

# دبي للاستثمار ش.م.ع

## العرض التقديمي للمستثمرين حول الربع الثالث من عام 2016



# المحتوى

ملخص الإدارة	صفحة 3
المعالم المالية البارزة للربع الثالث من عام 2016	صفحة 10
استشراف المستقبل والإرشاد	صفحة 23
معلومات المحفظة الاستثمارية	صفحة 28
إخلاء المسؤولية - البيانات ذات النظرة المستقبلية	صفحة 38

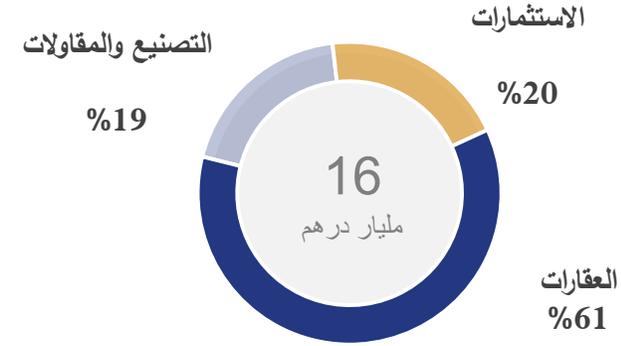
# ملخص الإدارة

---

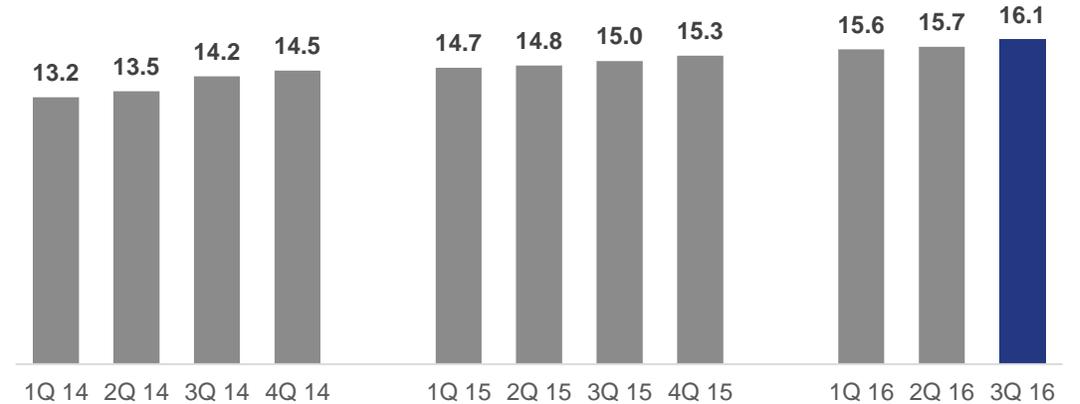


# دبي للاستثمار هي شركة عقارية واستثمارية

ثلاثة قطاعات أعمال رئيسية (مزيج الأصول %)  
(كما في 30 سبتمبر 2016)

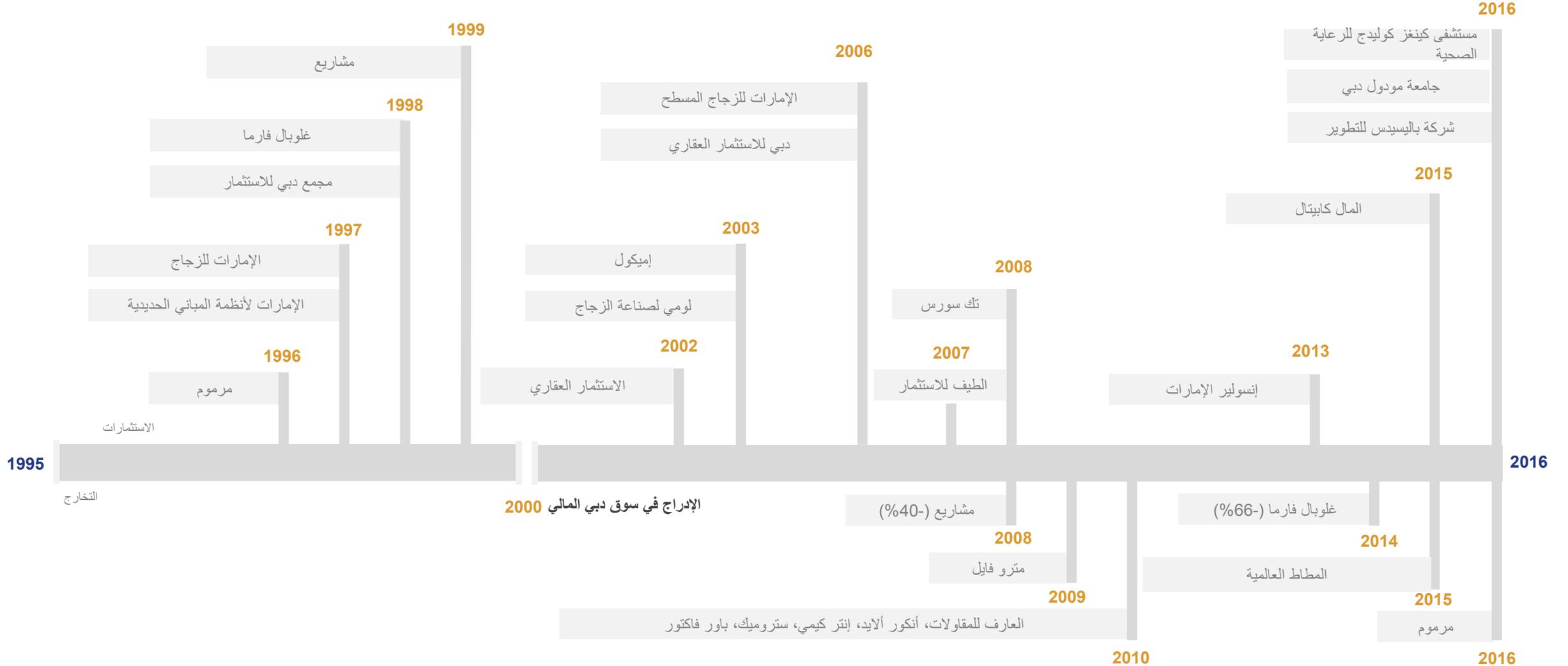


قاعدة الأصول الآخذة في النمو باستمرار (مليار درهم)



- تأسست دبي للاستثمار في عام 1995 كشركة استثمار محلية.
- إدارة فاعلة لمحفظه استثمارية متنوعة تضم أكثر من 40 شركة يزيد عدد موظفيها على 3800 عامل.
- استثمار طويل الأجل في تطوير البنية التحتية والتنمية الصناعية ساعد على إيجاد عائدات تنافسية للمساهمين من خلال دورات العمل في السوق

# شركة دبي للاستثمار - التاريخ والمعالم



# دبي للاستثمار - معلومات الأسهم

## المعلومات الأساسية

سوق دبي المالي  
DFM:DIC  
AED000601016  
الاستثمار والخدمات المالية  
12% نقداً  
4049452642000 درهم  
KPMG

البورصة

الرمز:

الرقم التعريفي الدولي للأوراق المالية

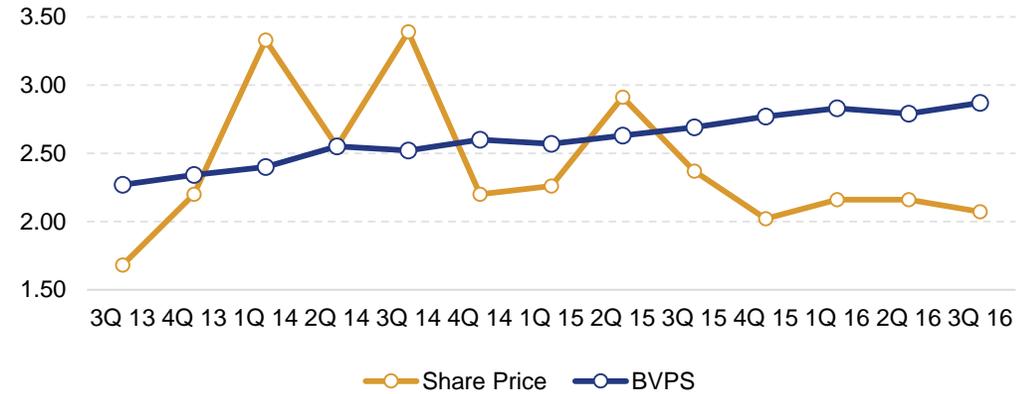
القطاع

توزيعات أرباح 2015

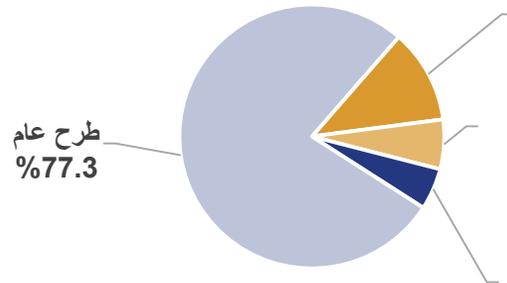
رأس المال المصرح به

المدققين

## تطور سعر السهم مقابل القيمة الدفترية للسهم (بالدرهم)



## هيكل المساهمين (%)



مؤسسة دبي  
للاستثمارات  
الحكومية

11.5%

الفردان العقارية  
6.1%

محمد الكتبي  
5.1%

## أداء سعر سهم من بداية العام الحالي حتى تاريخه (بالدرهم)



# الأصل الرئيسي: مجمع دبي للاستثمار - "مدينة داخل مدينة"

المساحة الإجمالية

23

مليون م<sup>2</sup>

صافي المساحة المؤجرة

17

مليون م<sup>2</sup>

المستأجرون

~1000

الصناعي

65%

المساحات المؤجرة

97%

السكني

25%

الدخل من بداية العام  
الحالي وحتى تاريخه

552

مليون درهم

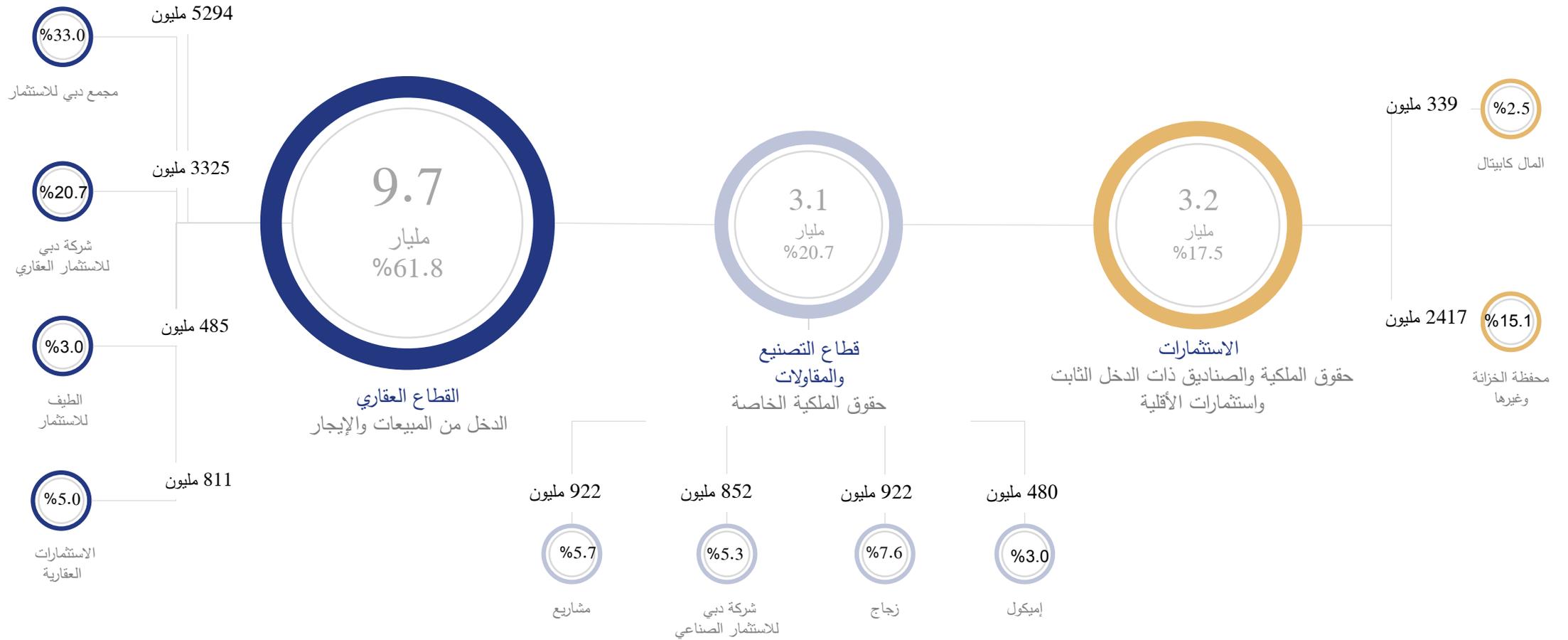
التجاري

10%



# دبي للاستثمار - نبذة عن المحفظة الاستثمارية

كما في 30 سبتمبر 2016



# إستراتيجية الإدارة

## التنوع

- الاستثمار في مجموعة متنوعة من الشركات (من المجالات الجديدة إلى الأعمال القائمة)
- محفظة استثمارية تضم قطاع العقارات والاستثمار مصممة للأداء من خلال دورات العمل في السوق
- طرح صناديق مالية في مجالي الرعاية الصحية والتعليم

## التعاون ونطاق العمل

- محفظة أعمال استثمارية تعاونية عبر سلاسل القيمة في القطاع
- نماذج أعمال قابلة للتكرار لبناء نطاق الأعمال (مثل مجمع دبي للاستثمار)

## النهج المتحفظ

- اتباع نهج حذر في وضع الميزانية العمومية وإدارة مخاطر المحفظة
- الحفاظ على وضع نقدي سليم وصحيح
- زيادة الرفع المالي ببطء

## التركيز على العائدات

- استهداف نسبة لا تقل عن 10% للعائد على حقوق المساهمين
- تركيز قوي على صرف توزيعات أرباح تنافسية وكذلك إجمالي عائدات المساهمين

## الربع الثالث من عام 2016 - المعالم المالية البارزة

---



# الرسائل المهمة - الربع الثالث من 2016

## نتائج المجموعة

- مجموعة نتائج قوية أخرى في الربع الثالث من عام 2016.
- بلغت قيمة الأصول 16 مليار درهم

## المحفظة الاستثمارية

- استمرار الأداء الجيد للأصول
- نمو متناسق في دخل الإيجارات
- تحسّن الأداء في قطاعي التصنيع والمقاولات

## التنوع

- بدأنا الاستثمار في قطاعي التعليم والرعاية الصحية ونعمل حالياً على تقييم العروض للتوسع في هذين القطاعين.

## عملية طرح جديدة

- تستعد دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م ل طرح تلال مردف.

# مؤشرات الأداء الرئيسية لتسعة أشهر من عام 2016

الدخل والإيرادات (مليون درهم)

	9 أشهر من عام 2016	9 أشهر من عام 2015	سنوياً (%)
الدخل الإجمالي	2186.0	1861.2	%17.5
المصروفات الإجمالية	(1342.9)	(1094.3)	%22.7
أرباح الفترة	843.1	766.9	%9.9
الأرباح المنسوية	850.3	751.7	%13.1
الأرباح قبل الفوائد والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين (EBITDA)	945.7	865.9	%9.2
ربحية السهم (درهم)	<b>0.210</b>	<b>0.186</b>	%13.1

# لمحة عن الأداء المالي في الربع الثالث من عام 2016

العائدات

814

مليون درهم

المصروفات

(474)

مليون درهم

الأرباح قبل الفوائد  
والضريبة والاستهلاك وإطفاء  
الدين (EBITDA)

376

مليون درهم

صافي الأرباح

334

مليون درهم

ربحية السهم

0.08

درهم للسهم

إجمالي الأصول

16

مليار درهم

النقد

1.1

مليار درهم

إجمالي المطلوبات

4.4

مليار درهم

المديونية / حقوق الملكية

24.9%

نسبة العائد على حقوق  
المساهمين

11.7%

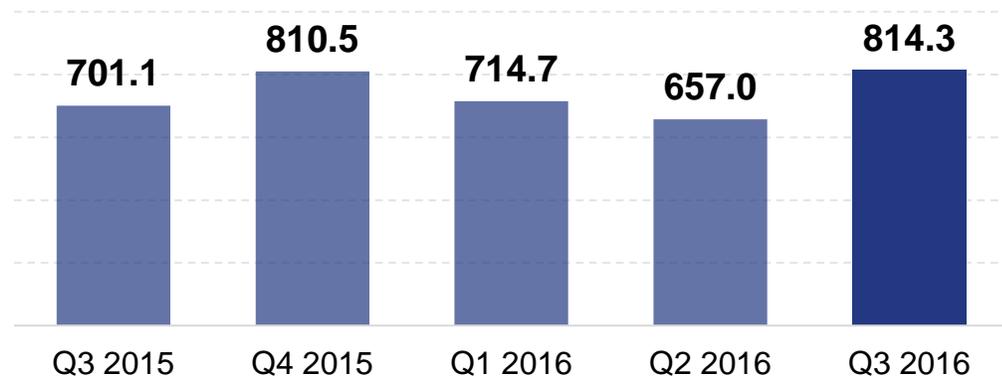
# مؤشرات الأداء الرئيسية للربع الثالث من عام 2016

الدخل والأرباح (مليون درهم)

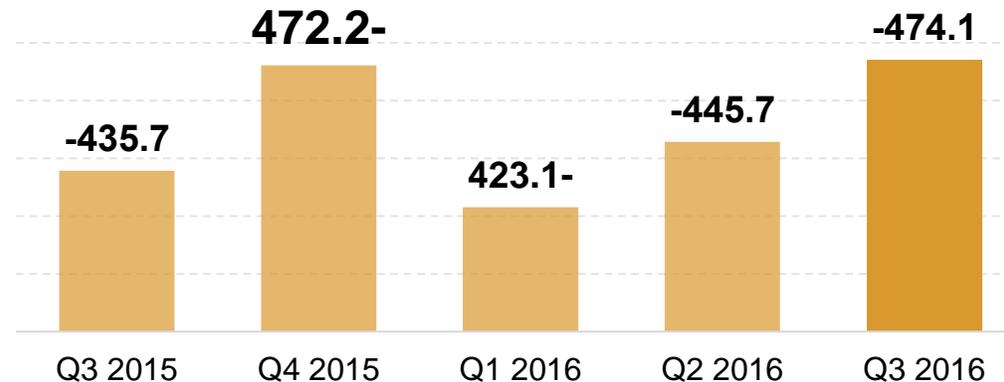
	الربع الثالث 2016	الربع الثاني 2016	الربع الثالث 2015	ربع سنوياً (%)	سنوياً (%)
إجمالي الدخل	814.3	657.0	701.1	%24	%16
إجمالي المصروفات	(474.1)	(445.7)	(435.7)	%6-	%9-
الأرباح عن الفترة	340.2	211.3	265.4	%61	%28
الأرباح المنسوية	334.4	<b>218.4</b>	<b>246.1</b>	<b>%53</b>	<b>%36</b>
الأرباح قبل الفوائد والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين (EBITDA)	376.0	251.2	304.2	%50	%24
ربحية السهم (درهم)	0.08	0.05	0.06	%53	%36
نسبة العائد على حقوق المساهمين	%11.7	%7.5	%9.8	%4.2	%2.0
نسبة العائد على الأصول	%8.5	%5.4	%7.1	%3.1	%1.4

# أداء قوي مدفوع في الأساس بالإيرادات الإيجارية

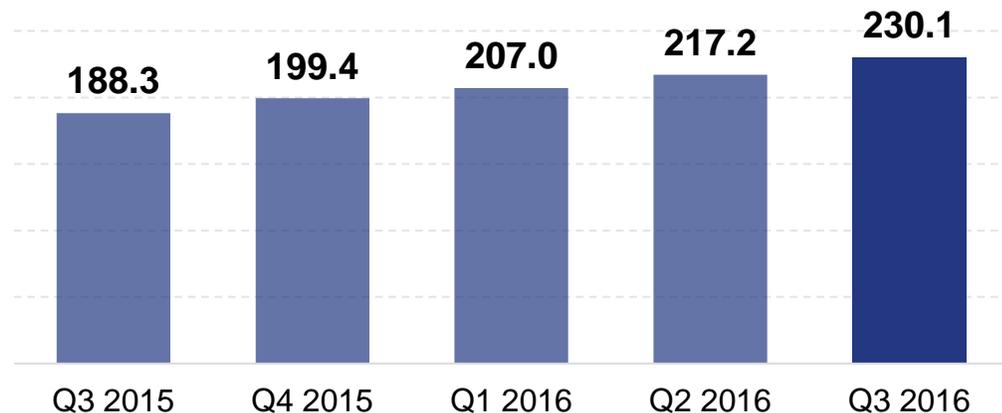
إجمالي الدخل (مليون درهم)



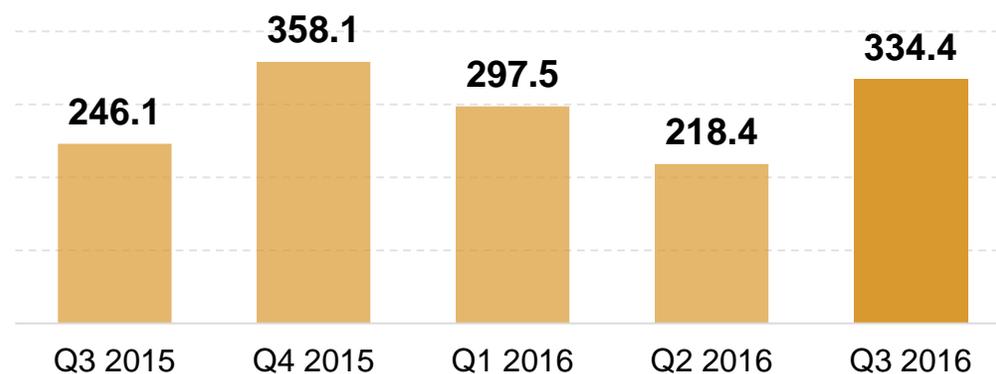
إجمالي المصروفات (مليون درهم)



... منه إيرادات إيجارية (مليون درهم)

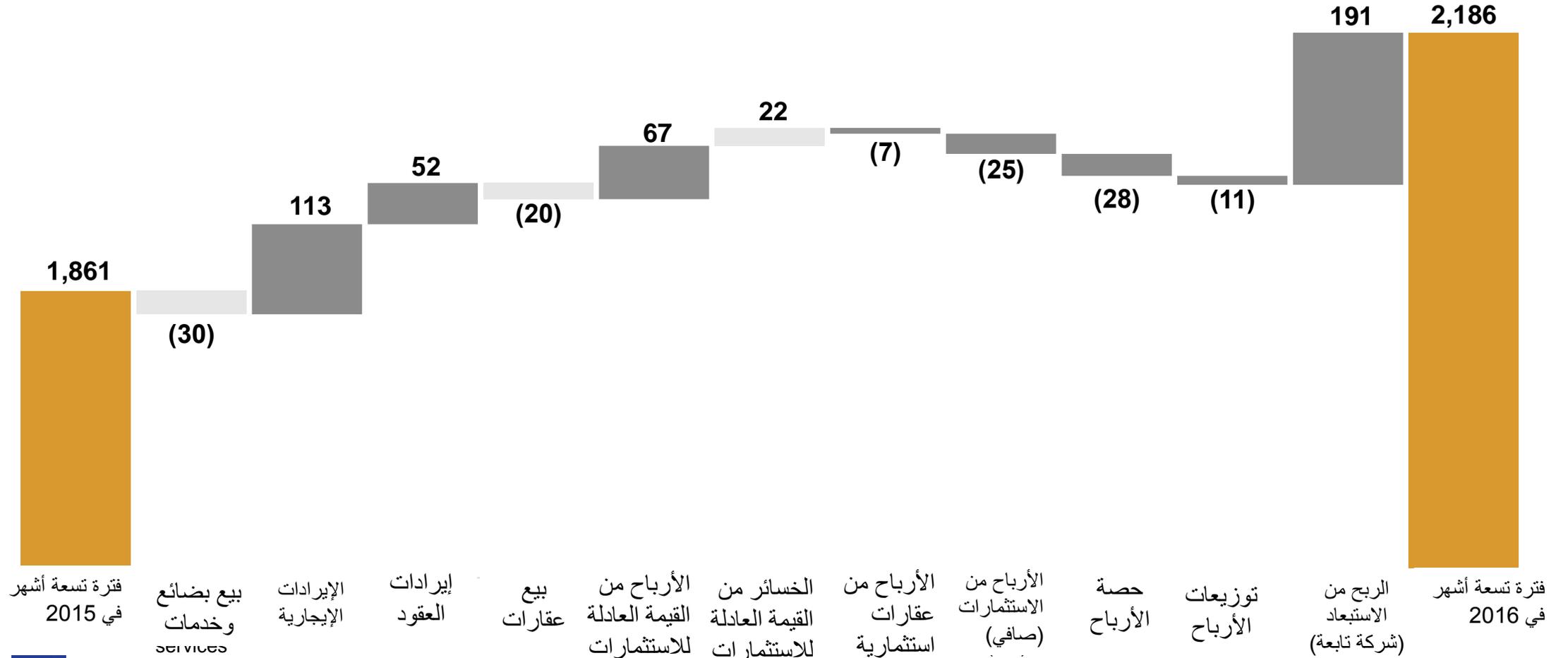


الأرباح المنسوبة (مليون درهم)



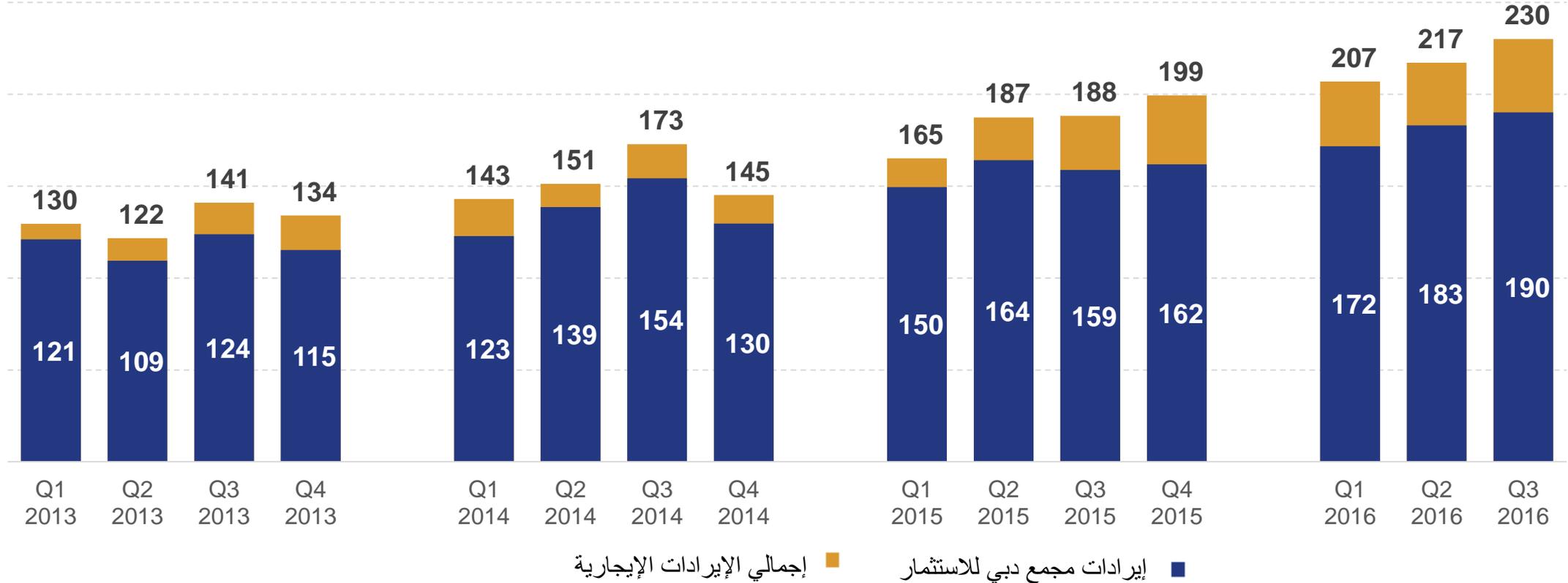
# حركة إجمالي الدخل من عام إلى عام عن فترة الـ 9 أشهر في 2016

تحليل إجمالي الدخل (مليون درهم)



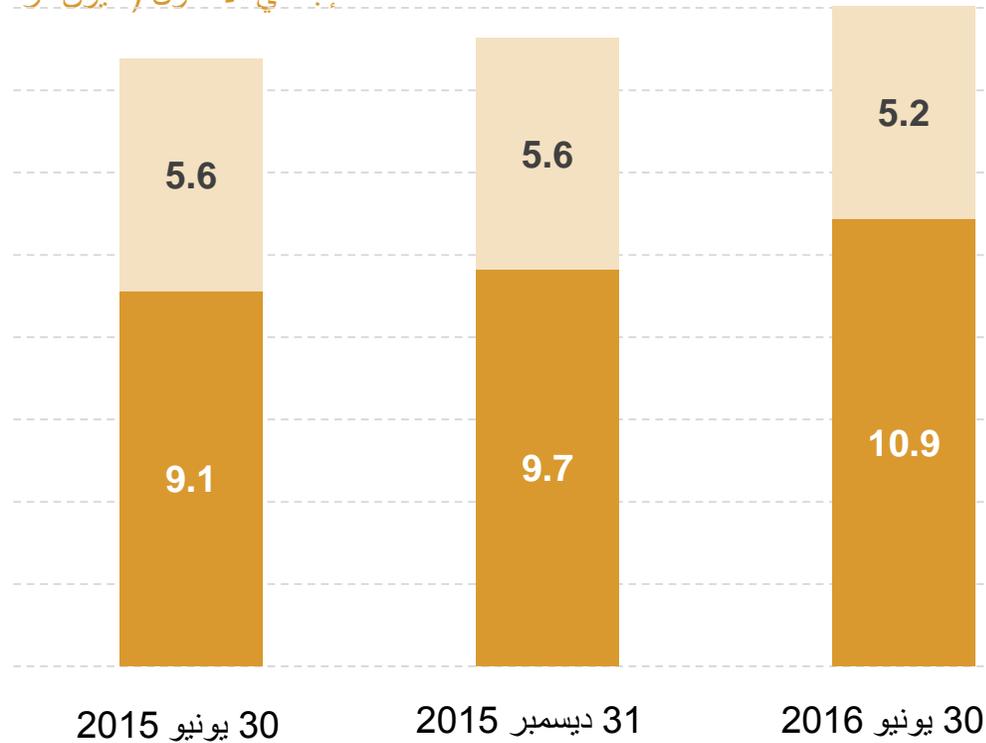
# استمرار النمو القوي في الإيرادات الإيجارية

الإيرادات الإيجارية (مليون درهم)

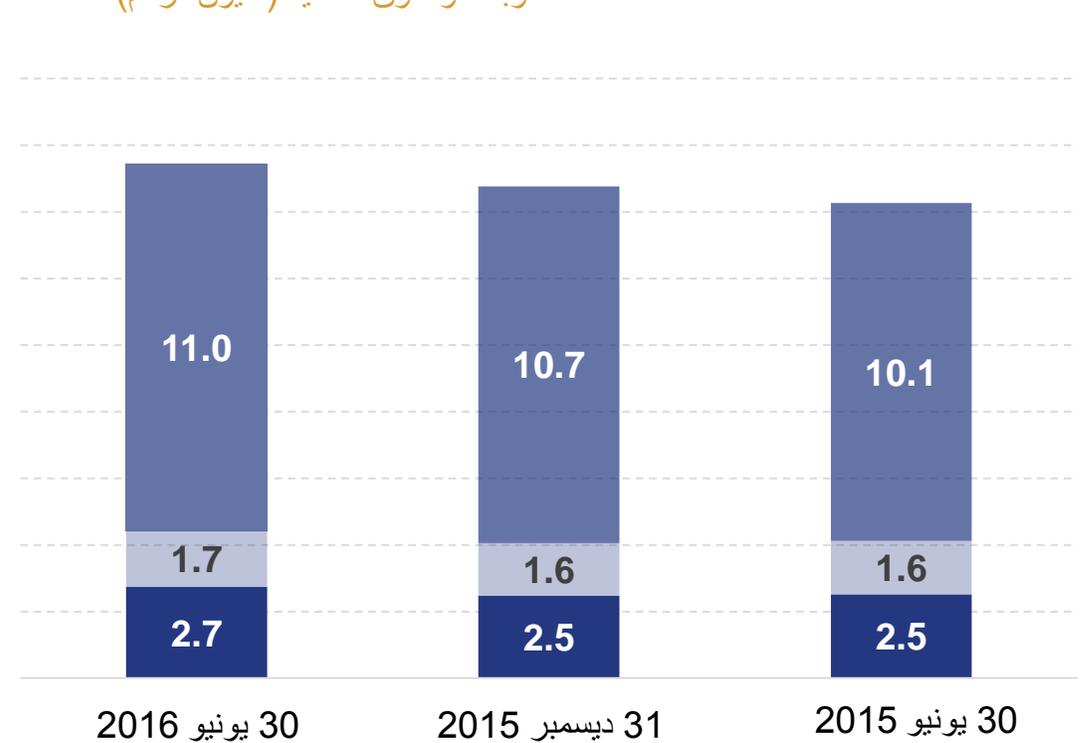


# تطور الميزانية العمومية

إجمالي الأصول (مليون درهم)



المطلوبات وحقوق الملكية (مليون درهم)



أصول غير متداولة

أصول متداولة

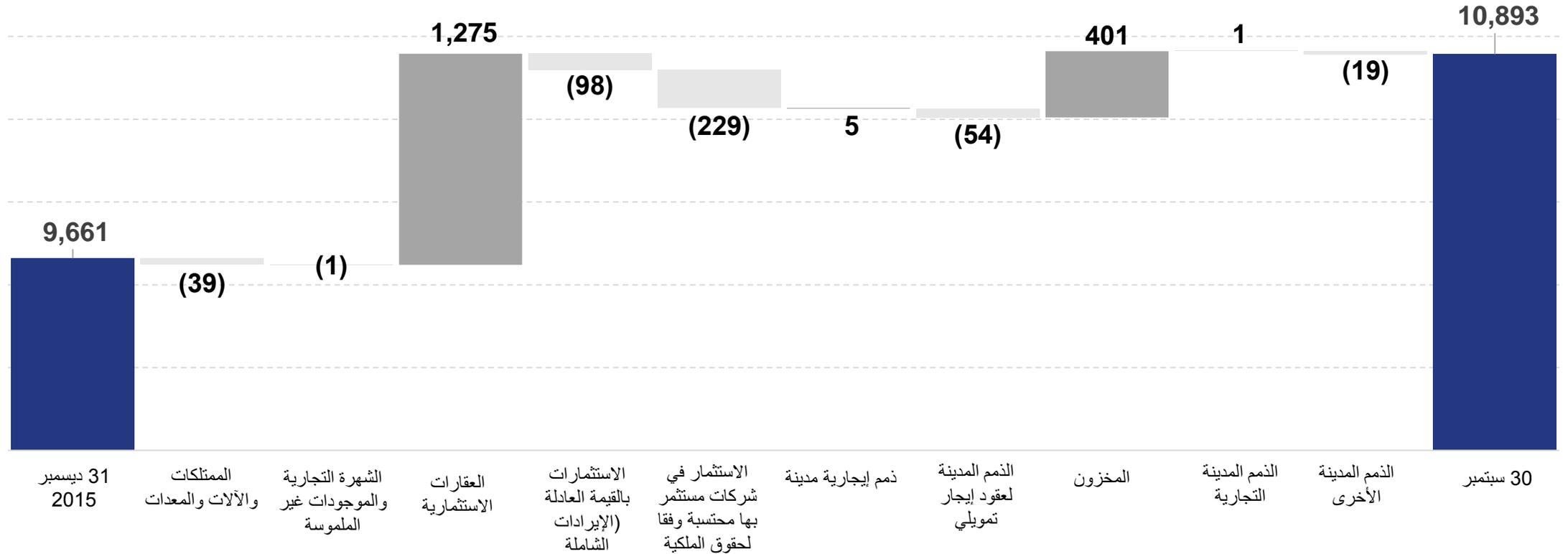
مطلوبات متداولة

مطلوبات غير متداولة

حقوق المساهمين

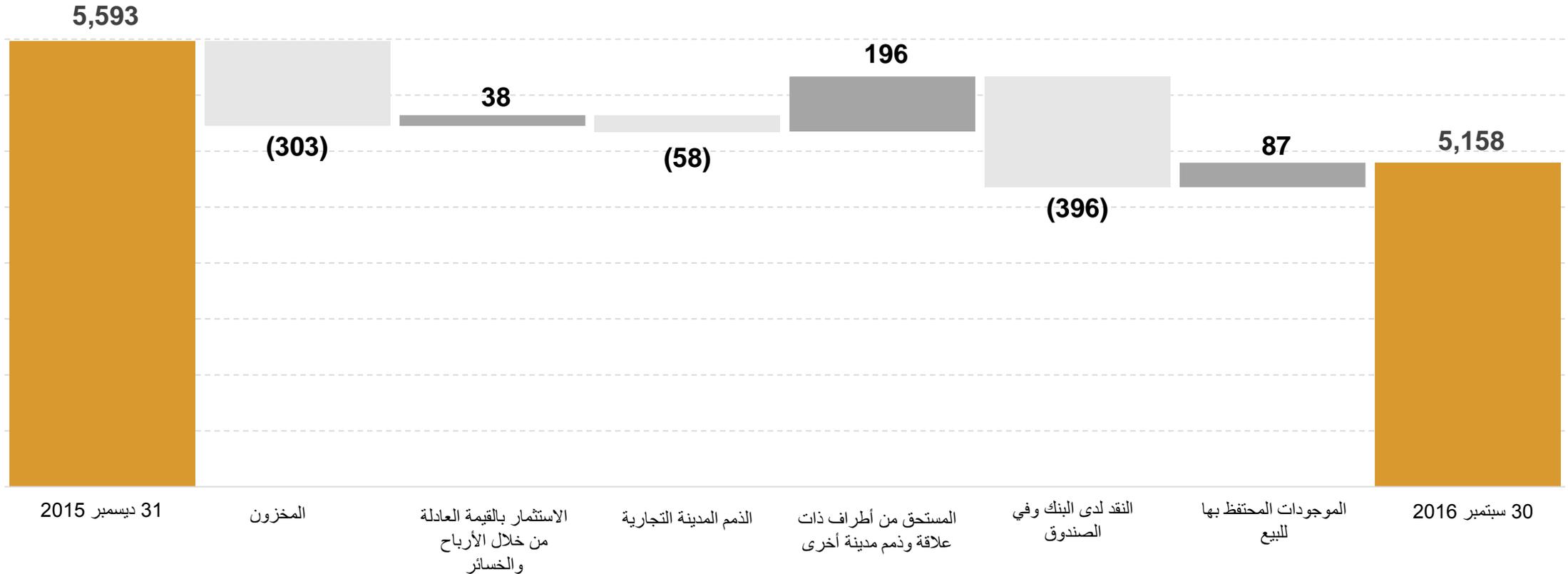
# تطور الميزانية العمومية منذ 31 ديسمبر 2015

إجمالي الأصول غير المتداولة (مليون درهم)



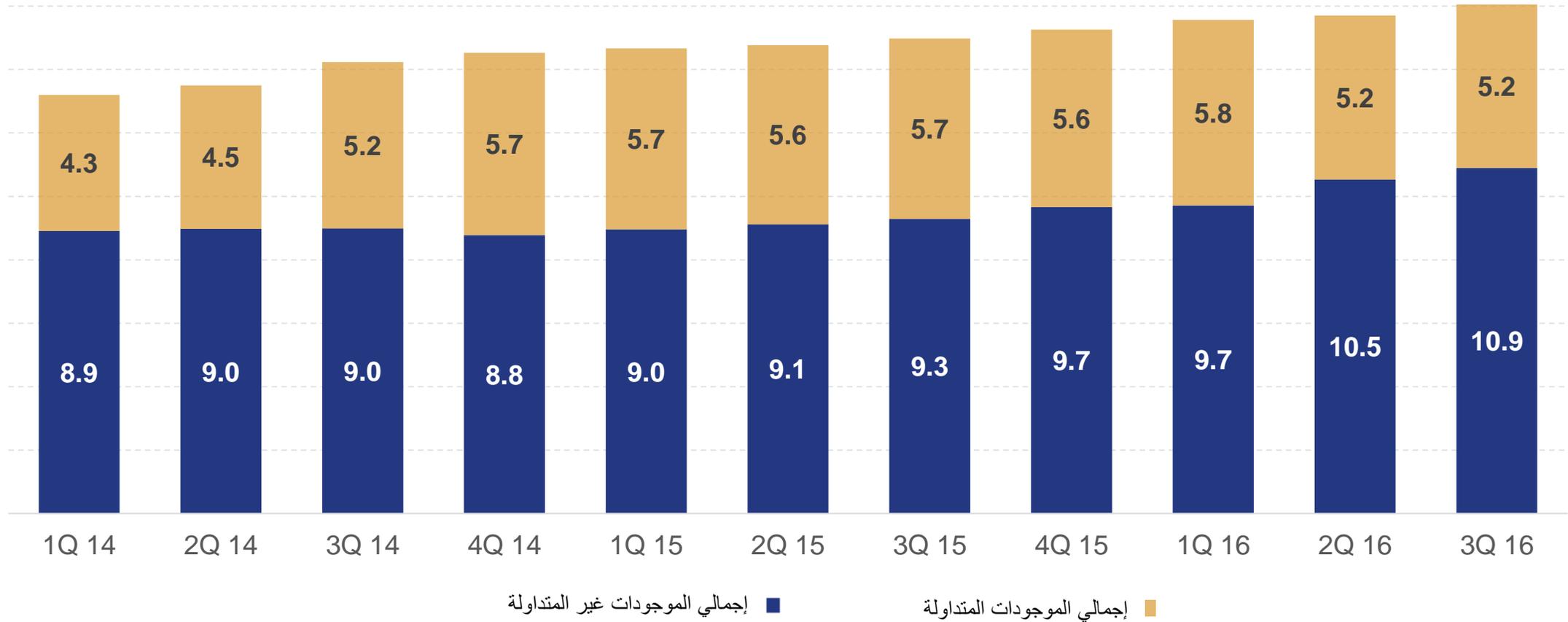
# تطور الميزانية العمومية منذ 31 ديسمبر 2015

إجمالي الأصول المتداولة (مليون درهم)



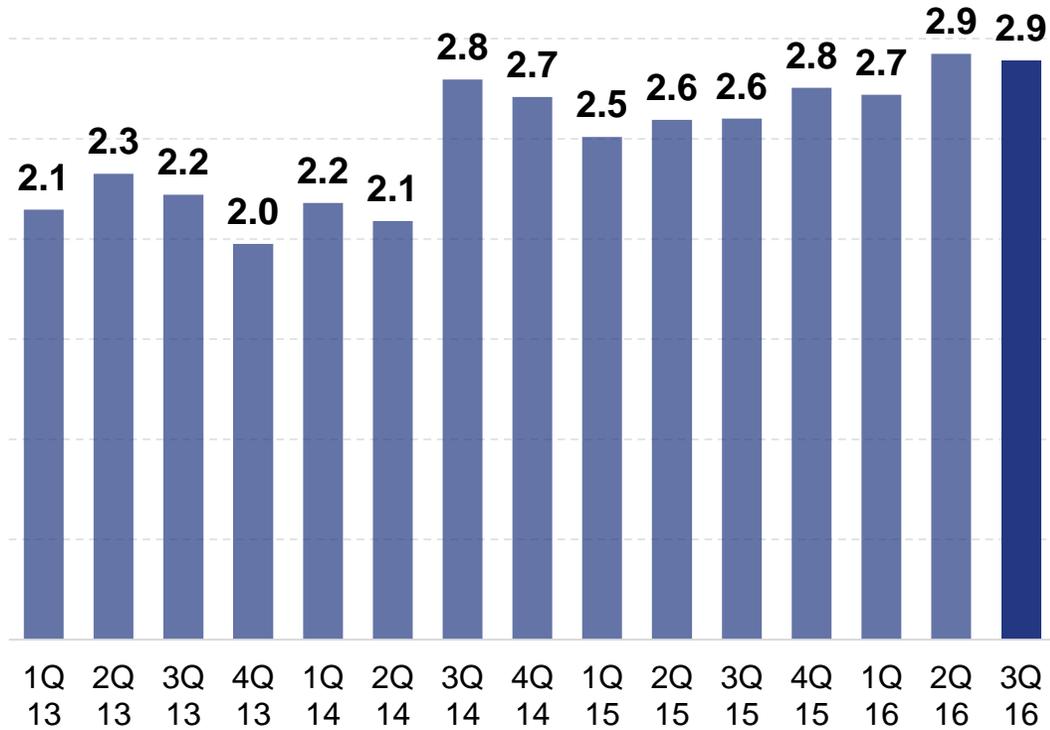
# حافظت دبي للاستثمار على نهج منضبط في نمو الموجودات

إجمالي نمو الموجودات (مليار درهم)

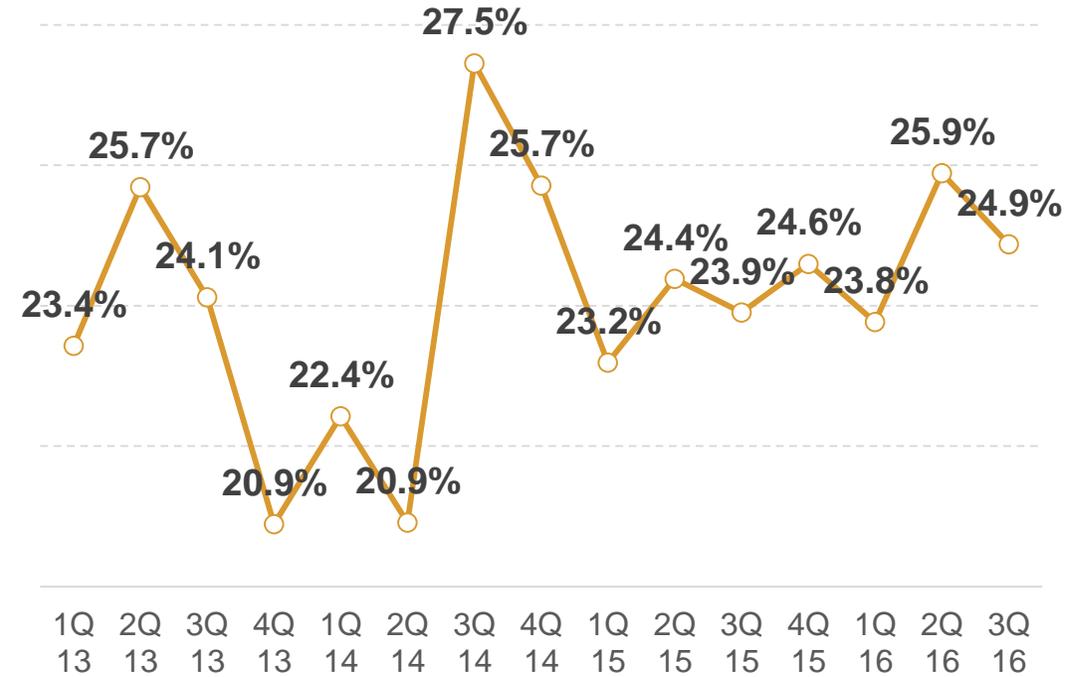


# هيكل رفع مالي منخفض

إجمالي المديونية (مليار درهم)



المديونية/حقوق الملكية (%)



# استشراف المستقبل والإرشاد

---



# نظرة عامة وأداء السنة المالية 2016

■ تحقيق معدل نمو ثنائي الرقم	إجمالي الدخل
■ الحفاظ على معدل نمو مصروفات من رقم واحد بشكل يتوافق مع نمو الدخل	إجمالي المصروفات
■ نمو يتراوح بين رقم واحد مرتفع إلى رقم ثنائي منخفض	صافي الأرباح
■ المستهدف: معدل العائد على حقوق الملكية بنسبة 10%	معدل العائد على حقوق المساهمين
■ الحفاظ على حجم أرباح تنافسي للمساهمين	توزيعات الأرباح

## التقويم المالي

الفعاليات القادمة:

14 نوفمبر 2016

مؤتمر بنك أمريكا ميريل لينش، دبي

21 ديسمبر 2016

اجتماع مجلس الإدارة (مبدئي)

# بيانات الاتصال بإدارة علاقات المستثمرين



**مشتاق مسعود**  
المدير المالي للمجموعة

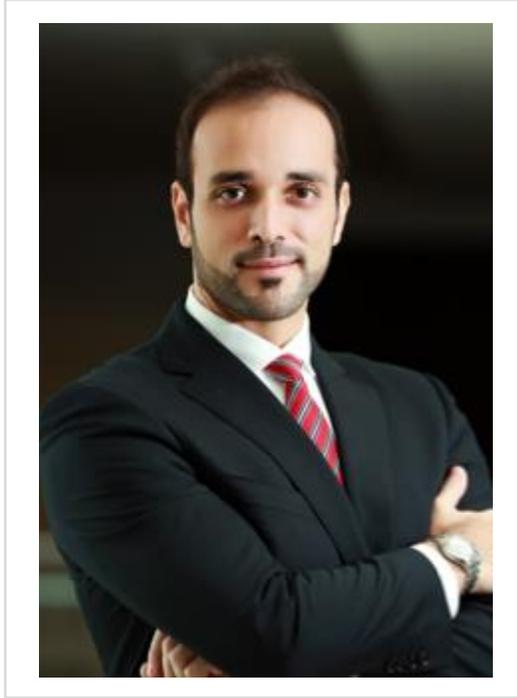
دبي للاستثمار - ش.م.ع  
ص.ب 28171  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

الهاتف +971 4 8122400  
البريد الإلكتروني: [mushtaq@dubaiinvestments.com](mailto:mushtaq@dubaiinvestments.com)

[www.dubaiinvestments.com](http://www.dubaiinvestments.com)



# بيانات الاتصال بإدارة علاقات المستثمرين



ماهر رياح  
علاقات المستثمرين

دبي للاستثمار - ش.م.ع  
ص.ب 28171  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

الهاتف +971 4 8122400  
البريد الإلكتروني: maher@dubaiinvestments.com

[www.dubaiinvestments.com](http://www.dubaiinvestments.com)



## معلومات عن المحفظة الاستثمارية

---



# مجمع دبي للاستثمار - المنطقة الصناعية والتجارية



## نظرة عامة على الأعمال

يعد مجمع دبي للاستثمار مجعاً صناعياً وتجارياً وسكنياً مستقلاً ومتعدد الاستخدامات.

يمتد المجمع على مساحة 2300 هكتار، وقد تم إنشاؤه بناءً على مفهوم ريادي لبناء "مدينة داخل مدينة".

ويضم المدارس والمراكز الطبية ومجمعات البيع بالتجزئة والفنادق والمطاعم والمكاتب والمعارض.

## أهم الصناعات

مواد البناء، والطباعة، والأغذية والمشروبات، والإنشاءات، والأثاث، والأدوية، والبلاستيك، والنسيج، والطاقة والمرافق، والنفط والغاز.

## الملكية

مملوك بنسبة 100% لشركة دبي للاستثمار





# مجمع دبي للاستثمار - المنطقة السكنية

## نظرة عامة على الأعمال

توفر المناطق السكنية في مجمع دبي للاستثمار مجموعة متنوعة من الخيارات بداية من الوحدات السكنية عالية المستوى إلى مقرات إقامة العمال. وتمتد هذه المنطقة لتشمل عدة مجتمعات:

- جرين كومبوني تي - فلل ومنازل وشقق
- رتاج - شقق
- قرية ديونز - شقق
- دبي لاجون - شقق
- إيوان ريزيدنس - شقق





# الشركة العقارية للاستثمار

## نظرة عامة على الأعمال

تعمل الشركة العقارية للاستثمار بالاستثمار في الممتلكات العقارية وتطويرها كما قامت بتطوير مشروعات سكنية وترفيهية رفيعة المستوى مثل " جرين كوميونيتي" وماريوت كورتيارد في مجمع دبي للاستثمار. تأسست الشركة العقارية للاستثمار في عام 2002.

## الملكية

70% لشركة دبي للاستثمار  
30% لشركة الاتحاد العقارية





# شركة دبي للاستثمار العقاري – رتاج

## مجتمع رتاج السكني

الموقع: مجمع دبي للاستثمار

المساحة: 2.58 مليون قدم مربع

الوحدات: 11 مجمع سكني

1343 شقة استوديو

447 شقة بغرفة نوم واحدة

194 شقة بغرفتي نوم

40 شقة بثلاث غرف نوم

كما يوفر المشروع ذو المباني المنخفضة محلات ومقاهي ومطاعم وسوبرماركت وحضانة ومركز طبي وصيدلية ومسجد.





# شركة دبي للاستثمار العقاري – تلال مردف

تلال مردف مشروع متعدد الاستخدامات قيد الإنشاء ويمتد على مساحة 3.9 مليون قدم مربع ويضم وحدات سكنية وتجارية وفندق ومركز بيع بالتجزئة.



## نظرة عامة على المشروع

- قرب حديقة مشرف، مردف، دبي
- قطعة أرض تملك حر تمتد على مساحة 949999 قدم مربع
- 993 شقة سكنية و66 شقة كاملة الخدمات
- فندق 4 نجوم (116 غرفة + 60 شقة فندقية)
- مستشفى





# الطيف للاستثمار

## نظرة عامة على الأعمال

تعمل الشركة حالياً على تطوير مشروع تجاري سكني متعدد الاستخدامات بقيمة 460 مليون درهم في الفجيرة

شراكة بين دبي للاستثمار وحكومة الفجيرة

## نظرة عامة على الأعمال

60% لشركة دبي للاستثمار  
40% لحكومة الفجيرة



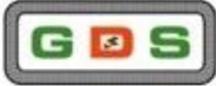


## نظرة عامة على الأعمال

استثمارات في شركات متوسطة وكبيرة الحجم تعمل في قطاع مواد الإنشاءات والمقاولات والتصميم الداخلي والأنشطة ذات الصلة.

## الملكية

75.58% لشركة دبي للاستثمار

 <p>EMIRATES EXTRUSION FACTORY</p> <p>إنتاج ألواح الألمنيوم</p>	 <p>WHITE ALUMINIUM EXTRUSION L.L.C.</p> <p>عمليات سحب الألمنيوم للقطاعين الإنشائي والصناعي</p>	 <p>folcrá beach</p> <p>ALUMINIUM ARCHITECTURAL FAÇADES</p> <p>تصميم الألمنيوم وتصنيعه وتركيبه</p>
 <p>LITE - TECH INDUSTRIES</p> <p>A Philips Lighting Joint Venture</p> <p>الإضاءة الداخلية والخارجية (مشروع مشترك مع فيليبس)</p>	 <p>GDS</p> <p>مجموعة المفاتيح الكهربائية والمعدات الإلكترونية</p>	 <p>درايف دبي</p> <p>DriveDubai</p> <p>شركة متخصصة في تعليم القيادة للحصول على رخصة لأغراض تجارية</p>
 <p>GDS</p> <p>Gulf Dynamic Services</p> <p>التصميم الداخلي والمشروعات المتكاملة</p>	 <p>LABTEC</p> <p>أنظمة تآنيث المختبرات والمستشفيات</p>	 <p>GMC</p> <p>GULF METAL CRAFT</p> <p>منتجات الفولاذ المقاوم للصدأ</p>



# شركة دبي للاستثمار الصناعي

## نظرة عامة على الأعمال

تعتبر دبي للاستثمار الصناعي الذراع الاستثمارية لشركة دبي للاستثمار في المجالات غير المطروقة في قطاعات صناعية متعددة.

- باعت الشركة 66% من غلوبال فارما في عام 2016
- وكانت تُجري مفاوضات لبيع مزرعة مرموم لإنتاج الألبان ويونايتد سيلز بارتنرز في عام 2016

## الملكية

100% لشركة دبي للاستثمار

 <p>تصنيع الهياكل الحديدية</p>	 <p>حلول الرفع المتطورة وخدمات الصيانة</p>	 <p>مواد ألواح البوليسترين العازلة</p>
 <p>إنتاج الأدوية والمستحضرات الصيدلانية</p>	 <p>تطوير البرمجيات واستشارات تقنية المعلومات</p>	 <p>منشأة لعصر البذور الزيتية لإنتاج زيوت الخضروات</p>

# الإمارات لأنظمة المباني الحديدية



## نظرة عامة على الأعمال

الشركة الرائدة المتخصصة في صناعة المقاطع الحديدية عالية الجودة في الإمارات العربية المتحدة، وتمتلك شبكة واسعة من المكاتب في دول أخرى بمجلس التعاون الخليجي، بالإضافة إلى باكستان وبنغلاديش والولايات المتحدة.

وتقوم الشركة بتصنيع الهياكل المسحوبة على الساخن، والمباني مسبقة التصنيع، وألواح الألمنيوم والحديد الصلب، والألواح العازلة، وملحقات الأبنية كالأبواب والشبابيك والمراوح السقفية.

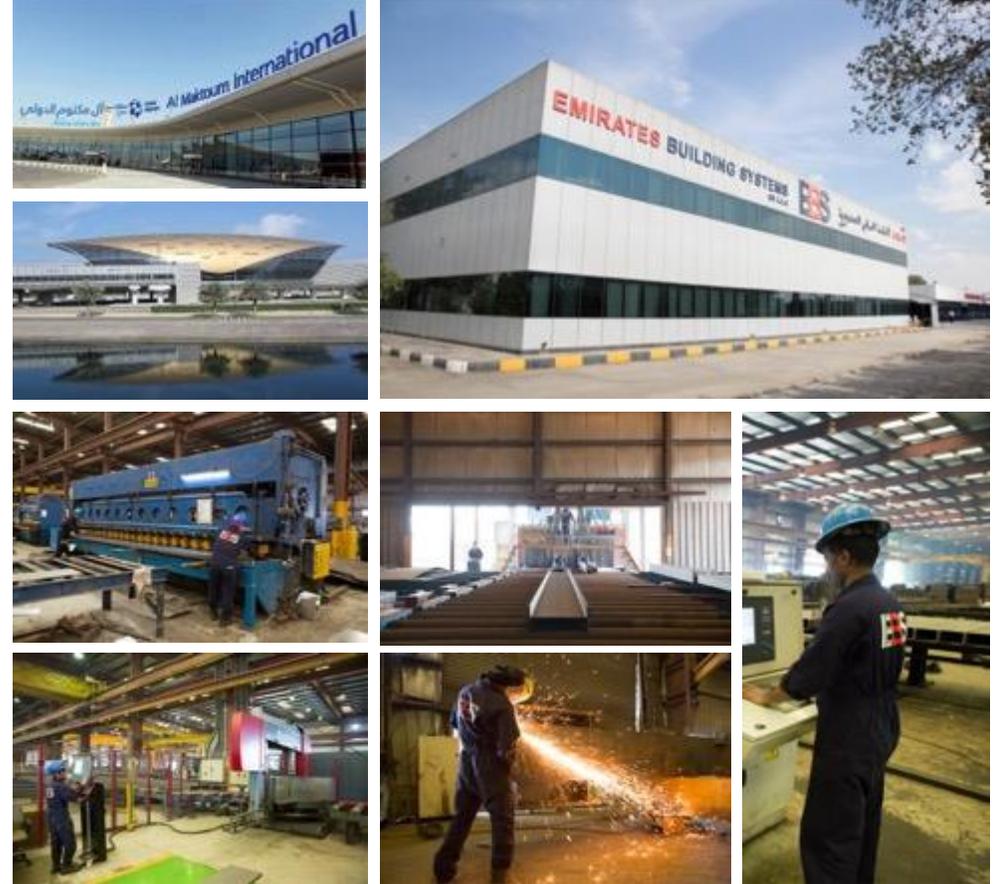
## الملكية

100% لشركة دبي للاستثمار الصناعي

## أهم المشروعات

مترو دبي

مطار آل مكتوم الدولي (مبنى الركاب ومبنى البضائع)





## نظرة عامة على الأعمال

منتجات زجاج من الزجاج المسطح عالي الجودة للاستخدام المعماري والزجاج الرقائقي المسطح.

خمس شركات تابعة:

أكبر منشأة في الإمارات لتصنيع الزجاج المسطح بقدرة إنتاجية تبلغ 600 طن من الزجاج يومياً

الإمارات للزجاج المسطح

الزجاج للقطاعات المعمارية

الإمارات للزجاج

الزجاج للقطاعات المعمارية

السعودية الأمريكية للزجاج

الزجاج المقاوم للرصاص والزجاج ذو الاستخدامات الخاصة

نومي لصناعة الزجاج

الزجاج الشمسي الملون والألواح الشمسية

إنسولير الإمارات

الملكية

100% لشركة دبي للاستثمار





## نظرة عامة على الأعمال

إميكول هي شركة تبريد بالمناطق تعمل بالاشتراك مع شركات أخرى (B2B) أو مع عملاء مباشرين (B2C)، حيث توفر حلول التبريد النظيفة والمبتكرة عالية الكفاءة لعدد من المجمعات داخل الإمارات العربية المتحدة.

تأسست الشركة في عام 2003 كمشروع مشترك بين دبي للاستثمار والاتحاد العقارية.

## الملكية

50% لشركة دبي للاستثمار  
50% لشركة الاتحاد العقارية



## نظرة عامة على الأعمال

تأسست المال كابيتال في عام 2005 كشركة أعمال مصرفية متنوعة ومتعددة الخطوط الاستثمارية، ويقع مقرها في دبي. حصلت المال كابيتال على الترخيص من المصرف المركزي بالإمارات العربية المتحدة وتخضع للوائح وتنظيماته، حيث توفر مجموعة واسعة من المنتجات الاستثمارية في قطاعات الصيرفة الاستثمارية والوساطة وإدارة الأصول.

استحوذت دبي للاستثمار على معظم أسهم المال كابيتال في عام 2015.

أعلنت دبي للاستثمار في يونيو 2016 عن طرح صندوقين قيمة كل منهما مليار درهم بالتعاون مع المال كابيتال في قطاعي الرعاية الصحية والتعليم.

## الملكية

64.76% لشركة دبي للاستثمار



استشارات الشركات

أسواق رأس المال

إدارة الأصول

استثمارات مباشرة

# إخلاء المسؤولية - البيانات ذات النظرة المستقبلية

أعد هذا العرض التقديمي لأغراض تقديم المعلومات فقط. وقد يحتوي العرض على بيانات ذات نظرة مستقبلية، تعكس معتقداتنا أو توقعاتنا وافترضااتنا الحالية بشأن مستقبل الأعمال والخطط المستقبلية والاستراتيجيات والتقديرية والأحداث المتوقعة والتوجهات والاقتصاد والظروف المستقبلية الأخرى. لا تعد البيانات ذات النظرة المستقبلية حقائق تاريخية ولا تأكيدات على الأداء المستقبلي، ويمكن التعرف عليها بصفة عامة من خلال المصطلحات المستخدمة بما فيها "توقع"، "طموح"، "اعتقاد"، "تقدير"، "ترقب"، "تنبؤ"، "تكهن"، "نظرة مستقبلية"، "إرشاد"، "استراتيجية"، "هدف"، "توجه"، "مستقبل"، "محتمل"، "ربما"، "يجب"، "سوف"، "نية"، "خطة"، "غاية"، "غرض"، "سعي"، "خارطة طريق"، وغير ذلك من الكلمات التي تعبر عن معاني أو تعبيرات شبيهة.

وبطبيعة الحال، فإن المعلومات والبيانات ذات النظرة المستقبلية تخضع لأشكال معروفة وغير معروفة من عدم اليقين والمخاطر والتغيرات في ظروف يصعب التنبؤ بها ولا تخضع لسيطرتنا. قد تختلف نتائجنا الفعلية للظروف التشغيلية والمالية اختلافاً جوهرياً عن تلك المحددة في البيانات ذات النظرة المستقبلية. يجب عدم الاعتماد بشكل مفرط على أي من هذه البيانات ذات النظرة المستقبلية.

أما العوامل الهامة التي قد تسبب اختلاف نتائجنا الفعلية المتعلقة بالظروف التشغيلية والمالية اختلافاً جوهرياً عن تلك المذكورة في بيانات النظرة المستقبلية فتشمل، من بين عوامل أخرى: قدرتنا على الحفاظ على مستويات إيرادات كافية وكذلك التحكم في التكاليف؛ والظروف الاقتصادية والمالية في الأسواق العالمية والأسواق الإقليمية التي نعمل فيها، بما في ذلك تذبذب أسعار الفائدة، وأسعار السلع وحقوق الملكية وقيمة الأصول؛ وتنفيذ مبادراتنا الاستراتيجية، بما فيها قدرتنا على إدارة إعادة نشر ميزانيتنا العمومية بفعالية وتوسيع نطاق شركاتنا الاستراتيجية؛ والقدرة على الاعتماد على سياساتنا، وإجراءتنا وطرقنا في إدارة المخاطر؛ واستمرار التذبذب في أسواق رأس المال أو الأسواق الائتمانية؛ والتطورات والتغيرات في القوانين واللوائح، بما فيها زيادة لوائح قطاع الخدمات المالية من خلال التشريعات والقواعد المنقحة والمعايير التي تفرضها اللوائح.

يعتمد أي بيان ذي نظرة مستقبلية تقدمه الشركة في العرض التقديمي فقط على معلومات متاحة حالياً لنا ويتحدث فقط عن الفترة حتى التاريخ الذي تم فيه تقديم العرض. ولا يعد الأداء الماضي مؤشراً يُعتمد عليه لتحديد الأداء المستقبلي. كما أننا لا نقدم أي تعهدات أو ضمانات بشأن دقة المعلومات أو اكتمالها، ولا نتحمل أي مسؤولية عن التعهدات، سواء أكانت ضمنية أو صريحة، فيما يتعلق بالمعلومات المدرجة في هذا العرض التقديمي، أو أي حذف للمعلومات المدرجة فيه. لا نتعهد بأي التزام لتحديث أي بيان ذي نظرة مستقبلية بشكل عام أمام الجمهور سواء نتيجة لتوافر معلومات جديدة، أو تطورات مستقبلية أو غير ذلك. أعدت المعلومات المدرجة في العرض التقديمي لمساعدة المستثمرين المحتملين في إجراء تقييمهم الخاص بشأن المعلومات المتعلقة بالشركة.