	٤,٦٤٣,٤٠١	الجزء غير المتداول من القروض البنكية 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 / لييبور ذي الصلة سنوياً. عندما يكون هناك ضمان مؤسسي، يقتصر التزام الشركة بشكل عام على نسبة حصتها في حقوق الملكية في الجهة المقترضة.

(٢) خلال الفترة الحالية، حصلت إحدى الشركات التابعة للشركة، وهي شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م، على قرض شائئ لأجل لمدة خمس سنوات بقيمة ٥٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٨٣٦,٤ مليون درهم) من مؤسسة مالية محلية. واستخدمت جزءاً من متحصلات القرض لأجل في سداد صكوك بقيمة ٣٠٠ مليون دولار أمريكي (١,١٠١,٦ مليون درهم) التي استحققت في فبراير ٢٠١٩ (إيضاح ٢٣).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٢ قروض بنكية طويلة الأجل (تابع)

(٣) قامت شركة دبي للإستثمار العقاري ذ.م.م، 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.

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

الضامن:

- < 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 ١:٢ أو أعلى

المقترض:

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، استخدمت الشركة التابعة ٧٢١,٢ مليون درهم من تسهيل القرض (٢٠١٨: ٥٠٥,٥ مليون درهم).

وقد التزمت المجموعة بجميع التعهدات المذكورة أعلاه.

٢٣ سندات الصكوك

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١,١٠١,٦٠٠	-	سندات صكوك (٣٠٠,٠٠٠ سند بواقع ١,٠٠٠ دولار أمريكي للسند الواحد)

في فبراير ٢٠١٤، أصدرت شركة تطوير مجمع دبي للإستثمار ذ.م.م شهادات صكوك لمدة ٥ سنوات تستحق في فبراير ٢٠١٩ بمبلغ ٣٠٠ مليون دولار أمريكي (بما يعادل ١,١٠١,٦٠٠ مليون درهم). تم تنظيم برنامج الصكوك كوكالة وأدرج في بورصة ناسداك دبي والبورصة الأيرلندية. شملت شروط الترتيب نقل بعض الموجودات المحددة (موجودات الوكالة) من شركة تطوير مجمع دبي للإستثمار ذ.م.م إلى منشأة ذات غرض خاص وهي صكوك مجمع دبي للإستثمار المحدودة (المصدر) التي تم تشكيلها لإصدار شهادات الصكوك. ومن حيث الجوهر، ظلت هذه الموجودات تحت سيطرة شركة تطوير مجمع دبي للإستثمار ذ.م.م واستمرت بإدارتها. وعند حدوث أي نقص في التدفقات النقدية، فقد قامت شركة تطوير مجمع دبي للإستثمار ذ.م.م بتقديم تعهد بالتعويض عن هذا النقص لحملة شهادات الصكوك. ولم يمتلك حملة شهادات الصكوك أي موجودات. وحملة شهادات الصكوك معدل ربح ثابت بنسبة ٤,٢٩١٪ سنوياً يستحق الدفع على أساس نصف سنوي. وقد دفع المصدر الربح من العوائد المتولدة من موجودات الوكالة.

تم سداد سندات الصكوك بتاريخ الاستحقاق في فبراير ٢٠١٩ بالكامل من خلال الحصول على تسهيل قرض ثنائي من مؤسسات مالية محلية كما هو مبين في الإيضاح ٢٢.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٤ قروض بنكية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٥٥,٠٥١	٥١٣,٠٢٣	سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصومة
٧٣٣,٣٠٢	٥٩١,٠٦٦	قروض قصيرة الأجل
٢٨٠,٨٦٣	٤٧٨,١٢٥	الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل
١,٤٦٩,٢١٦	١,٥٨٢,٢١٤	

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 ٣٧١,٢ مليون درهم (٢٠١٨: ٤٢٦,٢ مليون درهم) لغرض الاستثمارات في السندات والصناديق والمنتجات المهيكلة، 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:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٩٨,٠٦٩	٧٥٨,٣١٤	تقد وما في حكمه
١٣٤,٤٢٣	٩٠,٩٢٤	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
١,٠٥٠,١٢٩	١,٠٣٧,٢٧٨	استثمارات سائلة*
١,٩٨٢,٦٢١	١,٨٨٦,٥١٦	
(١,١٠١,٦٠٠)	-	سندات الصكوك
(١,٤٦٩,٢١٦)	(١,٥٨٢,٢١٤)	قروض - مستحقة خلال سنة واحدة (بما في ذلك السحوبات على المكشوف)
(٢,٧٦٢,٦٩٠)	(٤,٦٤٣,٤٠١)	قروض - مستحقة بعد سنة واحدة
-	(٣٩,٩٣٤)	مطلوبات الإيجار - مستحقة خلال سنة واحدة
-	(٢٥٣,٧٠٦)	مطلوبات الإيجار - مستحقة بعد سنة واحدة
(٣,٣٥٠,٨٨٥)	(٤,٦٣٢,٧٣٩)	صافي الدين

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

لدى المجموعة تسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة ٢,١٣٣,٦ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ١,٦٨٨,٩ مليون درهم).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٥ إيجارات

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

(١) موجودات حق الاستخدام

المجموع ألف درهم	منشآت ومعدات ألف درهم	مبان ألف درهم	أرض ألف درهم	التكلفة
٢٩٣,١٣٧	١٥٣,٢٠٥	٥٢,٠٣٩	٨٧,٨٩٣	عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦
٩,٢٧٦	-	-	٩,٢٧٦	عن الاستحواذات خلال اندماج الأعمال
١٥,٧٨٣	-	١٣,١٩٩	٢,٥٨٤	إضافات خلال السنة
٣١٨,١٩٦	١٥٣,٢٠٥	٦٥,٢٣٨	٩٩,٧٥٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٤٨,٥٤٥	٣١,٠٠١	٩,٦٦٠	٧,٨٨٤	الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة
٤٨,٥٤٥	٣١,٠٠١	٩,٦٦٠	٧,٨٨٤	إطفاء
٢٦٩,٦٥١	١٢٢,٢٠٤	٥٥,٥٧٨	٩١,٨٦٩	القيمة الدفترية
				٣١ ديسمبر ٢٠١٩

مطلوبات الإيجار

٢٠١٩ ألف درهم	٣٩,٩٣٤	٢٣٢,٦٧٩	٢٧٢,٦١٣	متداولة
٢٠١٩ ألف درهم	٤٨,٥٤٥	١٩,٩٣١	٦٨,٤٧٦	غير متداولة
	١٩,٩٣١			مصاريف الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام
				مصاريف الفوائد على مطلوبات الإيجار (مدرجة ضمن تكاليف التمويل)

٢٦ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	غير متداولة
١٦١,٠٩٥	٢٠٠,٦٣٧	ذمم دائنة أخرى
٦١٢,٣٧١	٦٨٣,٣٣٦	متداولة
١١٥,٣٥٨	١٠٨,٠٦٢	ذمم دائنة تجارية
١٧٩,٣٠٨	١٩٥,٤٥٢	ذمم دائنة إلى حكومة دبي عن حصتها في الأرباح المحققة لشركة تابعة (راجع الإيضاح ١٢)
١١٨,٨٦٤	١٨٢,٢٣٦	إيجارات غير مكتسبة (راجع الإيضاح ١٢)
٧٤٨,٣٩٠	٨٨٣,١٤٩	دفعات مقدمة مقبوضة من عملاء / مستحقة إلى عملاء
١,٧٧٤,٢٩١	٢,٠٥٢,٢٣٥	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٧ رأس المال وعلوّة الإصدار

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠

المصرح به:

٨,٠٠٠ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم
(٢٠١٨: ٨,٠٠٠ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم)

المصدر والمدفوع:

٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨
-----------	-----------

٤,٢٥٢,٠٢٢ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم
(٢٠١٨: ٤,٢٥٢,٠٢٢ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم)

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

٢٨ 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.

٢٩ الاحتياطي القانوني والاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي لشركات المجموعة والمادة ١٠٢ 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.

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 للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٠ احتياطي إعادة التقييم

خلال السنوات السابقة، قامت حكومة دبي بمنح الشركة قطعة أرض (راجع الإيضاح ١٢(ج)) حيث تم تسجيلها ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات بالقيمة الاسمية. وعندما تم إنشاء مبنى يضم مكاتب ووحدات سكنية في سنة ٢٠٠١ على قطعة الأرض الممنوحة لأغراض التأجير، تم تحويل الأرض من بند الممتلكات والمنشآت والمعدات إلى بند الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في السنوات السابقة. تم إضافة الأرباح الناتجة من التقييم العادل والبالغة ٢٠ مليون درهم في احتياطي إعادة التقييم غير القابل للتوزيع في وقت التحويل.

كما هو موضح في الإيضاح رقم ٣، عند تغيير السياسة المحاسبية لقياس تصنيف الأرض ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات، تم تحويل مبلغ ٢٢ مليون درهم إلى الأرباح المحتجزة.

٣١ 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).

٣٢ توزيعات أرباح مقترحة

اقترح مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية لعام ٢٠١٩ بنسبة ١٠٪ (٠,١٠ درهم للسهم) إلى المساهمين في الشركة.

في الاجتماع السنوي العام المنعقد بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠١٩، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية بنسبة ١٠٪ (٠,١٠ درهم للسهم) المقترحة من قبل أعضاء مجلس الإدارة. وتم دفع توزيعات أرباح بقيمة ٤٢٥,٢ مليون درهم خلال السنة الحالية.

٣٣ أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

تتمثل الأتعاب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة والبالغة ١٠,٥ مليون درهم (٢٠١٨: ١٠,٥ مليون درهم) في تعويض أعضاء مجلس الإدارة عن الخدمات المهنية المقدمة من قبلهم.

٣٤ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

٢٠١٨	٢٠١٩
٦٥١,٤٣١	٦٥٧,٤١٩
٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨
٠,١٥	٠,١٥

الربح العائد إلى ملاك الشركة (ألف درهم)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (ألف درهم)
الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (بالدرهم)

ليس هناك أي تأثير جوهري على ربحية السهم من تطبيق المعايير المحاسبية الجديدة في السنة الحالية.

٣٥ التزامات

٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
١,٦٣٤,٣٨١	١,١٦٩,٦٥٨

التزامات رأسمالية - متعاقد عليها وملتمزم بها

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٥ التزامات (تابع)

تشمل الالتزامات الرأسمالية أساساً ما يلي:

- < قيمة عقود الإنشاء المقدمة للمقاولين مقابل المشاريع العقارية قيد التطوير.
- < وقعت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م اتفاقية مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير للمناطق المجاورة. بلغ مجموع الالتزامات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما قيمته ٢٧٦,٥ مليون درهم (٢٠١٨: ٣٠٥,٥ مليون درهم) والتي سيتم إصدار فواتير لها ودفعها حتى عام ٢٠٢٩، على دفعات نصف سنوية قدرها ١٤,٥ مليون درهم لكل منها.

٣٦ مطلوبات طارئة

يوجد لدى المجموعة التزامات طارئة فيما يتعلق بخطابات ضمان وخطابات ائتمان بمبلغ ٢١٠,٦ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٧٧,٢ مليون درهم) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٣٧ 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:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	أقل من سنة
٤٩٩,٥٨٤	٥٥٦,٨٤٥	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
٢,٠٢٩,٤٢٦	٢,٠٨٦,٣٠١	أكثر من خمس سنوات
٥,١٥٢,١١٥	٥,٠٧١,٥٤٥	
٧,٦٨١,١٢٥	٧,٧١٤,٦٩١	

٣٨ معاملات الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة، في سياق العمل الاعتيادي، بتنفيذ معاملات مع شركات أخرى ينطبق عليها تعريف الأطراف ذات علاقة 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:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	رسوم الأرض ورسوم الإيجار الأخرى
١,٣٨٢	-	تعويضات كبار موظفي الإدارة، بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة، كالتالي:
٢٨,٥٢٥	٢٧,٥١٩	منافع قصيرة الأجل (بما في ذلك الأتعاب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة)
٤٦٢	٤٦٨	منافع تقاعد

٣٩ الحصص غير المسيطرة

لا تمتلك المجموعة أي حصص غير مسيطرة هامة فردياً في أي من شركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤. استثمار في شركات تابعة

(أ) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

نسبة الملكية	بلد التأسيس	المنشأة
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة تطوير مجمع دبي للإستثمار ذ.م.م
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة دبي للإستثمار العقاري ذ.م.م
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة الإمارات ديستريكت كولينج ذ.م.م (إميكول)
٦٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة الطيف للإستثمار ذ.م.م
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة دبي للإستثمار الصناعي ذ.م.م
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة زجاج ذ.م.م
٧٥, ٦٣	الإمارات العربية المتحدة	شركة مشاريع ذ.م.م
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	دبي العالمية للإستثمارات المحدودة
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	أنكور مزنة للعقارات ش.ذ.م.م
٦٦, ٦١	الإمارات العربية المتحدة	شركة المال كايبتال ش.م.خ
٧٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة العقارية للإستثمار ذ.م.م

(١) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للإستثمار العقاري ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

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

(٢) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للإستثمار الصناعي ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة الإمارات لأنظمة المباني ذ.م.م
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة الزيوت الطبيعية (دبي) ذ.م.م
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	جلوبال فارما ذ.م.م*
٨٠	الإمارات العربية المتحدة	دبي للرافعات والخدمات الفنية ذ.م.م
٥١	الإمارات العربية المتحدة	إميرتس أكستروديد بوليسترين ذ.م.م
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تك سورس ذ.م.م
٩٠	الإمارات العربية المتحدة	دي أي دي مانجمنت دي إم سي سي
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	جامعة البلمند في دبي (فرع)

(٣) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة زجاج ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة الإمارات للزجاج ذ.م.م
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة لومي لصناعة الزجاج ذ.م.م (راجع الإيضاح (ج) أدناه)
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح ذ.م.م
١٠٠	المملكة العربية السعودية	شركة السعودي الأمريكي للزجاج المحدودة
٥١	الإمارات العربية المتحدة	شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م

* أصبحت شركة تابعة خلال السنة الحالية.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤. استثمار في شركات تابعة (تابع)

(٤) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة مشاريع ذ.م.ع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة مصنع الإمارات للسحب ذ.م.ع
٥١	الإمارات العربية المتحدة	شركة وايت ألمنيوم 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 انتيريز 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 (لابتيك) ذ.م.ع
٧٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة لايت تيك إنداستريز ذ.م.ع
٥٤	الإمارات العربية المتحدة	

(٥) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة المال كابيتال ش.م.ع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

٦٤	الإمارات العربية المتحدة	صندوق المال العقاري
١٠٠	جزر الكايمان	شركة المال كابيتال فنتشر تو ليتمد
١٠٠	جزر الكايمان	شركة المال كابيتال فنتشر ش.م.ع
١٠٠	جزر الكايمان	شركة المال كابيتال فنتشر وان ليتمد
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	المال للأسهم المباشرة ١ ليتمد
١٠٠	موريشيوس	المال كابيتال (موريشيوس) ليتمد
١٠٠	موريشيوس	بلو لاين إنديا أوبرتيونتييس
١٠٠	موريشيوس	بيزل إنديا أوبرتيونتييس
١٠٠	جزر الكايمان	الصقر للاستثمارات المحدودة
٩٩	البحرين	شركة صندوق المال ش.م.ع

(٦) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة الإمارات ديستريكت كولنج ذ.م.ع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة أكوول ميترينج ذ.م.ع (انظر الإيضاح (ج) أدناه)
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
٦٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة رعاية لصيانة المباني ذ.م.ع
٥١	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات لخدمات التبريد المتكاملة ذ.م.ع*

* أصبحت شركة تابعة خلال السنة الحالية.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤. استثمار في شركات تابعة (تابع)

(ب) استحواذ على شركة تابعة

اعتباراً من ٧ مارس ٢٠١٩، استحوذت المجموعة على نسبة إضافية تبلغ ٦٦٪ من الحصة في شركتها الزميلة القائمة وهي غلوبال فارما ذ.م.م ("غلوبال فارما"). وبالإستحواذ على الحصة الإضافية، أصبحت غلوبال فارما شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. وعليه، تم إلغاء تسجيل الإستثمار في هذه المنشأة المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية وتم توحيد المنشأة على أساس البنود المباشرة اعتباراً من تاريخ الاستحواذ.

يلخص الجدول التالي المبالغ المسجلة للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المحملة بتاريخ الاستحواذ:

الحصة المستحوذ عليها %	٦٦٪
القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها:	ألف درهم
موجودات غير متداولة (باستثناء الموجودات غير الملموسة)	٦٠,٤٤٤
موجودات غير ملموسة (تسجيل المنتجات والترخيص وغيرها)	٢١٣,٤٦٧
موجودات متداولة (باستثناء الأرصدة النقدية والبنكية)	٦٠,٤٣٠
نقد في الصندوق ولدى البنوك	٣٢,٣٢٢
مجموع الموجودات	٣٦٦,٦٦٣
مطلوبات غير متداولة	(١٤,٤٦٤)
مطلوبات متداولة	(٤٥,٩٣٧)
مجموع المطلوبات	(٦٠,٤٠١)
مجموع صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها	٣٠٦,٢٦٢
ثمن الشراء - (أ)	١٤٧,٧٨٩
القيمة العادلة لحصة الملكية المحفوظ بها سابقاً	١٠٦,١٤٩
مجموع الثمن	٢٥٣,٩٣٨
ناقصاً: القيمة العادلة لصادفي الموجودات المحددة المستحوذ عليها	(٣٠٦,٢٦٢)
أرباح شراء بالمقايضة	(٥٢,٣٢٤)
الربح من التقييم العادل للحصة الحالية في غلوبال فارما	١٠٦,١٤٩
القيمة العادلة للحصة الحالية البالغة ٣٤٪ في غلوبال فارما في ٧ مارس ٢٠١٩	(٩٤,٦٤٣)
ناقصاً: القيمة الدفترية للحصة في غلوبال فارما في ٧ مارس ٢٠١٩	١١,٥٠٦
الربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة	٣٢,٣٢٢
النقد المستحوذ عليه (ب)	(١١٥,٤٦٧)
صافي التدفقات النقدية الصادرة (أ) - (ب)	(١١٥,٤٦٧)

قامت المجموعة بالتعاقد مع خبير تقييم مستقل للقيام بالتقييم العادل لصادفي الموجودات المستحوذ عليها فيما يتعلق بعمليات الاستحواذ أعلاه. تم استخدام مزيج من أساليب التقييم وفقاً لطبيعة الأصل لقياس القيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المحملة. ويشمل التقييم: تكاليف الإحلال المستهلكة والتدفقات النقدية المخصومة ورسملة الإيرادات والقيمة السوقية المقارنة، أيهما كان أكثر أهمية.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٥٠٪ في المشروع المشترك الحالي، شركة الإمارات ديستريكت كولينج ذ.م.م، مما أدى إلى ربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ بقيمة ٢٢٩ مليون درهم وبيع شراء بالمقايضة بقيمة ١٠٤ مليون درهم.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤. استثمار في شركات تابعة (تابع)

(ج) استحواذ على حصص غير مسيطرة

خلال السنة الحالية، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٤٠٪ و ٢٤,٣٪ في شركتيها التابعتين شركة أكواكول - ميترينج ذ.م.م وشركة أكوا لومي لصناعة الزجاج ذ.م.م. على التوالي. عند الاستحواذ، أصبحت هاتان الشركتان شركتين تابعتين بنسبة ١٠٠٪ للمجموعة.

٤١ استبعاد مشروع مشترك

خلال السنة الماضية، قامت المجموعة باستبعاد ٥٠٪ من حصتها في المنشأة الخاضعة للسيطرة المشتركة وهي مركز دبي الدولي لتعليم قيادة السيارات ذ.م.م. ونتج عن هذا الاستبعاد ربح بقيمة ٢١,١ مليون درهم تم إدراجه ضمن الربح من بيع الاستثمارات في السنة السابقة.

٤٢ 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 والمعترف بها بتقييم معظم العقارات بشكل سنوي. يتضمن الإيضاح رقم ١٢ معلومات حول منهج التقييم المتبع من خبراء التقييم الخارجيين.

(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 المعترف 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.

(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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٢ التقديرات والأحكام المحاسبية (تابع)

(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) المحاسبة عن اندماج الأعمال

اعتباراً من ٧ مارس ٢٠١٩، استحوذت المجموعة على نسبة إضافية تبلغ ٦٦٪ من الحصة في شركتها الزميلة القائمة وهي جلوبال فارما ذ.م.م ("جلوبال فارما"). واستعانت المجموعة بخبير تقييم خارجي مستقل لإجراء عملية تخصيص سعر الشراء والتقييم العادل للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها وتحديد وتقييم الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها من النشاط. يتطلب هذا التقييم اتخاذ أحكام هامة واستخدام افتراضات عند تنفيذ هذا التقييم. ويحتوي الإيضاح رقم ٤٠ على معلومات حول منهجية التقييم المتبعة بواسطة خبراء التقييم الخارجيين.

(و) تحديد معدل الاقتراض الإضافي

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

(ز) 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). ويتم مراجعة التقييم في حالة وقوع حدث هام أو تغيير كبير في الظروف قد يؤثر على هذا التقييم ويقع تحت سيطرة المجموعة كمستأجر.

٤٣ الأدوات المالية

مخاطر الائتمان

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٧٧	٨٥٨	ذمم الإيجار التمويلي المدينة
١,٢٠٥,٣٥٣	١,٤٣٤,٤٣٦	ذمم مدينة تجارية (بالصافي)
٧٩٨,٠٦٩	٧٥٧,٠٦٢	نقد وما في حكمه
٤٧٤,٥٨٠	٥٤٦,٧٣٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
٥٤١,٥٦٧	٥٠٢,٤٧١	استثمارات في سندات وصكوك وصناديق مهيكلة
١٣٤,٤٢٣	٩٠,٩٢٤	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
٤٣,٩٥٨	٤٦,١٩٥	ذمم الإيجار المدينة
٣,١٩٩,٥٢٧	٣,٣٧٨,٦٨٥	القيمة الدفترية

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٣ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وذمم الإيجار التمويلي المدينة في تاريخ التقرير بحسب المنطقة الجغرافية كان على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٦٢,٠٧٥	١,٢٣٩,٥٧٦	محلية
١٠٦,٨٣٠	١٢١,٠٠٧	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٣٩,٤١٢	٧٥,٦٧٦	مناطق أخرى
١,٢٠٨,٣١٧	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	المجموع	
٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٥,٣٣١	-	١ يناير: مخصص انخفاض القيمة الافتتاحي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩
٣٠,٧٩٤	-	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
١٥٦,١٢٥	١٦٥,٢٩٩	مخصص الانخفاض في القيمة الافتتاحي كما في ١ يناير بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
٩,١٧٤	٦,٥١٩	خسارة انخفاض القيمة المعترف بها
١٦٥,٢٩٩	١٧١,٨١٨	٢١ ديسمبر - مخصص انخفاض القيمة الختامي المخصص

تم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٧,٩٤ مليون درهم على المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٢٢,٦٧ مليون درهم).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٣ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع العقارات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة العشر التي تبلغ ١٨٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم				
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	%١	%١	%١٥	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٢٢٦,٣٣٦	٢٦٠,٣٥٠	٣١٨,٧٢٩	٨٠٥,٤١٥
مخصص الخسارة	١,٣٥٨	١,٥٦٢	٤٧,٨٧٣	٥٠,٧٩٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	%١	%١	%١٦	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٢٥٠,٧٨٠	١٤٥,٥٣٢	٢٦٦,٨٧٨	٦٦٣,١٩٠
مخصص الخسارة	١,٦٣٢	٩٤٧	٤٣,٤٩٠	٤٦,٠٦٩

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٨,٧ مليون درهم (٢٠١٨: ٨,٧ مليون درهم).

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع التصنيع والخدمات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة العشر التي تبلغ ٩٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم				
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	متداولة	متأخرة لأكثر من ٩٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ١٨٠ 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
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	متداولة	متأخرة لأكثر من ٩٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	%٥	%١٢	%١٥	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٣١١,٥٦٢	١١٧,٦٩٠	١٩٣,٧١٤	٦٢٢,٩٦٦
مخصص الخسارة	١٥,٤٣١	١٣,٥٩٢	٢٨,٥٣٢	٥٧,٥٥٥

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ١٦,٤٣ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٠,٨ مليون درهم).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٣ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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:

ألف درهم				
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	متداولة	متأخرة السداد حتى ٣٦٥ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	%٥	%١١	%٧٤	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	١١,٨٢٧	٨٣,٧٦٢	٤١,٦١٤	١٣٧,٢٠٣
مخصص الخسارة	٥٩٠	٩,٥٩٢	٣٠,٩٢٩	٤١,١١١
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	متداولة	متأخرة حتى ٣٦٥ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	%٦	%١٠	%٦٦	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٢٩,٤٦٢	١٨,٢٣٣	٣٦,٨٠١	٨٤,٤٩٦
مخصص الخسارة	١,٨٨٣	١,٨٦٤	٢٤,٢٠٦	٢٧,٩٥٣

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٤,٢ مليون درهم (٤,٢:٢٠١٨ 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 ٢٠١٩ (تابع)

٤٣ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة (تابع)

أكثر من ٣ سنوات ألف درهم	سنوات ٣ - سنتان ألف درهم	سنة واحدة - سنتان ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية		القيمة الدفترية ألف درهم
				التعاقدية ألف درهم	التدفقات النقدية ألف درهم	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩						
(٢,٩٧٤,٤٢٢)	(١,٥١٠,٥٩٦)	(٨٤٣,٣٧٤)	(١,٧٤٩,٥٧٣)	(٧,٠٧٧,٩٦٥)	٦,٢٢٥,٦١٥	مطلوبات مالية غير مشتقة
(٢٢٧,٧٨٨)	(٤٢,٣٨٤)	(٣٨,٩٤٠)	(٣٩,٩٣٤)	(٣٤٨,٩٨٦)	٢٧٢,٦١٣	قروض واقتراضات
-	-	-	(١,٦٧٤,٥٤٧)	(١,٦٧٤,٥٤٧)	١,٦٧٤,٥٤٧	مطلوبات الإيجار
(٨١,٩١٧)	(١٠,٣٩٤)	(٢٥,١٤٠)	(٦,٣٣٩)	(١٢٣,٥٩٠)	٩٠,٩٥٦	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٣,٢٨٤,٠٦٧)	(١,٥٦٣,٣٧٤)	(٩٠٧,٤٥٤)	(٣,٤٧٠,١٩٣)	(٩,٢٢٥,٠٨٨)	٨,٢٦٣,٧٣١	مطلوبات أخرى طويلة الأجل
٣١ ديسمبر ٢٠١٨						
(٢,٣٧٨,٥٩٥)	(٣٨٩,٧٣٢)	(٣٩٤,٣٧١)	(٢,٧٤٩,٢٥٥)	(٥,٩١١,٩٥٤)	٥,٣٣٣,٥٠٦	مطلوبات مالية غير مشتقة
-	-	-	(١,٤٧٢,٦٣٤)	(١,٤٧٢,٦٣٤)	١,٤٧٢,٦٣٤	قروض وتمويلات (شاملة سندات الصكوك)
(٢٨,٠٠٤)	(١,١٣٣)	(١,١٣٣)	(١٤,٥١٦)	(٤٤,٧٨٥)	٤٤,٧٨٥	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٢,٤٠٦,٥٩٩)	(٣٩٠,٨٦٥)	(٣٩٥,٥٠٤)	(٤,٢٢٦,٤٠٥)	(٧,٤٢٩,٣٧٣)	٦,٨٥٠,٩٢٥	مطلوبات أخرى طويلة الأجل

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٣ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السوق

مخاطر العملات

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف يورو	ألف يورو	
٩٥١	٣,٠٠٣	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٦,٣١٢	١٨,٧٢١	استثمارات
١,١٢٥	٢٠١	نقد لدى البنك
(٤,٦٦٩)	(٤,٢١٦)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(١٧,٢٢٤)	(٢٢,٥٣٤)	قروض واقتراضات
٤,٤٩٩	(١٥)	أخرى
٩٩٤	(٤,٨٤٠)	إجمالي التعرض
٩٩٤	(٤,٨٤٠)	صافي التعرض

فيما يلي أسعار الصرف المطبقة خلال السنة:

السعر الفوري		متوسط سعر الصرف		
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
درهم	درهم	درهم	درهم	
٤,٢٠	٤,١٢	٤,٣٠	٤,١٦	يورو

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:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٩١,١٠٢	٧٨٨,٣٨١	أدوات بأسعار ثابتة
(١,١٤٤,٠٤٤)	(٢٩٢,٤٠٩)	الموجودات المالية
		المطلوبات المالية
١٥٥,٣٣٩	١٦١,٨٠٤	أدوات بأسعار متغيرة
(٤,١٨٩,٤٦٢)	(٦,٢٢٦,٥٩٥)	الموجودات المالية
		المطلوبات المالية

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٣ 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 كانت ستؤدي إلى نقص الأرباح بمبلغ ٩,١ مليون درهم (٢٠١٨: ٩,٥ مليون درهم)، كما أن أي نقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى زيادة الأرباح بنفس المبلغ. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى، وبخاصة أسعار العملات الأجنبية.

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 ٢٠١٨.

الربح أو الخسارة		التأثير بالآلاف الدراهم
١٠٠ نقطة أساس النقص	١٠٠ نقطة أساس الزيادة	
٦٠,٦٤٨	(٦٠,٦٤٨)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٤٠,٣٤١	(٤٠,٣٤١)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقارب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة قيمتها الدفترية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٤ 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 حصة الأقلية الاستراتيجية 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 ٢٠١٩ (تابع)

٤٤ تقارير القطاعات (تابع) المعلومات حول القطاعات التشغيلية

قطاعات الأعمال	العقارات		الاستثمارات		التصنيع والمقاولات والخدمات		المجموع	
	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
مبيعات البضائع والخدمات (في نقطة زمنية)	٤٢,٠١٦	٣٩,٧٩٥	١٤,٠٦١	١٥,٩٢٦	١,٤١٨,١٧١	١,٤١٨,١٧١	١,٤٢٨,٩٥١	١,٤٣٦,١١٣
إيرادات العقود (على مدى فترة من الزمن)	-	-	-	-	١٩٠,٠٤٣	١٩٠,٠٤٣	١٩٠,٠٤٣	١٩٠,٠٤٣
مبيعات العقارات (على مدى فترة من الزمن)	٤٠,١٤٠	٨٩,٥٩٦	-	-	-	-	٨٩,٥٩٦	٤٠,١٤٠
إيرادات الإيجار	٩١٢,٢٨٦	٩٢٦,٦٥٤	-	-	-	-	٩١٢,٢٨٦	٩١٢,٢٨٦
ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية	١٣٤,٤١٤	١٠١,٨٩٧	-	-	-	-	١٣٤,٤١٤	١٠١,٨٩٧
ربح / (خسارة) من التقييم العادل للاستثمارات	-	-	(١٥٣,٣٠٦)	٦٧,٠٩٠	-	-	(١٥٣,٣٠٦)	٦٧,٠٩٠
الربح من التقييم العادل للحصة العالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة	-	-	٢٢٨,٩١٦	١١,٥٠٦	-	-	٢٢٨,٩١٦	١١,٥٠٦
أرباح شراء بالمقايضة	-	-	١٠٤,٢٦٣	٥٢,٣٢٤	-	-	١٠٤,٢٦٣	٥٢,٣٢٤
أخرى	١٤,٦٥٦	٦٣٤	١٣,٥٦٦	(١٨,٥٥٣)	-	-	(٣,٨٩٧)	٩٢,٤٠٧
مجموع الإيرادات	١,١٤٣,٥١٢	١,١٥٨,٥٧٦	٢٠٧,٥٠٠	١٢٨,٢٩٣	١,٦٠٨,٢١٤	١,٦٠٨,٢١٤	٢,٨٨٠,٠١٩	٢,٨٨٠,٠١٩
تكاليف تشغيلية مباشرة	(٤٢٩,٦٨٢)	(٤٧٢,٦٧٧)	-	-	(١,٣٠٠,٩٠١)	(١,٣٠٠,٩٠١)	(١,٩١١,٩٠٧)	(١,٩١١,٩٠٧)
مصاريف عمومية وإدارية	(٧٨,٦٢٠)	(٦٧,٠٩٨)	(١٠٠,٦٣٨)	(٨٩,٩٩٣)	(٢٣٥,٢٩٠)	(٢٣٥,٢٩٠)	(٤٥٤,٢٩٥)	(٤٥٤,٢٩٥)
مصاريف تمويل	(١٣٣,٠٢٩)	(٢٨,٤٠٥)	(٤٤,١٥١)	(٤٤,١٥١)	(١٠٢,١٩٥)	(١٠٢,١٩٥)	(١٤٢,٠٥٥)	(١٤٢,٠٥٥)
إيرادات تمويل وإيرادات أخرى	١٦,٦٧٢	٢٠,٦٢١	٣٨,٩٢٧	٤٢,١٨٤	٣٦,٨٠٨	٣٦,٨٠٨	٩٢,٠٣٢	٩٢,٠٣٢
انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه	-	-	-	-	-	-	(٢٧,٩٩٠)	(٢٧,٩٩٠)
محسوب على أساس حقوق الملكية	(٤,٦٣٨)	(٨٧٧)	-	-	(٩,٨٢٢)	(٩,٨٢٢)	(٣١,٨٤٣)	(٣١,٨٤٣)
صافي خسائر انخفاض القيمة على الموجودات المالية وموجودات العقود	٥١٤,٢٠٥	٦٢٠,١٤٠	٢٢,٤٣١	٢٢,٤٣١	(٣,١٨٦)	(٣,١٨٦)	٥٣٣,٤٥٠	٥٣٣,٤٥٠
الأرباح / (خسائر) العائدة إلى:								
الأرباح / (الخسائر) العائدة إلى:	٦١٢,٨١٣	٦٢٢,٠٧٨	١٠٤,٥٣٠	٢٢,٣٣٦	٢٢,٣٢٠	٢٢,٣٢٠	٦٥٧,٤١٩	٦٥٧,٤١٩
ملاك الشركة	(٩٨,٦٥٨)	(١١,٩٣٨)	١٩٥	١٩٥	(٢٥,٥٠٦)	(٢٥,٥٠٦)	(٨١,٢٣٢)	(٨١,٢٣٢)
الحصص غير المسيطرة	٥١٤,٢٠٥	٦٢٠,١٤٠	٢٢,٤٣١	٢٢,٤٣١	(٣,١٨٦)	(٣,١٨٦)	٥٣٣,٤٥٠	٥٣٣,٤٥٠
الموجودات	١٣,٢١٩,٨٦٧	١٢,٣٠٦,٠٣٠	٢,٤٣١,٦٥٧	٢,٥٦٢,٧١٣	٥,٣٠٥,٦٨١	٥,٣٠٥,٦٨١	٢٠,٩٥٧,٢٠٥	٢٠,٩٥٧,٢٠٥
المطلوبات	٤,٦٦٨,٤٨٩	٣,٠٢٢,٥٨٤	١,١٨٢,٥٩٨	١,٥٣١,٧١١	٢,٩٠٠,٠١٣	٢,٩٠٠,٠١٣	٨,٧٥١,١٠٠	٨,٧٥١,١٠٠

يبلغ تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ على الموجودات والمطلوبات فيما يتعلق بقطاع العقارات ١٢٩ مليون درهم و١٤٦ مليون درهم على التوالي، وفيما يتعلق بقطاع التصنيع والمقاولات والخدمات ١٢٩,٥ مليون درهم و١٢٥,٢ مليون درهم على التوالي، وفيما يتعلق بقطاع الاستثمارات ١,١ مليون درهم و١,٤ مليون درهم على التوالي. يتم تحصيل إيرادات المجموعة بشكل أساسي من المعاملات التي تتم في الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ 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.

٤٥-١ 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 ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-١ 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 كعمولات 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.

تحذف 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 للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-١ أساس التوحيد (تابع)

(و) المعاملات المستبعدة 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.

٤٥-٢ 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: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة التنفيذ 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: إدراج الإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتسجل الإيرادات بمرور الوقت 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 ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-٢ 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) الإيرادات 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 اثنان إلى ستة أشهر 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 المقدر 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 بالتزامات 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 يفرضها الاستشاري الخارجي لكل مشروع ونسبة تكلفة البنية التحتية المتكبدة في نهاية كل فترة من إجمالي التكلفة المقدر للبنية التحتية.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤٥ 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.

٣-٤٥ 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 ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-٤ 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. وتحتسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بتطوير العقارات لغرض البيع ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد. وتحتسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بالفترة التي تلي الاستحواذ أو الإنشاء أو الإنتاج ضمن 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.

٤٥-٥ 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 مهيباً 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 ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-٥ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

(ج) التكاليف اللاحقة

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

(د) الاستهلاك

يحتسب الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك والتي تتمثل في تكلفة الأصل أو القيمة الأخرى التي تحل محل التكلفة ناقصاً قيمته المتبقية. يتم الاعتراف بالاستهلاك ضمن حساب الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند حيث يعكس ذلك بصورة كبيرة النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني. يحتسب الاستهلاك للموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد الإيجار أو أعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بصورة معقولة أن تؤول الملكية إلى المجموعة في نهاية عقد الإيجار. 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
٢٣-١٥	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).

٤٥-٦ 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 ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-٦ موجودات غير ملموسة (تابع)

(ج) النفقات اللاحقة

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

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

٤٥-٧ الاستثمارات العقارية

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

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

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بافتناء الاستثمار العقاري. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تتسبب مباشرة للاستثمارات العقارية، لا تحتسب المجموعة مجدداً الموجودات أو 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.

٤٥-٨ 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 ووضعه الراهن. يتم بيان البضائع الجاهزة بتكلفة المواد الخام وتشمل أيضاً جزءاً مناسباً من المصاريف العامة. ويتم بيان الأعمال قيد الإنجاز بتكلفة المواد الخام والمصاريف العامة المنسوبة لها بصورة مباشرة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقق في سعر البيع المقدر في سياق العمل الاعتيادي ناقصاً مصاريف البيع المقدر.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٤٥ مخزون (تابع)

(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. تشمل التكلفة على إجمالي تكاليف التطوير والمصاريف المباشرة الأخرى. يتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق من قبل الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار السعر المتوقع تحقيقه بصوره نهائية وفقاً لظروف السوق السائدة وتكاليف الإنجاز المتوقعة.

يتم الاعتراف بمقدار الانخفاض في قيمة العقارات 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.

٩-٤٥ 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.

١٠-٤٥ الأدوات المالية

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

تتعرف 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.

(١) موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة

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

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

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-١٠ الأدوات المالية (تابع)

(أ) الأدوات المالية غير المشتقة (تابع)

(١) موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة (تابع)

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

ومع ذلك وفيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، فقد تختار المجموعة عند الاعتراف المبدئي أن تعرض أرباح وخسائر كل أداة على حدة في الدخل الشامل الآخر. وفيما يتعلق بالأدوات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم مطلقاً إعادة تصنيف الأرباح والخسائر إلى حساب الأرباح أو الخسائر ولا يتم الاعتراف بأي انخفاض في القيمة في حساب الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المكتسبة من تلك الاستثمارات ضمن حساب الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح جزءاً مسترداً من تكلفة الاستثمار.

نقد وما في حكمه

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

(ب) المطلوبات المالية غير المشتقة

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

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

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.

٤٥-١١ 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 والدفوعات 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.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-١١ العملات الأجنبية (تابع)

(ب) العمليات الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات الخاصة بالعمليات الأجنبية، بما في ذلك الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناتجة عن الاستحواذ، إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. ويتم تحويل إيرادات ومصاريف العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة الحالية. ويتم الاعتراف بفروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل ضمن الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي تحويل العملات الأجنبية ضمن حقوق الملكية. عندما يتم استبعاد عملية أجنبية، بحيث يتم فقدان السيطرة أو التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة، فيعاد تصنيف القيمة المتراكمة في احتياطي التحويل المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن حساب الأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح أو خسائر الاستبعاد. وعند قيام المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في شركة تابعة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالسيطرة، يتم تحويل الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى الحصة غير المسيطرة. وعندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في مشروع مشترك أو شركة زميلة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالتأثير الجوهري، يعاد تصنيف الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

٤٥-١٢ 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.

٤٥-١٣ انخفاض القيمة

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

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

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

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-١٣ انخفاض القيمة (تابع)

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة (تابع)

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

تحتسب خسارة الانخفاض في القيمة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. يتم الاعتراف بالخسائر ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم إظهارها في حساب المخصص. وعندما ترى المجموعة عدم وجود احتمالات واقعية باسترداد الأصل، يتم 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) الموجودات غير المالية

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 الداخلة من الموجودات الأخرى أو الوحدات المولدة للنقد. يتم تخصيص الشهرة الناتجة عن اندماج الأعمال إلى الوحدة المولدة للنقد أو مجموعة الوحدات المولدة للنقد التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الاندماج.

تعتبر القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة مخصصاً منها تكاليف البيع، أيهما أعلى. وتستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية 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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-١٣ انخفاض القيمة (تابع)

(ج) الموجودات غير المالية (تابع)

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.

٤٥-١٤ 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 تكديدها. وتم بيان مساهمة الموظفين وأصحاب العمل، بما يعادل المبلغ المتبقي غير المدفوع بتاريخ التقرير، ضمن المطلوبات الأخرى.

٤٥-١٥ إيجارات

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 محددًا.
- < لدى المجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل بشكل كبير خلال فترة الاستخدام.
- < لدى المجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. 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 ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-١٥ إيجارات (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 نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية مدة عقد الإيجار. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام على غرار تلك الخاصة بالمتلكات 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.

يقاس 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 الافتراض الإضافي للمجموعة.

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 تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة وجود تغيير في المؤشر أو المعدل، إذا كان هناك تغيير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع سداده بموجب ضمان القيمة المتبقية أو إذا قامت المجموعة بتغيير تقييمها حول ما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الفسخ.

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

يتم تخصيص كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكاليف التمويل. ويتم تحميل تكلفة التمويل على 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 ٢٠١٩ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-١٥ إيجارات (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، تُجري المجموعة تقييمًا 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 التشغيلية كدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من "الإيرادات".

٤٥-١٦ ربحية السهم

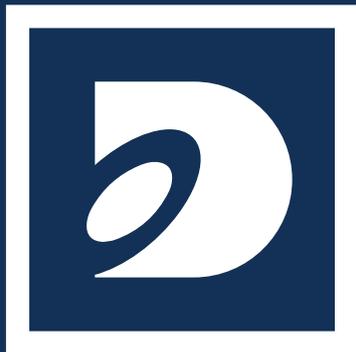
تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية لأسهمها. وتحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق تقسيم الأرباح المنسوبة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأثر رجعي ليشمل تأثير أي زيادة في عدد الأسهم دون تغيير مقابل في الموارد.

٤٥-١٧ 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
٢٠١٩



١. ممارسات حوكمة الشركات

تستعد دبي للاستثمار (ش.م.ع) للاحتفال بالذكرى السنوية الخامسة والعشرين لتأسيسها. خلال الفترة التي تأسست فيها دبي للاستثمار في عام ١٩٩٥، كان الاقتصاد في الإمارات العربية المتحدة وبقية العالم يمر بتغيرات هائلة أحدثتها العولمة والتطورات التكنولوجية، وشهدت هذه الفترة تبادلاً سريعاً للمعارف والمعلومات، مما مهد الطريق لازدهار الاقتصادات القائمة على المعرفة.

سيراً على خطى دبي وقيادتها الحكيمة، لم تسعى دبي للاستثمار الى مجالات لم يتم التطرق إليها فقط، بل نجحت في تحقيق الازدهار في الارتقاء بالشركة إلى المكانة التي هي عليها اليوم - أول شركة مساهمة عامة ذات سمعة طيبة في الاستثمار العام في الإمارات العربية المتحدة ولها محفظة واسعة من الاستثمارات المستدامة والمربحة.

على مدار السنوات، كانت دبي للاستثمار شريكاً حيوياً لدولة الإمارات العربية المتحدة في تحقيق الرؤية الوطنية التي تتمثل في أن تصبح واحدة من أفضل الدول في العالم بحلول عام ٢٠٢١. ساهمت الشركة بشكل كبير، من خلال مجموعتها الواسعة من الأعمال والاستثمارات، في بناء مجتمعات المعرفة، وتعزيز بيئة الأعمال المرنة، وتحقيق السعادة للجميع.

تتحدى دبي للاستثمار (ش.م.ع) منذ تأسيسها المألوف من خلال إدخال تقنيات متطورة ونماذج أعمال رائدة واستراتيجيات استثمار فريدة ومفاهيم مبتكرة عبر محفظتها ومناطقها الجغرافية المتنوعة. إلتزمت دبي للاستثمار أيضاً بمسؤولياتها لأصحاب المصالح لديها من خلال تطوير وتعزيز شفافية الشركة ورفع مستوى كفاءة هيئتها الإدارية.

أخذت دبي للاستثمار في الاعتبار التشريعات السارية عند وضع هذه السياسات والآليات، لا سيما القانون الاتحادي رقم ٢٠١٥/٢ بشأن الشركات التجارية وقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (٧.م.٧) لعام ٢٠١٦ بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات العامة (يشار إليه فيما بعد بـ "قرار الهيئة رقم ٧.م.٧")، بالإضافة إلى أفضل ممارسات الحوكمة الدولية. يوضح هذا التقرير نهج ومدى تنفيذ متطلبات حوكمة الشركات من قبل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في دبي للاستثمار، وإلتزامها بالاستمرار في تطبيق نفس النهج في المستقبل.

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٩ باستحداث عدد من الحلول الجديدة لتطوير عمليات حوكمة الشركات، يشمل ذلك عرض أحد أفضل حلول ممارسات تكنولوجيا المعلومات وذلك من خلال ورش عمل لموظفي دبي للاستثمار للآتي:

- < تقديم إقرارات الأطراف ذات العلاقة وتداول الأشخاص المطلعين
- < تقديم معاملات الأطراف ذات العلاقة للموافقة

تُصغي دبي للاستثمار بكل اهتمام عبر قنوات اتصالها المتعددة لردود فعل أصحاب المصلحة الذين يؤثرون على أعمالنا أو يتأثرون بها، حيث تتمحور مشاركتهم حول نهج الاستدامة والمسائل الهامة التي نركز عليها لاتخاذ خطوات العمل المناسبة وإجراء التحسينات اللازمة. ولهذا، فنحن نهدف إلى فهم ردود الفعل من خلال إشراك أصحاب المصلحة باستمرار في تحديد المسائل الهامة ومعالجة مخاطر وفرص الاستدامة المحتملة. وتظهر مجموعات أصحاب المصلحة الرئيسيين لدينا في الشكل أدناه:

نقلًا عن العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لدبي للاستثمار "إن خلق تأثير إيجابي في المجتمع وبناء مجتمع متماسك وسعيد يشكل جزءاً لا يتجزأ من قيمنا واستراتيجياتنا". تستمر دبي للاستثمار في تقديم الفرص للمجتمعات من خلال العديد من

تؤخذ بعين الاعتبار من قبل مجلس الإدارة ("المجلس") الملاحظات التي يقدمها أصحاب المصلحة لتحديد استراتيجية أعماله. يعتبر المجلس هو السلطة التي تتمتع بكامل الصلاحيات اللازمة للاضطلاع بأعمال دبي للاستثمار، باستثناء تلك التي تحتفظ بها الجمعية العمومية. يرد في القسم ٣ بيان للمجلس وفريق المسؤولين التنفيذيين ذوي الخبرة.

تشمل عملية حوكمة الشركات في دبي للاستثمار نظام مراجعات وتدقيق ويتم تقديم ذلك في شركة دبي للاستثمار من خلال مدقق الحسابات الخارجي وأعضاء لجان مجلس الإدارة غير التنفيذيين وأنظمة الرقابة الداخلية كما هو وارد في الأقسام من ٤ إلى ٩.



المساهمات الجوهرية. قامت دبي للاستثمار خلال عام ٢٠١٩ بتقديم ودعم العديد من المبادرات والأنشطة التي تغطي المسؤولية الاجتماعية للشركة والاستدامة والثقافة. إضافة إلى ذلك، يعتبر الابتكار والإبداع هما مفتاح مستقبل الإمارات العربية المتحدة، ويرد شرح لبعض المساهمات التي قدمتها دبي للاستثمار في القسم ١٢ (ك) "المشاريع والمبادرات الابتكارية".

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 ٢٠١٩:

تسلسل	الإسم/ صلة القرابة	المنصب	الأسهم المملوكة كما في ٢٠١٩/١٢/٣١	إجمالي عمليات البيع	إجمالي عمليات الشراء
١	السيد / سهيل فارس غانم عطيش المرزوعي	رئيس مجلس الإدارة	٢,٢٤٤,٨٤٢	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	-	٧٤٢,٦٣٦	لا يوجد	لا يوجد
٢	السيد / حسين مهيب سلطان الجندي	نائب رئيس مجلس الإدارة	٣,٦٢٣,٤٩٦	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	-	٥٦٢,٩٢٠	لا يوجد	لا يوجد
٣	السيد / علي فردان علي الفردان	عضو	١٠٥,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد
٤	السيد / محمد سيف درويش احمد الكتبي	عضو	٢١٦,٦٠٥,٣٣٧	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	-	١٠٥,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد
٥	السيد / عبدالرحمن غانم المطويحي	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٦	السيد / خالد محمد علي الكمده	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
٧	السيد / خالد جاسم محمد بن كلبان	العضو المنتدب وكبير المسؤولين التنفيذيين	٢,٥٣٢,٢٢٢	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	-	١١٧,٥٢٥	لا يوجد	لا يوجد

٣- مجلس الإدارة

(أ) تشكيل مجلس الإدارة

يتكون مجلس الإدارة من العضو المنتدب وستة (٦) أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين تم انتخابهم بالإجماع بواسطة السادة المساهمين لفترة ثلاث سنوات خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٠ إبريل ٢٠١٧. 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
لجنة الترشيحات والمكافآت
رئيس اللجنة

AC
NRC

أعضاء مجلس الإدارة المستقلين وغير التنفيذيين

السيد/ سهيل فارس غانم عطيش المزروعى

عضو في مجلس الإدارة على مدى ٢٥١١ سنة الماضية، كما يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة منذ عام ٢٠١٠.

لدى السيد/ سهيل خبرة واسعة في مجال هندسة البترول وخبرة تنفيذية في قطاع النفط، وهو الرئيس التنفيذي السابق لشركة بترول أبوظبي الوطنية (أدنوك) والرئيس التنفيذي ورئيس مجلس الإدارة السابق لشركة "آبار"، وهو حاصل على درجة جامعية في هندسة البترول.



السيد/ حسين مهيب سلطان الجنيدي

AC NRC

عضو في مجلس الإدارة على مدى ٢٥١١ سنة الماضية، كما يشغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة منذ عام ٢٠١٠.

شغل السيد/ حسين الجنيدي منصب رئيس مجلس الإدارة والمدير التنفيذي لعدة شركات في قطاع النفط والغاز، كما أنه المؤسس والمدير التنفيذي السابق لمجموعة شركة بترول الإمارات الوطنية (إينوك) وهو حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في الهندسة المدنية، كما أنه مهندس مدني معتمد وخريج كلية إدارة الأعمال من جامعة بتسبورغ بالولايات المتحدة الأمريكية.



السيد/ علي فردان علي الفردان

AC NRC

عضو في مجلس الإدارة على مدى ١٨١١ سنة الماضية.

لدى السيد/ علي فردان علي الفردان خبرة واسعة في إدارة العقارات والإستثمارات 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 كابييتال (ش.م.خ)
- < عضو مجلس إدارة بنك دبي التجاري (ش.م.ع)



السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي

AC NRC

عضو في مجلس الإدارة على مدى ١٠١١ سنوات الماضية.

لدى السيد/ محمد الكتبي خبرة في قطاعات الإستثمارات 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
- < عضو مجلس إدارة ماركة (ش.م.ع)
- < عضو مجلس إدارة المال كابييتال (ش.م.خ)



NRC

السيد/ عبد الرحمن غانم المطيوعي

عضو في مجلس الإدارة على مدى ٣١ سنوات الماضية
السيد/ عبد الرحمن غانم المطيوعي دبلوماسي رفيع المستوى وشغل مناصب إدارية عليا في العديد من الوزارات والمؤسسات الحكومية.
كما شغل أيضا 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.



AC

السيد/ خالد محمد علي الكمد

عضو في مجلس الإدارة على مدى ٣١ سنوات الماضية
لدى السيد/ خالد الكمد 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، وهو حالياً عضو في مجلس إدارة الشركة المساهمة العامة التالية:
< عضو مجلس إدارة ماركة (ش.م.ع)

المدير التنفيذي**السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان**

يشغل منصب العضو المنتدب وكبير المسؤولين التنفيذيين لدبي للاستثمار، وهو عضو في مجلس الإدارة على مدى ٢٢ 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 ماركة (ش.م.ع)
< رئيس مجلس إدارة المال كابيتال (ش.م.ع)
< 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)

(ب) و(ت) تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة

بينما لا يوجد حالياً تمثيل للعنصر النسائي في مجلس الإدارة، تجدر الإشارة إلى أنه كانت هنالك مرشحة من العنصر النسائي في انتخابات مجلس الإدارة التي عقدت في إبريل ٢٠١٧.

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 ٢٠١٨.
٢. أوصت لجنة الترشيحات والمكافآت ومجلس الإدارة بدفع مبلغ ١٠,٥ مليون درهم (عشر مليون وخمسمائة ألف درهم) لأعضاء مجلس الإدارة للعام ٢٠١٩، 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		
		اسم اللجنة	قيمة البديل (درهم)	عدد الإجتماعات (الحضور)
١	السيد/ حسين سلطان مهيبوب الجنيدي	لجنة التدقيق	١٤٠,٠٠٠	٤
		لجنة الترشيحات والمكافآت	١١٠,٠٠٠	١
٢	السيد/ علي فردان علي الفردان	لجنة التدقيق	١٥٠,٠٠٠	٥
		لجنة الترشيحات والمكافآت	١٢٠,٠٠٠	٢
٣	السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي	لجنة التدقيق	١٥٠,٠٠٠	٥
		لجنة الترشيحات والمكافآت	١٢٠,٠٠٠	٢
٤	السيد/ عبد الرحمن غانم المطيوعي	لجنة الترشيحات والمكافآت	١٢٠,٠٠٠	٢
٥	السيد/ خالد محمد علي الكمد	لجنة التدقيق	١٥٠,٠٠٠	٥

خلال عام ٢٠١٩، 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 خمسة اجتماعات خلال عام ٢٠١٩، على النحو التالي:

تسلسل	تاريخ اجتماعات المجلس	الحضور	الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
١	١٢ مارس ٢٠١٩	٧	لا يوجد	لا يوجد
٢	٢ مايو ٢٠١٩	٧	لا يوجد	لا أحد
٣	٣١ يوليو ٢٠١٩	٧	لا يوجد	لا يوجد
٤	٣٠ أكتوبر ٢٠١٩	٧	لا يوجد	لا يوجد
٥	١٧ ديسمبر ٢٠١٩	٦	لا يوجد	السيد/ حسين سلطان مهيبوب الجنيدي

(ح) عدد قرارات مجلس الإدارة الصادرة بالتمرير خلال السنة المالية ٢٠١٩ مع ايضاح التاريخ.

لم يتم اعتماد أية قرارات بالتمرير من قبل مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٩.

(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 والقرار رقم (٧ ر.م) والنظام الأساسي للشركة. تم تزويد كل عضو من أعضاء الإدارة التنفيذية بوصف مفصل لمهامه. كما لم يفوض مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٩ أي من سلطاته للإدارة التنفيذية.

(د) التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصالح) خلال عام ٢٠١٩:

تسلسل	اسماء الأطراف ذات العلاقة	طبيعة العلاقة	نوع التعامل	قيمة التعامل (درهم)
١	السيد/ عبيد السلامي	موظف	توريد الزجاج	٥,٦١٩/٢٧
٢	السيدة/ أسماء محمد احمد	موظفة	إيجار أرض ورسوم خدمة	١٢,٠١٤/٨٩
٣	السيد/ عمار الدويخ	موظف	إيجار أرض ورسوم خدمة	١١,٩٢٤/٠٠
٤	السيدة/ إيمان لطفي	موظفة	إيجار شقة	٩٠,٠٠٠/٠٠
٥	السيد/ عبد الرحمن غانم المطبوعي	عضو مجلس إدارة	إيجار تاون هاوس	١١٢,٠٠٠/٠٠
٦	السيد/ طه حسن	موظف	إيجار شقة	٤١,٠٠٠/٠٠
٧	السيد/ علاء الدين محمد	موظف	إيجار شقة	٣٧,٠٠٠/٠٠
٨	السيد/ صالح علي عمران	موظف	إيجار شقة	٤٥,٠٠٠/٠٠
٩	السيد/ أرون هيساريا	موظف	إيجار شقة	٢٦,٢٥٠/٠٠
١٠	السيدة/ أسماء محمد احمد	موظفة	أعمال نجارة في الفيلا	١٩,٤٢٤/٠٠

(ذ) الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة



(ر) الإدارة التنفيذية

تم تعيين العضو المنتدب 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 ٢٠١٩:

تسلسل	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الراتب السنوي المدفوع * (درهم)	مجموع المكافآت السنوية المدفوعة ** (درهم)	أي مكافآت نقدية أو غير نقدية أخرى في ٢٠١٩ أو التي سوف تصبح مستحقة في المستقبل ***
١	العضو المنتدب وكبير المسؤولين التنفيذيين	١ يوليو ١٩٩٥	٤,٦٥٥,٢٥٢	٥,٢٥٠,٠٠٠	***
٢	الرئيس التنفيذي-الصناعات / مديرعام المخاطر	١ مارس ١٩٩٨	٢,٣٦٧,٦٢٦	٩٠٠,٠٠٠	***
٣	المدير العام المالي للمجموعة	٢ يناير ٢٠٠٨	١,٢٢٥,٣٥٠	٤٠٠,٠٠٠	***
٤	مدير عام العمليات	٩ سبتمبر ٢٠١٥	١,٥٥١,١١٠	٣٥٠,٠٠٠	***
٥	مدير عام شؤون الشركات	١ مايو ٢٠٠٥	١,٠٤٧,٨٢٢	٣٢٠,٠٠٠	***
٦	مدير عام الرقابة الداخلية	٢ أكتوبر ٢٠٠٥	١,٠٣٥,٠٣٢	٣٥٠,٠٠٠	***
٧	مدير عام الموارد البشرية والشؤون الإدارية	١ نوفمبر ٢٠١٢	٩٢١,٧٨٤	٢٥٠,٠٠٠	***
٨	مديرة التسويق والإتصال المؤسسي للمجموعة	١ أكتوبر ٢٠٠٤	٧٤٣,٢٠٤	١٨٠,٠٠٠	***
٩	مدير العلاقات العامة للمجموعة	١ سبتمبر ٢٠٠٤	٧٤٨,١٤٦	١٣٠,٠٠٠	***

ملحوظة:

* تشمل البدلات ومعاشات التقاعد والتأمينات الاجتماعية.

** تم دفعها في ٢٠١٩ وتعود لعام ٢٠١٨.

*** لم يتم الإعلان عن أية مكافآت عن العام ٢٠١٩ حتى تاريخ كتابة هذا التقرير.

٤. مدقق الحسابات الخارجي

أ. نبذه عن مدقق الحسابات الخارجي

تم تعيين برايس ووترهاوس كوبرز كمدقق حسابات خارجي للشركة لعام ٢٠١٩ من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٧ ابريل ٢٠١٩.

شركة برايس ووترهاوس كوبرز شبكة عالمية من المكاتب المهنية التي تقدم خدمات التدقيق والضرائب والاستشارات في ١٥٧ دولة مع ما يزيد عن ٢٧٦,٠٠٠ 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 ٥,٦٠٠ موظفًا.

ب. الأتعاب المهنية لمدقق الحسابات الخارجي لعام ٢٠١٩ كما يلي:

اسم مكتب التدقيق	براييس ووترهاوس كوبرز
اسم شريك التدقيق	السيد / رشيد خورشيد
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	سنتين
إجمالي أتعاب التدقيق على البيانات المالية المرحلية عن الربع الأول لعام ٢٠١٩	٤٠٨,١٠٠ درهم
أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق على البيانات المالية للشركة عن السنة المنتهية في ٢٠١٩	٢٨٣,٢١٠ درهم
تفاصيل وطبيعة الخدمات الخاصة أعلاه	تشمل الخدمات الأخرى التقرير الذي طلبته هيئة الأوراق المالية والسلع عن الأرباح غير المستلمة، ورسوم التدقيق لمرة واحدة لتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة، ورسوم مراجعة تقارير مدققي حسابات الشركات التابعة ورسوم التدقيق لمراجعة تعديل سعر الشراء فيما يتعلق بالاستحواذ على شركة تابعة.
بيان بالخدمات الأخرى التي قام بأدائها مدقق حسابات خارجي آخر بخلاف مدققي حسابات الشركة في عام ٢٠١٩.	اسم المدقق الآخر: كي بي إم جي
تفاصيل الخدمات المقدمة: استشارات تكنولوجيا المعلومات واستشارات رقمية، وخدمات تتعلق بالضرائب وإعداد التقارير الخاصة بالاستدامة -	١,٣٢٨,٣٢١ درهم

إضافة إلى ذلك، تم تعيين براييس ووترهاوس كوبرز ومدققين آخرين كمدققين حسابات خارجيين بواسطة الشركات التابعة لدبي للإستثمار 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 للإستثمار لعام ٢٠١٩.

هـ - لجنة التدقيق

تشمل أدوار ومسئوليات 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 / حسين مهيوب سلطان الجنيدى كخبير مالي في لجنة التدقيق تماشياً 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 خمس مرات خلال عام ٢٠١٩ وذلك في ١٢ مارس و ٢ مايو و ٣١ يوليو و ٣٠ أكتوبر و ١٧ ديسمبر، ويلخص الجدول التالي عضوية وحضور الأعضاء:

تسلسل	الاسم	الصفة	عدد الاجتماعات التي عقدت	عدد مرات الحضور
١	السيد/ حسين مهيبوب سلطان الجنيدي	الرئيس	٥	٤
٢	السيد/ علي فردان علي الفردان	عضو	٥	٥
٣	السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي	عضو	٥	٥
٤	السيد/ خالد محمد علي الكمد	عضو	٥	٥

يقرّ السيد/ حسين مهيبوب سلطان الجنيدي، رئيس لجنة التدقيق بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وأنه قد قام بمراجعة آلية عمله وتأكد من فعاليته.

٦- لجنة الترشيحات والمكافآت

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 مرتين في عام ٢٠١٩ وذلك في ١٢ مارس و ١٧ ديسمبر ٢٠١٩، ويلخص الجدول التالي عضوية وحضور اللجنة:

تسلسل	الاسم	الصفة	عدد الاجتماعات التي عقدت	عدد مرات الحضور
١	السيد/ علي فردان علي الفردان	الرئيس	٢	٢
٢	السيد/ حسين مهيبوب سلطان الجنيدي	عضو	٢	١
٣	السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي	عضو	٢	٢
٤	السيد/ عبدالرحمن غانم المطيوعي	عضو	٢	٢

يقرّ 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 للإستثمار؛
 - < 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 أيضاً على تفاصيل الإقرار الأولي والتحديثات اللاحقة عن تعاملات الأشخاص المطلعين وملكياتهم؛ و
 - < تقديم بيانات وتقارير إلى السوق.

اجتمعت لجنة المتابعة والإشراف على تداول الأشخاص المطلعين أربع (٤) مرات في عام ٢٠١٩، وذلك في ١١ مارس و ١ مايو و ٣١ يوليو و ٣٠ أكتوبر ٢٠١٩، ويلخص الجدول التالي عضوية وحضور اللجنة:

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

لم يقيم المجلس بتشكيل أي لجان أخرى خلال عام ٢٠١٩.

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. استناداً 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 للإستثمار 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 لأصحاب المصالح لديه بأن مجلس الإدارة قد أجرى مراجعته السنوية لكفاءة نظام الرقابة الداخلية لشركة دبي للإستثمار بما يتوافق مع المادة ٥٠ من القرار (رقم ٧ ر.م). ولم يتم تسجيل أي مخالفة جوهرية للرقابة الداخلية في ٢٠١٩ تتطلب الإفصاح في التقرير أو الى السوق.

هـ. عدد التقارير - أصدرت إدارة الرقابة الداخلية خمسة (٥) تقارير دورية للجنة التدقيق خلال عام ٢٠١٩.

١٠- المخالفات

خلال عام ٢٠١٩، تلقت دبي للإستثمار رسالة انذار من هيئة الأوراق المالية والسلع بشأن التصريحات المنسوبة للعضو المنتدب في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد في ١٧ ابريل ٢٠١٩، فيما يتعلق بإنشاء صندوق استثماري عقاري من قبل شركة المال كابيتال، وبناءً على طلب الهيئة، نشرت الشركة بياناً لتوضيح المخالفة المزعومة. لا تتوقع دبي للإستثمار تكرار هذه المخالفة، كما أن أعضاء مجلس الإدارة على علم بالأنظمة ذات الصلة وأفضل الممارسات المتعلقة بحوكمة الشركات.

على حد علم مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، لم تُرتكب أي مخالفات جوهرية أخرى خلال العام ٢٠١٩، وأن دبي للإستثمار تتمثل للقرار (رقم ٧ ر.م) بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة.

١١ - دعم المجتمع وحماية البيئة

النهج المستدام لشركة دبي للاستثمار

نؤمن نحن في دبي للاستثمار أن مسؤوليتنا وواجبنا هو دعم المجتمعات والأفراد الأقل حظاً في المجتمع والذين يواجهون تحديات اجتماعية وبيئية وصحية واقتصادية. وعليه، فإننا نسعى باستمرار إلى توسيع نطاق تأثيرنا في المجتمعات لنساهم بشكل ملحوظ في المجتمع والبيئة. خلال عام ٢٠١٩، ساهمت دبي للاستثمار بما مجموعه حوالي ٢٢, ١ مليون درهم إماراتي في أكثر من ٣٤ مبادرة أطلقناها عليها ونظمتها وشاركنا فيها لدعم المجتمعات المحلية والإقليمية.

حملات التوعية الاجتماعية	المحافظة على تراث وثقافة الإمارات العربية المتحدة	نحمي البيئة	تُفيد المجتمع
<p>شاركتم دبي للاستثمار في مسيرة دبي العطاء من أجل التعليم التي تنظمها مؤسسة دبي العطاء، تضامناً مع الأطفال والشباب في البلدان النامية ممن يقطعون مسافات طويلة ليحصلوا على حقهم الأساسي في التعليم.</p> <p>استضاف مجمع دبي للاستثمار فعالية الدرجات النارية السنوية للتوعية بمرض التوحد والتي نظمها نادي الدرجات النارية، للمساعدة في زيادة الوعي بمرض التوحد.</p> <p>ساهمت الشركة في رعاية اليوم الدولي السنوي لمدرسة الشويفات الدولية لتعزيز التنوع خلال عام التسامح.</p> <p>نظمت الشركة حملة للتبرع بالدم، والذي تلقى استجابة كبيرة من موظفي الشركة والشركات التابعة.</p> <p>دعمت دبي للاستثمار النساء من أصحاب الهمم من خلال برنامج اجتماعي نظمه مركز كلماتي للتواصل والتأهيل.</p> <p>نظمت الشركة حملة للتوعية بسرطان الثدي للعاملات في دبي للاستثمار قدمها أطباء من مستشفى كينغز كوليديج.</p> <p>بالتعاون مع بيت الخير، قامت دبي للاستثمار بتوزيع ٩٠٠٠ وجبة مجتمعية في غضون ساعتين و٥٢ دقيقة للعاملين في مجمع دبي للاستثمار، والذي كان بمثابة رقم قياسي تم تسجيله بموسوعة غينيس للأرقام القياسية.</p> <p>نظمت الشركة دورة تدريبية على الإسعافات الأولية لموظفي دبي للاستثمار وطلاب جامعة البلمند دبي.</p>	<p>احتفلت الشركة بعام التسامح في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث نظمت دبي للاستثمار فعالية تحت شعار "الوحدة في التنوع". وقد شارك في هذا الحدث موظفون من حوالي ٥٠ جنسية مختلفة، وذلك لرسم لوحة جدارية مستوحاة من فكرة التسامح.</p> <p>نظمت الشركة العديد من الأنشطة لموظفي دبي للاستثمار والشركات التابعة لها للاحتفال باليوم الوطني ويوم العلم في الإمارات.</p> <p>ساهمت الشركة في رعاية مسابقة حفظ القرآن الكريم السنوية التي نظمها مركز الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم للتواصل الحضاري.</p>	<p>خلال اليوم العالمي للنفايات الإلكترونية في ١٤ أكتوبر، نظمت دبي للاستثمار حملة لجمع النفايات الإلكترونية لموظفي دبي للاستثمار لتعزيز إعادة تدوير الأجهزة الإلكترونية القديمة وغير المرغوب فيها، بما يتوافق مع المعايير البيئية.</p> <p>إحداث التغيير: مبادرة "العمل على البلاستيك" وهي مبادرة أطلقتها دبي للاستثمار لطلاب الجامعات لتعزيز إدارة النفايات البلاستيكية في مباني الجامعة من خلال تنفيذ حل متكامل يتألف من ثلاثة توجهات: إعادة الاستخدام وتقليل الاستخدام وإعادة التدوير.</p> <p>المشاركة في مبادرة ساعة الأرض العالمية من خلال إطفاء الأنوار لمدة ساعة لإظهار الدعم لكوكب الأرض.</p> <p>تم زرع ٤٠٠٠ شجرة و١٤٠٠٠٠ متر مربع من المساحات الخضراء في داخل مجمع دبي للاستثمار.</p> <p>قام موظفو شركة الزيوت الطبيعية - إحدى الشركات التابعة لشركة دبي للاستثمار - بزرع الخضروات والنباتات والأزهار في حديقة تابعة للشركة.</p>	<p>دعم مركز النور لتدريب أصحاب الهمم في فعاليات جمع التبرعات السنوية.</p> <p>توفير مقاعد مسرحية لبرنامج العلاج المسرحي بمركز دبي للتوحد.</p> <p>التبرع بشاشات تفاعلية تعمل باللمس لوحدة علاج النطق في مركز أولادنا لأصحاب الهمم.</p> <p>تطوع ٢٥ من موظفي دبي للاستثمار في فعالية "العيد من أجل الفرح" والتي تم تنظيمها لشراء ملابس العيد للأطفال المحتاجين. نظم هذه الفعالية مركز روافد بالتعاون مع الهلال الأحمر الإماراتي.</p> <p>تنظيم عروض أفلام سينمائية لأكثر من ٦٥٠ عاملاً في مجمع دبي للاستثمار.</p> <p>المساهمة في علاج الأطفال المصابين بسرطان في مركز السرطان في لبنان.</p> <p>تقديم منح تعليمية لطلاب المدارس المحتاجين.</p> <p>توفير العلاج الطبي لطفل عمره ٦ سنوات يعاني من مرض الثلاثي.</p> <p>تنظيم تحدي اللياقة البدنية لسكان الجرين كوميونيتي والموظفين لتشجيع طابع حياة صحي وحيوي</p>
	دعم تنمية الشباب		

مبادرات وأنشطة شهر رمضان

- < ورّعت حملة "ارسم بسمه" وجبات الإفطار على آلاف عمال الياقات الزرقاء.
- < تم دعم جمعية بيت الخير ورواق العوشة في توزيع الوجبات الرمضانية.
- < تم دعم العديد من الفعاليات الرياضية التي نظمتها مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم.
- < ساهمت الشركة برعاية بطولة لكرة القدم الرمضانية.
- < تم تنظيم حملة صحية للعاملين في دبي للإستثمار، حيث أجريت فحوصات عديدة تشمل قياس ضغط الدم ومؤشر كتلة الجسم والسكر بواسطة مستشفى كينغز كوليدج - دبي.

١٢ - معلومات عامة

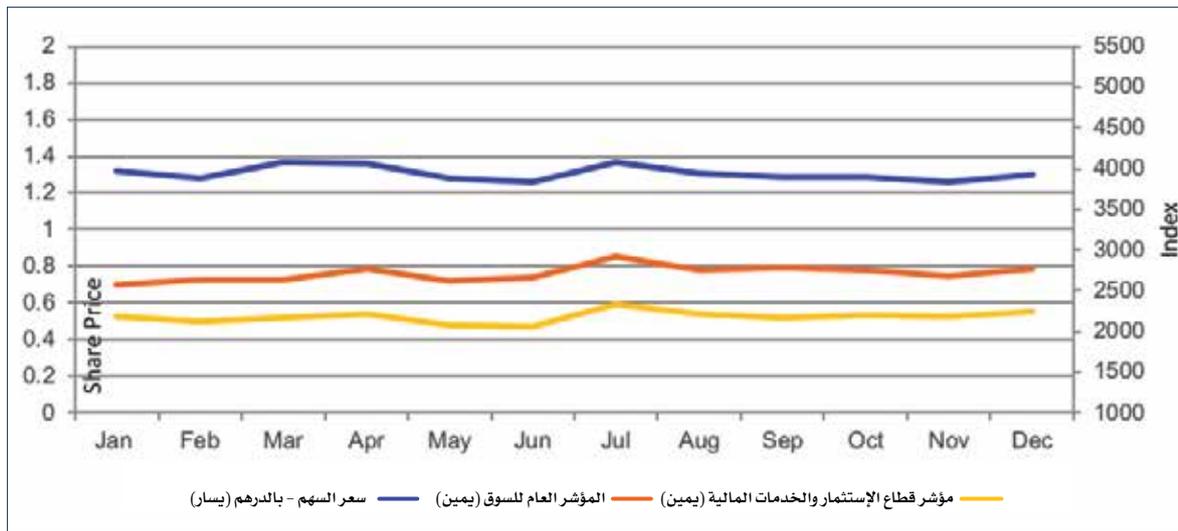
(أ) حركة سعر السهم

سعر سهم الشركة (الأعلى والأدنى) في نهاية كل شهر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ كما يلي:

الشهر	أعلى سعر خلال الشهر	أدنى سعر خلال الشهر	سعر الإغلاق في نهاية الشهر	مؤشر السوق العام	مؤشر القطاع
يناير	١,٣٥	١,٢٣	١,٣٢	٢٥٦٧,٥٩	٢١٨٤,٤٢
فبراير	١,٣٥	١,٠٤	١,٢٨	٢٦٣٥,٧٨	٢١٢٠,١٤
مارس	١,٤٤	١,٢٦	١,٣٧	٢٦٣٤,٨٦	٢١٧٣,٨٩
أبريل	١,٦٣	١,٣٦	١,٣٦	٢٧٦٧,١	٢٢١٠,٨٨
مايو	١,٤٢	١,١٧	١,٢٨	٢٦٢٠,٣٣	٢٠٧٥,٥٩
يونيو	١,٣٣	١,٢٣	١,٢٦	٢٦٥٨,٦٣	٢٠٥٩,٠٦
يوليو	١,٤٣	١,٢٢	١,٣٧	٢٩١٨,٣٨	٢٣٢٩,٥٩
أغسطس	١,٣٨	١,٢٩	١,٣١	٢٧٥٨,٦	٢٢٠٦,٣٩
سبتمبر	١,٣٥	١,٢٤	١,٢٩	٢٧٨١,٠٧	٢١٧٤,٧٥
أكتوبر	١,٣٣	١,٢٤	١,٢٩	٢٧٤٦,٩٣	٢١٩٣,٦٣
نوفمبر	١,٢٩	١,٢٣	١,٢٦	٢٦٧٨,٧٠	٢١٨٦,٩٢
ديسمبر	١,٣٢	١,٢٥	١,٣٠	٢٧٦٤,٨٦	٢٢٣٩,٨٠

(ب) الأداء المقارن لسعر السهم

يبين الرسم البياني أدناه أداء سعر الإغلاق لسهم الشركة للعام ٢٠١٩ مقابل المؤشر العام لسوق دبي المالي ومؤشر قطاع الاستثمار والخدمات المالية لسنة ٢٠١٩.



(ج) بيان توزيع ملكية المساهمين

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، امتلك ١٦,٤٨٢ مساهماً عدد ٤,٢٥٢,٠١٩,٥٨٥ سهمًا. يبين الجدول أدناه تصنيف المساهمين:

التصنيف	نسبة الأسهم المملوكة			
	أفراد	شركات	حكومات ومؤسسات	بنوك
محلي	٥١,٨٢%	١٦,٢٧%	١٨,٢٨%	٠,٣٧%
خليجي	١,٢٦%	٠,٧٩%	٠,٠٦%	٠,١١%
عربي	٢,٣٨%	٠,٠٨%	٠,٠٠%	٠,٠٤%
أجانب	١,٢٥%	٧,١٨%	٠,٠٠%	٠,١٠%
المجموع	٥٦,٧١%	٢٤,٣٢%	١٨,٣٤%	٠,٦٢%
المجموع	٨٦,٧٤%	٢,٢٢%	٢,٥٠%	١٠٠%

(د) كبار المساهمين

يبين الجدول أدناه المساهمين الذين يملكون نسبة ٥% أو أكثر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

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	٢١٦,٦٠٥,٣٢٧	٥,٠٩%

(هـ) توزيع ملكية المساهمين

يبين الجدول أدناه توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ :

تسلسل	ملكية الأسهم (عدد الأسهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة
١	أقل من ٥٠,٠٠٠	١٢,١٢١	٢١٥,٢٨١,٩٦٩	٥,٠٦٣ %
٢	بين ٥٠,٠٠٠ و ٥٠٠,٠٠٠	٣,٧٢١	٥٠٧,٠٩٩,١٥٣	١١,٩٢٦ %
٣	بين ٥٠٠,٠٠٠ و ٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٣٢	٧٨٠,٢٥١,١١٧	١٨,٣٥٠ %
٤	٥,٠٠٠,٠٠٠ فأكثر	١٠٨	٢,٧٤٩,٣٨٧,٣٤٦	٦٤,٦٦١ %
المجموع		١٦,٤٨٢	٤,٢٥٢,٠١٩,٥٨٥	١٠٠ %

(و) علاقات المستثمرين

لأغراض المادة ٣٥ من القرار رقم (٧ ر.م)، فإن المسؤول المكلف بعلاقات المستثمرين واتصالات المساهمين بالشركة هو السيد/ ماهر رباح - مسؤول أول علاقات المستثمرين.

بيانات الإتصال:

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

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/en/investor-relations>

(ز) قرارات خاصة

تم اعتماد ثلاث قرارات خاصة من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الثالث والعشرين الذي تم عقده في ١٧ أبريل ٢٠١٩ وهي على النحو التالي:

تعديلات على المواد رقم (١) و (٤١) من النظام الأساسي للشركة

(١) - المادة (١) تعريف: الأطراف ذات العلاقة

رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية العليا للشركة والعاملين بها، والشركات التي يساهم فيها أي من هؤلاء بما لا يقل عن ٣٠٪ من رأسمالها، وكذا الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة.

(٢) - المادة (٤١) الإعلان عن الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية

توجه الدعوة إلى المساهمين لحضور اجتماعات الجمعية العمومية بإعلان في صحيفتين يوميتين محليتين تصدران باللغة العربية ويكتب مسجلة أو من خلال ارسال رسائل نصية هاتفية والبريد الإلكتروني إن وجد، وذلك قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوماً على الأقل وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة، ويجب أن تتضمن الدعوة جدول أعمال ذلك الاجتماع وترسل صورة من أوراق الدعوة إلى الهيئة والسلطة المختصة.

٢- المادة (٦٧) الحصول على موافقة المساهمين

تمت موافقة المساهمين على تفويض مجلس الإدارة حسب تقديره على المساهمات الطوعية لأغراض خدمة المجتمع لسنة ٢٠١٩ بما لا يزيد عن نسبة ٥,٠٪ من متوسط الأرباح الصافية للشركة خلال السنتين الماليتين السابقتين.

(ح) مقرر اجتماعات مجلس الإدارة

تم تعيين السيد/ كوريان شاكو في منصب أمين السر للمجموعة في شركة دبي للإستثمار في ٢٢ مارس ٢٠٠٩، وهو حاصل على درجة البكالوريوس والماجستير في القانون وأكمل دورة مساعد سكرتير الشركات (ACS) المستوى المتوسط ويتمتع بخبرة تزيد عن ٣٨ عاماً في مناصب مماثلة.

تشمل مهامه تنظيم إجراءات اجتماع الجمعية العمومية السنوي، وتقديم المشورة إلى مجلس الإدارة بشأن حوكمة الشركات ومهام الأعضاء، والتواصل مع مختلف الجهات التنظيمية، وضمان توزيع الأرباح للمساهمين على النحو الأنسب. كما يقوم بتنظيم اجتماعات مجلس الإدارة لجميع الشركات الفرعية القابضة، بما في ذلك إدارة مجال اهتمام المساهمين، ومسائل تضارب المصالح، والمبادئ التوجيهية للمستثمرين، وتقديم المشورة للإدارة وكبار المسؤولين التنفيذيين بشأن القوانين واللوائح المعمول بها.

(ط) الأحداث الجوهرية

عمليات الاستحواذ والاستثمارات < حصل مجمع دبي للاستثمار على تسهيلات لقرض ثنائي الأجل بقيمة ٥٠٠ مليون دولار من مؤسسات مالية محلية، وتم استخدام جزء من المبلغ لسداد صكوك تبلغ قيمتها ٣٠٠ مليون دولار، كانت مستحقة الدفع في فبراير ٢٠١٩. < استحوزت دبي للاستثمار على شركة "غلوبال فارما" للأدوية بالكامل.

النمو والتوسع < استحوز قطاع الزجاج في دبي للاستثمار على حصة سوقية قدرها ٤٥٪ مع مضاعفة طاقاته الإنتاجية < وقعت دبي للاستثمار وفنادق ومنتجعات ميلينيوم عقد شراكة لتطوير فندق "كوبثورن الخور" < تم افتتاح مستشفى كينجز كوليديج لندن في دبي هيلز < وقع مجمع دبي للاستثمار عقداً لإنشاء محطة تحويل جديدة من هيئة كهرباء ومياه دبي بجهد ١١/١٣٢ كيلوفولت < طرحت دبي للاستثمار ٢٧٩ شقة في "الملقى أفنيو" من تلال مردف < بدأت دبي للاستثمار تسليم مشروع "تلال مردف" < تعدت استثمارات البنية التحتية في مجمع دبي للاستثمار ١,٥ مليار درهم < تجاوزت المساحات التجارية والمستودعات والمكاتب المؤجرة في مجمع دبي للاستثمار ٥ ملايين قدم مربع < بدأت "إيميكول" باستخدام سيارات "رينو زوي" الكهربائية تأكيداً على التزامها بالاستدامة، كما سجلت ٣٥٥ ألف طن تبريد في الإمارات خلال النصف الأول من العام ٢٠١٩، وتم افتتاح محطة للطاقة الشمسية في منشأة إيميكول في مجمع دبي للاستثمار < أطلقت "الإمارات للزجاج" "أرماكس" - أول زجاج مضاد للانعكاس مطلي محلياً، كما أعلنت الإمارات للزجاج عن تطوير "سمارت لايت" أحدث أنواع الزجاج القابل للتحويل إلى زجاج معتم أعلنت "العقارية للاستثمار" عن إطلاق شركة لإدارة جمعيات الملاك معتمدة لدى مؤسسة التنظيم العقاري < أعلنت الطيف للاستثمار أن العمل في مشروع "مركز الفجيرة للأعمال" البالغة كلفته ٤٦٠ مليون درهم يتقدم بوتيرة متسارعة < بدأت جامعة البلمند دبي عامها الأكاديمي الثاني وأضافت المزيد من التخصصات إلى برامجها، كما وقعت مذكرة تفاهم مع مجموعة مدارس AMSI

التقدير والجوائز < فازت "المال كابيتال" بجائزة "أفضل مدير للأصول للعام في الإمارات" ضمن جوائز الأداء لمديري الصناديق في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا < فاز طلاب من جامعة مودول دبي في برنامج "مسرعات إكسبو ٢٠٢٠" < حصلت "العقارية للاستثمار" على شهادات الأيزو المرموقة في ثلاث فئات < فازت "إيميكول" بجائزتين من مؤتمر ومعرض الجمعية الدولية لتبريد المناطق < حصلت دبي للاستثمار على جائزة التميز في الجودة من الجمعية الأوروبية لبحوث الجودة لسنة ٢٠١٩ < حصلت "إيميكول" على شهادة "الأيزو ٢٦٠٠٠" لتصبح أول شركة لتبريد المناطق بمنطقة الخليج < فازت دبي للاستثمار بـ "جائزة المستثمر العربي ٢٠١٩" تقديراً للتأثير الإيجابي لاستثماراتها < حصلت دبي للاستثمار على الجائزة الذهبية للجودة والأعمال برستيج ٢٠١٩.

التعيينات < تم تعيين الدكتور جهاد نادر بمنصب الرئيس التنفيذي لجامعة البلمند دبي.

(ي) التوظيف

نسبة التوظيف في الشركة كما في ٢٠١٧ و ٢٠١٨ و ٢٠١٩ هي:

٢٠١٧	١٢,٥٠%
٢٠١٨	١٥,٨٧%
٢٠١٩	١٥,٨٧%

(ك) المشاريع والمبادرات الابتكارية

< سمارت لايت، وهو زجاج قابل للتحويل يتغير شكله حسب الطلب باستخدام التيارات الكهربائية، وقد تم تصنيعه من قبل شركة الإمارات للزجاج. يسمح سمارت لايت بمرور كمية لا بأس بها من الضوء، ولكنه يحمي خصوصية الأفراد بشكل فعال.

< بدأت تك سورس، وهي مجموعة تابعة لشركة دبي للإستثمار ومتخصصة في مجال تقنية المعلومات، رحلتها نحو التحول الرقمي.

(ل) الابتكار في التعليم

< حجز فريق جامعة مودول مقعداً له في برنامج التسارع إكسبو ٢٠٢٠ من خلال تطبيق Carb-In الذي كان له أثر اجتماعي كبير، حيث يُثبت هذا التطبيق التزام الجامعة بالابتكار والاستدامة.

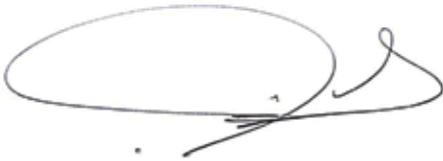
التوقيع:



سهيل فارس غانم عطيش المزروعى
رئيس مجلس الإدارة
التاريخ: ١١ مارس ٢٠٢٠



حسين مهيوب سلطان الجنيدى
رئيس - لجنة التدقيق
التاريخ: ١١ مارس ٢٠٢٠



علي فردان علي الفردان
رئيس - لجنة الترشيحات والمكافآت
التاريخ: ١١ مارس ٢٠٢٠



صدر الدين باناكات
مدير عام الرقابة الداخلية
التاريخ: ١١ مارس ٢٠٢٠



ختم الشركة