



التقرير
السنوي
٢٠١٨



المحتويات

٢ - ١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٢ - ١	تقرير مجلس الإدارة
٦ - ٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٧	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٨	بيان الدخل الشامل الموحد
١٠ - ٩	بيان المركز المالي الموحد
١٢ - ١١	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٤ - ١٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
٧٣ - ١٥	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٩١ - ٧٤	تقرير حوكمة الشركات السنوي لسنة ٢٠١٧

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 ٢٠١٨.

الأنشطة الرئيسية

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

الأداء المالي

سجلت المجموعة أرباحاً منسوبة لمساهمي الشركة بمبلغ ٦٥١,٤ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مقابل مبلغ ١,٠٠١,٦ مليون درهم للسنة السابقة.

وسجلت المجموعة هذه الأرباح الأقل نسبياً مقارنة بالسنة السابقة بسبب انخفاض التقييم العادل للاستثمارات العقارية والخسارة على التقييم العادل للاستثمارات المالية الناتجة عن ظروف السوق الحالية.

ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بواقع ٢,٥٥ مليار درهم ليصل إلى ١٩,٥٥ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ١٧,٠ مليار درهم). ويرجع السبب الرئيسي لهذا الارتفاع في إجمالي الموجودات إلى الاستحواذ على حصة إضافية بنسبة ٥٠% في شركة الإمارات ديستريكت كولنج ذ.م.ع خلال السنة.

توزيعات الأرباح المقترحة

تماشياً مع التزامه بتقديم عوائد مجزية للمساهمين، يقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة ١٠% على المساهمين في الشركة.

المخصصات المقترحة

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

ألف درهم	
٣٧,٥١٢	< تحويل إلى الاحتياطي القانوني
٣٥,٢٩٧	< تحويل إلى الاحتياطي العام
٤٢٥,٢٠٢	< توزيعات أرباح نقدية مقترحة
١٠,٥٠٠	< أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

النظرة لعام ٢٠١٩

توقعات المجموعة لعام ٢٠١٩ إيجابية، ومن المتوقع أن تعمل التصريحات والمبادرات الأخيرة التي اتخذتها حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة إلى جانب أعمال التطوير المستمرة لمعرض إكسبو لعام ٢٠٢٠ على تحفيز النمو الاقتصادي. وتتطلع المجموعة إلى استكمال وتسليم أعمال تطوير مشروع تلّال مردف على مراحل بداية من الربع الرابع لعام ٢٠١٩. كما قطعت المجموعة أشواطاً كبيرة في استراتيجية التنويع التي تنتهجها وذلك على صعيد القطاعات المالية والتعليمية والصحية مع وجود العديد من العروض قيد الدراسة.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

قامت إحدى الشركات التابعة للشركة، وهي شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م، بعد ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بسداد سندات الصكوك الخمسية البالغة قيمتها ٣٠٠ مليون دولار أمريكي التي استحققت السداد في ٢٠ فبراير ٢٠١٩. وأعيد تمويل سندات الصكوك من خلال فرض ثنائي بمزايا تنافسية تم الحصول عليه من مؤسسة مالية.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من الأعضاء التالية أسماؤهم:

- < السيد / سهيل فارس غانم عطيش المزروعى - رئيس مجلس الإدارة
- < السيد / حسين مهيوب 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

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة / برايس ووترهاوس كوبرز في منصب مدقق الحسابات لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. ويقترح مجلس الإدارة تعيينهم لتدقيق البيانات المالية للسنة التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

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، ولولاهم وتقانيهم في العمل بما يصب في مصلحة الشركة ومساهمتها.

بالنيابة عن مجلس الإدارة
سهيل فارس غانم عطيش المزروعى
رئيس مجلس الإدارة
التاريخ: ١٢ مارس ٢٠١٩

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

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

رأينا

برأينا، تعتبر البيانات المالية الموحدة المرفقة 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 ٢٠١٨، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

نطاق التدقيق

تشمل البيانات المالية الموحدة للمجموعة ما يلي:

- بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
- 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 الدولي للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية التي تتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والنوع.

ملهجتنا في التدقيق

نظرة عامة

- تقييم الاستثمارات العقارية
- تقييم العقارات قيد التطوير / المحفظ بها للبيع
- المحاسبة عن الاستحواذ على الأعمال

أمور التدقيق الرئيسية

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

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

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

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمر التدقيق الرئيسية

أمر التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تدويرنا 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 نندم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

أمر التدقيق الرئيسي

تقييم "الاستثمارات العقارية"

تشتمل محفظة الاستثمارات العقارية لدى المجموعة أساساً على الأراضي وما يرتبط بها من مزارق البنية التحتية والمرافق الملحقة، والمرافق السكنية ومرافق التجزئة والمرافق التجارية، ومساحات العمل والمستودعات.

تتمثل المباشرة المحاسبية للمجموعة في إدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تدوير. تقدر قيمة محفظة العقارات بمبلغ ٨,٣ مليار درهم. ويبلغ صافي ربح التبعة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ١,٠٢ مليون درهم.

يُعد تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة تقييماً 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 للممتلكات ومعدلات الإيجار المماثلة للعقارات التي أُبعت باستخدام "منهج مقارنة المبيعات". أجريت التقييمات بواسطة خبراء تقييم خارجيين مؤهلين مهنيين ("خبراء التقييم"). وأدى خبراء التقييم الذين استعان بهم الإدارة أعضاءهم وفقاً لمعايير التقييم المهنية الصادرة عن المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين مع الأخذ بالاعتبار متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢ - قياسات القيمة العادلة.

تخضع محفظة العقارات للتقييم باستخدام مزيج من منهج رصالة الدخل ومنهج تقييم الدخل (معاً "منهج الدخل") ومنهج مقارنة المبيعات. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبراء التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل التقاليد الإيجار القائمة المتعددة عليها ومصاريف التشغيل المتوقعة. كما يضع الخبراء افتراضات حول معدلات عند الرصالة والإيجارات المتوقعة في السوق، التي تتأثر بالعائدات المسجلة في السوق ومعاملات السوق المماثلة، وكذلك معدلات الخصم التي تتأثر خصيصاً بمدة مال 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 مخاطر التقييم يمكن أن يكون له تأثير مادي على قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها على هذه الاستثمارات العقارية.

راجع الإيضاح ١٢ والإيضاح ٤١ من البيانات المالية الموحدة.

تقييم لعقارات قيد التطوير / المحفظة بها للبيع

تشتمل عقارات المجموعة قيد التطوير / المحفظة بها للبيع بالأساس على المشاريع السكنية والأراضي المخصصة لإقامة مشاريع سكنية وتخرج بالتكلفة أو بصافي القيمة العادلة للتدقيق، أيهما أقل.

تستعين المجموعة بخبراء تقييم لمساعدة الإدارة على تحديد صافي القيمة العادلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحفظة بها للبيع كما في تاريخ التدوير.

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

لتحديد قيمة العقارات قيد التطوير / المحفظة بها للبيع التي تكون إما قيد التطوير أو مكتملة، استعان خبراء التقييم بدراسات الجدوى ودراسات التسعير الإرشادية. وبالنسبة للعقارات قيد التطوير / المحفظة بها للبيع التي لم تبدأ بعد أعمال الإنشاء لها، يستخدم خبراء التقييم منهج مقارنة المبيعات.

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

راجع الإيضاح ١٨ والإيضاح ٤١ من البيانات المالية الموحدة.

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

تيمنا استقلالية خبراء التقييم لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو فرضت قيوداً على نطاق عملهم.

حصلنا على تقارير التقييم لعينة من العقارات التي أتمها الخبراء، وقام متخصصو التقييم العقاري الداخليين لدينا بتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة.

أتمنا تنفيذ إجراءات التدقيق على أساس القيمة وذلك لفحص مدى دقة وصحة المدخلات الخاصة بالعقارات التي أتمها الإدارة إلى خبراء التقييم.

أتمنا كذلك بالاستعانة بمختصين التقييم العقاري الداخليين لدينا لمناقشة التقييمات وما يتعلق بها من افتراضات وتقييم مع خبراء التقييم والإدارة، وأتمنا بتقييم مدى معقولية تلك الافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم بالاستناد إلى الأداء الفعلي التاريخي وتقييم مدى ملاءمة البيانات المماثلة المستخدمة من السوق.

أخبرتنا مدى حساسية الافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم بما في ذلك عوائد الرصالة، والتدفقات النقدية المستقبلية من الإيجار ومعدلات الإيجار في السوق، والتكاليف المدفوعة، ومعاملات السوق لمعدلات المبيعات، ومعدلات الخصم، وفترات عدم الإنشغال وذلك لتقييم الأثر المحتمل على التقييمات الناتجة.

أتمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

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

تيمنا استقلالية خبراء التقييم لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو فرضت قيوداً على نطاق عملهم.

أتمنا بالاستعانة بمختصين التقييم العقاري الداخليين لدينا لتقييم ما إذا كانت منهجيات التقييم والافتراضات المرتبطة بها مناسبة لتحديد صافي القيمة العادلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحفظة بها للبيع.

أتمنا تنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرية المستخدمة في التقييمات وذلك بمقارنة هذه البيانات المصدرية مع تقارير الإدارة على أساس القيمة، بما في ذلك فحص التكاليف المتكبد حتى تاريخه وأسعار البيع الأخيرة للوحدات المبيعة.

أتمنا أيضاً بتأنيب إجراءات أخرى تشمل تقييم مدى ملاءمة معاملات السوق المماثلة المستخدمة وذلك بمقارنتها مع البيانات المتاحة في السوق والتكاليف المتوقعة حتى الإيجار من خلال مناقشتنا مع الإدارة واختيار عينة من العقود وتقارير الإدارة المتعلقة بها.

أتمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمور التدقيق الرئيسية
المعجسة عن الاستحواذ على ٧٧ عمل	اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، استحوذت المجموعة على نسبة ٥٠% من الحصص في المنشأة القائمة الخاضعة للسيطرة المشتركة، شركة الإمارات ديمتريكت كونيكت ذ.م.م (ميكول)، من شريك المشروع المشترك. وبالإستحواذ على الحصة الإضافية أصبحت ميكول شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. وعليه، تم إلغاء الاعتراف بالإستثمار في هذه المنشأة المستثمر فيها المحبوبة على أساس حقوق الملكية وتم توحيد المنشأة على أساس البند المباشر اعتباراً من تاريخ الاستحواذ. تم الانتهاء من عملية الاستحواذ بمقابل يبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم ونجح عليه ربح من الشراء بالمقايضة بقيمة ١٠٤,٢٦٣,٠٠٠ درهم.
	استعانت المجموعة بإستشاري خارجي مستقل لأداء عملية تخصيص سعر الشراء، والتقييم العادل للموجودات والمطلوبات المستحقة عليها، وتحديد وتقييم الموجودات غير الملموسة لشركة ميكول باستخدام طريقة زيادة الأرباح لفترة متعددة وطريقة تكلفة الاستبدال المستهلكة.
	لقد رأينا أن ذلك الأمر يعد من أمور التدقيق الرئيسية بسبب الأحكام الهامة واستخدام الافتراضات في تخصيص سعر الشراء للموجودات والمطلوبات المستحقة عليها وفي تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات والمطلوبات بما في ذلك تحديد وتقييم الموجودات غير الملموسة كجزء من عملية تخصيص سعر الشراء. إضافة إلى ذلك، بلغ إجمالي ربح الشراء بالمقايضة وبيع التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة ما قيمته ٣٣٣,١٧٩,٠٠٠ درهم، وهو ما يمثل جزءاً كبيراً من إجمالي الأرباح الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
	راجع الإيضاح ٣٩ والإيضاح ٤١ من البيانات المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة 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 إنجازه لنا بعد ذلك التاريخ (ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها).

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى ولا ولن نبدى أي شكل من أشكال التأكيد عليها. وفيما يتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة، نتنصر 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. وإذا توصلنا عند قراءة تقرير حوكمة الشركة السنوي إلى وجود أخطاء جوهرية في هذا التقرير، فإننا ملزمون بإبلاغ هذا الأمر إلى الفانمين على الحوكمة واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية.

مسؤوليات الإدارة والفانمين 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 الفانمين 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 جوهرية إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر تلك الأخطاء، إنفراداً أو إجمالاً، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

وفي إطار عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونضع 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 ومثابرة توفر أساساً لراينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولة التقديرات المحاسبية وما يتعلق بها من إفصاحات الإدارة.
 - معرفة مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبية، 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 عاملة. وإذا توصلنا إلى وجود عدم يقين مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. إن الاستنتاجات التي نتوصل لها تتوقف على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع المجموعة إلى التوقف عن الاستمرار كمنشأة عاملة.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة ونسقيها ومحتوياتها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكليات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق على المجموعة والإشراف عليها وإدائها، ونظراً لمسؤولين دون غيرنا عن رأينا حول التدقيق.
- نتواصل مع القانونيين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المثيرين ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور سهمة تحددها في الرقابة الداخلية أثناء تدقيقنا.
- نقدم أيضاً للقانونيين على الحوكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا نبذلهم بجميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يُعتد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، وسبل الحماية منها إن لزم الأمر.
- ومن بين الأمور المنقولة للقانونيين على الحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية قصوى أثناء التدقيق على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل بدورها أمور التدقيق الرئيسية، ثم ندرجها في تقرير مدقق الحسابات باستثناء ما تحظره النظم أو التشريعات الإفصاح عنه للرأي العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كنا نتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يترك تداعيات سلبية تفوق المزايا التي ستعود على الصالح العام من جراء هذا الإفصاح.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

- (١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- (٢) أن البيانات المالية الموحدة قد أعدت، من كافة النواحي الجوهرية، طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.
- (٣) أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية سليمة.
- (٤) أن المعلومات المالية التي يتضمنها تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر المحاسبية للمجموعة.
- (٥) أن المجموعة قد قامت بشراء أسهم أو الاستثمار فيها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كما هو مبين في الإفصاحات أرقام ١٤ و ١٥ و ٣٩ من البيانات المالية الموحدة.
- (٦) أن الإفصاح رقم (٣٧) 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 ٢٠١٨ 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 جوهرية على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
- (٨) أن الإفصاح رقم (٧) من البيانات المالية الموحدة يبين المساهمات الاجتماعية المقدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

برئيس ووترهاوس كوبرز

١٢ مارس ٢٠١٩



محمد البوروني

سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ٩٤٦
دبي، الإمارات العربية المتحدة

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	إيضاح
٨٨٧,٠٧٨	١,٤٢٨,٩٥١	مبيعات البضائع والخدمات
٩١٠,٦٧٠	٩٢٦,٦٥٤	إيرادات الإيجار
٣٢٤,٥٢٦	٣٠٥,١٨٦	إيرادات العقود
-	٨٩,٥٩٦	بيع العقارات
٦٤٥,٥٥١	١٠١,٨٩٧	١٢ ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية
(٣٠,٤٥٨)	(١٥٣,٣٠٦)	١٤ خسارة من التقييم العادل للاستثمارات
٨٩٩	١٧	ربح من بيع استثمارات عقارية
١٢,٤٥٤	١٨,٢٦٦	٤٠ ربح من بيع استثمارات
١٨,٣٩٧	(٢٩,١٥٢)	(٣)١٥ حصة من (خسارة) / ربح كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
١٥,١٦٨	٢٥,٠٦٩	إيرادات توزيعات الأرباح
-	٢٢٨,٩١٦	٣٩ ب ربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على حصة ميطرة
-	١٠٤,٢٦٣	٣٩ ب أرباح شراء بالمقايضة
٢,٧٨٤,٢٨٥	٣,٠٤٦,٣٥٧	مجموع الإيرادات
(١,٤١٧,٣٨١)	(١,٩١١,٩٠٧)	٦ تكلفة المبيعات
(٣٧٣,٢٨٨)	(٤٥٤,٣٩٥)	٧ مصاريف عمومية وإدارية
(٨٢,٨٦٨)	(٢٧,٩٩٠)	(٢)١٥ انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية
(٩٨,٨٦١)	(١٤٢,٠٥٥)	٨ مصاريف تمويل
(٢٢,٦٦١)	(٣١,٨٤٣)	٤٢ صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
٧٩,٦٤٦	٤٧,٤٦٨	٨ إيرادات تمويل
٦٣,٣٩٨	٤٤,٥٦٤	٩ إيرادات أخرى
٩٣١,٢٧٠	٥٧٠,١٩٩	ربح السنة
		الربح العائد إلى:
١,٠٠١,٥٩٧	٦٥١,٤٣١	مُلاك الشركة
(٧٠,٣٢٧)	(٨١,٢٣٢)	الحصص غير المسيطرة
٩٣١,٢٧٠	٥٧٠,١٩٩	ربح السنة
		ربحية السهم
٠,٢٤	٠,١٥	٣٣ الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (بالدرهم)

الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٥ إلى ٧٣ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

إيضاح	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم
ربح السنة	٥٧٠,١٩٩	٩٣١,٢٧٠

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 ١٤ (ج)

(٢١,٠٦٠)	(٤٨,٢٠٥)
(٢١,٠٦٠)	(٤٨,٢٠٥)

مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة

٩١٠,٢١٠	٥٢١,٩٩٤
---------	---------

مجموع الدخل الشامل للسنة

العائد إلى:

٩٨٢,٩٦٣	٦٠٦,٧٦٦
(٧٢,٧٥٣)	(٨٤,٧٧٢)

مُلاك الشركة

الحصص غير المسيطرة

٩١٠,٢١٠	٥٢١,٩٩٤
---------	---------

مجموع الدخل الشامل للسنة



دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
١,٢٤١,٨٥٥	٣,٤٢٧,٤٣١	١٠ ممتلكات ومنشآت ومعدات
٩٨,٨٤٠	٣٢٥,٠٤٠	١١ شهرة وموجودات غير ملموسة
٧,٧٠٤,٩٨٠	٨,٢٩٢,١٠٨	١٢ استثمارات عقارية
٢٠٩,٨٢٧	١٣٣,٥٨٦	١٤ (١) استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٦٠٦,٦٧٧	٢٤٦,٧٥٤	١٥ استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
٤٠,٥٢٠	٤٣,٩٥٨	١٦ ذمم الإيجار المدينة
٢,٩٥٠	١,٥٧٧	١٧ ذمم الإيجار التمويلي المدينة
١,٨٨٤,١٤٥	٣٥٣,٠٥٩	١٨ مخزون
٢٢٩,٤٣٩	٦٧,٨٧٠	١٩ ذمم مدينة تجارية
٦٤,٣٨٥	٤٦,١٠٧	٢٠ مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
١٢,٠٨٣,٦١٨	١٢,٩٣٧,٤٩٠	

موجودات متداولة		
مخزون		
٨٧٢,٢٥٧	٢,٤٥٢,٧٩١	١٨ استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٥٥٠,٢٢٤	١,٤٢٩,٢٢٧	١٤ (٢) ذمم مدينة تجارية
٨٤٩,٢٦٢	١,١٣٧,٤٨٣	١٩ مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
٦٨٢,٥٧١	٦٦٤,٧١٤	٢٠ ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
٢٦,٦٧٦	١٣٤,٤٢٣	٢١ نقد وما في حكمه
٩٤٠,٣٤٥	٧٩٨,٠٦٩	
٤,٩٢١,٣٣٥	٦,٦١٦,٧٠٧	
١٧,٠٠٤,٩٥٣	١٩,٥٥٤,١٩٧	مجموع الموجودات

حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨	٢٦ رأس المال
٤٦	٤٦	٢٦ علاوة إصدار
٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٧ احتياطي رأس المال
١,٠٤١,١٩٨	١,٠٧٨,٧١٠	٢٨ احتياطي قانوني
١,٣١٠,٢١٣	١,٣٤٥,٥١٠	٢٨ احتياطي عام
٢٢,٠٠٠	٢٢,٠٠٠	٢٩ احتياطي إعادة التقييم
(٢٥٩,٤٨٩)	(١٥٣,٢٨١)	٣٠ احتياطي القيمة العادلة
٥١٠,٢٤٢	٤٢٥,٢٠٢	٣١ توزيعات أرباح مقترحة
١٢,٢٥٠	١٠,٥٠٠	٣٢ أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة
٤,٩٣٦,١٦٧	٤,٩٠٩,٦٣٢	أرباح محتجزة
١١,٨٥٠,١٤٧	١١,٩١٥,٨٣٩	حقوق الملكية العائدة إلى مَلاك الشركة
٤٧٨,٥٠٣	٣٦٩,٤٦٦	الحصص غير المسيطرة
١٢,٣٢٨,٦٥٠	١٢,٢٨٥,٣٠٥	مجموع حقوق الملكية

الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٥ إلى ٧٣ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر				
٢٠١٧	٢٠١٨			
ألف درهم	ألف درهم			
			المطلوبات	
			مطلوبات غير المتداولة	
٨٨٣,٩٨٩	٢,٧٦٢,٦٩٠	٢٢	قروض بنكية طويلة الأجل	
١,١٠١,٦٠٠	-	٢٣	سندات الصكوك	
٦٨,٨٤٧	١٦١,٠٩٥	٢٥	ذمم دائنة أخرى	
٢,٠٥٤,٤٣٦	٢,٩٢٣,٧٨٥			
			مطلوبات متداولة	
١,١٩٣,٤٤٥	١,٤٦٩,٢١٦	٢٤	قروض بنكية	
-	١,١٠١,٦٠٠	٢٣	سندات الصكوك	
١,٤٢٨,٤٢٢	١,٧٧٤,٢٩١	٢٥	ذمم دائنة تجارية وأخرى	
٢,٦٢١,٨٦٧	٤,٣٤٥,١٠٧			
٤,٦٧٦,٣٠٣	٧,٢٦٨,٨٩٢		مجموع المطلوبات	
١٧,٠٠٤,٩٥٣	١٩,٥٥٤,١٩٧		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٩ ووقعها بالنيابة عن المجلس:



خالد جاسم محمد بن كلبان
عضو مجلس الإدارة المنتدب
والرئيس التنفيذي



حسين مهيوب 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 الموحدة

حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة

الحصص غير المسيطرة المجموع ألف درهم	المجموع الفرعي ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	أعضاء مجلس الإدارة ألف درهم	مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة ألف درهم	أرباح مقترحة / أسهم منحة ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	احتياطي إعادة التقييم ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	علاوة إصدار ألف درهم	رأس المال ألف درهم
١١,٩٢٨,٨٨٧	٥٧٤,٦٤٧	١١,٣٦٤,٣٣٠	٤,٦٦٩,٥٤٥	١٠,٠٠٠	٦٠٧,٤٣١	(٢٤٩,٧٣٦)	٢٢,٠٠٠	١,٢٥٣,٩٤٣	٩٧٥,٩٥٨	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٠٤٩,٥٤١
٩٣١,٣٧٠	(٧٠,٣٣٧)	١,٠٠١,٥٩٧	١,٠٠١,٥٩٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٦١,٠٦٠)	(٢,٤٣٦)	(١٨,٦٣٤)	-	-	-	(١٨,٦٣٤)	-	-	-	-	-	-
(٦١,٠٦٠)	(٢,٤٣٦)	(١٨,٦٣٤)	-	-	-	(١٨,٦٣٤)	-	-	-	-	-	-
٩١٠,٣١٠	(٧٢,٧٥٣)	٩٨٢,٩٦٣	١,٠٠١,٥٩٧	-	-	(١٨,٦٣٤)	-	-	-	-	-	-
(٤٨٥,٩٤٥)	-	(٤٨٥,٩٤٥)	(٨٠,٩٩١)	-	(٤٠٤,٩٥٤)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(٢٠٢,٤٧٧)	-	-	-	-	-	-	٢٠٢,٤٧٧
-	-	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	٥١٠,٢٤٢	-	-	-	-	-	-	-
(٢,٨٩٥)	(٢,٨٩٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٧	-	٧	٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٤٨٨,٨٣٣)	(٢,٨٩٥)	(٤٨٥,٩٣٨)	(٥٩١,٢٣٦)	-	(٩٧,١٨٩)	-	-	-	-	-	-	٢٠٢,٤٧٧
(٢٩,٣٧٢)	(٢٨,٠٦٥)	(١,٢٠٧)	(١,٢٠٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٧,٦٦٨	٧,٦٦٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(٨,٨٨١)	-	-	٨,٨٨١	-	-	-	-	-	-
(٣١,٦٠٤)	(٢٠,٣٩٧)	(١,٢٠٧)	(١٠,٠٨٨)	-	-	٨,٨٨١	-	-	-	-	-	-
(٥١٠,٤٣٧)	(٣٣,٣٩٢)	(٤٨٧,٠٤٥)	(٦٠١,٣١٤)	-	(٩٧,١٨٩)	٨,٨٨١	-	-	-	-	-	٢٠٢,٤٧٧
-	(٩٩)	٩٩	(١٢١,٤١١)	-	-	-	-	٥٦,٢٧٠	٦٥,٢٤٠	-	-	-
(١٠,٠٠٠)	-	(١٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(١٢,٢٥٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١٠,٠٠٠)	(٩٩)	(٩,٩٠١)	(١٣٣,٦٦١)	٢,٣٥٠	-	-	-	٥٦,٢٧٠	٦٥,٢٤٠	-	-	-
١٢,٣٢٨,٦٥٠	٤٧٨,٥٠٣	١١,٨٥٠,١٤٧	٤,٩٣٦,١٦٧	١٢,٣٥٠	٥١٠,٢٤٢	(٢٥٩,٤٨٩)	٢٢,٠٠٠	١,٣١٠,٢١٣	١,٠٤١,١٩٨	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨

الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٥ إلى ٧٣ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.



دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة (تابع)

حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة

المجموع ألف درهم	المحصول غير المسيطر ألف درهم	المجموع الضري ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	أعضاء مجلس الإدارة ألف درهم	مقترحة / أسهم منحة ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	احتياطي إعادة التقييم ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	علاوة إصدار ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
١٢,٣٢٨,٦٥٠	٤٧٨,٥٠٣	١١,٨٥٠,١٤٧	٤,٩٣٦,١٦٧	١٢,٢٥٠	٥١٠,٢٤٢	(٢٥٩,٤٨٩)	٢٢,٠٠٠	١,٣١٠,٢١٣	١,٠٤١,١٩٨	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ - كما هو مسجل في الأصل
(٣٠,٧٩٤)	(٩,٣١٩)	(٢١,٤٧٥)	(٢١,٤٧٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	التعديل من التطبيق المبني للمعيار الدولي
٢,٨٩٣	-	٢,٨٩٣	٢,٨٩٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	للتقارير المالية رقم ٩ (إيضاح ٣)
١٢,٣٠٠,٧٤٩	٤٦٩,١٨٤	١١,٨٣١,٥٦٥	٤,٩١٧,٥٨٥	١٢,٢٥٠	٥١٠,٢٤٢	(٢٥٩,٤٨٩)	٢٢,٠٠٠	١,٣١٠,٢١٣	١,٠٤١,١٩٨	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨	التعديل من التطبيق المبني للمعيار الدولي
٥٧٠,١٩٩	(٨١,٢٣٢)	٦٥١,٤٣١	٦٥١,٤٣١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	للتقارير المالية رقم ١٥ (إيضاح ١٣)
-	-	-	(١٥٠,٨٧٣)	-	-	١٥٠,٨٧٣	-	-	-	-	-	-	الرصيد المعدل كما في ١ يناير ٢٠١٨
(٤٨,٣٠٥)	(٣,٥٤٠)	(٤٤,٦٦٥)	-	-	-	(٤٤,٦٦٥)	-	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
(٤٨,٣٠٥)	(٣,٥٤٠)	(٤٤,٦٦٥)	(١٥٠,٨٧٣)	-	-	١٠٦,٣٠٨	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
٥٢١,٩٩٤	(٨٤,٧٧٢)	٦٠٦,٧٦٦	٥٠٠,٥٥٨	-	-	١٠٦,٣٠٨	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
(٥١٠,٣٤٢)	-	(٥١٠,٣٤٢)	-	-	(٥١٠,٣٤٢)	-	-	-	-	-	-	-	احتياطي القيمة العادلة المحول إلى الأرباح
-	-	-	(٤٢٥,٣٠٢)	-	٤٢٥,٣٠٢	-	-	-	-	-	-	-	المحتجزة من استبعاد استثمارات
(٥١٠,٣٤٢)	-	(٥١٠,٣٤٢)	(٤٢٥,٣٠٢)	-	(٨٥٠,٠٤٠)	-	-	-	-	-	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	المعاملات مع الملاك المسجلة مباشرة في
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حقوق الملكية
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مسابقات من قبل الملاك وتوزيعات عليهم
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مقترحة (راجع الإيضاح ٣١)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع المساهمات من قبل الملاك
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	والتوزيعات عليهم
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	التغيرات في حصص الملكية
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	عند استبعاد شركة تابعة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تقديم رأس المال في شركة تابعة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	عند الاستحواذ من قبل شركة تابعة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع المعاملات مع الملاك
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الحركات الأخرى
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تحويل إلى الاحتياطيات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أرباح مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أرباح مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة (راجع
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الإيضاح ٣٢)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع الحركات الأخرى
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٢,٢٨٥,٣٠٥	٣٦٩,٤٦٦	١١,٩١٥,٨٣٩	٤,٩٠٩,٦٣٢	١٠,٥٠٠	٤٢٥,٢٠٢	(١٥٣,٢٨١)	٢٢,٠٠٠	١,٣٤٥,٥١٠	١,٠٧٨,٧١٠	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨	الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٥ إلى ٧٣ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٩٣١,٢٧٠	٥٧٠,١٩٩	ربح السنة
		تعديلات لـ:
١٠٧,٠٩٦	١٦٦,٦٢١	استهلاك
١,١١٢	٧,٢٩١	إطفاء موجودات غير ملموسة
٢,٥٨٧	٨٦	خسارة انخفاض قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات
(٨,٨٢٤)	(٤٤)	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
(١٢,٤٥٤)	(١٨,٢٦٦)	ربح من بيع استثمارات
(٦٤٥,٥٥١)	(١٠١,٨٩٧)	ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية
(٨٩٩)	(١٧)	ربح من بيع استثمارات عقارية
(١٨,٣٩٧)	٢٩,١٥٢	حصة من خسارة / (ربح) كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
٨٢,٨٦٨	٢٧,٩٩٠	انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية
٣٠,٤٥٨	١٥٣,٣٠٦	خسارة من التقييم العادل للاستثمارات
٦٠,٢٣٠	٧٣,٢٩٠	مخصص خفض قيمة المخزون إلى صافي القابلة للتحقق
-	(٢٢٨,٩١٦)	الربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة
-	(١٠٤,٢٦٣)	أرباح شراء بالمقايضة
(٥٦,٦٥٥)	(٤٥,٩٩١)	إيرادات الفوائد
٨٤,٩٦٥	١٣٥,٧٤٥	مصاريف / أرباح الفوائد على سندات الصكوك
٥٥٧,٨٠٦	٦٦٤,٢٨٦	الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
التغيرات في:		
٤٦,١١٥	١٧,٥٣٤	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
(١٩٥,٩٧٥)	(٥٧,٣٨٥)	ذمم مدينة تجارية ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(٥٩٦,٧٩٣)	(٤٩٨,٥٣٦)	وذمم مدينة أخرى
١٣٦,٨٠٤	٢٢٩,٣٧٣	مخزون
(١٠,٠٠٠)	(١٢,٢٥٠)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٦٢,٠٤٣)	٣٤٣,٠٢٢	أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(٢٩,٢٧٢)	(٤٠٥,٤٢٦)	المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص مسيطرة / غير مسيطرة - بالصافي من النقد المستحوذ عليه (راجع الإيضاح ٣٩ ب)
٢٧,٣٠١	٤,٣٣٢	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
(١٢٣,١٣٤)	(٢٩١,٣٢٠)	إضافات على استثمارات عقارية
(٤١,٥٨٧)	(٣٢٣,٤٣٩)	شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
١٩,١٨١	٦٠٥	عوائد من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
(٦,٨٩٧)	(٧٢,٥٦٥)	صافي الحركة في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية
(١٨٤)	(٢١٩)	صافي الإضافات على الموجودات غير الملموسة
(١٥٤,٥٩٢)	(١,٠٨٨,٠٣٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٥ إلى ٧٣ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
٩١٤,٧٩٧	٢,٠٠٢,٣٩٣	متحصلات من قروض بنكية وضمم دائنة
(٧٢٢,٧٥٢)	(٦٤٥,٣٥٦)	سداد قروض بنكية وضمم دائنة
٢,٣٥٤	(٢٢,٨٩٥)	صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
(٤٨٥,٩٤٥)	(٥١٠,٢٤٢)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٥,٤٣٩)	(٥٠,٧١٨)	صافي الحركة في الودائع المرهونة
٥٦,٦٥٥	٤٥,٩٩١	إيرادات فوائد مقبوضة
(٨٤,٩٦٥)	(١٣٥,٧٤٥)	مصاريف / أرباح الفوائد على سندات الصكوك المدفوعة
(٣٢٥,٢٩٥)	٦٨٣,٤٢٨	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
صافي النقص في النقد وما في حكمه		
(٥٤١,٩٣٠)	(٦١,٥٨٢)	النقد وما في حكمه في ١ يناير
٩٤٦,٥٢٨	٤٠٤,٥٩٨	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر
٤٠٤,٥٩٨	٣٤٣,٠١٦	
النقد وما في حكمه يشمل ما يلي:		
٥١٦,٧٩٩	٥٨٢,٨٩٣	نقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
٤٣٥,٨٨٨	٢١٥,١٧٤	- راجع الإيضاح ٢١
(٥٤٨,٠٨٩)	(٤٥٥,٠٥١)	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)
٤٠٤,٥٩٨	٣٤٣,٠١٦	- راجع الإيضاح ٢١
		سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة
		وكمبيالات مخصومة - راجع الإيضاح ٢٤



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١ معلومات عن الشركة

تأسست شركة دبي للإستثمار ش.م.ع ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تشتمل البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") وحصة المجموعة في الشركات الزميلة والترتيبات المشتركة.

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

كان لدى الشركة ما يقرب من ١٦,٧٥١ مساهماً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ١٦,٩١٣ مساهماً).

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

٢ أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وأحكام 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:

- < الأرض المدرجة ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات
- < الاستثمارات العقارية
- < الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- < الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة؛ و
- < الأدوات المالية المشتقة

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤-٢ استخدام الأحكام والتقديرات

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٤-٢ 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 ٤١.

٥-٢ قياس القيم العادلة

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

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

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

يتم عرض مشكلات التقييم الجوهرية على لجنة التدقيق.

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

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

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

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

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

- < الإيضاح ١٢ - الاستثمارات العقارية
- < الإيضاح ١٤ - الاستثمارات المالية
- < الإيضاح ١٥ - الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
- < الإيضاح ١٨ - المخزون
- < الإيضاح ٣٩ - الاستثمارات في الشركات التابعة



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣ التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، قامت المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة التالية:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (٢٠١٤) – الأدوات المالية

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ محل أحكام المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ المتعلق بالاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية وتصنيفها وقياسها، وإلغاء الاعتراف بالأدوات المالية، وانخفاض قيمة الموجودات المالية، ومحاسبة التحوط.

طبقت المجموعة مبكراً المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الصادر في نوفمبر ٢٠٠٩ المتعلق بتصنيف وقياس الموجودات المالية. وفي وقت لاحق، تم إضافة متطلبات في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ تتعلق بتصنيف وقياس المطلوبات في ٢٠١٠، ومحاسبة التحوط في ٢٠١٣، وانخفاض القيمة المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية في ٢٠١٤. وفي ٢٠١٤، تم إصدار النسخة الكاملة من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. وتم إجراء بعض التعديلات المحدودة في المعيار النهائي المتعلق بمتطلبات تصنيف وقياس الموجودات المالية عن طريق إدخال فئة القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لبعض أدوات الدين.

إن تاريخ سريان المعيار الجديد الصادر في ٢٠١٤ هو ١ يناير ٢٠١٨. ويحل المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ – الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ – الإيرادات من العقود مع العملاء

يضع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ إطاراً شاملاً لتحديد مبلغ وموعد الاعتراف بالإيرادات. كما يحل هذا المعيار محل التوجيهات الحالية للاعتراف بالإيرادات، بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ «الإيرادات» والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ «عقود الإنشاءات» وتفسير لجنة تفسير المعايير التقارير المالية الدولية رقم ١٣ «برامج ولأ العملاء».

التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، الاستثمارات العقارية

وضح هذا التعديل أنه يجب وجود تغيير في الاستخدام من أجل التحويل إلى، أو من، الاستثمارات العقارية. ومن أجل تقدير ما إذا تغير استخدام العقار، يجب إجراء تقييم حول ما إذا كان العقار يلبي التعريف، ويجب دعم هذا التغيير بدليل. إن التغيير في نية الاستخدام بمفرده ليس دليلاً كافياً لإجراء التحويل.

طبقت المجموعة التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ باستخدام طريقة التطبيق المستقبلي المسموح بها في المعيار. وقامت المجموعة بتقييم أثر هذه التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ حول تصنيف العقارات الحالية كما في ١ يناير ٢٠١٨ وتوصلت إلى عدم وجود ضرورة لإعادة التصنيف عند تطبيق المعيار.

كان التأثير الرئيسي للتطبيق المبدئي للمعايير الجديدة على السياسات المحاسبية الهامة المتعلقة بما يلي:

- < خسائر انخفاض القيمة المدرجة على الموجودات المالية
- < توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات

يبين هذا الإيضاح تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، «الأدوات المالية»، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، «الإيرادات من العقود مع العملاء»، على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، «الأدوات المالية»، اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ إلى حدوث تغيرات في السياسات المحاسبية وتعديلات على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة. إن السياسات المحاسبية الجديدة مبينة في الإيضاح رقم ٤٥. ووفقاً للأحكام الانتقالية للمعيار الدولي رقم ٩، لم يتم إعادة بيان الأرقام المقارنة.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٣ التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

لدى المجموعة الأنواع الهامة التالية من الموجودات المالية التي تخضع لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة الجديد وفقاً للمعيار الدولي رقم ٩:

- < الذمم المدينة التجارية
- < مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود
- < مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
- < ذمم الإيجار المدينة
- < محتجزات مدينة
- < ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
- < نقد وما في حكمه

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود وذمم الإيجار المدينة، تقوم المجموعة بتطبيق النهج المبسط الذي يسمح به المعيار الدولي رقم ٩، والذي يتطلب الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدى العمر منذ الاعتراف المبدئي بهذه الذمم المدينة.

من أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تقوم الشركات التابعة العاملة بتجميع ذممها المدينة لكل نشاط من أنشطة العمل الجوهرية استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة للمخصصات تعتمد على تجربة خسائر الائتمان التاريخية للمجموعة، ويتم تعديل المصفوفة بناءً على العوامل الخاصة بالمدينين، والظروف الاقتصادية العامة، وبيانات الاقتصاد الكلي المستقبلية بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود والتدفقات النقدية المتوقعة من تحقيق الضمانات، إن وجدت.

تتعلق المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود بالأعمال الجاري تنفيذها غير المفوترة التي لها نفس خصائص المخاطر مثل الذمم المدينة التجارية لنفس أنواع العقود. ولذلك، خلصت المجموعة إلى أن معدلات الخسارة المتوقعة للذمم المدينة التجارية تمثل تقريباً معقولاً لمعدلات الخسارة للمبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود.

يتم شطب الموجودات المالية، كلياً أو جزئياً، عندما تكون المجموعة قد استنفدت جميع جهود الاسترداد العملية وخلصت إلى أنه ليس هناك توقع معقول بالاسترداد. وتقييد المبالغ المستردة اللاحقة للمبالغ المشطوبة سابقاً مقابل نفس البند.

في حين أن الودائع القصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه يخضعان أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي رقم ٩، فلا تعتبر خسارة انخفاض القيمة المحددة ذات أهمية.

تشمل الموجودات المالية الأخرى أرصدة الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى. وتراقب المجموعة جميع الموجودات المالية لتقييم ما إذا كانت قد حدثت زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. وإذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار العمر.

ولتقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على الموجودات المالية قد زادت زيادة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار المعلومات الكمية والمعيارية المعقولة والمثبتة، ويشمل ذلك التجربة التاريخية والمعلومات التطلعية.

التحول

استفادت المجموعة من الإعفاء الذي يسمح لها بعدم إعادة بيان المعلومات المقارنة للفترة السابقة فيما يتعلق بالتغيرات في القياس (بما في ذلك انخفاض القيمة). وتم إدراج الفروق بين القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ في الأرباح المحتجزة الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠١٨.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣ التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

التحول (تابع)

فيما يلي إجمالي التأثير على الأرباح المحتجزة للمجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٨:

٢٠١٨ ألف درهم	
٤,٩٣٦,١٦٧	الأرباح المحتجزة الافتتاحية بحسب العرض الأصلي
	التغير في السياسة المحاسبية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩:
(٢١,٤٧٥)	- الزيادة في مخصص انخفاض القيمة بناء على نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤,٩١٤,٦٩٢	الأرباح المحتجزة المعاد بيانها كما في ١ يناير

بما أن المجموعة طبقت مبكراً المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (٢٠٠٩) المتعلق بقياس الموجودات، لم يتم إجراء أي عمليات إعادة تصنيف عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (٢٠١٤).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من العقود مع العملاء

قامت المجموعة باعتماد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، "الإيرادات من العقود مع العملاء"، اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ والذي نتج عنه تغييرات في السياسات المحاسبية وتعديلات على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

الاعتراف بالإيرادات

(أ) بيع العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات عندما يتم تسليم العقارات إلى العملاء، وهي النقطة الزمنية للتسليم الفعلي، وعندما يتم نقل المخاطر والمزايا المرتبطة بالملكية شريطة أن يتم قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق وعندما يكون من المحتمل استرداد المقابل ولا تكون هناك مشاركة مستمرة من الإدارة للعقارات.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات في وقت بناء العقارات، على سبيل المثال، على مدى فترة من الزمن على أساس مرحلة الإنجاز في تاريخ التقرير.

اختلفت المجموعة التطبيق المعدل بأثر رجعي المسموح به بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ عند تطبيق المعيار الجديد. وبالتالي، تم تطبيق المعيار على السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فقط (أي فترة التطبيق الأولي). يتطلب التطبيق المعدل بأثر رجعي كذلك الاعتراف بالأثر المتراكم للتطبيق على جميع العقود التي لم تكتمل حتى ١ يناير ٢٠١٨ في شكل تعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة في ١ يناير ٢٠١٨. مبين أدناه تفاصيل التعديلات على الأرباح المحتجزة الافتتاحية وأرصدة الحسابات الأخرى:

بيان المركز المالي الموحد	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم	التعديل بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ ألف درهم	١ يناير ٢٠١٨ ألف درهم
الموجودات			
ذمم مدينة تجارية (متداولة)	٨٤٩,٢٦٢	٢,٥٤٣	٨٥١,٨٠٥
مخزون	١,٨٨٤,١٤٥	(٢٣,١٢٣)	١,٨٦١,٠٢٢
المطلوبات			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١,٤٢٨,٤٢٢	(٢٣,٤٧٣)	١,٤٠٤,٩٤٩
حقوق الملكية			
أرباح محتجزة	٤,٩٣٦,١٦٧	٢,٨٩٣	٤,٩٣٩,٠٦٠

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٣ التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

يلخص الجدول التالي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ على بيان المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ لكل بند من البنود المتأثرة. ولا يوجد أي تأثير جوهري على بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

البنود	المبالغ بدون تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥	التعديلات بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥	كما هي مدرجة ألف درهم
مخزون (متداول)	٢,٥٥٠,٦٢٤	(٩٧,٨٣٣)	٢,٤٥٢,٧٩١
ذمم مدينة تجارية (متداولة)	١,٠٦٣,٢٥٩	٧٤,٢٢٤	١,١٣٧,٤٨٣
بيع عقارات	٧,٢١٦	٨٢,٣٨٠	٨٩,٥٩٦
تكلفة المبيعات	(١,٨٣٦,٣٩٣)	(٧٥,٥١٤)	(١,٩١١,٩٠٧)

(ب) عقود الإنشاءات

تتضمن إيرادات العقود حالياً المبلغ المبدئي المتفق عليه في العقد مع جميع التعديلات التي تتم في أعمال العقد والمطالبات ودفعات الحافز إلى القدر الذي يكون فيه من المرجح أن ينتج عنها إيرادات ويمكن قياسها بشكل موثوق به. وعندما يتم الاعتراف بالمطالبات أو التعديلات، يتم تعديل قياس مستوى التقدم في إنجاز العقد أو سعر العقد ويتم إعادة تقييم الوضع الإجمالي للعقد في تاريخ كل تقرير.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، سوف يتم إدراج المطالبات والتعديلات في محاسبة العقود عند الموافقة عليها.

بناءً على تقييمهما، لم تحدد المجموعة أي تأثير جوهري على بياناتها المالية الموحدة من تطبيق السياسة المعدلة.

(ج) التحول

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ باستخدام طريقة التأثير التراكمي اعتباراً من التطبيق المبدئي لهذا المعيار المعترف به في تاريخ التطبيق المبدئي (أي ١ يناير ٢٠١٨). ونتيجة لذلك، تم تعديل الأثر التراكمي للزيادة في صافي الربح البالغ ٢,٩ مليون درهم في الأرباح المحتجزة الافتتاحية ولم يتم تعديل الأرقام المقارنة.

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 ٢٠١٩ ويسمح بالتطبيق المبدئي لها، ولكن لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

ليس من المتوقع أن يكون لأي من تلك المعايير غير السارية حتى تاريخه أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، باستثناء التالي:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦. ويتطلب الاعتراف بجميع عقود الإيجار تقريباً في بيان المركز المالي بواسطة المستأجرين، بعد أن تم وقف العمل بالتمييز بين عقود الإيجار التشغيلية والتمويلية. وبموجب المعيار الجديد، يتم الاعتراف بالأصل المالي (حق استخدام البند المستأجر) والالتزام المالي بدفع الإيجارات. تتاح بعض الحلول العملية لعقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة. ويستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار ضمن عقود التأجير التشغيلي أو عقود التأجير التمويلي مع بقاء منهج المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ الخاص بالمحاسبة عن المؤجرين دون تغيير جوهري عن المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧، عقود الإيجار، السابق.



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ المعايير الصادرة لكن غير السارية حتى تاريخه (تابع)

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

ستطبق المجموعة هذا المعيار من تاريخ تطبيقه الإلزامي بتاريخ ١ يناير ٢٠١٩. وتنوي المجموعة تطبيق أسلوب الانتقال المبسط ولن تجري أي تعديل على المبالغ المقارنة للسنة السابقة للتطبيق المبدئي. ولذلك، سوف يتم الاعتراف بالأثر المتراكم لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة كما في ١ يناير ٢٠١٩. وسيتم قياس موجودات حق الاستخدام بمبلغ مطلوبات الإيجار عند التطبيق (المعدل بأي مصاريف إيجار مدفوعة مسبقاً أو مستحقة).

عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المستأجر

بالنسبة لالتزامات الإيجار (باستثناء العناصر غير الإيجارية وعقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة)، سوف تعترف المجموعة بمطلوبات الإيجار، التي تمثل القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المخصومة بمعدل يتناسب مع نشاط التشغيل الذي تنشأ فيه عقود الإيجار، في ١ يناير ٢٠١٩، وموجودات حق الاستخدام المقابلة فيما يتعلق بهذه العقود، معدلة بالمبالغ المدفوعة مقدماً ودفعات الإيجار المستحقة المعترف بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، لن يتم الاعتراف بتكاليف الإيجار التشغيلي (بخلاف عقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة) كجزء من مصاريف التشغيل. وستقوم المجموعة بتحديد سقف معين لتقييم العقود التي يمكن أن تشكل عقود إيجار منخفضة القيمة.

سوف تعترف المجموعة بالاستهلاك على موجودات حق الاستخدام والفوائد على مطلوبات الإيجار على مدى فترة الإيجار في حساب الأرباح أو الخسائر. ومن المتوقع أن يكون للمعالجة المحاسبية تأثير إيجابي صاف على النقد الناتج من أنشطة التشغيل. وفي المقابل، سوف يزيد النقد المستخدم في أنشطة التمويل حيث إن جزء رأس المال من المبالغ المسددة عن مطلوبات الإيجار سوف يدرج في المبالغ المسددة للقروض.

عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر

ليس من المتوقع ظهور أي تأثير جوهري على عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، ولكن سوف يستدعي الأمر بعض الإفصاحات الإضافية في فترة التقرير التالية.

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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

ه إدارة المخاطر المالية (تابع)

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

تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من خلال مراجعة التسهيلات الائتمانية المقدمة إلى كل عميل على حدة ويتم ذلك من خلال مراجعة التعاملات التجارية السابقة لهؤلاء العملاء ومخاطر التعثر. 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. علاوة على ذلك، لا يجوز تحويل عقد الإيجار إلى مستأجر آخر دون الحصول على موافقة مسبقة من المجموعة. وبذلك يكون قد تم الحد من مخاطر التعثر عن سداد الأقساط حيث إن العميل (المستأجر) يكون قد تكبد مصروفات رأسمالية كبيرة على العقار المؤجر الذي يمكن أن تسترده المجموعة في حالة التعثر عن السداد. وعند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تصنيف العملاء في مجموعات بحسب سماتهم الائتمانية وتاريخهم مع الشركة ومدى وجود صعوبات مالية سابقة.

(ب) استثمارات في سندات الدين

تقوم المجموعة بالحد من التعرض لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار فقط في سندات دين سائلة ومع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق. ولا تتوقع إدارة المجموعة عجز أي من الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماته.

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 بتصنيفات ائتمانية A٢ إلى Baa١.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السيولة

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

تحرص المجموعة على أن تكون قيمة النقد وما 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 بعملتي الدولار الأمريكي واليورو. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات أجنبية من المعاملات التي تتم بالدولار الأمريكي نظراً لثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمام الدولار الأمريكي.

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

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

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

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

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

أصدرت إحدى الشركات التابعة للمجموعة سندات صكوك بمبلغ ٣٠٠ مليون دولار أمريكي في ٢٠١٤ (تستحق في فبراير ٢٠١٩) وتحمل 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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

(ج) مخاطر أسعار السوق الأخرى

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

إدارة رأس المال

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

يسعى مجلس الإدارة إلى الحفاظ على توازن بين العائدات الكبيرة المحتمل الحصول عليها من خلال زيادة مستويات الاقتراض والامتيازات والضمانات الممكن تحملها من خلال وضع قوي لرأس المال. حدد مجلس الإدارة نسبة المديونية للشركة التي يجب الاحتفاظ بها تحت مستوى ١:٢. وتحسب هذه النسبة باعتبارها صافي الدين مقسوماً على مجموع حقوق الملكية زائداً صافي الدين. ويحتسب صافي الدين باعتباره مجموع القروض البنكية 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.

٦ تكلفة المبيعات

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٧٤٧,٥٣٦	١,٠٧٥,١٩٣	تشمل بالأساس ما يلي:
-	٨١,٧١٤	مواد مستهلكة
١٢٢,٥٤٥	١٤٣,٦٦٧	تكاليف بيع العقارات
٧٤,٣٠٨	١٣٨,٠٠٧	تكاليف موظفين
١٨٦,٥٣٢	١٨٨,٥٨٠	استهلاك وإطفاء
٦٠,٢٣٠	٧٣,٢٩٠	مصاريف غير مباشرة للمصنع (باستثناء الاستهلاك)
١١٦,١٨٣	١١٥,٣٥٨	مخصص خفض قيمة المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق (راجع الإيضاح ١٨)
٢٩,٠٧٧	٢٩,٠٧٧	حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة (راجع الإيضاح ١٢)
		مشاركة تكاليف البنية التحتية وأعمال التطوير مع هيئة الطرق والمواصلات (راجع الإيضاح ٢٤)

٧ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٢٠٧,١٣٧	٢٥٥,٣٠٥	تشمل بالأساس ما يلي:
٧١,٤١٧	٥٠,٧١٦	تكاليف موظفين
٣٦,٤٨٧	٣٥,٩٠٥	مصاريف بيع وتسويق
		استهلاك وإطفاء

تشمل مصاريف البيع والتسويق مبلغاً بقيمة ١ مليون درهم (١,٤:٢٠١٧ مليون درهم) مدفوعاً لمساهمات خيرية واجتماعية.



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٨ إيرادات ومصاريف التمويل

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٥٦,٦٥٥	٤٥,٩٩١	إيرادات الفوائد
١٩,٧٩٤	١,٤٧٧	إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
٣,١٩٧	-	عكس خسارة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية
٧٩,٦٤٦	٤٧,٤٦٨	إيرادات التمويل
(٨٤,٩٦٥)	(١٣٥,٧٤٥)	مصاريف / أرباح الفوائد على سندات الصكوك
(١,٢٤٤)	١,٨٠٥	إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
(١٢,١٢٨)	(٢١,٢٤٢)	رسوم بنكية
(٥٢٤)	٤,٢٣٩	أرباح / (خسائر) الصرف الأجنبي - بالصافي
(٩٨,٨٦١)	(١٥٠,٩٤٣)	مصاريف التمويل

٩ إيرادات أخرى

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٣,٢٦٣	٩,٥٢٦	تشمل الإيرادات الأخرى بالأساس ما يلي:
٥,٧٧٥	٥,٤١٣	مخصص مسترد كان انتفى الغرض منها
٣,٥٢٩	٤,٦٧٨	تكاليف خدمة
٢,٥١٨	٤,٥١٠	أتعاب إدارية
٤,٣٥٦	٣,١٦٧	إيرادات إعلانات
٢,٣٣٣	١,٣٩٧	بيع خردة
٨,٨٢٤	٤٤	الدخل من العمليات المؤجرة
١٧,١٢٣	-	ربح من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
		مطالبات التأمين المستلمة

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١. ممتلكات ومنشآت ومعدات

التكلفة / التقييم	مبان ألف درهم	منشآت ومعدات ألف درهم	معدات مكتبية وأثاث ألف درهم	مركبات ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	المجموع ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٧	٩٢٥,٧١٥	١,٢٧٢,٣٠٤	٩٦,٧٦٧	٢٤,٦١٨	٧٣,٦٩٣	٢,٣٩٣,٠٩٧
إضافات	٥١٨	٩,٠٠٧	٦,٠٧٠	١,٣٣٣	٢٤,٦٥٩	٤١,٥٨٧
استبعادات وحذوفات	(٣٨٩)	(١,٩٤٦)	(٢,٢١٦)	(٢,٩٦٥)	(٨,٩٢٤)	(١٦,٤٤٠)
تحويلات	١٢,١٥٦	١٥,٧٣٩	(٢,٣٨١)	-	(٢٥,٥١٤)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٩٣٨,٠٠٠	١,٢٩٥,١٠٤	٩٨,٢٤٠	٢٢,٩٨٦	٦٣,٩١٤	٢,٤١٨,٢٤٤
إضافات (راجع (١) أدناه)	٨٤,١٠٣	٣٧,٧٨٧	١٠,٧٧٥	٨٦١	١٨٩,٩١٣	٣٢٣,٤٣٩
تحويل من المخزون (راجع (٢) أدناه)	-	-	-	-	١٨٠,٤٨٥	١٨٠,٤٨٥
استبعادات وحذوفات	-	(١,٣٩٢)	(٧١٥)	(٨٦٩)	(٢٣)	(٢,٩٩٩)
استحواذ من خلال اندماج الأعمال (راجع الإيضاح ٣٩)	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	١,١٩٢,٤٣٧	٣,٠٢٣,٩٨٩	١١٩,١١٥	٢٣,٦١٣	٧٠٥,٨٠٣	٥,٠٦٤,٩٥٧
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة						
في ١ يناير ٢٠١٧	٣٠٨,٩٣٩	٦٥٢,٣٥٥	٧٩,٩٤٧	٢٠,٨٤٠	١٠,٧٠٨	١,٠٧٢,٧٨٩
المحمل للسنة	٣٣,٨٥١	٦٤,٩٠٩	٧,٠٨٣	١,٢٥٣	-	١٠٧,٠٩٦
عن استبعادات وحذوفات	-	(١,٨١٩)	(٢,٢١٦)	(٢,٠٤٨)	-	(٦,٠٨٣)
خسارة انخفاض القيمة	-	٢,٥٨٧	-	-	-	٢,٥٨٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٤٢,٧٩٠	٧١٨,٠٣٢	٨٤,٨١٤	٢٠,٠٤٥	١٠,٧٠٨	١,١٧٦,٣٨٩
المحمل للسنة	٤٠,٢٦١	١١٥,٣١٧	٩,٥٩٣	١,٤٥٠	-	١٦٦,٦٢١
عن استبعادات وحذوفات	-	(١,٠٥٢)	(٦٦٤)	(٧٢٢)	-	(٢,٤٣٨)
عن استحواذ من خلال اندماج الأعمال (راجع الإيضاح ٣٩)	١٨,٦١٦	٢٧١,٣٨٦	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
صافي القيمة الدفترية						
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥٩٥,٢١٠	٥٧٧,٠٧٢	١٣,٤٢٦	٢,٩٤١	٥٣,٢٠٦	١,٢٤١,٨٥٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٧٩٠,٧٧٠	١,٩٢٠,٢٢٠	١٨,٦٧٤	٢,٦٧٢	٦٩٥,٠٩٥	٣,٤٢٧,٤٣١



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١. ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

- (١) تمثل الإضافات على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز التكاليف التي تكبدتها الشركات التابعة عن توسعة منشآتها التصنيعية وإنشاء محطات تبريد المناطق.
- تشمل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٥٣,٤ مليون درهم (٢٠١٧: 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 السنة بناء فندقين على قطع أراضي مصنفة ضمن المخزون في السنوات السابقة. وبالتالي، أعيد تصنيف مبلغ ١٨٠,٥ درهم من المخزون إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات خلال السنة الحالية.
- (٣) تم رهن مباني ومنشآت وآلات بصفافي قيمة دفترية ١,٩٩٠ مليون درهم (٢٠١٧: ٨٣١ 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	براءات الاختراع والعلامات التجارية	عقود العملاء	موجودات أخرى غير ملموسة	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
التكلفة				
كما في ١ يناير ٢٠١٧	١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	١٨,٤٩١	١٥٠,٠٢١
إضافات	-	-	١٨٤	١٨٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	١٨,٦٧٥	١٥٠,٢٠٥
إضافات (راجع الإيضاح ٣٩ ب)	-	٢٣٣,٢٧٢	٢١٩	٢٣٣,٤٩١
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١٢٤,٠٨٥	٧,٤٤٥	١٨,٨٩٤	٢٣٣,٦٩٦
الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة				
في ١ يناير ٢٠١٧	(٢٩,٦٥٩)	(٧,٤٤٥)	(١٣,١٤٩)	(٥٠,٢٥٣)
الإطفاء	-	-	(١,١١٢)	(١,١١٢)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	(٢٩,٦٥٩)	(٧,٤٤٥)	(١٤,٢٦١)	(٥١,٣٦٥)
الإطفاء	-	(٥,٩٨١)	(١,٣١٠)	(٧,٢٩١)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	(٢٩,٦٥٩)	(٧,٤٤٥)	(١٥,٥٧١)	(٥٨,٦٥٦)
القيمة الدفترية				
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٩٤,٤٢٦	-	٤,٤١٤	٩٨,٨٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٩٤,٤٢٦	-	٣,٣٢٣	٩٨,٧٤٩

تختبر المجموعة ما إذا كانت الشهرة قد تعرضت لأي انخفاض في القيمة على أساس سنوي. وبالنسبة لفترتي التقرير ٢٠١٧ و ٢٠١٨، تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد على أساس حسابات القيمة قيد الاستخدام والتي تتطلب استخدام الافتراضات. تستخدم الحسابات توقعات التدفقات النقدية على أساس الموازنات التقديرية المعتمدة من قبل الإدارة والتي تغطي فترة خمس سنوات. يتم استقراء التدفقات النقدية بعد فترة الخمس سنوات باستخدام معدلات النمو المقدرة الموضحة أدناه. وتتوافق هذه المعدلات مع التوقعات الواردة في تقارير العمل الخاصة بالقطاع التي تعمل فيه كل وحدة من وحدات توليد النقد. تتعلق الشهرة أساساً بعمليات التصنيع والخدمات لدى المجموعة وخضعت للفحص باستخدام طريقة القيمة قيد الاستخدام.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١١ شهرة وموجودات غير ملموسة (تابع)

كان حساب القيمة قيد الاستخدام حساساً تجاه الافتراضات التالية:

حددت الإدارة القيم المخصصة لكل من الافتراضات الرئيسية أعلاه على النحو التالي:

الافتراضات	المنهج المستخدم في تحديد القيم
إجمالي الهامش المدرج في الموازنة	بناءً على الأداء السابق وتوقعات الإدارة للمستقبل.
معدل النمو طويل الأجل	يمثل متوسط معدل النمو المرجح المستخدم في استقراء التدفقات النقدية بعد فترة الموازنة. أعدت الإدارة موازنة مدتها خمس سنوات بناءً على توقعاتها للنتائج المستقبلية، وبعد ذلك تم افتراض معدل نمو قدره ٢٪ - ٥٪ (٢٠١٧: ٢٪ - ٥٪).
معدلات الخصم	تعكس المخاطر المحددة المتعلقة بالقطاعات ذات الصلة والبلدان التي تعمل فيها. قدرت الإدارة أن معدل الخصم الذي يجب استخدامه يتراوح بين ٧٪ - ١٠٪ (٢٠١٧: ٦٪ - ٩٪).

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.
خضعت العقود للتقييم باستخدام طريقة الأرباح الزائدة لفترات متعددة في إطار منهج الدخل.
ينطوي منهج الأرباح الزائدة لفترات 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 بعقود العملاء.
تم خصم التدفقات النقدية الأساسية باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال الذي يتراوح بين ١١٪ إلى ١٣٪.
تطفاً عقود العملاء على مدى عمر البنية التحتية المرتبطة بها والذي يبلغ ٣٩ عاماً تقريباً.

١٢ استثمارات عقارية

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم
٧,٧٠٤,٩٨٠	٦,٧٣١,٦٩٧
٢٨٤,٤٦٨	٣٣١,٦٣٠
١٩٩,٨٩٥	-
٥,١٨٣	٢٢,٥٠٤
(٤,٣١٥)	(٢٦,٤٠٢)
١٠١,٨٩٧	٦٤٥,٥٥١
٨,٢٩٢,١٠٨	٧,٧٠٤,٩٨٠
في ٣١ ديسمبر	

- تمثل الإضافات خلال السنة أعمال تطوير قيد الإنجاز على بعض قطع الأراضي.
- خلال السنة وبناءً على التغير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف الأراضي والمباني قيد الإنشاء من المخزون إلى الاستثمارات العقارية.



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

٢٠١٧	٢٠١٨	تتألف الاستثمارات العقارية مما يلي:
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٨٢٨,٣٢٨	٥,٠٤٢,٣٦٩	بنية تحتية ومنشآت ملحقة
٩٧١,٤٢٤	٩٤٤,٦٤٩	قطع أراضي للتطوير المستقبلي
١,٢٣٣,٩٩٥	١,٦٤٩,١٦٠	مرافق سكنية وتجزئة وتجارية
٦٧١,٢٣٣	٦٥٥,٩٣٠	ساكنات عمال ومستودعات
٧,٧٠٤,٩٨٠	٨,٢٩٢,١٠٨	

عمليات التقييم

خضعت الاستثمارات العقارية لدى المجموعة للتقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لدليل التقييم والتقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢ "قياسات القيمة العادلة". وبالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. وتراجع الإدارة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلون لأغراض التقارير المالية، ويشمل ذلك من بين جملة أمور:

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

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة:

أقيمت هذه المنشآت على قطعتي الأرض (رقم ٥٩٨-٠١٠٠ ورقم ٥٩٧-٠١٠٠ الواقعتين في منطقة جبل علي الصناعية) اللتان تم الحصول عليهما من حكومة دبي بموجب عقد إيجار طويل الأجل قابل للتجديد وغير قابل للإلغاء لمدة ٩٩ سنة. وتم إعفاء المجموعة من دفع إيجار العشر سنوات الأولى، واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، يتم دفع ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة سنوياً من المشروع إلى حكومة دبي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، حصلت المجموعة على القيم العادلة لجميع المراحل، وأُجريت التقييمات باستخدام طريقة 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 ٢٥٠ مليون درهم (٢٠١٧: ٦٠٤ مليون درهم) نظراً للتغير الجوهرى في صافي التدفقات النقدية حسب شروط عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين.

وحيث إن تقييم كافة المراحل المنجزة من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل يركز على صافي التدفقات النقدية المستقبلية، فقد تم إجراء تعديل على قيمة الإيجار المستحقة على أساس القسط الثابت بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. وبالمثل تم إدراج الإيجارات غير المكتسبة المستلمة 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:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٥٨٦,٦٦٣	٤,٧٩١,٦٦١	التقييم العادل للمراحل المنجزة والمنشآت الملحقة وفقاً لتقارير خبير التقييم المستقل المسجل
(٤٠,٥٢٠)	(٤٣,٩٥٨)	ناقصاً: تعديل ذمم الإيجار المدينة للمراحل المنجزة (إيضاح ١٦)
١٦٦,٠٠٢	١٧٩,٣٠٨	زائداً: تعديل ذمم الإيجار المدينة غير المكتسبة للمراحل المنجزة* (إيضاح ٢٥)
١١٦,١٨٣	١١٥,٣٥٨	زائداً: تعديل المطلوبات المعترف بها (المدرجة ضمن الذمم الدائنة الأخرى والمصاريف المستحقة) (راجع الإيضاحين ٦ و ٢٥)
٤,٨٢٨,٣٢٨	٥,٠٤٢,٣٦٩	

* تتمثل الإيجارات غير المكتسبة في الإيجارات المستلمة مقدماً من بعض المستأجرين.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٢ استثمارات عقارية (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 (بما يتماشى مع العقود المبرمة مع المستأجرين) والتكاليف المدفوعة ومعدلات الخصم المعدلة حسب المخاطر.

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي 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 ٢٠١٨، أُجري التقييم العادل لقطع الأراضي باستخدام منهج مقارنة المبيعات مما أدى إلى صافي خسارة من التقييم العادل بقيمة ١٦ مليون درهم (٢٠١٧: ربح تقييم عادل بقيمة ٦٧ مليون درهم).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على معدلات المبيعات في السوق.

(ج) المرافق السكنية والتجزئة والتجارية تشمل ما يلي:

(١) مبنى مكاتب ووحدات سكنية تم تشييده على قطعة أرض ممنوحة من حكومة دبي في ٢٠٠١، وتم تأجيرها بموجب عقود إيجار تشغيلي.

(٢) وحدات سكنية محتفظ بها للإيجار بمبلغ ٩٢٣ مليون درهم (٢٠١٧: ٨٧٤,٧ مليون درهم).

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

خضعت المرافق السكنية والتجزئة والتجارية للتقييم باستخدام منهج مقارنة المبيعات ورسملة الدخل، أيهما أنسب، مما أدى إلى خسارة صافية من التقييم العادل بقيمة ١١٦,٦ مليون درهم (٢٠١٧: ربح تقييم عادل بقيمة ٢٧ مليون درهم).

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

تم رهن عقارات سكنية بقيمة ٤٥٧ مليون درهم (٢٠١٧: ٤٢٤,١ 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 رسملة الدخل مما أدى إلى صافي خسارة من التقييم العادل بقيمة ١٥,٥ مليون درهم (٢٠١٧: ٢ مليون درهم).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على: التدفقات النقدية المستقبلية الواردة بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة وفترات عدم الإشغال.

تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة

تصنّف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى الثالث من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة.



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة (تابع)

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٧٣١,٦٩٧	٧,٧٠٤,٩٨٠	الرصيد في ١ يناير
٣٣١,٦٣٠	٢٨٤,٤٦٨	إضافات
٢٢,٥٠٤	٥,١٨٣	تحويلات من عقارات بغرض التطوير
-	١٩٩,٨٩٥	تحويلات من المخزون
(٢٦,٤٠٢)	(٤,٣١٥)	بيع استثمارات عقارية
٦٤٥,٥٥١	١٠١,٨٩٧	التغيرات في القيمة العادلة (غير المحققة)
٧,٧٠٤,٩٨٠	٨,٢٩٢,١٠٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة

حُدِدت التقييمات باستخدام تقييم الدخل ومنهج رسملة الدخل ومنهج مقارنة المبيعات بناءً على معطيات هامة غير جديرة بالملاحظة، وبالتالي صُنِّف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى الثالث. تخضع محفظة العقارات للتقييم باستخدام مزيج من منهج رسملة الدخل ومنهج تقييم الدخل (معاً "منهج الدخل") ومنهج مقارنة المبيعات. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبير التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها ومصاريف التشغيل المتوقعة. كما يضع الخبير افتراضات حول معدلات عائد الرسملة والإيجارات المقدرة في السوق، التي تتأثر بخصائص محددة مثل موقع العقار وعائد الدخل ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

وتشمل هذه المعطيات ما يلي:

التدفقات النقدية المستقبلية استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وتدعمها شروط أي عقد إيجار من الإيجار الحالي، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى أو أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٦١٤ مليون درهم أو أقل بمبلغ ٦٢٤ مليون درهم.

معدلات عائد الرسملة تعكس معدلات العائد الحالية للعقارات. فيما لو كانت معدلات عائد الرسملة أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٥٥,٢ مليون درهم أو أقل بمبلغ ٤٨,٤ مليون درهم على التوالي.

معدلات عدم الإشغال تعكس معدلات معدل فترة عدم الإشغال أو الفراغ طوال فترة عودة العقار للمالك. فيما لو كانت معدلات عدم الإشغال أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٤,١ مليون درهم أو أقل بمبلغ ٧,٩ مليون درهم على التوالي.

معدلات الخصم تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التيقن من كمية وتوقيت التدفقات النقدية. فيما لو كانت معدلات الخصم أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم قد انخفض بمبلغ ٥١٧ مليون درهم لو كانت معدلات الخصم أعلى أو ارتفع بمبلغ ٦٧٧ مليون درهم لو كانت معدلات الخصم أقل.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

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

المصاريف المدفوعة تشمل الاستثمارات اللازمة لإبقاء العقار في حالة التشغيل على مدار عمره الإنتاجي المتوقع. فيما لو كانت تكاليف التشغيل والصيانة أعلى / أقل بنسبة ١٠٪ لكان التقييم أعلى بمبلغ ١١٢ مليون درهم أو أقل بمبلغ ١١١ مليون درهم على التوالي.

تتسق أسس التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية مع المنهجية المطبقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. لم تطرأ أي تغييرات على أساليب التقييم خلال السنة.

١٣ عقارات بغرض التطوير

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢,٥٠٤	٥,١٨٣	إضافات
(٢٢,٥٠٤)	(٥,١٨٣)	المحول إلى استثمارات عقارية (راجع الإيضاح ١٢)
-	-	في ٣١ ديسمبر

١٤ استثمارات مالية

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٩,٨٢٧	١٣٣,٥٨٦	(١) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - راجع الإيضاح ١٤ (أ) سندات ملكية
٥٠٠,٩٥٣	٣٥٥,٢٨٠	(٢) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - راجع الإيضاح ١٤ (ب) سندات ملكية مدرجة محتفظ بها للمتاجرة سندات ملكية وصناديق وسندات وصكوك غير مدرجة
١,٠٤٩,٢٧١	١,٠٧٣,٩٤٧	
١,٥٥٠,٢٢٤	١,٤٢٩,٢٢٧	

التوزيع الجغرافي للاستثمارات:

٢٠١٧	٢٠١٨	
٧٩٣,١٠٢	٧٣٠,٧٧٥	الإمارات العربية المتحدة
٤٢٨,٣٣٠	٣٥١,٢٤٣	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٥٣٨,٦١٩	٤٨٠,٧٩٥	دول أخرى
١,٧٦٠,٠٥١	١,٥٦٢,٨١٣	

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٤ استثمارات مالية (تابع)

تم رهن استثمارات في سندات ملكية وصناديق وسندات غير مدرجة تبلغ قيمتها العادلة ٦٨٢ مليون درهم (٢٠١٧: ٥٨٠ 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 ٣١,٥ مليون درهم (٢٠١٧: ٤٨,٩ مليون درهم).

(أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تشمل بالأساس ما يلي:

تمتلك المجموعة ٥٪ من أسهم مصرف الطاقة الأول وهو بنك ملتزم بأحكام الشريعة الإسلامية تم تأسيسه في مملكة البحرين ومخصص في الاستثمار والتمويل وتلبية متطلبات خدمات قطاع الطاقة.

(ب) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تمثل الاستثمارات الرئيسية لسندات الملكية غير المدرجة والصناديق والسندات والصكوك في سندات وصناديق مدارة.

قامت المجموعة باستثمار بمبلغ ١٦٢,٥ مليون دولار أمريكي (٢٠١٧: ١٧٤,٣ مليون دولار أمريكي) في محفظة سندات متنوعة ذات عائد ثابت ومبلغ ٢٣,٢ مليون دولار أمريكي (٢٠١٧: ٢٦ مليون دولار أمريكي) في صناديق حقوق ملكية مدارة من خلال استخدام تسهيلات اقتراض ذات صلة بمبلغ ١١٦ مليون دولار أمريكي (٢٠١٧: ١٢٧,٩ مليون دولار أمريكي). معظم هذه السندات لها تصنيف ائتماني للطرف المقابل على درجة الاستثمار، ويبلغ متوسط فترة الاستحقاق للمحفظة ثلاث سنوات.

(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 المحفوظ بها للمتاجرة في هذه الفئة.

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

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

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٤ استثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (تابع)

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وعليه تم تسجيل خسارة بمبلغ ١٥٣,٢ مليون درهم في حساب الأرباح أو الخسائر خلال السنة الحالية (٢٠١٧): خسارة بمبلغ ٣٠,٥ مليون درهم). نشأت الخسارة أساساً من سندات الملكية المحتفظ بها للمتاجرة في السوق وانخفاض 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 تم تسجيل خسارة بمبلغ ٤٨,٢ مليون درهم في حساب الدخل الشامل الآخر خلال السنة الحالية (٢٠١٧): خسارة بمبلغ ٢١,١ مليون درهم).

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

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
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٠٠,٩٥٣	٧٤٢,٦٧٩	٣٠٦,٥٩٢	١,٥٥٠,٢٢٤
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٧٣٦	-	٢٠٩,٠٩١	٢٠٩,٨٢٧
	٥٠١,٦٨٩	٧٤٢,٦٧٩	٥١٥,٦٨٣	١,٧٦٠,٠٥١

مطابقة قياسات القيم العادلة للاستثمارات بحسب المستوى الثالث

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم
كما في ١ يناير	٥٥٣,٦٨٥
إضافات خلال السنة	٨٠,٨٤٣
مستردة / مبيعة خلال السنة	(١٧,١٩٨)
تحويل صادر (راجع أدناه)	(٨٤,٦٨٣)
	(٣٢,١٨٧)
	-

الخسارة المسجلة في الدخل الشامل الآخر

- صافي التغير في القيمة العادلة (غير المحقق)
(الخسارة) / الربح المسجل في الربح أو الخسارة
- صافي التغير في القيمة العادلة (غير المحقق)

كما في ٣١ ديسمبر

(٢١,٠٦٠)	(٤٨,٢٠٥)
٤,٠٩٦	(١٨,٢٦٦)
٥١٥,٦٨٣	٥١٢,٦٨٤



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٤ استثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (تابع)

قامت المجموعة خلال السنة باستبدال استثمارها في "إنرجي سيتي نافتي مومباي إنفستمنت كومباني" وفي "مومباي آي تي تيليكون سيتي" (كلاهما غير مدرج) مع أسهم في "بيت التمويل الخليجي" (مدرجة). وبالتالي، تم تحويل الاستثمار من المستوى الثالث إلى المستوى الأول.

تمثل الاستثمارات المباعة خلال السنة بيع استثمار في سندات ملكية غير مدرجة بقيمة ٢٦,٣ مليون درهم مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وعند بيع الاستثمار، تم تحويل احتياطي القيمة العادلة ذي الصلة البالغ ١٥٠,٨ 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 ٥١,٣ مليون درهم (٢٠١٧: ٥١,٦ مليون درهم).

١٥ استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٤٣١,٤٩٤	٩,٤٤١	استثمار في مشاريع مشتركة (راجع إيضاح (١) أدناه)
١٧٥,١٨٣	٢٣٧,٣١٣	استثمار في شركات زميلة (راجع إيضاح (٢) أدناه)
٦٠٦,٦٧٧	٢٤٦,٧٥٤	مجموع الاستثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

(١) المشاريع المشتركة

< استحوذت الشركة في ١ يناير ٢٠١٨ على حصة إضافية قدرها ٥٠٪ في مشروعها المشترك القائم شركة الإمارات ديستريكت كولنج ذ.م.م (إميكول). وبعد الاستحواذ على الحصة الإضافية، أصبحت شركة إميكول شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة وتم توحيدها على أساس البنود المباشرة في هذه البيانات المالية الموحدة (راجع الإيضاح ٣٩ ب).

< قامت المجموعة خلال السنة ببيع حصتها في مشروعها المشترك مركز دبي الدولي لتعليم قيادة السيارات ذ.م.م (راجع الإيضاح ٤٠).

فيما يلي الاستثمارات في المشاريع المشتركة المملوكة بواسطة المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

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

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

شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م

هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في إدارة مشروع يتم تنفيذه على قطع أراضي كائنة في مجمع دبي للاستثمار.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

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

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

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
٢٥٨	١,٧٩٧,٢٩٦	موجودات غير متداولة
٦٢,٣٥٦	٣٠٤,٥٦٨	موجودات متداولة
(٣٢,٥٤٢)	(٩٩٠,٨١٦)	مطلوبات غير المتداولة
(١١,١٩٠)	(٢٧٢,٦١٠)	مطلوبات متداولة
١٨,٨٨٢	٨٣٨,٤٣٨	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٩,٤٤١	٤١٩,٢١٩	حصة المجموعة في صافي الموجودات
-	١٢,٢٧٥	الشهرة
٩,٤٤١	٤٣١,٤٩٤	القيمة الدفترية للحصة في المشاريع المشتركة
٥٨,٢٣٦	٤٧٣,٣٧٨	إيرادات
-	(٤٥,٩٥٦)	استهلاك وإطفاء
-	(٢٨,٢٦٣)	مصاريف الفوائد
(٥٧,٠٠٢)	(٣١٨,٠٣١)	مصاريف أخرى
١,٢٣٤	٨١,١٢٨	ربح السنة (١٠٠٪)
٦١٧	٤٠,٥٦٤	حصة المجموعة في الربح
-	-	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر
٦١٧	٤٠,٥٦٤	حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل
-	٢٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستلمة بواسطة المجموعة

(٢) الشركات الزميلة

تشمل بالأساس المنشآت التالية:

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	الشركة الزميلة
٣٤	٣٤	جلوبال فارما ذ.م.ع
٣٠	٣٠	إميرتس ألومنيوم رولينج ("إميرول") ذ.م.ع
٢٦,٧٥	٢٦,٧٥	مستشفى كينجز كوليدج للرعاية الصحية ذ.م.ع
٢٠	٢٠	مركز كليمنصو الطبي منطقة حرة ("سي إم سي دبي")
٣٢	-	أفريكا كرسست إديوكيشن ("أي سي إي")
٤٠	٤٠	موجافي ٤ ليمنتد (*)
٥٥	٥٥	موجافي ٩ ليمنتد (*)
٣٦	٣٦	موجافي ١٠ ليمنتد (*)
٢٠	٢٥	موجافي ٢٠ ليمنتد (*)
-	٥٥	موجافي ١١ ليمنتد (*)
-	٥٥	موجافي ١٥ ليمنتد (*)
-	١٩	صندوق المال للدخل للشرق الأوسط وشمال أفريقيا (*)

* 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 ٢٠١٨ (تابع)

١٥ استثمار في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية (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 ٢٠١٨.

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٥٢,٩٠٧	١,٣٠٠,٤٤٥	مجموع الموجودات
(٣٥٢,٠٩٧)	(٧٥١,٣٣٦)	مجموع المطلوبات
٣٠٠,٨١٠	٥٤٩,١٠٩	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٨٢,٣٠٣	١٧٢,٤٢١	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١٧٥,٧٤٨	١٧٥,٧٤٨	تعديل القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها عند الاعتراف المبدئي
(٨٢,٨٦٨)	(١١٠,٨٥٦)	انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية
١٧٥,١٨٣	٢٣٧,٣١٣	القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة
١٣١,١٢٧	١٢٦,٣٤١	إيرادات
(٢١٧,٠٧٧)	(٢٣٤,٢٧٢)	مصاريف
(٨٥,٩٥٠)	(١٠٧,٩٣١)	خسارة السنة (١٠٠٪)
(٢٢,١٦٧)	(٢٩,٧٦٩)	حصة المجموعة في الخسارة
-	-	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر
(٢٢,١٦٧)	(٢٩,٧٦٩)	حصة المجموعة في مجموع الدخل الشامل

خلال السنة، أجرت المجموعة تقييماً للمبلغ القابل للاسترداد للشركة الزميلة على أساس القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد. نتج عن هذا التقييم خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٢٨,٠ مليون درهم (٢٠١٧: ٨٢,٩ مليون درهم). احتُسبت القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد باستخدام توقعات التدفقات النقدية المخصومة. وتشمل 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:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٦٤,٢٥١	٦٠٦,٦٧٧	في ١ يناير
١٨,٣٩٧	(٢٩,١٥٢)	حصة المجموعة في (خسارة) / ربح السنة
(٢٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
(٨٢,٨٦٨)	(٢٧,٩٩٠)	انخفاض قيمة استثمار في كيان مستثمر فيه محسوب على أساس حقوق الملكية
-	(٣٧٥,٣٤٦)	عن الاستحواذ على حصة ميطرة في مشروع مشترك (راجع الإيضاح ٣٩ ب)
(٢٠,٥٠٣)	(١٣,٨٤٩)	استبعاد كيانات
٤٧,٤٠٠	٨٦,٤١٤	استثمارات منفذة خلال السنة
٦٠٦,٦٧٧	٢٤٦,٧٥٤	في ٣١ ديسمبر

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (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، بما في ذلك خيار تجديد عقد الإيجار بعد انتهاء فترة الإيجار الأولية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ - عقود 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. وتتم تسوية الإيجارات المستلمة مقدماً من هؤلاء المستأجرين لتحديد صافي ذمم الإيجارات المدينة كما في تاريخ التقرير.

١٧ ذمم الإيجار التمويلي المدينة

لدى المجموعة الحصة التالية في عقود الإيجار التمويلي:

٢٠١٨	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
٣,١٨١	٤,٧٦٩
(٢١٧)	(٣٩٥)
٢,٩٦٤	٤,٣٧٤
(١,٣٨٧)	(١,٤٢٤)
١,٥٧٧	٢,٩٥٠
إجمالي الاستثمار	
إيرادات تمويل غير محققة	
صافي الاستثمار	
ناقصاً: المبلغ المستحق خلال أقل من سنة المصنف	
ضمن الذمم المدينة الأخرى (راجع الإيضاح ٢٠)	
الجزء غير المتداول	

فيما يلي ذمم الإيجار التمويلي المدينة المستحقة للمجموعة:

الحد الأدنى لدفعات الإيجار	المبلغ الأساسي	الحد الأدنى لدفعات الإيجار	المبلغ الأساسي	الحد الأدنى لدفعات الإيجار	المبلغ الأساسي	الحد الأدنى لدفعات الإيجار	المبلغ الأساسي
٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٤٣٥	٤٨	١,٥٣٨	١١٤	١,٤٢٤	١١٤	١,٤٢٤	١١٤
١,٧٤٦	١٦٩	٣,٢٣١	٢٨١	٢,٩٥٠	٢٨١	٢,٩٥٠	٢٨١
٣,١٨١	٢١٧	٤,٧٦٩	٣٩٥	٤,٣٧٤	٣٩٥	٤,٣٧٤	٣٩٥

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 المحاسبي الدولي رقم ١٧ "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 ٢٠١٨ (تابع)

١٨ مخزون

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦٤,١٥٣	١٨٣,٦٨٥	مواد خام وأعمال قيد الإنجاز وقطع غيار (صافية من مخصص المخزون المتقادم وبطيء الحركة)
٥١,٤٩٨	٦٠,٠١٥	بضائع جاهزة
٢,٧٣٨	٢,٤١٧	بضائع في الطريق
٢,٥٢٨,٠١٣	٢,٥٥٩,٧٣٣	عقارات قيد التطوير/ محتفظ بها بغرض البيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق)
٢,٧٥٦,٤٠٢	٢,٨٠٥,٨٥٠	
(١,٨٨٤,١٤٥)	(٣٥٣,٠٥٩)	ناقصاً: عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض البيع مصنفة كغير متداولة (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق)
٨٧٢,٢٥٧	٢,٤٥٢,٧٩١	
١,٠١٣,٦٥٦	١,٠٠٦,٠٣١	المخزون المسجل بصافي القيمة القابلة للتحقق

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

تم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير لغرض البيع من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لدليل التقييم والتقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين باستخدام مزيج من أساليب التقييم التي تشمل منهج مقارنة المبيعات ودراسات الجدوى ودراسات الأسعار الإرشادية. وبناءً على هذه التقييمات، تم الاعتراف بانخفاض قدره ٧٣,٣ مليون درهم في صافي القيمة القابلة للتحقق خلال السنة الحالية (٢٠١٧: ٦٠,٢ مليون درهم). إن تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق ذات طبيعة ذاتية وتتطوي على عدم اليقين وأمر متعلقة بأحكام هامة، ولذلك لا يمكن تحديدها بدقة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، قامت المجموعة بتسجيل مخصص بمبلغ ١٤٩,٥ مليون درهم (٢٠١٧: ٧٦,٢ مليون درهم) مقابل العقارات قيد التطوير لغرض البيع.

بلغت تكاليف الاقتراض المرسلة على العقارات قيد التطوير لغرض البيع ٧٧,٥ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٣٣ مليون درهم). وتم رسملة تكاليف الاقتراض على أساس معدل المتوسط المرجح للقروض بنسبة ٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥٪).

تم رهن مخزون بقيمة ١,١١٧ مليون درهم (٢٠١٧: ١,١٤٧ 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 السنة، 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 خلال السنة بناءً فندقين على قطع أراضي مصنفة ضمن المخزون في السنوات السابقة. وبالتالي، أعيد تصنيف مبلغ ١٨٠,٥ مليون درهم من المخزون إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات خلال السنة الحالية (راجع الإيضاح ١٠).

١٩ ذمم مدينة تجارية

يتم بيان الذمم المدينة التجارية بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بقيمة ١٦٥,٣ مليون درهم (٢٠١٧: ١٢٥,٣ مليون درهم). تم تصنيف الذمم المدينة التجارية التي من المتوقع أن يتم تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة. راجع الإيضاح ٤٢.

تم تخصيص ذمم مدينة تجارية بمبلغ ٤٥,٦٤ مليون درهم مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٩١ مليون درهم).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢. مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٢٧,٨٧٨	٢٤,٨٤٦	غير متداولة
١٢,٧٧٦	٢١,٢٦١	دفعات مقدمة رأسمالية
٢٣,٧٣١	-	ذمم مدينة أخرى
٦٤,٣٨٥	٤٦,١٠٧	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
		متداولة
		ذمم مدينة أخرى ومبالغ مدفوعة مقدماً
٦٣,٢٠١	٩٠,٩٢٤	< محتجزات مدينة
١٦٧,٨٧٢	١٥٥,٣٣٩	< ذمم مدينة من العملاء مقابل استخدام تسهيلات هامشية
١٢٥,٣٥٠	١٦٨,٧٣٥	< دفعات مقدمة إلى الموردين
٤٠,٨٨٠	٤٢,٦٦٠	< مبالغ مدفوعة مقدماً
١٥٦,٧٤٣	١٤١,٨٤٦	< أخرى
١,٤٢٤	١,٣٨٧	الجزء المتداول من صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (راجع الإيضاح ١٧)
٢٦,٣٣٢	٥٧٨	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١٠٠,٧٦٩	٦٣,٢٤٥	مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود (راجع (٢) أدناه)
٦٨٢,٥٧١	٦٦٤,٧١٤	

(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:

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٧٣٤,٥٢١	٨٢٠,٥٧٩	تكاليف العقود المتكبدة
٦,٩٠٩	(٦٠,٤١٤)	الأرباح المسجلة ناقصاً الخسائر المسجلة
٧٤١,٤٣٠	٧٦٠,١٦٥	
(٦٤٠,٦٦١)	(٦٩٦,٩٢٠)	دفعات مرحلية
١٠٠,٧٦٩	٦٣,٢٤٥	مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
١٤٢,٤٣٣	١٠٠,٧٦٩	الرصيد في بداية السنة
٥٩٠,٠٣٣	٦٥٩,٣٩٦	إضافات خلال السنة
(٦٣١,٦٩٧)	(٦٩٦,٩٢٠)	دفعات مرحلية
١٠٠,٧٦٩	٦٣,٢٤٥	الرصيد في نهاية السنة



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢١ ودائع قصيرة الأجل ونقد وما في حكمه

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
		ودائع قصيرة الأجل
١٢,٣٧٦	٦٩,٣٧٣	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك بفترة استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر
١٤,٣٠٠	٦٥,٠٥٠	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى البنوك
٢٦,٦٧٦	١٣٤,٤٢٣	
		نقد وما في حكمه
٨٩٢	١,٣٧٤	نقد في الصندوق
٤٧٤,٢٣٧	٥٤٤,٠٥٦	نقد لدى البنك في الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)
١٦,٤٥٨	٦,٣٦٩	نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)
٢٥,٢١٢	٣١,٠٩٤	نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)
٤٢٣,٥٤٦	٢١٥,١٧٦	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة بفترة استحقاق أقل من ثلاثة أشهر
٩٤٠,٣٤٥	٧٩٨,٠٦٩	مجموع النقد وما في حكمه

٢٢ قروض بنكية طويلة الأجل

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٩٩٨,٩٨٢	٣,٠٤٣,٥٥٣	قروض طويلة الأجل
(١١٤,٩٩٣)	(٢٨٠,٨٦٣)	ناقصاً: الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل (إيضاح ٢٤)
٨٨٣,٩٨٩	٢,٧٦٢,٦٩٠	الجزء غير المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل

تتفاوت آجال القروض البنكية من ثلاث إلى عشر سنوات، وهي مضمونة بمجموعة من الضمانات المؤسسية للشركة ورهون عقارية 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 من ١,٥٪ إلى ٣,٥٪ فوق معدل إيبور / ليبور سنوياً. عندما يكون هناك ضمان مؤسسي، يقتصر التزام الشركة بشكل عام على نسبة حصتها في حقوق ملكية الجهة المقترضة.

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

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 ٢:١ أو أعلى

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ قروض بنكية طويلة الأجل (تابع)

المقترض:

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، استخدمت الشركة التابعة ٥٥٠,٥ مليون درهم من تسهيل القرض (٢٠١٧: ٥٢,٧ مليون درهم). وقد التزمت المجموعة بجميع التعهدات.

٢٣ سندات الصكوك

٢٠١٧	٢٠١٨
ألف درهم	ألف درهم
١,١٠١,٦٠٠	١,١٠١,٦٠٠

سندات صكوك (٣٠٠,٠٠٠ سند بواقع ١,٠٠٠ دولار أمريكي للسند الواحد)

في فبراير ٢٠١٤، أصدرت شركة تابعة للشركة وبالتحديد شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م شهادات صكوك لمدة ٥ سنوات تستحق في فبراير ٢٠١٩ بمبلغ ٣٠٠ مليون دولار أمريكي (بما يعادل ١,١٠١,٦ مليون درهم). يتم تنظيم برنامج الصكوك كوكالة وهي مدرجة في بورصة ناسداك دبي والبورصة الأيرلندية. تشمل شروط الترتيب نقل بعض الموجودات المحددة (موجودات الوكالة) من شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م إلى منشأة ذات غرض خاص وهي صكوك مجمع دبي للاستثمار المحدودة (المصدر) التي تم تشكيلها لإصدار شهادات الصكوك. ومن حيث الجوهر، تظل هذه الموجودات تحت سيطرة شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م وستستمر بإدارتها. في حالة حدوث أي نقص في التدفقات النقدية، فقد قامت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م بتقديم تعهد بالتعويض عن هذا النقص لحملة شهادات الصكوك. لا يملك حملة شهادات الصكوك أي موجودات. وتحمل شهادات الصكوك معدل ربح ثابت بنسبة ٢,٩١٪ سنوياً يستحق الدفع على أساس نصف سنوي. سوف يقوم المصدر بتقديم الربح من العوائد المتولدة من موجودات الوكالة.

تتضمن سندات الصكوك التعهدات التالية التي يتعين على شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م الالتزام بها طوال فترة السندات:

- < تعهد بعدم الرهن: حظر مطلق على رهن الموجودات المؤجرة.
- < لا تزيد نسبة إجمالي الدين عن أربعة أضعاف الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء.
- < لا تقل نسبة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء عن ضعفي ونصف الأرباح.
- < لا تقل قيمة الاستثمارات العقارية عن ٣ مليار درهم.

بعد تاريخ الميزانية العمومية وبالتحديد في تاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٩، سددت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م سندات الصكوك بالحصول على تسهيل قرض ثانوي من مؤسسة مالية محلية.

٢٤ قروض بنكية

٢٠١٧	٢٠١٨
ألف درهم	ألف درهم
٥٤٨,٠٨٩	٤٥٥,٠٥١
سحب بنكي على المكشوف وقروض بموجب إيصالات الأمانة وكمبيالات مخصصة	
٥٣٠,٣٦٣	٧٣٣,٣٠٢
قروض قصيرة الأجل	
١١٤,٩٩٣	٢٨٠,٨٦٣
الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل	
١,١٩٣,٤٤٥	١,٤٦٩,٢١٦

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.



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢٤ قروض بنكية (تابع)

تم الحصول على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ٤٢٦,٢ مليون درهم (٢٠١٧: ٤٦٩,٧ مليون درهم) لغرض الاستثمارات في السندات والصناديق والمنتجات المهيكلية، ويتم ضمان هذه القروض من خلال رهن على تلك الاستثمارات لصالح البنوك (راجع الإيضاح ١٤).

يبين هذا الجدول تحليل صافي الدين والحركات في صافي الدين لكل فترة من الفترات المعروضة كما في نهاية فترة التقرير:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٤٠,٣٤٥	٧٩٨,٠٦٩	نقد وما في حكمه
٢٦,٦٧٦	١٣٤,٤٢٣	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
١,٢٤٤,٣٦٨	١,٠٥٠,١٢٩	استثمارات سائلة*
٢,٢١١,٣٨٩	١,٩٨٢,٦٢١	
(١,١٠١,٦٠٠)	(١,١٠١,٦٠٠)	سندات الصكوك
(١,١٩٣,٤٤٥)	(١,٤٦٩,٢١٦)	قروض - مستحقة خلال سنة واحدة (بما في ذلك السحوبات على المكشوف)
(٨٨٣,٩٨٩)	(٢,٧٦٢,٦٩٠)	قروض - مستحقة بعد سنة واحدة
(٩٦٧,٦٤٥)	(٣,٣٥٠,٨٨٥)	صافي الدين

* تشمل الاستثمارات السائلة استثمارات مصنفة في المستوى الأول والمستوى الثاني (راجع الإيضاح ١٤ (ج)).

لدى المجموعة تسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة ١,٦٨٨,٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ١,٧٧٦,٣ مليون درهم).

٢٥ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٨,٨٤٧	١٦١,٠٩٥	غير متداولة
		ذمم دائنة أخرى
		متداولة
٥١٩,٨٦٣	٦١٢,٣٧١	ذمم دائنة تجارية
١١٦,١٨٣	١١٥,٣٥٨	ذمم دائنة إلى حكومة دبي عن حصتها في الأرباح المحققة لشركة تابعة (راجع الإيضاح ١٢)
١٦٦,٠٠٢	١٧٩,٣٠٨	إيجارات غير مكتسبة (راجع الإيضاح ١٢)
١١٤,٣٢٧	١١٨,٨٦٤	دفعات مقدمة مقبوضة من عملاء / مستحقة إلى عملاء
٥١٢,٠٤٧	٧٤٨,٣٩٠	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
١,٤٢٨,٤٢٢	١,٧٧٤,٢٩١	

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢٦ رأس المال وعلوّة الإصدار

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	المصرح به:
		٨,٠٠٠ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم
		(٢٠١٧: ٨,٠٠٠ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم)
٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨	المصدر والمدفوع:
		٤,٢٥٢,٠٢٢ مليون سهم قيمة كل منها ١ درهم
		(٢٠١٧: 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.

٢٧ احتياطي رأس المال

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

٢٨ الاحتياطي القانوني والاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي لشركات المجموعة والمادة ١٠٣ والمادة ٢٣٩ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة لكل شركة ينطبق عليها القانون إلى الاحتياطي القانوني. ويمكن إيقاف تلك التحويلات عندما يصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنسبة ٥٠٪ من رأس المال المدفوع لدى كل شركة على حدة. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع باستثناء بعض الحالات التي ينص عليها القانون المذكور أعلاه.

علوّة 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.

٢٩ 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.

٣٠ احتياطي القيمة العادلة

يتألف احتياطي القيمة العادلة من صافي التغير المتراكم في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (راجع الإيضاح ١٤).



دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٣١ توزيعات أرباح مقترحة / أسهم منحة

اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة ١٠٪ إلى مساهمي الشركة لسنة ٢٠١٨.

في الاجتماع السنوي العام المنعقد بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠١٨، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية بنسبة ١٢٪ المقترحة من قبل أعضاء مجلس الإدارة. وتم دفع توزيعات أرباح بقيمة ٥١٠,٢ مليون درهم خلال السنة الحالية.

٣٢ أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

تتمثل الأتعاب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة والبالغة ١٠,٥ مليون درهم (٢٠١٧: ١٢,٣ مليون درهم) في تعويض أعضاء مجلس الإدارة عن الخدمات المهنية المقدمة من قبلهم.

٣٣ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٥١,٤٣١	١,٠٠١,٥٩٧	الربح العائد إلى ملاك الشركة (ألف درهم)
٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (ألف درهم)
٠,١٥	٠,٢٤	الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (بالدرهم)

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

٣٤ التزامات

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٦٣٤,٣٨١	١,٨٨٦,٨٩٤	التزامات رأسمالية - متعاقد عليها وملتزم بها

تشمل الالتزامات الرأسمالية أساساً ما يلي:

- قيمة عقود الإنشاء المقدمة للمقاولين مقابل المشاريع العقارية قيد التطوير.

- وقعت شركة تابعة للشركة وبالتحديد شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.ع اتفاقية مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير للمناطق المجاورة. بلغ مجموع الالتزامات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ما قيمته ٣٠٥,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣٣٤,٥ مليون درهم) والتي سيتم إصدار فواتير لها ودفعها حتى عام ٢٠٢٩، على دفعات نصف سنوية قدرها ١٤,٥ مليون درهم لكل منها.

٣٥ مطلوبات طارئة

ليس هناك أي مطلوبات طارئة جوهريّة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٣٦ رسوم الإيجار

عقود الإيجار كمؤجر

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

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٥٨,٥١٢	٤٩١,٥٦٣	أقل من سنة واحدة
١,٨١٧,٠٠٥	١,٧١٥,٩٩٥	من سنة واحدة إلى خمس سنوات
٢,٢٦٣,٣٤٢	٢,٢٩٦,٠١٢	أكثر من خمس سنوات
٤,٥٣٨,٨٥٩	٤,٥٠٣,٥٧٠	

٣٧ معاملات مع 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	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٨٢	٥,٦٧٠	رسوم الأرض ورسوم الإيجار الأخرى
-	٣٩,٠٠٠	شراء استثمار عقاري

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

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨,٥٢٥	٢٩,٤٦٨	منافع قصيرة الأجل (بما في ذلك الأتعاب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة)
٤٦٢	٤١٥	منافع التقاعد

٣٨ الحصص غير المسيطرة

لا تمتلك المجموعة أي حصص غير مسيطرة هامة فردياً في أي من شركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. راجع أيضاً الإيضاح ٣٩ (أ).



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٣٩ استثمار في شركات تابعة

(١) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية (%)
شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الإمارات ديستريكت كولينج ذ.م.م (إميكول)*	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الطيف للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٦٠
شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة زجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة مشاريع ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٥,٦٣
دبي العالمية للاستثمارات المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة المال كاييتال ش.م.خ	الإمارات العربية المتحدة	٦٦,٦١
شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠

(١) تمتلك شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م ١٠٠٪ من أسهم شركة تابعة، وهي شركة المجمع العقارية ذ.م.م.

(٢) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

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

(٣) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة زجاج ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

شركة الإمارات للزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة لومي لصناعة الزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٦,٥
شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة السعودي الأمريكي للزجاج المحدودة	المملكة العربية السعودية	١٠٠
شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥١

(٤) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة مشاريع ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٣٩ استثمار في شركات تابعة (تابع)

(٥) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة المال كابيتال ش.م.خ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

٦٤	الإمارات العربية المتحدة	صندوق المال العقاري
٣٦	البحرين	صندوق المال للأسهم للشرق الأوسط وشمال أفريقيا
٣٢	الإمارات العربية المتحدة	صندوق المال كابيتال بارتترز
٣١	الإمارات العربية المتحدة	صندوق الفارس للأسهم الخاصة
١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	المال للأسهم المباشرة ١ ليمتد
١٠٠	موريشيوس	المال كابيتال (موريشيوس) ليمتد
١٠٠	جزر الكايمان	الصقر للاستثمارات المحدودة
١٠٠	جزر الكايمان	صندوق المال للدخل للشرق الأوسط وشمال أفريقيا
٩٩	البحرين	شركة صندوق المال ش.م.ب

على الرغم من امتلاك شركة المال كابيتال ش.م.خ أقل من ٥٠٪ من صندوق المال للأسهم للشرق الأوسط وشمال أفريقيا وصندوق المال كابيتال بارتترز وصندوق الفارس للأسهم الخاصة، فقد تم توحيد هذه الصناديق لأن المستثمرين غير قادرين على إقالة مدير الصندوق دون سبب. كما تتعرض المجموعة لتقلبات كبيرة في العوائد من مشاركتها ولديها السلطة والحقوق في التأثير على مبالغ عائداتها.

* أصبحت شركة تابعة خلال السنة الحالية.

(ب) استحواذ على شركة تابعة

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، استحوذت المجموعة على حصص إضافية بنسبة ٥٠٪ من المنشأة القائمة الخاضعة للسيطرة المشتركة، شركة الإمارات ديستريكت كولنج ذ.م.م (إميكول)، من شريك المشروع المشترك. سوف تتمكن المجموعة من خلال سيطرتها على إميكول من تنفيذ خططها الاستراتيجية وزيادة القيمة الأصلية للنشاط. وبالإستحواذ على الحصة الإضافية أصبحت إميكول شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. وعليه، تم إلغاء الاعتراف بالاستثمار في هذه المنشأة المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية وتم توحيد المنشأة على أساس البنود المباشرة اعتباراً من تاريخ الاستحواذ.



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٣٩ استثمار في شركات تابعة (تابع)

(ب) استحواذ على شركة تابعة (تابع)

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

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها:	% الحصة المستحوذ عليها
١,٨٥٢,٠١٢	٥٠%
٢٣٣,٢٧٢	ألف درهم
١٣٣,٩٦٣	
٩٤,٥٧٤	
٢,٣١٣,٨٢١	
	موجودات غير متداولة (باستثناء الموجودات غير الملموسة)
	موجودات غير ملموسة (عقود العملاء)
	موجودات متداولة (باستثناء الأرصدة النقدية والبنكية)
	نقد في الصندوق ولدى البنوك
	مجموع الموجودات
(٨٨٠,٤٥١)	مطلوبات غير متداولة
(٢٢٠,٥٣٤)	مطلوبات متداولة
(٤,٣١١)	حصة غير مسيطرة
(١,١٥٠,٢٩٦)	مجموع المطلوبات
١,٢٠٨,٥٢٥	مجموع صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها
٥٠٠,٠٠٠	ثمن الشراء - (أ)
٦٠٤,٢٦٢	القيمة العادلة لحصص الملكية المحتفظ بها سابقاً
١,١٠٤,٢٦٢	مجموع الثمن
(١,٢٠٨,٥٢٥)	ناقصا: القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها
(١٠٤,٢٦٣)	أرباح شراء بالمقايضة
٦٠٤,٢٦٢	الربح من التقييم العادل للحصة الحالية في إميكل
(٣٧٥,٣٤٦)	القيمة العادلة للحصة البالغة ٥٠% في إميكل في ١ يناير ٢٠١٨
٢٢٨,٩١٦	ناقصاً: القيمة الدفترية للحصة في إميكل في ١ يناير ٢٠١٨
٩٤,٥٧٤	الربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة
(٤٠٥,٤٢٦)	النقد المستحوذ عليه (ب)
	صافي التدفقات النقدية الصادرة (أ) - (ب)

قامت المجموعة بالتعاقد مع خبير تقييم مستقل للقيام بالتقييم العادل لصافي الموجودات المستحوذ عليها. 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.

٤. استبعاد مشروع مشترك

خلال السنة الحالية، 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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤١ التقديرات والأحكام المحاسبية

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

(أ) تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بتقييم استثماراتها العقارية وفقاً للقيمة العادلة. ويقوم خبراء تقييم مستقلون خارجيون لديهم المؤهلات المهنية المناسبة والمُعترف بها بتقييم معظم العقارات بشكل سنوي. يتضمن الإيضاح رقم ١٢ معلومات حول منهج التقييم المتبع من خبراء التقييم 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، قُدِّرَ صافي القيمة القابلة للتحقق بمساعدة من خبير تقييم مستقل ومسجل. 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) الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير

(١) الوفاء بالتزامات الأداء لمبيعات العقارات والأراضي

يجب على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها المبرمة مع العملاء وكذلك اتخاذ أحكام لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد استوفيت على مدى فترة من الزمن أو في نقطة زمنية محددة من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات.

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات والأراضي على مدى فترة من الزمن عندما يتم تحديد أن أحد المعايير التالية قد تم الوفاء به:

< أن ينشئ أداء المجموعة أصلاً يقع تحت سيطرة العميل أو يحسّنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.

< أن لا ينشئ أداء المجموعة أصلاً باستخدام بديل للمجموعة ويكون للمجموعة حق ملزم بقبض دفعات عن التزامات الأداء المكتملة حتى تاريخه.

عندما لا يتم الوفاء بأي من المعايير سالفة الذكر، يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية محددة.

(١) التكلفة حتى الإنجاز للعقارات قيد التطوير

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

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤١ التقديرات والأحكام المحاسبية (تابع)

(د) الانخفاض في قيمة الشهرة والموجودات الأخرى

تخضع الشهرة للفحص سنوياً وذلك للتحقق من تعرضها لانخفاض القيمة، ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسة المحاسبية حول انخفاض القيمة). إن اختبار انخفاض القيمة يتطلب من الإدارة تقدير المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي يتم تخصيص الشهرة لها.

إضافة إلى ذلك، يتم تقييم الموجودات الأخرى مثل الممتلكات والمنشآت والمعدات 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.

(هـ) إيرادات العقود - طريقة مقارنة التكلفة (طريقة المدخلات) لقياس التقدم المحرز في عقود الإنشاءات

تستخدم المجموعة طريقة مقارنة التكلفة (طريقة المدخلات) لاحتساب عقود الإنشاءات. وفي تاريخ كل تقرير، يجب على المجموعة تقدير مرحلة الإنجاز والتكاليف حتى الإنجاز لجميع عقود الإنشاءات لدى المجموعة. ويتطلب ذلك من المجموعة تقدير التكاليف المستقبلية المتوقعة تكبدها، على أساس العمل المزمع تنفيذه بعد تاريخ التقرير. وتشمل هذه التقديرات أيضاً تكلفة المطالبات المحتملة من المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء. ويتم بيان آثار أي مراجعة لهذه التقديرات في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات. وعندما تتجاوز تكاليف العقد المتوقعة إجمالي إيرادات العقد المتوقعة، يتم تسجيل إجمالي الخسائر المتوقعة على الفور، وفي أقرب وقت بمجرد توقعها، سواء كان العمل قد بدأ أو لم يبدأ بعد في هذه العقود. وتعتمد المجموعة على فريق عملها التجاري في تقدير التكاليف حتى إنجاز عقود الإنشاءات. ويتم مراعاة بعض العوامل مثل تأخر الموعد المتوقع للإنجاز، والتغيرات على نطاق العمل، والتغيرات على أسعار المواد وتكاليف العمالة والتكاليف الأخرى، عند وضع تقديرات تكلفة البناء، وذلك على أساس أفضل التقديرات المحدثة بانتظام.

(و) 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 ١٤. بالنسبة للاستثمارات المالية التي لا تتم المتاجرة فيها بانتظام ولا تكون أسعارها نزهاء 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.

(ز) المحاسبة عن اندماج الأعمال

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، استحوذت المجموعة على حصة بنسبة ٥٠٪ من كيائها الخاضع للسيطرة المشتركة شركة الإمارات ديستريكت كولنج ذ.م.م (إميكول) من شريك المشروع المشترك. 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 ٣٩ على معلومات حول منهجية التقييم المتبعة بواسطة خبراء التقييم الخارجيين.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية

مخاطر الائتمان

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٨٣,٣٦٢	٥٩٧,٠٨٩	استثمارات في سندات وصكوك وصناديق مهيكلية
٤٠,٥٢٠	٤٣,٩٥٨	ذمم الإيجار المدينة
٢,٩٥٠	١,٥٧٧	ذمم الإيجار التمويلي المدينة
١,٠٧٨,٧٠١	١,٢٠٥,٣٥٣	ذمم مدينة تجارية (بالصافي)
٥٥٣,٣٢٧	٤٧٤,٥٨٠	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
٢٦,٦٧٦	١٣٤,٤٢٣	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
٩٤٠,٣٤٥	٧٩٨,٠٦٩	نقد وما في حكمه
٣,٣٢٥,٨٨١	٣,٢٥٥,٠٤٩	القيمة الدفترية

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:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٢٧,٢٩٨	١,٠٦٠,٦٨٨	محلية
١١٢,٥٠٩	١٠٦,٨٣٠	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٤١,٨٤٤	٣٩,٤١٢	مناطق أخرى
١,٠٨١,٦٥١	١,٢٠٦,٩٣٠	

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٢,٤٢٦	٢٦٥,٣٢٧	المقاولات
٥٨٩,٢٦٢	٣٢٧,٦٩٤	العقارات
٣٦٩,٩٦٣	٦١٣,٩٠٩	أخرى
١,٠٨١,٦٥١	١,٢٠٦,٩٣٠	



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تطبق المجموعة المنهج المبسط للمعيار الدولي رقم ٩ على الذمم المدينة التجارية والمحتجزات المدينة وذمم الإيجار المدينة 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 لا 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 ٢٠١٨ 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	مخصص انخفاض القيمة الافتتاحي كما في ١ يناير ٢٠١٨ بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
٩,١٧٤	خسارة انخفاض القيمة المعترف بها
١٦٥,٢٩٩	٣١ ديسمبر - مخصص انخفاض القيمة الختامي

تم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة بمبلغ ٢٢,٦٧ مليون درهم على المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: لا شيء).

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و١ يناير ٢٠١٨ (بموجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩) على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع العقارات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ١٨٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم

٣١ ديسمبر 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

١ يناير ٢٠١٨	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	%١	%١	%٧	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	١٠٤,٦٦٥	١٢٩,٤٠٩	٣٩٦,٥٣٥	٦٣٠,٦٠٩
مخصص الخسارة	١,٣٥٣	١,١٦٥	٢٧,٤٧٣	٢٩,٩٩١

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٨,٧ مليون درهم (٢٠١٧: ١٤,٢ مليون درهم).

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و١ يناير ٢٠١٨ (بموجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩) على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع التصنيع والخدمات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ٩٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم

٣١ ديسمبر 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

١ يناير ٢٠١٨	متداولة	متأخرة لأكثر من ٩٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	%٥	%١١	%١٤	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٢٣٧,٧٢٩	٨١,٨٥٢	١٤٣,٣٩١	٤٦٢,٩٧٢
مخصص الخسارة	١٢,٩٤٦	٨,٧٤٩	٢٠,١٥٠	٤١,٨٤٥

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٢٠,٨ مليون درهم (٢٠١٧: ٢٦,٣ مليون درهم).



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ١ يناير ٢٠١٨ (بموجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩) 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 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

١ يناير ٢٠١٨	متداولة	متأخرة حتى ٣٦٥ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٧٪	٩٪	٤٧٪	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٦٣,٢٠٤	٣٨,٤٧٢	٥١,٤٢٣	١٥٣,٠٩٨
مخصص الخسارة	٤,١٥٢	٣,٥٩٢	٢٣,٩٧٧	٣١,٧٢٠

إضافة إلى مخصص الخسارة المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٤,٢ مليون درهم (٢٠١٧: ١٢,١ 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 والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، 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 وباستثناء تأثير اتفاقية المقاصة:



دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة (تابع)

أكثر من ٣ سنوات	سنتان - ٣ سنوات	سنتان	سنة واحدة - سنتان	خلال سنة واحدة	الندفقات النقدية		القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
					ألف درهم	ألف درهم		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(٢,٣٧٨,٥٩٥)	(٣٨٩,٧٣٢)	(٣٩٤,٣٧١)	(٢,٧٤٩,٢٥٥)	(٥,٩١١,٩٥٤)	٥,٣٣٣,٥٠٦	٥,٣٣٣,٥٠٦	٥,٣٣٣,٥٠٦	٥,٣٣٣,٥٠٦
-	-	-	(١,٤٧٢,٦٣٤)	(١,٤٧٢,٦٣٤)	(١,٤٧٢,٦٣٤)	(١,٤٧٢,٦٣٤)	(١,٤٧٢,٦٣٤)	(١,٤٧٢,٦٣٤)
(٢٨,٠٠٤)	(١,١٣٣)	(١,١٣٣)	(١٣٠,٨٢٦)	(١٣٠,٨٢٦)	(١٣٠,٨٢٦)	(١٣٠,٨٢٦)	(١٣٠,٨٢٦)	(١٣٠,٨٢٦)
(٢,٤٠٦,٥٩٩)	(٣٩٠,٨٦٥)	(٣٩٥,٥٠٤)	(٤,٣٥٢,٧١٥)	(٧,٥٤٥,٦٨٣)	٦,٩٦٧,٢٣٥	٦,٩٦٧,٢٣٥	٦,٩٦٧,٢٣٥	٦,٩٦٧,٢٣٥

٣١ ديسمبر ٢٠١٧								
مطلوبات مالية غير مشنتة								
(٧٢١,٠٣٣)	(١٦١,١٥٨)	(١,٣٧٥,٢٤٤)	(١,٢٨٩,٥٨٩)	(٣,٤٤٧,٠٢٤)	٣,١٧٩,٠٣٤	٣,١٧٩,٠٣٤	٣,١٧٩,٠٣٤	٣,١٧٩,٠٣٤
-	-	-	(١,٠٧٦,٨٥٥)	(١,٠٧٦,٨٥٥)	(١,٠٧٦,٨٥٥)	(١,٠٧٦,٨٥٥)	(١,٠٧٦,٨٥٥)	(١,٠٧٦,٨٥٥)
(١٦,١٠٤)	(١,٧٨٧)	(٣٣,٨١٩)	(١٤,٤٣٩)	(٥٦,١٤٩)	٥٦,١٤٩	٥٦,١٤٩	٥٦,١٤٩	٥٦,١٤٩
(٧٣٧,١٣٧)	(١٦٢,٩٤٥)	(١,٣٩٩,٠٦٣)	(٣,٣٨٠,٨٨٣)	(٤,٥٨٠,٠٢٨)	٤,٣١٢,٠٣٨	٤,٣١٢,٠٣٨	٤,٣١٢,٠٣٨	٤,٣١٢,٠٣٨

الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٥ إلى ٧٣ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السوق

مخاطر العملات

٢٠١٧ ألف يورو	٢٠١٨ ألف يورو	
٢,٩١٣	٩٥١	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١١	١,١٢٥	نقد لدى البنوك
(٤,٨٣٤)	(٤,٦٦٩)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	٤,٤٩٩	أخرى
(١,٩١٠)	١,٩٠٦	إجمالي التعرّض
(١,٩١٠)	١,٩٠٦	صافي التعرّض

فيما يلي أسعار الصرف المطبقة خلال السنة:

السعر الفوري		متوسط سعر الصرف	
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨
درهم	درهم	درهم	درهم
٤,٤١	٤,٢٠	٤,١٤	٤,٣٠
			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:

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
١,٤٠٣,٦٥٨	٩٤٦,٦٢٤	أدوات بأسعار ثابتة
(١,١١٣,٥٥١)	(١,١٤٤,٠٤٤)	الموجودات المالية
		المطلوبات المالية
٥,٤٠٦	١٥٥,٣٣٩	أدوات بأسعار متغيرة
(٢,٠٦٥,٤٨٣)	(٤,١٨٩,٤٦٢)	الموجودات المالية
		المطلوبات المالية

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات ذات السعر الثابت

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

إن أي زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كانت ستؤدي إلى نقص الأرباح بمبلغ ٩,٥ مليون درهم (٢٠١٧: ١٤ 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 ٢٠١٧.

الربح أو (الخسارة)

التأثير بآلاف الدراهم	زيادة بواقع ١٠٠ نقطة أساس	زيادة بواقع ١٠٠ نقطة أساس
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	(٤٠,٣٤١)	٤٠,٣٤١
٢١ ديسمبر ٢٠١٧	(٢٠,٦٠١)	٢٠,٦٠١

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقارب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة قيمتها الدفترية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٤٣ الأحداث اللاحقة

بعد تاريخ الميزانية العمومية، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٦٦٪ في شركتها الزميلة الحالية شركة جلوبال فارما ذ.م.ع (راجع الإيضاح ١٥). وعند الاستحواذ على الحصة الإضافية، أصبحت شركة جلوبال فارما ذ.م.ع شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة.

تقوم المجموعة حالياً بتخصيص سعر الشراء على القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المحملة.



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (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 المسحوقة، 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.

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة بإعادة تصنيف جميع الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المتعلقة بالاستثمار في الشركات الزميلة من قطاع التصنيع والمقاولات والخدمات إلى قطاع الاستثمارات. كما تم إعادة تصنيف الأرقام المقارنة لتتوافق مع طريقة العرض المعتمدة في البيانات المالية الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٤ تقارير القطاعات (تابع)

المعلومات حول القطاعات التشغيلية

قطاعات الأعمال

المجموع	التصنيع والمقاولات والخدمات		الاستثمارات		العقارات	
	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٢٠١٧ ألف درهم	٨٨٧,٠٧٨	١,٤٢٨,٩٥١	٨٣٣,٥٠٢	١,٣٧٥,٠٩٥	٣٥,٣٥٤	٣٩,٧٩٥
٢٠١٨ ألف درهم	٣٢٤,٥٣٦	٣٠٥,١٨٦	٣٢٤,٥٣٦	٣٠٥,١٨٦	-	-
-	-	٨٩,٥٩٦	-	-	-	٨٩,٥٩٦
٢٠١٧ ألف درهم	٩١٠,٦٧٠	٩٢٦,٦٥٤	-	-	٩١٠,٦٧٠	٩٢٦,٦٥٤
٢٠١٨ ألف درهم	٦٤٥,٥٥١	١٠١,٨٩٧	-	-	٦٤٥,٥٥١	١٠١,٨٩٧
٢٠١٧ ألف درهم	٣٠,٤٥٨	(١٥٣,٣٠٦)	(٣٠,٤٥٨)	(١٥٣,٣٠٦)	-	-
-	-	٢٢٨,٩١٦	-	٢٢٨,٩١٦	-	-
-	-	١٠٤,٢٦٣	-	١٠٤,٢٦٣	-	-
٢٠١٧ ألف درهم	٤٦,٩١٨	١٤,٢٠٠	١٩,٧٣١	-	٢,٥٧٩	٦٣٤
٢٠١٨ ألف درهم	٣,٧٨٤,٢٨٥	٣,٠٤٦,٣٥٧	١,١٧٧,٧٤٩	١,٦٨٠,٣٨١	١,٥٩٤,١٥٤	١,١٥٨,٥٧٦
٢٠١٧ ألف درهم	(١,٤١٧,٣٨١)	(١,٩١١,٩٠٧)	(١,٠٥٢,١٩٦)	(١,٤٣٩,٢٣٠)	(٣٦٥,١٨٥)	(٤٧٢,٦٧٧)
٢٠١٨ ألف درهم	(٣٤٩,٦٢٧)	(٤٥٤,٣٩٥)	(١٧٩,١٣٩)	(٢٩٧,٣٠٤)	(١٠٨,٨١٠)	(٦٧,٠٩٨)
٢٠١٧ ألف درهم	(١٢٢,٥٢٢)	(١٤٢,٠٥٥)	(٤٨,٤٩٩)	(٧٢,٧٦٧)	(٣٦,٣٧٨)	(٢٨,٤٠٥)
٢٠١٨ ألف درهم	١٤٣,٠٤٤	٩٢,٠٣٢	٣٧,٩٨٨	١٨,٢٢٧	٤٥,٥٤٩	٣٠,٦٢١
٢٠١٧ ألف درهم	(٨٢,٨٦٨)	(٢٧,٩٩٠)	-	(٨٢,٨٦٨)	(٢٧,٩٩٠)	-
٢٠١٨ ألف درهم	(٣٣,٦٦١)	(٣١,٨٤٣)	(٣٣,٦٦١)	(٣٠,٩٦٦)	-	(٨٧٧)
٢٠١٧ ألف درهم	٩٣١,٢٧٠	٥٧٠,١٩٩	(٩٧,٧٥٨)	(١٤١,٧٥٩)	(١٧٠,٠٢٥)	٦٢٠,١٤٠
٢٠١٨ ألف درهم	١,٠٠١,٥٩٧	٦٥١,٤٣١	(٥٩,٨٥٧)	(٨٥,١٧٧)	(١٥٢,٦٧٠)	٦٣٢,٠٧٨
٢٠١٧ ألف درهم	(٧٠,٣٢٧)	(٨١,٣٣٣)	(٣٧,٩٠١)	(٥٦,٥٨٢)	(١٧,٣٥٥)	(١١,٩٣٨)
٢٠١٨ ألف درهم	٩٣١,٢٧٠	٥٧٠,١٩٩	(٩٧,٧٥٨)	(١٤١,٧٥٩)	(١٧٠,٠٢٥)	٦٢٠,١٤٠
٢٠١٧ ألف درهم	١٧,٠٠٤,٩٤٩	١٩,٥٥٤,١٩٧	٢,٧٩٧,٧٦٩	٤,٦٨٥,٤٥٤	٢,٧١٢,٥١٧	١٢,٣٠٦,٠٣٠
٢٠١٨ ألف درهم	٤,٦٧٦,٣٠٣	٧,٢٦٨,٨٩٢	١,٢٣٨,٧٣٥	٢,٧١٣,٥٩٧	٩٤٦,٣٥١	٣,٠٢٣,٥٨٤

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 ٢٠١٨ (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 عمومًا 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 (عادة 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 ٢٠١٨ (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 معرّضة لعوائد متغيرة أو لديها حقوق فيها نتيجة مشاركتها في المنشأة إضافة إلى قدرتها على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ انقضاء هذه السيطرة.

(ج) الحصص غير المسيطرة

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

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

(د) فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تقوم بإيقاف الاعتراف بالموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة بالإضافة إلى الحصص غير المسيطرة ذات الصلة والبنود الأخرى لحقوق الملكية. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر. وتقاس أي حصة متبقية في الشركة التابعة السابقة بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

(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 والمشاركات 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 والمشاركات 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 الجوهرى أو السيطرة المشتركة.

تتم مراجعة القيمة الدفترية للكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية لتحري الانخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم احتساب خسارة الانخفاض في القيمة وفقاً للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل مبلغه القابل للاسترداد. إن المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ولأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات لدى أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل ("وحدات توليد النقد"). تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض في قيمتها لتحري احتمال عكس الانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير.



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (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 الإيرادات

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 على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. يتلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت من المزايا التي يوفرها أداء المجموعة عندما تفي 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 تلمي 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 ٢٠١٨ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-٢ الإيرادات (تابع)

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

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

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

(أ) إيرادات من بيع البضائع

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

(ب) إيرادات من بيع العقارات

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

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

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

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤٥ الإيرادات (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 المتغيرة للمقدم 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 ٢٠١٨ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥- 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 / أرباح الفائدة على سندات الصكوك
- < إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
- < تغيّر في القيمة العادلة لأدوات مالية مشتقة
- < رسوم بنكية

يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض التي لا تكون منسوبة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة ضمن المصاريف في حساب الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، إلا أنه تتم رسملة تكاليف الاقتراض المنسوبة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد المصاريف ذات الصلة بالموجودات المؤهلة وتتوقف الرسملة عند الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها أو بيعها. وتحسب تكاليف الاقتراض المتعلقة 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- ممتلكات ومنشآت ومعدات

(أ) الاعتراف والقياس

باستثناء الأراضي التي يتم تسجيلها بالقيمة المعاد تقييمها، يتم بيان الممتلكات والمنشآت والمعدات لدى المجموعة بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة.

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

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

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر من استبعاد أحد بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات (المحتسبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في حساب الأرباح أو الخسائر. وعندما يتم بيع الموجودات المعاد تقييمها، يتم تحويل المبالغ المدرجة في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المحترجة.

(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، مع الاعتراف بأي أرباح متبقية مباشرة في احتياطي إعادة التقييم ضمن الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية. يتم الاعتراف بأي خسائر في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية بما يعادل المبلغ المدرج سابقاً في الدخل الشامل فيما يخص العقار المعني، مع الاعتراف فوراً بأي خسائر متبقية في حساب الأرباح أو الخسائر.



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٤ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

(ج) التكاليف اللاحقة

تتم رسملة المصاريف اللاحقة فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بهذه المصاريف 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 استهلاك 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:

عدد السنوات

٣٣-١٥	مبانٍ
٢٢-٣	منشآت ومعدات
١٠-٣	معدات مكتبية وأثاث
٧-٣	مركبات

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 المستحقة عليها بموجب عقود إيجار تمويلي بقيمة تعادل القيمة العادلة للأصل أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار في بداية عقد الإيجار، أيهما أقل، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة (إن وجدت).

٦-٤٥ 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 وحقوق توزيع المنتجات 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 ٢٠١٨ (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 داخلياً، ضمن حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

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

(د) عقود العملاء

تمثل الموجودات غير الملموسة القائمة على العقود قيمة الحقوق الناشئة عن الاتفاقيات التعاقدية. وتبرم المجموعة عقود طويلة الأجل تمتد على مدى فترة ٢٠ عاماً مع من العملاء الأفراد والشركات مع إتاحة خيار التجديد.

٤٥-٧ استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما لتحقيق إيرادات من تأجيرها أو لزيادة رأس المال أو لكليهما، ولكن ليس بغرض البيع في سياق العمل الاعتيادي، أو استخدامها في إنتاج أو توريد بضائع أو خدمات، أو لأغراض إدارية. عندما تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي عقار ما، فإنها تعامل 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 باقتناء الاستثمار العقاري. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تتسبب مباشرة للاستثمار العقاري حتى يكون مهيباً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسلة.

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

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

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من بيع الاستثمار العقاري (المحسوبة على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) في حساب الأرباح أو الخسائر. وعندما يتم بيع أي استثمار عقاري مصنف سابقاً ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذي صلة مدرج في احتياطي إعادة التقييم إلى الأرباح المحتجزة.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٤٥ المخزون

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. ترتكز تكلفة المواد الخام وقطع الغيار على طريقة متوسط التكلفة المرجح وتشتمل على النفقات المتكبدة للاستحواذ على المخزون وإيصاله إلى موقعه الحالي ووضعها 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.

(ب) العقارات قيد التطوير/ المحتفظ بها بغرض البيع

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

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

٩-٤٥ 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

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

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

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

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-١٠ الأدوات المالية (تابع)

(أ) الأدوات المالية غير المشتقة (تابع)

(١) الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

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

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

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

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

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

النقد وما في حكمه

يتألف النقد وما في حكمه من النقد والأرصدة البنكية والودائع الثابتة (ذات تاريخ استحقاق أقل من ثلاثة أشهر). إن السجويات 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 متزامنة.

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



دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 والدفعات الفعلية خلال السنة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة بسعر الصرف في نهاية سنة التقرير.

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

(ب) العمليات الأجنبية

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

٤٥-١٢ مخصصات

يتم الاعتراف بمخصص ما عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي، قانوني أو ضمني، يمكن تقديره بصورة موثوقة نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يستلزم تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام. وإذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقيييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المصاحبة للالتزام. ويدرج إطفاء الخصم ضمن مصاريف التمويل.

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.

دبي للإستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٥-١٣ انخفاض القيمة (تابع)

(ب) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

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

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

(ج) 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.

(د) 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 داخلة من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الموجودات الأخرى أو الوحدات المولدة للنقد. يتم تخصيص الشهرة الناتجة عن اندماج الأعمال إلى الوحدة المولدة للنقد أو مجموعة الوحدات المولدة للنقد التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الاندماج.

تعتبر القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع، أيهما أعلى. وتستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية 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 ٢٠١٨ (تابع)

٤٥ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٣-٤٥ انخفاض القيمة (تابع)

(د) 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.

١٤-٤٥ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقاس التزامات مكافآت نهاية الخدمة للموظفين على أساس غير مخصص وتحتسب كمصروف عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم الاعتراف بالالتزام المتعلق بالمبلغ المتوقع دفعه إذا ترتب على المجموعة التزام قانوني أو ضمني بدفع هذا المبلغ نتيجة لخدمة سابقة قدمت من قبل الموظف وإذا كان بالإمكان تقدير الالتزام على نحو موثوق به.

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

١٥-٤٥ عقود الإيجار

(أ) كمستأجر - الإيجار التشغيلي

يتم تصنيف عقود إيجار الموجودات التي يحتفظ بموجبها المؤجر بكافة مخاطر ومزايا الملكية، كعقود إيجار تشغيلي. ويتم الاعتراف بالمبالغ المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي ضمن حساب الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بحوافز الإيجار المستلمة باعتبارها جزءاً لا يتجزأ من إجمالي مصاريف عقد الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار.

(ب) كمستأجر - الإيجار التمويلي

يتم تخصيص الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي على مصاريف التمويل وتخفيض الالتزام القائم. كما يتم تخصيص مصاريف التمويل لكل فترة خلال مدة الإيجار وذلك لتحقيق معدل دوري ثابت للعائد على الرصيد المتبقي من الالتزام.

١٦-٤٥ 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 تغير مقابل في الموارد.

١٧-٤٥ 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

٢٠١٨



١. ممارسات حوكمة الشركات

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، وتساهم في تحقيق التنوع في المنطقة وتظل شريكا مؤثراً في تحقيق الأهداف الأساسية لرؤية الإمارات العربية المتحدة ٢٠٢١. إلتزمت دبي للاستثمار أيضاً بمسؤولياتها لأصحاب المصالح لديها من خلال تطوير وتعزيز شفافية الشركة ورفع مستوى كفاءة هيئاتها الإدارية.

تسترشد ممارسات حوكمة الشركات لدى دبي للاستثمار بالقانون الاتحادي رقم ٢/٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (٧.م.٠) لعام ٢٠١٦ بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة (يشار إليه فيما بعد بـ "القرار رقم ٧.م.٠"). قامت الشركة بتقييم هذه المتطلبات بالكامل وتهدف إلى الذهاب إلى ما هو أبعد من مجرد الوفاء بها. يهدف هذا التقرير إلى توضيح 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 ٢٠١٨ بإطلاق عدد من الحلول الجديدة لتحسين عمليات حوكمة الشركات، يشمل ذلك:

- < موثائق لجنة الإشراف على تداول الأشخاص المطلعين ولجنة إدارة الأزمات.
- < تحديث دليل علاقات المستثمرين وسياسة التواصل والإفصاح الخاصة بالمستثمرين، وكذلك دليل حوكمة الشركات.
- < تعديل عملية مراقبة وإدارة معاملات الأطراف ذات العلاقة، إن وجدت. علاوة على ذلك، تم تطوير دليل الأطراف ذات العلاقة/تضارب المصالح.
- < تطبيق حل تكنولوجي لإدارة المستندات الضرورية مثل السجلات القانونية والإقرارات من أعضاء مجلس الإدارة والموظفين.
- < تطبيق حل تكنولوجي لمراقبة تعاملات الأشخاص الذين يعتبرون مطلعين وأقربائهم وإبلاغ الأشخاص الذين يعتبرون مطلعين عن فترة حظر التداول.

من المهم جداً لدى الشركة في ظروف السوق الصعبة أن تتسم بالوعي بمسؤوليتها نحو جميع أصحاب المصالح، ولذا نقوم بتطبيق أفضل ممارسات الحوكمة المستمدة من قيم الشركة، وقيامنا بذلك يمكن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالوفاء بالالتزامات قصيرة وطويلة الأجل في إطار من الرقابة والشفافية. يتضمن القسم ٣ أدناه مجلس الإدارة والهيكل التنظيمي والفريق التنفيذي لدبي للاستثمار.

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

نقلاً عن العضو المنتدب للشركة " أن حصص المعرفة والسعادة لأي مجتمع تتراخ في قيم ومفاهيم مؤسساته الاجتماعية والمالية". تستمر دبي للاستثمار في إظهار قيمها من خلال المساهمات المؤثرة في المجتمع والبيئة. تركزت هذه المساهمات خلال عام ٢٠١٨ بشكل رئيسي حول عام زايد، وهي واردة في القسم ١١ .

تعتمد المرحلة التالية من مسيرة الإمارات العربية المتحدة على الابتكار والإبداع، ونوضح بعضاً من مساهمات دبي للاستثمار في القسم ١٢ (ك) "المشاريع والمبادرات الابتكارية".

٢- تعاملات 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 ٢٠١٨:

تسلسل	الإسم/ صلة القرابة	المنصب	الأسهم المملوكة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	إجمالي عملية البيع	إجمالي عملية 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 المطيوعي	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
٦	السيد/ خالد محمد علي الكمد	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
	الزوجة	-	٦٨,٨٦٢	لا يوجد	لا يوجد
	الأبناء	-	٩٣,٧٣٣	لا يوجد	لا يوجد
	الأبناء	-	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:



أعضاء مجلس الإدارة المستقلين وغير التنفيذيين

مفتاح اللجان	
لجنة التدقيق	AC
لجنة الترشيحات والمكافآت	NRC
رئيس اللجنة	○

السيد/ سهيل فارس غانم عطيش المزروعى

عضو في مجلس إدارة دبي للاستثمار على مدى ٢٤ 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 أبوظبى الوطنية (أدنوك) والرئيس التنفيذي ورئيس مجلس الإدارة السابق لشركة "آبار"، وهو حاصل على درجة جامعية في هندسة البترول وهو يشغل حالياً المنصب التالي:

< نائب رئيس مجلس إدارة بنك الإستثمار



السيد/ حسين مهيب سلطان الجنيدي

عضو في مجلس إدارة دبي للاستثمار على مدى ٢٤ 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 تشيسبورغ بالولايات المتحدة الأمريكية.



AC NRC

السيد/ علي فردان علي الفردان

عضو في مجلس إدارة دبي للاستثمار على مدى ١٧ سنة الماضية. لدى السيد/ علي فردان علي الفردان خبرة واسعة في إدارة العقارات والاستثمارات العقارية وإدارة إستثمارات رأس المال وإدارة الفنادق، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في علوم الإدارة وأنظمة المعلومات. ويشغل حالياً المناصب التالية:

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



AC NRC

السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي

عضو في مجلس إدارة دبي للاستثمار على مدى ٩ سنوات الماضية. لدى السيد/ محمد الكتبي خبرة في قطاعات الاستثمارات والمشاريع والعقارات وإدارة الفنادق، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال مع تخصص في إدارة الأعمال. ويشغل حالياً المناصب التالية:

< عضو مجلس إدارة شركة صناعات التبريد والتدفئة (ا.يه.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 كاييتال (ش.م.خ)



السيد/ عبد الرحمن غانم المطيوعي

NRC



عضو في مجلس إدارة دبي للاستثمار على مدى السنتين الماضيتين 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 سانت جيمس وآيسلندا. يعمل حالياً في منصب مدير في وزارة الشؤون الخارجية والتعاون الدولي. يحمل السيد/ المطيوعي شهادة جامعية في مجال الاقتصاد من جامعة القاهرة ودبلوم في الدراسات المصرفية والمالية من نيويورك.

السيد/ خالد محمد علي الكمد

AC



عضو في مجلس إدارة دبي للاستثمار على مدى السنتين الماضيتين 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.

المدير التنفيذي

السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان



يشغل منصب العضو المنتدب وكبير المسؤولين التنفيذيين لدبي للاستثمار، وهو عضو في مجلس الإدارة على مدى ٢١ سنة السابقة. 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 كاييتال (ش.م.خ)
- < عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للتأمينات العامة (ش.م.ع)
- < عضو مجلس إدارة البنك الإسلامي الآسيوي في سنغافورة
- < عضو مجلس إدارة شركة أركايتا 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، و نأمل أن تكون هنالك مرشحات من العنصر النسائي للتقديم للترشح في عام ٢٠٢٠.

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



(ث) مكافآت مجلس الإدارة

١. اعتمد السادة المساهمون مكافآت مجلس الإدارة بمبلغ ١٢,٢٥٠ مليون درهم (اثنا عشر مليون ومائتان وخمسون ألف درهم) لعام ٢٠١٧.
٢. أوصت لجنة الترشيحات والمكافآت ومجلس الإدارة بدفع مبلغ ١٠,٥ مليون درهم (عشرة ملايين وخمسمائة ألف درهم) كمكافآت سنوية ثابتة لأعضاء مجلس الإدارة للعام ٢٠١٨، 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 المقترحة عن العام كما يلي:

تسلسل	الإسم	بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس إسم اللجنة قيمة البدل عدد الاجتماعات (الحضور)	قيمة البدل (درهم)	٥
١	السيد/ حسين سلطان الجنيدي	لجنة التدقيق	١٥٠,٠٠٠	٥
		لجنة الترشيحات والمكافآت	١٢٠,٠٠٠	٢
٢	السيد/ علي فردان علي الفردان	لجنة التدقيق	١٣٠,٠٠٠	٣
		لجنة الترشيحات والمكافآت	١١٠,٠٠٠	١
٣	السيد/ محمد سيف 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	١٤٠,٠٠٠	٤

(ج) اجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس الإدارة خمسة اجتماعات خلال عام ٢٠١٨، على النحو التالي:

تسلسل	تاريخ اجتماعات المجلس	الحضور	أسماء الأعضاء الغائبين الحضور بالوكالة	٠	١
١	١٢ مارس	٦	السيد/ علي الفردان علي الفردان	٠	٠
٢	٦ مايو	٧	لا أحد	٠	٠
٣	٣٠ يوليو	٥	السيد/ علي فردان علي الفردان والسيد/ خالد الكمد	٠	٠
٤	٣١ أكتوبر	٦	السيد/ عبد الرحمن غانم المطيوعي	٠	٠
٥	١٧ ديسمبر	٧	لا أحد	٠	٠

(ح) مهام واختصاصات مجلس الإدارة التي قامت 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 ٢٠١٥/٢ وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة والقرار رقم (٧ ر.م).

تم تزويد كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين بوصف مفصل لمهامه. لم يفوض مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٨ أي من سلطاته للإدارة التنفيذية.

(خ) التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة

تم استبعاد المعاملات بين دبي للاستثمار وشركاتها التابعة عند توحيد البيانات المالية ولم يتم بيانها في هذا الإفصاح. يبين الجدول أدناه المعاملة الهامة الوحيدة بين دبي للاستثمار والأطراف ذات العلاقة بها وكلها على أساس تجاري بحت وتم تحديدها في البيانات المالية المدققة.

التفاصيل	الشركات الزميلة ٢٠١٨ ألف درهم
رسوم الأراضي والإيجارات الأخرى	
< جلوبال فارما	١,٢٨٢



(د) الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة



(ذ) 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 ومهام والمبادرات الاستراتيجية لمجلس الإدارة.

يبين الجدول أدناه المكافآت التي تم دفعها للإدارة التنفيذية في عام ٢٠١٨:

تسلسل	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الراتب السنوي المدفوع (درهم) *	مجموع المكافآت السنوية المدفوعة (درهم) **	أي مكافآت نقدية أو غير نقدية أخرى في ٢٠١٨ أو التي سوف تصبح مستحقة في المستقبل ***
١	العضو المنتدب وكبير المسؤولين التنفيذيين	١ يوليو ١٩٩٥	٤,٦٨٣,١٨١	٥,٢٥٠,٠٠٠	***
٢	الرئيس التنفيذي لقسم شركات مواد البناء / مدير عام المخاطر	١ مارس ١٩٩٨	٢,٤٤٢,٥٢٠	١,١٠٠,٠٠٠	***
٣	المدير العام المالي للمجموعة	٢ يناير ٢٠٠٨	١,٢٧٧,٥٦٩	٥٠٠,٠٠٠	***
٤	مدير عام العمليات	٩ سبتمبر ٢٠١٥	١,٥٧٧,٧٢١	٤١٥,٠٠٠	***
٥	مدير عام شؤون الشركات	١ مايو ٢٠٠٥	١,٠٩٦,٢٢٩	٤٠٠,٠٠٠	***
٦	مدير عام الرقابة الداخلية	٣ أكتوبر ٢٠٠٥	١,٠٨٢,٩٨٩	٤٠٠,٠٠٠	***
٧	مدير عام الموارد البشرية والشؤون الإدارية	١ نوفمبر ٢٠١٢	٩٩٦,١٣٤	٣٥٠,٠٠٠	***
٨	مديرة التسويق والإتصال المؤسسي للمجموعة	١ أكتوبر ٢٠٠٤	٧٧٥,٨١٨	٢٢٥,٠٠٠	***
٩	مدير العلاقات العامة للمجموعة	١ سبتمبر ٢٠٠٤	٦٨٦,٩١٨	١٦٥,٠٠٠	***

ملحوظة:

* تشمل البدلات ومعاشات التقاعد والتأمينات الاجتماعية.

** تم دفعها في ٢٠١٨ وتعود لعام ٢٠١٧.

*** لم يتم الإعلان عن أية مكافآت عن العام ٢٠١٨ حتى تاريخ كتابة هذا التقرير.



٤. مدقق الحسابات الخارجي

أ. نبذة عن مدقق الحسابات الخارجي

تم تعيين برايس ووترهاوس كوبرز كمحقق خارجي للشركة لعام ٢٠١٨ من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٨ إبريل ٢٠١٨. خلفت برايس ووترهاوس كوبرز المدققين المتقاعدين كي بي أم جي، وذلك للامتثال لمتطلبات التناوب الإلزامي للمدققين الخارجيين بموجب قانون الإمارات العربية المتحدة الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥، ابتداءً من عام ٢٠١٩.

شركة برايس ووترهاوس كوبرز في الإمارات العربية المتحدة هي عضو في شركة برايس ووترهاوس كوبرز العالمية، وهي شبكة عالمية من المكاتب المهنية التي تقدم خدمات التدقيق والضرائب والاستشارات في ١٥٨ دولة.

كي بي أم جي في الإمارات العربية المتحدة هي عضو في كي بي أم جي العالمية، وهي شبكة عالمية من المكاتب المهنية التي تقدم خدمات التدقيق والضرائب والاستشارات في ١٥٥ دولة.

ب. الأتعاب المهنية لمدقق الحسابات الخارجي لعام ٢٠١٨ كما يلي:

إسم مكتب التدقيق	برايس ووترهاوس كوبرز	كيه بي أم جي
عدد السنوات التي قضاها كمحقق حسابات خارجي للشركة	١ سنة	٢١ سنة
إجمالي أتعاب التدقيق على البيانات المالية المرحلية عن الربع الأول لعام ٢٠١٨	لا يوجد	١٠٣,٣٥٠ درهم
إجمالي أتعاب التدقيق على البيانات المالية لدبي للاستثمار عن الربع الثاني والثالث ونهاية عام ٢٠١٨	٣٠٤,٧٥٠ درهم	لا يوجد
تفاصيل وطبيعة الخدمات الخاصة المقدمة بخلاف التدقيق على البيانات المالية للشركة لنهاية عام ٢٠١٨	لا يوجد	٧٣٤,٨٠٠ درهم
تفاصيل وطبيعة الخدمات الخاصة المقدمة والمذكورة أعلاه	لا يوجد	المساعدة في تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمناقشة رقم ٩ و١٥ و١٦ بعد الربع الأول لـ ٢٠١٨
تعاقبت دبي للاستثمار في عام ٢٠١٨ مع إيرنست اند يونغ وديلويت لتقديم خدمات استشارية لمعاملات وقد بلغت الأتعاب التي تم دفعها لهما ٢٦٧,٩٩٥ و ١٨٠,٠٢٦ درهم، على التوالي.		

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

ج. رأي مدقق الحسابات الخارجي

لم يكن لمدقق الحسابات الخارجي أي تحفظات في رأيه عن البيانات المالية المرحلية أو السنوية الموحدة لدبي للاستثمار لعام ٢٠١٨.

٥. لجنة التدقيق

تشمل أدوار ومسؤوليات لجنة التدقيق ضمن أمور أخرى ما يلي:

- < مراجعة البيانات المالية السنوية وربع السنوية؛
- < مراجعة فعالية الرقابة الداخلية على التقارير المالية؛
- < مراجعة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وإدارة تضارب المصالح وتقديم توصياتها الخاصة بتلك المعاملات لمجلس الإدارة؛
- < مراجعة فعالية وظيفة إدارة المخاطر المؤسسية لدى الشركة؛ و
- < مراجعة كفاية التغطية التأمينية ووضع النزاع القانوني.

لمنح الاستقلالية من الإدارة فإن جميع أعضاء لجنة التدقيق غير تنفيذيين ورئيس مجلس الإدارة ليس عضواً في لجنة التدقيق. تم تعيين السيد / حسين مهيب سلطان الجندي 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 ٢٠١٨ وذلك في ١٢ مارس و٦ مايو و٣٠ يوليو و٣١ أكتوبر و١٧ ديسمبر، ويلخص الجدول التالي عضوية وحضور الأعضاء:

تسلسل	الاسم	الصفة	عدد الاجتماعات	نسبة الحضور
١	السيد/ حسين مهيب سلطان الجندي	الرئيس	٥	١٠٠٪
٢	السيد/ علي فردان علي الفردان	عضو	٣	٦٠٪
٣	السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي	عضو	٥	١٠٠٪
٤	السيد/ خالد محمد علي الكمد	عضو	٤	٨٠٪

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 ٢٠١٨ وذلك في ١٢ مارس و١٧ ديسمبر، ويلخص الجدول التالي عضوية وحضور اللجنة:

تسلسل	الاسم	الصفة	عدد الاجتماعات	نسبة الحضور
١	السيد/ علي فردان علي الفردان	الرئيس	١	٥٠٪
٢	السيد/ حسين مهيب سلطان الجندي	عضو	٢	١٠٠٪
٣	السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي	عضو	٢	١٠٠٪
٤	السيد/ عبدالرحمن غانم المطيوعي	عضو	٢	١٠٠٪



٧- لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين

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

اجتمعت لجنة المتابعة والإشراف على تداول الأشخاص المطلعين مرتين في عام ٢٠١٨، وذلك في ١١ مارس و١٦ ديسمبر، ويلخص الجدول التالي عضوية وحضور اللجنة:

تسلسل	الاسم	الصفة	عدد الاجتماعات	نسبة الحضور
١	السيد/ عبد العزيز بن يعقوب السركال	الرئيس	٢	١٠٠٪
٢	السيد/ مشتاق مسعود	عضو	٢	١٠٠٪
٣	السيد/ كوريان شاكو	عضو	٢	١٠٠٪

٨. لجان أخرى اعتمدها مجلس الإدارة

لم يرى المجلس ضرورة لتكوين أي لجان أخرى.

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 والأمثال. استنادا 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 والأمثال بالقوانين واللوائح.

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

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

ث. بسر مجلس الإدارة أن يؤكد لأصحاب المصلحة لديه بأن مجلس الإدارة قد أجرى مراجعته السنوية لكفاءة نظام الرقابة الداخلية لشركة دبي للاستثمار بما يتوافق مع المادة ٥٠ من القرار (رقم ٧ ر.م) ولم يتم تسجيل أي مخالفة جوهرية للرقابة الداخلية في ٢٠١٨ تتطلب الإفصاح في تقرير أو إلى السوق.

١٠. المخالفات المرتكبة

على حد علم مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، لم تُرتكب أي مخالفات جوهرية خلال العام ٢٠١٨، وأن دبي للاستثمار تمثل للقرار (رقم ٧ ر.م) بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة.

١١. المساهمة تجاه المجتمع والبيئة

حمل العام ٢٠١٨ شعار "عام زايد" في دولة الإمارات العربية المتحدة، بمناسبة مرور ١٠٠ عام على ولادة المغفور له الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان - "طيب الله ثراه". واستجابة لهذه المبادرة، نظمت دبي للاستثمار ش.م.ع ٣٠ نشاطا مختلفا في أربع فئات استراتيجية، وذلك في إطار الاحتفاء بحياة الوالد المؤسس وإرثه وقيمه. وقامت دبي للاستثمار بتنفيذ عدد من الأنشطة والمبادرات التنموية المهمة للمجتمع، ووفرت الدعم اللازم لها. شاركت الشركة هذا العام، في ٥٠ نشاطا وفعالية مختلفة، بمساهمات إجمالية قدرها ١,٥٧ مليون درهم إماراتي.

(أ) عام زايد

يمكن تصنيف الأنشطة والفعاليات التي نظمتها دبي للاستثمار في "عام زايد" تحت أربع فئات استراتيجية، وهي:

العطاء والانسانية	البيئة والاستدامة	التنمية البشرية	الثقافة والمعرفة
أطلقت دبي للاستثمار عدداً من المبادرات لتشجيع العمل التطوعي والتمكين، وصولاً إلى مجتمع أكثر اندماجاً وتماسكاً:	واصلت "دبي للاستثمار" العمل على إطلاق المبادرات المستدامة كجزء من التزامها إزاء دعم "رؤية الإمارات ٢٠٢١" لتحقيق مستقبل أكثر استدامة:	دعمت دبي للاستثمار جهود دولة الإمارات العربية المتحدة لبناء اقتصاد المعرفة من خلال الابتكار والإبداع:	أطلقت دبي للاستثمار أنشطة تتماشى مع قيم الوالد المؤسس الشيخ زايد:
< شجعت موظفي الشركة والشركات التابعة لها على التطوع، وقضاء جانب من وقتهم مع أصحاب الهمم لدى مركز "سينسيز ريزيندنشال" والرعاية اليومية لذوي الاحتياجات الخاصة. < وجهت الشركة الدعوة للطلاب من مركز أولادنا لذوي الإعاقة لزيارة "مقر دبي للاستثمار"، للتفاعل مع الموظفين وعرض المنتجات اليدوية التي يصنعها الأطفال. < عززت الشركة التزامها تجاه أصحاب الهمم من خلال حضور معرض "سايت مي" لتقنيات الإعاقة البصرية في الشارقة. < شارك عدد من الموظفين في مسيرة "المشي من أجل التعليم" التي نظمتها "دبي العطاء"، للمساعدة في توفير فرص التعليم للملايين من الأطفال في جميع أنحاء العالم. < نظمت الشركة عروض أفلام لـ ١,٧٠٠ عامل في مجمعات العمال في مجمع دبي للاستثمار. < قدمت دبي للاستثمار دعماً مالياً لمنافسات رياضية شارك به أصحاب الهمم، بين مؤسسة زايد العليا للرعاية الإنسانية وذوي الاحتياجات الخاصة و"نادي العين للمعاقين".	< زرعت ما يقرب من ٣٠٠٠ شجرة و ٢٠ ألف شجيرة و ٢٠ ألف متر مربع من الحشائش في مجمع دبي للاستثمار ومناطق أخرى في دبي، كان بعضها بالتعاون مع بلدية دبي. < قدمت الشركة ٨٠٠ لوح شمسي من الزجاج الملون لمشروع حضنة بلدية دبي في الطوار. < احتفلت الشركة بيوم البيئة العالمي ومبادرة ساعة الأرض العالمية في "مقر دبي للاستثمار"، ونظمت الفعاليات والأنشطة، ما ساعد على زيادة الوعي إزاء هذه المبادرات العالمية بين الموظفين والشركات التابعة والمجتمع بشكل عام.	< قدمت المنح الدراسية ومنح التدريب الداخلي من خلال جامعة مودول دبي. < شاركت في فعاليات لتمكين وتعزيز قدرات طلاب الجامعات والمدارس، وتشجيعهم على الابتكار في مجال التصميم ثلاثي الأبعاد، والطاقة الشمسية وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات. < قدمت الرعاية لنادي الهوايات لتعزيز مهارات للأطفال خلال أشهر الصيف. < قدمت الدعم المالي لـ "مراثون أطفال الإمارات" في حديقة الخور، وكان الهدف من الحدث رفع مستوى الوعي حول فوائد أساليب الحياة الصحية بين الأطفال.	< تم تنظيم جولة تراثية لطلاب جامعة مودول دبي وجامعة البلمند في دبي، بالتعاون مع مركز الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم للتواصل الحضاري. < قامت بتنظيم رحلة لموظفي الشركة إلى متحف الاتحاد للتعرف إلى تاريخ وثقافة دولة الإمارات العربية المتحدة. < نظمت أنشطة لموظفيها وموظفي الشركات التابعة ولزوار للاحتفال بيوم العلم واليوم الوطني في "مقر دبي للاستثمار". < قامت برعاية أعمال فنية في مبادرة "البحث عن الكنز" التي أطلقتها دبي العطاء ودبي للثقافة.

(ب) الأنشطة الأخرى

مبادرات وحملات شهر رمضان

قدمت دبي للاستثمار الدعم المالي من خلال:

- < توزيع الوجبات من خلال جمعية بيت الخير.
- < مبادرات مع جمعية الهلال الأحمر الإماراتي.
- < رحلة العمرة التي نظمها نادي خورفكان.
- < رعاية حدث رياضي والإفطار لدعم نادي العين للمعاقين.
- < حملة "اتسامة على الوجه"، وبرنامج توعوي للموظفين والعمال.
- < توزيع هدايا العيد على الأطفال اليتامى من خلال جمعية الفجيرة الخيرية.
- < دعم مبادرة "حافلة الخير" من خلال مؤسسة الإمارات وتقديم الملابس والحقائب والاحتياجات المنزلية.



المجتمع والبرامج الاجتماعية:

- < احتفلت الشركة باليوم العالمي للمرأة ويوم المرأة الإماراتية من خلال مجموعة من الأنشطة التي أقيمت في "مقر دبي للاستثمار".
- < نظمت ودعمت عدداً من حملات التوعية الصحية للموظفين في دبي للاستثمار والشركات التابعة، بما في ذلك الفحوص والاستشارات الطبية وإطلاق حملة للتبرع بالدم.
- < استضافت النسخة الثانية عشرة من البطولة الرياضية التي ينظمها مجمع دبي للاستثمار، وهو حدث يشمل على ٣٠ نشاطاً رياضياً، بمشاركة أكثر من ١٨٠٠ موظف من ٣٤ شركة.
- < دعمت مسيرة التوعية بمرض التوحد للعام ٢٠١٨.
- < ساهمت في تكاليف علاج الأطفال المصابين بالسرطان من خلال مركز سرطان الأطفال في لبنان.
- < وفرت مهارات القراءة والكتابة للأطفال النازحين من خلال برنامج قراءة هلايل .
- < قدمت الدعم المالي لمختلف المنظمات المحلية مثل مركز النور لتدريب وتأهيل الأطفال من ذوي الاحتياجات الخاصة، ومركز الشمس لذوي الإعاقات، ومركز الحنان لذوي الإعاقة، ومركز راشد، وجمعية الإحسان الخيرية، ومركز رواق عائشة بنت حسين الثقافي الاجتماعي، واتحاد كرة اليد الإماراتي.

١٢. معلومات عامة

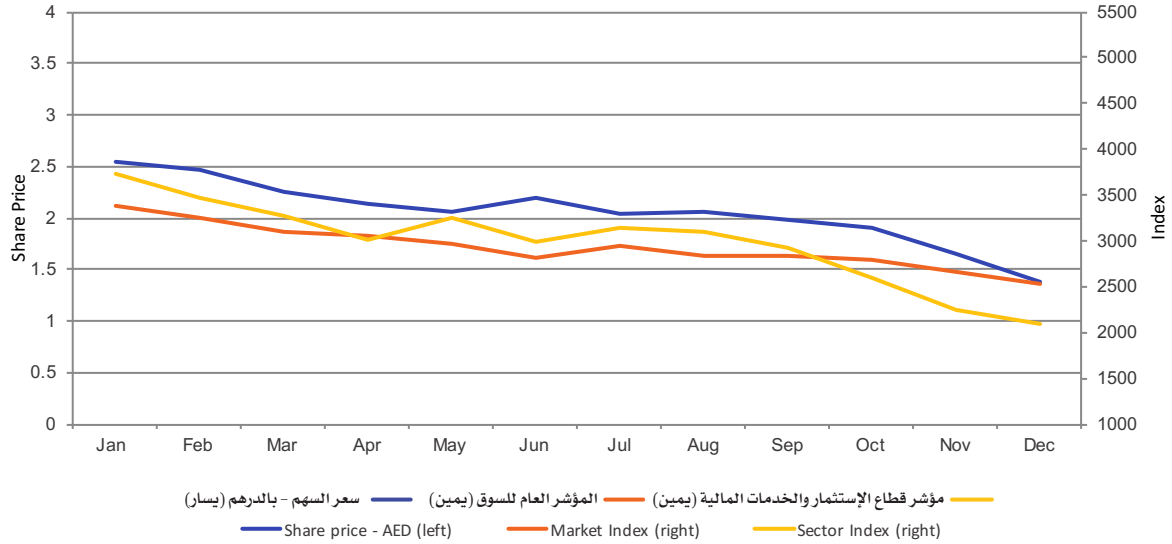
(أ) حركة سعر السهم

سعر سهم الشركة (الأعلى والأدنى) في نهاية كل شهر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كما يلي:

الشهر	أعلى سعر خلال الشهر	أدنى سعر خلال الشهر	سعر الإغلاق في نهاية الشهر	مؤشر السوق العام	مؤشر القطاع
يناير	٢,٥٥	٢,٣٨	٢,٤١	٣٢٩٤,٣٦	٣٧٢٦,٤٧
فبراير	٢,٤٦	٢,١٨	٢,٢١	٣٢٤٤,١٢	٣٤٦٠,٩١
مارس	٢,٢٥	٢,٠٢	٢,٠٩	٣١٠٨,٥٣	٣٢٧٧,٦٣
أبريل	٢,١٤	١,٨٩	١,٩٠	٣٠٦٥,٩٦	٣٠٠٤,٨٩
مايو	٢,٠٧	١,٧٨	٢,٠٦	٢٩٦٤,١٣	٣٢٥٩,٦٤
يونيو	٢,٢٠	١,٨٦	١,٩٠	٢٨٢١,٠٠	٢٩٩١,٩٣
يوليو	٢,٠٥	١,٨٩	٢,٠٢	٢٩٥٥,٩٥	٣١٤٤,٧٥
أغسطس	٢,٠٦	١,٩٤	١,٩٩	٢٨٤٠,١٦	٣٠٩٠,٨٧
سبتمبر	١,٩٩	١,٨٧	١,٨٧	٢٨٣٤,٩٥	٢٩٢٥,٦
أكتوبر	١,٩٠	١,٥٤	١,٦٢	٢٧٨٤,٦	٢٦٠٢,٦٢
نوفمبر	١,٦٥	١,٣٢	١,٣٥	٢٦٦٨,٦٦	٢٢٤٧,٧٢
ديسمبر	١,٣٨	١,١٦	١,٢٦	٢٥٢٩,٧٥	٢٠٩٣,٧٣

(ب) الأداء المقارن لسعر السهم

يبين الرسم البياني أدناه أداء سعر الإغلاق لسهم الشركة للعام ٢٠١٨ مقابل المؤشر العام لسوق دبي المالي ومؤشر قطاع الاستثمار والخدمات المالية لعام ٢٠١٨.



(ج) بيان توزيع ملكية المساهمين

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، امتلك ١٦,٧٥١ مساهماً عدد ٤,٢٥٢,٠١٩,٥٨٥ سهماً. يبين الجدول أدناه تصنيف المساهمين:

التصنيف	نسبة الأسهم المملوكة			
	أفراد	شركات	حكومات ومؤسسات	بنوك
محلي	٥٠,٤٣%	١٧,٢٥%	١٨,٢٩%	٠,٤٤%
خليجي	١,٢٥%	١,٣٨%	٠,٠٦%	٠,٠١%
عربي	٢,٤٩%	٠,٠٨%	٠,٠٠%	٠,٠٢%
أجنبي	١,١٧%	٧,٠٠%	٠,٠٣%	٠,١٢%
المجموع	٥٥,٣٤%	٢٥,٧١%	١٨,٣٨%	٠,٥٩%

(د) كبار المساهمين

يبين الجدول أدناه المساهمين الذين يملكون نسبة ٥% أو أكثر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

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 الكتبي	٢١٦,٦٠٥,٣٣٧	٥,٠٩%

(هـ) توزيع ملكية المساهمين

بين الجدول أدناه توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

تسلسل	ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة
١	أقل من ٥٠,٠٠٠	١٢,٣٠٩	٢١٩,٩٦٤,١٦١	٥,٢٤٦٣٪
٢	بين ٥٠,٠٠٠ و ٥٠٠,٠٠٠	٣,٧٩١	٥١٩,٤٣٣,٧٧٩	١٢,٢١٦٨٪
٣	بين ٥٠٠,٠٠٠ و ٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٤	٧٩٨,٨٣٤,٩٢٢	١٨,٧٨٧٤٪
٤	٥,٠٠٠,٠٠٠ فأكثر	١٠٧	٢,٧١٣,٧٨٦,٧٢٣	٦٣,٨٢٣٤٪
	المجموع	١٦,٧٥١	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: ٨١٢٢٤٠٠ ٩٧١٤+

فاكس: ٨١٢٢٤٨٠ ٩٧١٤+

ص ب ٢٨١٧١ ، دبي ، الإمارات العربية المتحدة
البريد الإلكتروني: IR@dubaiinvestments.com

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

(ز) قرارات خاصة

لم تكون هنالك أية قرارات خاصة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الثاني والعشرين، والذي عقد في ١٨ إبريل ٢٠١٨.

(ح) مقرر اجتماعات مجلس الإدارة

يشغل السيد/ كوريان شاكو منصب أمين السر للمجموعة منذ تعيينه في ٢٢ مارس ٢٠٠٩.

- عمليات الاستحواذ والاستثمارات < استحوذت دبي للاستثمار على حصة الاتحاد العقارية في "إيميكول" البالغة ٥٠٪ لتملك الشركة بالكامل بنسبة ١٠٠٪.
- < تخرجت دبي للاستثمار من حصتها البالغة ٥٠٪ من "درايف دبي".
- < أعلنت دبي للاستثمار عن خطتها لقيادة مجموعة من المستثمرين لإطلاق بنك الأركان، وهو بنك إسلامي متكامل مختص في تقديم الخدمات المصرفية التجارية برأس مال مدفوع قدره ١٠٠ مليون دولار أمريكي.
- < عززت دبي للاستثمار محفظة استثماراتها في قطاع الرعاية الصحية بتملكها حصة قدرها ٢٠٪ في مركز كليمنصو الطبي تقدر تكلفته ٤٦٥ مليون درهم.
- < أعلنت دبي للاستثمار عن استثمار مباشر بقيمة ٢٠ مليون دولار أمريكي في شركة "آفريكا كرسست إيدوكيشن"، إحدى شركات الاستثمار العاملة في مجال تطوير التعليم عالي الجودة في مختلف أنحاء القارة الإفريقية.

- النمو والتوسع < فازت "إيميكول" بعقد تبريد المناطق لقرية إكسبو ودبي مول ساوث ومركز المعارض والمؤتمرات الجديد.
- < افتتحت جامعة البلمند دبي في مجمع دبي للاستثمار.
- < أعلنت شركة الطيف للاستثمار عن أن العمل في مشروعها مركز الفجيرة للأعمال الذي يبلغ تكلفته ٤٦٠ مليون درهم، يتواصل بوتيرة أسرع من الجدول الزمني المحدد.
- < افتتاح عيادة كينجز كوليديج لندن في مركز مارينا الطبي (تملك دبي للاستثمار نسبة ٢٦,٧٥٪ من مستشفى كينجز كوليديج).
- < أعلنت المال كابيتال عن تجاوز في الأداء بنسبة ١٩٪ في صندوق المال للاستثمار "لأسهم منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا".
- < وقع مجمع دبي للاستثمار عقد بقيمة ٦,٨ مليون درهم لمدة ثلاث سنوات مع "إمداد" للنظافة الخارجية وخدمات جمع والتخلص من النفايات.
- < الانتهاء من ٥٠٪ من أعمال الإنشاءات في مشروع تلأل مردف، وإطلاق المبيعات في "نسايم أفنيو".
- < احتفلت جامعة مودول دبي بتخريج الدفعة الأولى من طلابها، والتي تزامنت مع الذكرى السنوية الثانية لتأسيسها.

- التقدير والجوائز < حصل خالد بن كلبان العضو المنتدب وكبير المسؤولين التنفيذي، على جائزة تميز الأعمال من المنتدى الآسيوي لريادة الأعمال، تقديراً لخبرته الواسعة في القطاعات الصناعية والعقارية والاستثمارية والمالية.
- < فاز خالد بن كلبان بجائزة القيادة من المنظمة الباكستانية للترويج للقيادة وريادة الأعمال.
- < حصلت شركة دبي للاستثمار العقاري على جائزة تقديرية في المؤتمر العالمي للبنية التحتية.
- < حصلت "تك سورس" على جائزة أفضل تكامل للبنية التحتية للعام من "إس إن بي الشرق الأوسط" لمشروع المراقبة بالدائرة التلفزيونية المغلقة في مجمع دبي للاستثمار.
- < حظيت شركة الإمارات للزجاج المسطح بالتقدير لإنجازها مليون ساعة عمل من دون إصابات.

- التعيينات < أعلنت دبي للاستثمار عن تعيين عبد العزيز بن يعقوب السركال رئيساً تنفيذياً لقسم شركات مواد البناء.
- < قامت "المال كابيتال" بتعيين خالد عبد المجيد مديراً رئيسياً للمحافظ الاستثمارية لصندوق "المال للاستثمار" لأسهم منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

(ي) التوطين

بلغت نسبة التوطين ١٤٪، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨؛ مع العلم فإن نسبة ٤٥٪ من الإدارة التنفيذية لدبي للاستثمار تتكون من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة.



(ك) المشاريع والمبادرات الابتكارية

يمثل الابتكار جزءاً من عمليات وخدمات ومنتجات دبي للاستثمار وشركاتها التابعة، ويتجلى أيضاً في التزامها بإزاء إطلاق البرامج والأنشطة التي تمكن الأجيال القادمة، وفي العام ٢٠١٨ تم تنفيذ المبادرات التالية:

المنتجات المبتكرة	الابتكار في التعليم	مجالات أخرى
< استخدام الألواح الشمسية الملونة وواجهة المباني المستدامة التي تم تصميمها وتنفيذها من قبل "إنسولير الإمارات"، الشركة الرائدة في تكنولوجيا الطاقة الشمسية، والمشروع المشترك لشركة دبي للاستثمار، لإنشاء مركز حضانة الأطفال التابع لبلدية دبي في منطقة الطوار. وهو أحد المشاريع الثلاثة المستدامة لبلدية دبي إلى جانب مكتبة محمد بن راشد ومواقف للسيارات متعدد الاستخدام بمنطقة القرهود. < طرحت شركة الإمارات للزجاج طلاء "أراماكس" المضاد للانعكاس، وهو أحد المنتجات المبتكرة الذي يقلل من انعكاس أشعة الشمس، ويزيد انتقال الضوء المرئي، بما يتيح رؤية أفضل داخل المباني. وطرحت أيضاً منتجات ومكونات ديكور مبتكرة أخرى، والتي تحقق أداءً بصرياً وحرارياً بمستويات فائقة. بالإضافة إلى ذلك، طورت الشركة نظاماً فريداً مكوناً من شبكة معدنية منسوجة وثقيلة الوزن ضمن وحدات زجاجية عازلة التي توفر الخصوصية للمستخدمين، وتمتاز بالصلابة. < قدمت الشركة السعودية الأمريكية للزجاج تقنية الطباعة الرقمية، بهدف تنويع محفظة منتجاتها من خلال الرسومات عالية الجودة المستخدمة في أعمال الواجهة الخارجية، والأقسام الزجاجية الداخلية. < عززت "تك سورس" شركة تقنية المعلومات التابعة لدبي للاستثمار كفاءة التصميم، مع إدخال نظام خدمة الدفع الذاتي لشركة "إيميكول" ومجمع دبي للاستثمار، والعمل على تنفيذ تطبيق لوحة القيادة التفاعلية البديهية ومركز الإتصال الذي يساعد على زيادة كفاءة الموظفين في "إيميكول".	< أكدت دبي للاستثمار التزامها مرة أخرى بإزاء تمكين الأجيال القادمة وحفزهم على الابتكار من خلال التعليم، حيث فتحت جامعة الblemند دبي التابعة لدبي للاستثمار أبوابها للطلاب في مجمع دبي للاستثمار، لتقدم لهم الدراسات المتخصصة التي تشجعهم على التفكير الريادي والابتكار. < كما قدمت جامعة مودول في دبي، التابعة أيضاً لشركة دبي للاستثمار، دورات في ريادة الأعمال والابتكار. < وشاركت دبي للاستثمار مرة أخرى في عدد من البرامج والمبادرات بالتعاون مع وزارة التعليم العالي في دولة الإمارات العربية المتحدة وغيرها، وكان لها دور إيجابي في تعزيز روح المبادرة، وتوفير فرص التعليم لشباب الإمارات في مجالات الطاقة الشمسية وتكنولوجيا الطباعة ثلاثية الأبعاد وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات.	< دعمت دبي للاستثمار الابتكار من خلال رعايتها لأسبوع دبي للاستثمار الذي انطلقت فعالياته للعام ٢٠١٨ تحت شعار "الاستثمار في تحول المستقبل"، إلى جانب التركيز على مجالات أخرى، مثل الذكاء الاصطناعي والتحول الرقمي. < وعرضت دبي للاستثمار أيضاً قدراتها في الابتكار والاستدامة عبر مجموعة شركاتها في معرض "إبداعات عربية" ومعرض مدن المستقبل، من خلال تقديم حلولاً تقود إلى مستقبل ذكي ومستدام.

التوقيع:



سهيل فارس غانم المزروعى
رئيس مجلس الإدارة
١٢ مارس ٢٠١٩

ختم الشركة

دبي
للإستثمار

التقرير
السنوي
٢٠١٨

