

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الصفحات

٢-١	تقرير مجلس الإدارة
٨ - ٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٩	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٠	بيان الدخل الشامل الموحد
١٢-١١	بيان المركز المالي الموحد
١٤-١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٦-١٥	بيان التدفقات النقدية الموحد
٧٣ - ١٧	إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس الإدارة ("مجلس الإدارة") 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 ٢٠٢٠.

الأنشطة الرئيسية

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

الأداء المالي

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

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

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

توزيعات الأرباح

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

المخصصات المقترحة

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

ألف درهم
٣٣,٦٢٦
٧,٠٧٥
٣٤٠,١٦١
١٠,٥٠٠

تحويل إلى احتياطي قانوني
تحويل إلى احتياطي عام
توزيعات أرباح نقدية مقترحة
أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

النظرة لعام ٢٠٢١

حافظت أعمال المجموعة على مرونتها إلى حد كبير على الرغم من هذه الأوقات التي لم يسبق لها مثيل. إن المجموعة متفائلة بحذر بشأن سنة ٢٠٢١ وتتوقع أن تتعافى الاقتصادات العالمية والإقليمية نتيجة لتخفيف قيود الإغلاق، وحملة التطعيم الجارية، والتحسين التدريجي في معنويات المستهلكين. وعلاوة على ذلك، فمن المرجح أن توفر التدابير التي أعلنت عنها حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة خلال الأشهر القليلة الماضية ومعرض إكسبو القادم في دولة الإمارات التحفيز اللازم للنمو الاقتصادي على المدى القصير والمتوسط. كما أطلقت المجموعة بنجاح صندوق المال ريت في ديسمبر ٢٠٢٠ وأدرجته في سوق دبي المالي في يناير ٢٠٢١. وتتطلع المجموعة بنشاط إلى توسيع وجودها في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا مع العديد من العروض قيد الدراسة الجدية.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من الأعضاء التالية أسماؤهم:

السيد/ عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطبوعي - رئيس مجلس الإدارة
السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان - نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ علي فردان علي الفردان
السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي
السيد/ خالد محمد علي الكمد
السيد/ عبد الرحمن محمد راشد الشارد
السيد/ حسين ناصر أحمد لوتاه

الأطراف ذات العلاقة

تُفصح البيانات المالية الموحدة عن الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحين ٢٠ و ٣٧ على التوالي. ويتم تنفيذ جميع المعاملات في سياق العمل الاعتيادي ووفقاً للقوانين والتشريعات المطبقة.

مدققو الحسابات

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

شكر وتقدير

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

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

بالنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطبوعي
رئيس مجلس الإدارة

١٠ مارس ٢٠٢١

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

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

رأينا

برأينا، تمبر البيانات المالية الموحدة بشكل عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وعن أدائها المالي الموحد وتدقيقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

نطاق التدقيق

تشمل البيانات المالية الموحدة للمجموعة ما يلي:

- بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- إيضاحات حول البيانات المالية وتشمل السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

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

نعتقد أن إثباتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

الاستقلالية

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

منهجنا في التدقيق

نظرة عامة

- أمور التدقيق الرئيسية
- تقييم الاستثمارات العقارية
- تقييم العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع ضمن المخزون

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

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

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

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية

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

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

أمر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات العقارية

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

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

قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمراجعة عينة من تقارير التقييم المشار إليها. وإلى جانب خبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا، أجرينا أيضاً مناقشات مع الإدارة وخبراء التقييم لتقييم مدى ملاءمة نهج التقييم المستخدم والمنهجية المعتمدة من قبل خبراء التقييم، ولمراجعة مدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية.

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

راجعنا تحليل الحساسية المنفذ من قبل الإدارة على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم وذلك لتقييم الأثر المحتمل على التقييمات الناتجة.

قيّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في الإيضاحين ١٢ و٤١ من البيانات المالية الموحدة.

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

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

يُعد تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 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 المماثلة للعقارات التي تُقيمت باستخدام "منهج مقارنة المبيعات". أجريت أعمال التقييم المسجلة بمبلغ ٨,٢ مليار درهم لمحفظة العقارات بواسطة خبراء تقييم خارجيين مؤهلين مهنياً ("خبراء التقييم"). وأدى خبراء التقييم الذين استعانتم بهم الإدارة أعمالهم وفقاً لمعايير التقييم المهنية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين مع الأخذ بالاعتبار متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ - قياسات القيمة العادلة.

تخضع محفظة العقارات للتقييم باستخدام مزيج من منهج رسلة الدخل ومنهج تقييم الدخل (معاً "منهج الدخل") ومنهج مقارنة المبيعات. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبراء التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها.

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

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

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

منهجنا في التدقيق (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

أمر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

إن أهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها أعمال التقييم تطلبت تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تباين جوهري في تحديد مدخلات التقييم، والتي تفاقمت بشكل أكبر نتيجة للتحديات التي شكلتها جائحة كوفيد-19، يمكن أن يكون له تأثير مادي على قيمة الاستثمارات العقارية للمجموعة وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها على هذه الاستثمارات العقارية.

راجع الإيضاح رقم ١٢ والإيضاح رقم ٤١ من البيانات المالية الموحدة التي تتضمن إفصاحات بشأن استخدام التقديرات والأحكام من قبل الإدارة في تحديد التقييم العادل للاستثمارات العقارية.

تقييم العقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع ضمن المخزون

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

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

قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمراجعة عينة من تقارير التقييم المشار إليها، وأجرينا مناقشات مع الإدارة والخبير لتقييم مدى ملاءمة نهج التقييم المستخدم والمنهجية المعتمدة من قبل الخبير، ولمراجعة مدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة مثل أسعار البيع المقدرة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع.

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

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

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

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

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

إن أهمية التقديرات والأحكام المدرجة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع، مثل تقدير المجموعة لأسعار المبيعات وتكلفة الإنشاءات لمشاريع التطوير، تتطلب تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تغير جوهري في هذه التقديرات، التي تفاقمت بشكل أكبر نتيجة للتحديات التي شكلتها جائحة كوفيد-19، يمكن أن يكون له تأثير مادي على القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير / المحتفظ بها للبيع لدى المجموعة.

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

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

المعلومات الأخرى

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

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتطرق إلى المعلومات الأخرى، ولا ولن نبدي أي تأكيد عليها بأي صورة كانت. وفيما يتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة سلفاً، وفي سبيل ذلك فإننا ننظر في ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهرية بصورة أو بأخرى.

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

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

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وكذلك إعدادها طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وعن تلك الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لكي تتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أي أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تلائم تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية وما يتعلق بها من إفصاحات الإدارة.

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

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

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

إضافة إلى ذلك ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، نفيدكم فيما يخص السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بما يلي:

- (١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- (٢) أن البيانات المالية الموحدة قد أعدت، من كافة النواحي الجوهرية، طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.
- (٣) أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية سليمة.
- (٤) أن المعلومات المالية التي يتضمنها تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر المحاسبية للمجموعة.
- (٥) أن المجموعة قد قامت بشراء أسهم أو الاستثمار فيها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كما هو مبين في الإيضاحات أرقام (١٣) و(١٥) و(٣٩) من البيانات المالية الموحدة.
- (٦) أن الإيضاح رقم (٢٠) واليضاح رقم (٣٧) من البيانات المالية الموحدة يبينان المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي بموجبها أبرمت هذه المعاملات.
- (٧) أنه بناءً على المعلومات المقدمة لنا لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المجموعة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أيًا من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو فيما يتعلق بالشركة، وأحكام نظامها الأساسي بشكل يمكن أن يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- (٨) أن الإيضاح رقم (٧) من البيانات المالية الموحدة يبين المساهمات الاجتماعية المقدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

برايس ووترهاوس كوبرز
١٠ مارس ٢٠٢١



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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٩	٢٠٢٠		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح	
١,٤٧٦,١١٣	١,٣٨٨,٩٠٤		مبيعات البضائع والخدمات
٩١٢,٢٨٦	٨٥٧,٣٤٢		إيرادات الإيجار
١٩٠,٠٤٣	١٩٧,٢٣٣		إيرادات العقود
٤٠,١٤٠	٢٩٣,٠٧٦		بيع العقارات
١٣٤,٤١٤	(٩١,٣٦٧)	١٢	(خسارة) / ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية - بالصافي
٦٧,٠٩٠	(٩,٦٥٣)	١٣	(خسارة) / ربح من التقييم العادل للاستثمارات
١٤,٦٥٦	٣٢,١٩٢		ربح من بيع استثمارات عقارية
٧,١٨٥	١٨,٧٤٥	٤٠	ربح من بيع استثمارات
(٥٨,٥٨٠)	(٣٢,٩٦٠)	(٣)١٥	حصة من خسارة كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
٣٢,٨٤٢	٢٢,٨٢٤		إيرادات توزيعات الأرباح
١١,٥٠٦	-	٣٩	ربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة
٥٢,٣٢٤	-	٣٩	ربح شراء بالمقايضة
<u>٢,٨٨٠,٠١٩</u>	<u>٢,٦٧٦,٣٣٦</u>		مجموع الإيرادات
(١,٧٣٠,٥٨٣)	(١,٧٨٤,٩٤٢)	٦	تكلفة المبيعات
(٤١٤,٥٤٨)	(٤٥٥,١٠١)	٧	مصاريف عمومية وإدارية
(٢٧٩,٣٨٥)	(٢٨٥,٢٤٧)	٨	تكاليف التمويل
(١٤,٤٦٠)	(٥١,٩٤٩)	٤٢	صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
٤٩,٢٠٥	٣٤,٩٩٧	٨	إيرادات التمويل
٤٣,٢٠٢	١٣٩,٠٤١	٩	إيرادات أخرى
<u>٥٣٣,٤٥٠</u>	<u>٢٧٣,١٣٥</u>		ربح السنة
			الربح العائد إلى:
٦٥٧,٤١٩	٣٤٧,٥٥٠		ملاك الشركة
(١٢٣,٩٦٩)	(٧٤,٤١٥)		الحصص غير المسيطرة
<u>٥٣٣,٤٥٠</u>	<u>٢٧٣,١٣٥</u>		ربح السنة
			ربحية السهم
٠,١٥	٠,٠٨	٣٣	الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (درهم)

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٩	٢٠٢٠
ألف درهم	ألف درهم
٥٣٣,٤٥٠	٢٧٣,١٣٥
(٢٣)	(٤١,٧٤٧) ١٣ (ج)
(٢٣)	(٤١,٧٤٧)
٥٣٣,٤٢٧	٢٣١,٣٨٨
٦٥٧,٣٩٦	٣١٠,٨١٥
(١٢٣,٩٦٩)	(٧٩,٤٢٧)
٥٣٣,٤٢٧	٢٣١,٣٨٨

ربح السنة
الدخل الشامل الآخر:
بنود لن يُعاد تصنيفها في الربح أو الخسارة
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة
مجموع الدخل الشامل للسنة
العائد إلى:
مُلاك الشركة
الحصص غير المسيطرة
مجموع الدخل الشامل للسنة

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد

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


دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد (تابع)

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

بحسب أفضل ما وصل لعلمنا، تعرض البيانات المالية الموحدة بشكل عادل ومن كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد ونتائج العمليات والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢١ ووقعها بالنيابة عن المجلس:


خالد جاسم بن كلبان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي


عبد الرحمن غانم المطيوعي
رئيس مجلس الإدارة

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة

المجموع ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	المجموع الفرعي ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة ألف درهم	توزيعات أرباح مقترحة ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	علاوة إصدار ألف درهم	رأس المال ألف درهم
١٢,٢٠٦,١٠٥	٢٢٩,٩٧٣	١١,٩٧٦,١٣٢	٤,٧٩٤,٥٣٤	١٠,٥٠٠	٤٢٥,٢٠٢	(١٤٤,١٧٠)	١,٤٣٥,٦٥٤	١,١٧٦,٨٤٦	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨
٢٧٣,١٣٥	(٧٤,٤١٥)	٣٤٧,٥٥٠	٣٤٧,٥٥٠	-	-	-	-	-	-	-	-
(٤١,٧٤٧)	(٥,٠١٢)	(٣٦,٧٣٥)	-	-	-	(٣٦,٧٣٥)	-	-	-	-	-
(٤١,٧٤٧)	(٥,٠١٢)	(٣٦,٧٣٥)	-	-	-	(٣٦,٧٣٥)	-	-	-	-	-
٢٣١,٣٨٨	(٧٩,٤٢٧)	٣١٠,٨١٥	٣٤٧,٥٥٠	-	-	(٣٦,٧٣٥)	-	-	-	-	-
(٤٢٥,٢٠٢)	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	-	-	-	-	-
(١,٠٧٦)	(١,٠٧٦)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(٣٤٠,١٦١)	-	٣٤٠,١٦١	-	-	-	-	-	-
(٤٢٦,٢٧٨)	(١,٠٧٦)	(٤٢٥,٢٠٢)	(٣٤٠,١٦١)	-	(٨٥,٠٤١)	-	-	-	-	-	-
٦٨,٠١٤	٦٨,٠١٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٢,٣٣٨	١٢,٣٣٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٣٢,٤٨١)	٤,٣٠٦	(٣٦,٧٨٧)	(٣٦,٧٨٧)	-	-	-	-	-	-	-	-
٤٧,٨٧١	٨٤,٦٥٨	(٣٦,٧٨٧)	(٣٦,٧٨٧)	-	-	-	-	-	-	-	-
(٣٧٨,٤٠٧)	٨٣,٥٨٢	(٤٦١,٩٨٩)	(٣٧٦,٩٤٨)	-	(٨٥,٠٤١)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(٤٠,٧٠١)	-	-	-	٧,٠٧٥	٣٣,٦٢٦	-	-	-
(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(١٠,٥٠٠)	١٠,٥٠٠	-	-	-	-	-	-	-
(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	(٥١,٢٠١)	-	-	-	٧,٠٧٥	٣٣,٦٢٦	-	-	-
١٢,٠٤٨,٥٨٦	٢٣٤,١٢٨	١١,٨١٤,٤٥٨	٤,٧١٣,٩٣٥	١٠,٥٠٠	٣٤٠,١٦١	(١٨٠,٩٠٥)	١,٤٤٢,٧٢٩	١,٢١٠,٤٧٢	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
مجموع الدخل الشامل للسنة
ربح السنة
الدخل الشامل الآخر
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر (راجع الإيضاح ١٣)
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة
مجموع الدخل الشامل للسنة
المعاملات مع الملاك المسجلة مباشرة في حقوق الملكية
مساهمات من الملاك وتوزيعات عليهم
توزيعات أرباح مدفوعة
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل الشركات التابعة
توزيعات أرباح مقترحة (راجع الإيضاح ٣١)
مجموع المساهمات من قبل الملاك والتوزيعات عليهم
التغيرات في حصص الملكية
اكتتاب في وحدات (راجع الإيضاح ٣٩)
استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة
(راجع الإيضاح ٤٠)
الاستحواذ على حصص غير مسيطرة
(راجع الإيضاح ٣٩)
مجموع التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة
مجموع المعاملات مع الملاك
حركات أخرى
تحويل إلى الاحتياطيات
أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة
(راجع الإيضاح ٣٢)
مجموع الحركات الأخرى
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)

حقوق الملكية العائدة إلى ملك الشركة

المجموع ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	المجموع الفرعي ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة ألف درهم	توزيعات أرباح مقترحة 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	
١٢,٢٨٥,٣٠٥	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	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ - كما هو مسجل في الأصل
(١٦٦,٨٣٨)	(١٢,٤٠٦)	(١٥٤,٤٣٢)	(١٥٤,٤٣٢)	-	-	-	(٢٢,٠٠٠)	-	-	-	-	-	تأثير التغيير في السياسة المحاسبية المتعلقة برسمة تكاليف الاقتراض
-	-	-	٢٢,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تأثير التغيير في السياسة المحاسبية المتعلقة بالأرض
(٣,٦٧٨)	-	(٣,٦٧٨)	(٣,٦٧٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	التعديل من التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦
١٢,١١٤,٧٨٩	٣٥٧,٠٦٠	١١,٧٥٧,٧٢٩	٤,٧٧٢,٥٢٢	١٠,٥٠٠	٤٢٥,٢٠٢	(١٥٣,٢٨١)	-	١,٣٤٥,٥١٠	١,٠٧٨,٧١٠	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨	الرصيد المعدل في ١ يناير ٢٠١٩
٥٣٣,٤٥٠	(١٢٣,٩٦٩)	٦٥٧,٤١٩	٦٥٧,٤١٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(٩,١٣٤)	-	-	٩,١٣٤	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
(٢٣)	-	(٢٣)	-	-	-	(٢٣)	-	-	-	-	-	-	احتياطي القيمة العادلة المحول إلى الأرباح المحتجزة من استبعاد استثمارات
(٢٣)	-	(٢٣)	(٩,١٣٤)	-	-	٩,١١١	-	-	-	-	-	-	صافي التغيير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٥٣٣,٤٢٧	(١٢٣,٩٦٩)	٦٥٧,٣٩٦	٦٤٨,٢٨٥	-	-	٩,١١١	-	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
(٤٢٥,٢٠٢)	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	-	-	-	-	-	-	المعاملات مع الملاك المسجلة مباشرة في حقوق الملكية
(١,٨٤٠)	(١,٨٤٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مساهمات من المالك وتوزيعات عليهم
-	-	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	٤٢٥,٢٠٢	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة
(٤٢٧,٠٤٢)	(١,٨٤٠)	(٤٢٥,٢٠٢)	(٤٢٥,٢٠٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل الشركات التابعة
(١,٦٤٤)	(١,٦٤٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مقترحة
(٢,٩٢٥)	٣٦٦	(٣,٢٩١)	(٣,٢٩١)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع المساهمات من قبل الملاك والتوزيعات عليهم
(٤,٥٦٩)	(١,٢٧٨)	(٣,٢٩١)	(٣,٢٩١)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	التغيرات في حصص الملكية
(٤٣١,٦١١)	(٣,١١٨)	(٤٢٨,٤٩٣)	(٤٢٨,٤٩٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تخفيض رأس المال في شركة تابعة
-	-	-	(١٨٨,٢٨٠)	-	-	-	-	٩٠,١٤٤	٩٨,١٣٦	-	-	-	عن الاستحواذ على حصص غير مسيطرة
(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة
-	-	-	(١٠,٥٠٠)	١٠,٥٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع المعاملات مع الملاك
(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	(١٩٨,٧٨٠)	-	-	-	-	٩٠,١٤٤	٩٨,١٣٦	-	-	-	حركات أخرى
١٢,٢٠٦,١٠٥	٢٢٩,٩٧٣	١١,٩٧٦,١٣٢	٤,٧٩٤,٥٣٤	١٠,٥٠٠	٤٢٥,٥٠٢	(١٤٤,١٧٠)	-	١,٤٣٥,٦٥٤	١,١٧٦,٨٤٦	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨	تحويل إلى الاحتياطيات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(راجع الإيضاح ٣٢)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع الحركات الأخرى
١٢,٢٠٦,١٠٥	٢٢٩,٩٧٣	١١,٩٧٦,١٣٢	٤,٧٩٤,٥٣٤	١٠,٥٠٠	٤٢٥,٥٠٢	(١٤٤,١٧٠)	-	١,٤٣٥,٦٥٤	١,١٧٦,٨٤٦	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠١٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٧ إلى ٧٣ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٩	٢٠٢٠
ألف درهم	إيضاح ألف درهم
	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٥٣٣,٤٥٠	٢٧٣,١٣٥
	ربح السنة
	تسويات :-
٢١٩,١٠٧	٢٢٦,٣٦١
١٨,٣٣١	٢٠,٤٧٤
(٢,١٦٢)	(٥٠٠)
(٧,١٨٥)	(١٨,٧٤٥)
(١٣٤,٤١٤)	٩١,٣٦٧
(١٤,٦٥٦)	(٣٢,١٩٢)
٥٨,٥٨٠	٣٢,٩٦٠
(٦٧,٠٩٠)	٩,٦٥٣
١٠,٤٠٠	٢٢,٧٥٠
(١١,٥٠٦)	-
(٥٢,٣٢٤)	-
(٤٩,٢٠٥)	(٣٤,٩٩٧)
٢٦٩,٨٥٥	٢٨٥,٢٤٧
٧٧١,١٨١	٨٧٥,٥١٣
	الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
	التغيرات في:
٧٦,١٧٠	(٨٤,٦٧١)
(٢٣١,٨٠٣)	(٢٦١,٩٧٤)
(٢٨٧,١٦٥)	١٨٦,٨٢٣
٢٢٦,١٥٨	٢٥,٦٤٩
(١٠,٥٠٠)	(١٠,٥٠٠)
٥٤٤,٠٤١	٧٣٠,٨٤٠
	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١١٥,٤٦٧)	-
(٢,٩٢٥)	(٣٢,٤٨١)
-	١,٠٠٢
٥٢,١٩٨	٣٤,١٧٢
(٣١٦,٠٩٨)	(٣٧٢,٦١٠)
(٤٤٤,٣١٨)	(١٩٨,٤٣٧)
٢,٤٣٤	٢,٠٠١
(٣٥,٩٠٥)	(٢,٠٦٠)
٤٣,٤٩٩	(١١٦,٧٣٤)
(٢٥٤)	(١,٤٨٩)
(٨٦٠,٣٣٥)	(٦٨٦,٦٣٦)
	المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص مسيطرة / غير مسيطرة -
	بالصافي من النقد المستحوذ عليه
	المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص غير مسيطرة
	صافي النقد المستلم من استبعاد شركة تابعة
	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
	إضافات على استثمارات عقارية
	شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
	صافي الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس
	حقوق الملكية
	صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل
	صافي الإضافات على الموجودات غير الملموسة
	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد (تابع)

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١ معلومات عن الشركة

تأسست شركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تشمل البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") وحصة المجموعة في الشركات الزميلة والترتيبات المشتركة.

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

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

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

٢ أساس الأعداد

١-٢ بيان الالتزام

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

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

٢-٢ أساس القياس

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

- استثمارات عقارية
- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- الأدوات المالية المشتقة

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

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.

تتم مراجعة التقديرات وما يتعلق بها من افتراضات بصورة مستمرة، ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات على أساس مستقبلي.

إن المعلومات حول الأحكام المتخذة عند تطبيق السياسات المحاسبية والافتراضات والتقديرات غير المؤكدة التي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية الموحدة مبينة في الإيضاح رقم ٤١.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢ أساس الأعداد (تابع)

٥-٢ قياس القيم العادلة

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

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

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

يتم عرض مشكلات التقييم الجوهرية على لجنة التدقيق.

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

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

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

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

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣ تأثير كوفيد-١٩

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

قامت المجموعة بتقييم تأثير كوفيد-١٩ على أعمالها وانعكاس ذلك على مركزها المالي الموحد وأدائها. وتضمن هذا التقييم أحكاماً وتقديرات وافتراضات هامة كانت تخضع لدرجة أقل من اليقين مقارنة بتلك التي تم إجراؤها في السنة السابقة.

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

٤ المعايير الصادرة لكن غير السارية حتى تاريخه

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

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

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤ المعايير الصادرة لكن غير السارية حتى تاريخه (تابع)

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

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

٥ إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية من الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

إطار إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة مسؤول بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. وقد قام مجلس الإدارة بتأسيس لجنة مخاطر تكون مسؤولة عن وضع ومراقبة سياسات وعمليات إدارة المخاطر للمجموعة. يقدم قسم إدارة المخاطر بالمجموعة تقارير ربع سنوية إلى لجنة المخاطر تماشياً مع دليل إدارة مخاطر المؤسسة. وتقوم لجنة المخاطر بشكل منتظم بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

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

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بالأساس من الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من العملاء عن أعمال عقود والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والمحتجزات المدينة وذمم الإيجار المدينة والاستثمارات في سندات الدين والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه لدى المجموعة.

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

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة رئيسية بالسمات الفردية لكل عميل على حدة، إلا أن الإدارة تضع باعتبارها أيضاً التوزيع الجغرافي لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التعثر في قطاع العمل والدول التي يزاول فيها العملاء أنشطتهم حيث قد يكون لهذه العوامل تأثير على مخاطر الائتمان.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

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

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. وبذلك يكون قد تم الحد من مخاطر التعثر عن سداد الأقساط حيث إن العميل (المستأجر) يكون قد تكبد مصروفات رأسمالية كبيرة على العقار المؤجر الذي يمكن أن تسترده المجموعة في حالة التعثر عن السداد. وعند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تصنيف العملاء في مجموعات بحسب سماتهم الائتمانية وتاريخهم مع الشركة ومدى وجود صعوبات مالية سابقة.

(ب) استثمارات في سندات الدين

تقوم المجموعة بالحد من التعرض لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار فقط في سندات دين سائلة ومع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق.

تراقب المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان من خلال رصد التصنيفات الائتمانية الخارجية المنشورة. ولتحديد ما إذا كانت التصنيفات المنشورة تظل محدثة ولتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان بتاريخ التقرير لم تؤخذ بالاعتبار في التصنيفات المنشورة، تتحقق المجموعة من ذلك بمراجعة التغيرات في عوائد السندات.

(ج) نقد وما في حكمه وودائع قصيرة الأجل

يتم إيداع النقد لدى بنوك محلية ودولية ذات سمعة جيدة. وترى المجموعة أن النقد وما في حكمه له مخاطر ائتمان ضئيلة بناءً على التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة. النقد وما في حكمه بتاريخ العمومية مودع لدى بنوك محلية ودولية بتصنيفات ائتمانية A٢ إلى Baa١.

مخاطر السيولة

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

تحرص المجموعة على أن تكون قيمة النقد وما في حكمه والاستثمارات السائلة الأخرى أكبر من التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المرتبطة بالمطلوبات المالية، باستثناء التأثير المحتمل للظروف الحرجة التي لا يمكن التنبؤ بها بناءً على أدلة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتعلقة بالتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم التي سيكون لها تأثير مستقبلي على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق ومراقبتها من خلال مقاييس مقبولة مع تعظيم العائد.

تستخدم المجموعة المشتقات بغرض إدارة مخاطر السوق، إلا أن المجموعة لا تطبق محاسبة التحوط.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

(أ) مخاطر العملات

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

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

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

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

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

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

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

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

(ج) مخاطر الأسعار

تنشأ 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. وتحتسب هذه النسبة باعتبارها صافي الدين مقسوماً على مجموع حقوق الملكية زائداً صافي الدين. ويحتسب صافي الدين باعتباره مجموع القروض البنكية ناقصاً النقد وما في حكمه والاستثمارات المصنفة في المستوى الأول والمستوى الثاني. ويحتسب مجموع حقوق الملكية كما هو مبين في بيان المركز المالي.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٦ تكلفة المبيعات

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

٧ مصاريف عمومية وإدارية

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

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

٨ مصاريف وإيرادات التمويل

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٩ إيرادات أخرى

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٠ ممتلكات ومنشآت ومعدات

المجموع ألف درهم	أعمال رأسمالية قييد الإنجاز ألف درهم	مركبات ألف درهم	معدات مكتبية وأثاث ألف درهم	منشآت ومعدات ألف درهم	مبانٍ ألف درهم	أرض ألف درهم
٥,٠٦٤,٩٥٧	٥٧٧,٧٠٦	٢٣,٦١٣	١١٩,١١٥	٣,٠٢٣,٩٨٩	١,١٠٧,٦١٩	٢١٢,٩١٥
٤٤٤,٣١٨	٣٨٧,٩٧٣	٢,٠٤٩	٦,٤٢٠	٤٥,٠٨٤	٢,٧٩٢	-
(٦,٤٣٥)	-	(٢,٦٤١)	(١,٧٥٩)	(١,٨٦٨)	(١٦٧)	-
١٠٨,٣٣٧	٩٦٠	٦١	٢,١٧٦	٦١,٦٩٥	٤٣,٤٤٥	-
-	(٣٤,٧٥٥)	-	٢,٠٧٠	١٨,٦٩٩	١٣,٩٨٦	-
٥,٦١١,١٧٧	٩٣١,٨٨٤	٢٣,٠٨٢	١٢٨,٠٢٢	٣,١٤٧,٥٩٩	١,١٦٧,٦٧٥	٢١٢,٩١٥
١٩٨,٤٣٨	١٧٧,٩٧٥	٧٥٧	٣,٥٦٦	١٢,٨٨١	٨٤٥	٢,٤١٤
(٨,١٧٠)	(٦٢٧)	(٦٨٢)	(١,٠٧٢)	(٤,٧٦٢)	(١,٠٢٧)	-
(١٨٨)	-	-	(١٨٨)	-	-	-
-	(٣٢٠,٩٤٥)	-	٧٤١	٣١٤,٩٨٥	٥,٢١٩	-
٢٠٧,١٤٠	٢٠٧,١٤٠	-	-	-	-	-
(١٥,٣٠٥)	-	-	-	-	-	(١٥,٣٠٥)
٥,٩٩٣,٠٩٢	٩٩٥,٤٢٧	٢٣,١٥٧	١٣١,٠٦٩	٣,٤٧٠,٧٠٣	١,١٧٢,٧١٢	٢٠٠,٠٢٤
١,٦٣٧,٥٢٦	١٠,٧٠٨	٢٠,٩٤١	١٠٠,٤٤١	١,١٠٣,٧٦٩	٤٠١,٦٦٧	-
١٧٠,٥٦٢	-	١,٧٩٨	١٠,٧٨٢	١١٦,٦٢٠	٤١,٣٦٢	-
(٦,١٦٣)	-	(٢,٦٤١)	(١,٧٥٩)	(١,٥٩٦)	(١٦٧)	-
٥٧,١٦٩	-	٥٤	١,٦٦٩	٣٨,٤٦٢	١٦,٩٨٤	-
١,٨٥٩,٠٩٤	١٠,٧٠٨	٢٠,١٥٢	١١١,١٣٣	١,٢٥٧,٢٥٥	٤٥٩,٨٤٦	-
١٨١,١٧٣	-	١,٦٧٤	٩,١٧٨	١٢٩,٠٤٨	٤١,٢٧٣	-
(٦,٦٦٩)	-	(٥٨٩)	(١,٠٠٦)	(٤,٥١٤)	(٥٦٠)	-
(١٢٧)	-	-	(١٢٧)	-	-	-
٢,٠٣٣,٤٧١	١٠,٧٠٨	٢١,٢٣٧	١١٩,١٧٨	١,٣٨١,٧٨٩	٥٠٠,٥٥٩	-
٣,٧٥٢,٠٨٣	٩٢١,١٧٦	٢,٩٢٠	١٦,٨٨٩	١,٨٩٠,٣٤٤	٧٠٧,٨٢٩	٢١٢,٩١٥
٣,٩٥٩,٦٢١	٩٨٤,٧١٩	١,٩٢٠	١١,٨٩١	٢,٠٨٨,٩١٤	٦٧٢,١٥٣	٢٠٠,٠٢٤

التكلفة

في ١ يناير ٢٠١٩

إضافات (راجع (١) أدناه)

استيعادات وحذوفات

الاستحواذ من خلال اندماج الأعمال

تحويلات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إضافات (راجع (١) أدناه)

استيعادات وحذوفات

عن استيعاد شركة تابعة

تحويلات

محول من استثمارات عقارية (راجع إيضاح (٢) أدناه)

محول إلى المخزون

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة

في ١ يناير ٢٠١٩

المحتمل للسنة

عن استيعادات وحذوفات

عن الاستحواذ خلال اندماجات الأعمال

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المحتمل للسنة

عن استيعادات وحذوفات

عن استيعاد شركة تابعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٠ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

- (١) تمثل الإضافات على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز التكاليف التي تكبدتها الشركات التابعة عن إنشاء الفنادق ومحطات تبريد المناطق وتوسعة منشآتها التصنيعية.
- تشمل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥٣,٤ مليون درهم (٢٠١٩: ٥٣,٤ مليون درهم) حيث قررت شركة تابعة تجميد توسعة منشأة التصنيع مؤقتاً فيما يتعلق بهذا المبلغ. وبناء على مراجعة القيم الدفترية، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٠,٧ مليون درهم عن هذه الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في السنوات السابقة.
- (٢) خلال ٢٠٢٠، أحرزت المجموعة تقدماً كبيراً في بناء مشروع ضيافة وتعترم تشغيله. وعليه، تم إعادة تصنيف مبلغ ٢٠٧ مليون درهم من استثمارات عقارية إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات خلال السنة.
- (٣) تم رهن مباني ومنشآت وألات بصافي قيمة دفترية ٢,٧٩٦ مليون درهم (٢٠١٩: ٢,٤٢٦ مليون درهم) كضمان مقابل قروض لأجل تم الحصول عليها من بنوك. يتم أيضاً في بعض الحالات التنازل عن التأمين على تلك المباني والمنشآت والألات لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها.

١١ شهرة وموجودات غير ملموسة

الشهرة	عقود العملاء	موجودات أخرى غير ملموسة	المجموع	شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية	ألف درهم
١٢٤,٠٨٥	٢٣٣,٢٧٢	١٨,٨٩٤	٣٨٣,٦٩٦	٧,٤٤٥	
-	-	-	٢٢٢,٨٢٥	٢٢٢,٨٢٥	
-	-	-	٢٥٤	٢٥٤	
١٢٤,٠٨٥	٢٣٣,٢٧٢	١٨,٨٩٤	٦٠٦,٧٧٥	٢٣٠,٥٢٤	
-	-	١,٢٠٥	١,٤٨٩	٢٨٤	
١٢٤,٠٨٥	٢٣٣,٢٧٢	٢٠,٠٩٩	٦٠٨,٢٦٤	٢٣٠,٨٠٨	
(٢٩,٦٥٩)	(٥,٩٨١)	(١٥,٥٧١)	(٥٨,٦٥٦)	(٧,٤٤٥)	
-	(٥,٩٨١)	-	(١٨,٣٣١)	(١٢,٣٥٠)	
-	-	-	(٩,٣٥٨)	(٩,٣٥٨)	
(٢٩,٦٥٩)	(١١,٩٦٢)	(١٥,٥٧١)	(٨٦,٣٤٥)	(٢٩,١٥٣)	
-	(٥,٩٨١)	(٤٧٧)	(٢٠,٤٧٤)	(١٤,٠١٦)	
(٢٩,٦٥٩)	(١٧,٩٤٣)	(١٦,٠٤٨)	(١٠٦,٨١٩)	(٤٣,١٦٩)	
٩٤,٤٢٦	٢٢١,٣١٠	٣,٣٢٣	٥٢٠,٤٣٠	٢٠١,٣٧١	
٩٤,٤٢٦	٢١٥,٣٢٩	٤,٠٥١	٥٠١,٤٤٥	١٨٧,٦٣٩	

التكلفة

كما في ١ يناير ٢٠١٩

عن الاستحواذات خلال اندماج الأعمال

إضافات خلال السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إضافات خلال السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة

كما في ١ يناير ٢٠١٩

إطفاء

عن الاستحواذات خلال اندماج الأعمال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إطفاء

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

القيمة الدفترية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١١ شهرة وموجودات غير ملموسة (تابع)

تفحص المجموعة انخفاض قيمة الشهرة باستخدام حسابات القيمة قيد الاستخدام على أساس سنوي. تستخدم الحسابات توقعات التدفقات النقدية على أساس الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة والتي تغطي فترة خمس سنوات. يتم استقراء التدفقات النقدية بعد فترة الخمس سنوات باستخدام معدلات النمو المقدر الموضحة أدناه. إن معدلات النمو متوافقة مع توقعات القطاع التي تعمل فيه وحدات توليد النقد.

شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية

تمثل شهادات تسجيل المنتج قيمة الشهادات الممنوحة من قبل السلطات التنظيمية لتصنيع وتسويق بعض المنتجات الطبية والصيدلانية.

يتم إطفاء شهادات تسجيل المنتجات على مدار العمر الإنتاجي المتبقي والذي يبلغ ١٥ عاماً.

عقود العملاء

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

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

١٢ استثمارات عقارية

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

- خلال ٢٠٢٠، وبناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف الأراضي والمباني قيد الإنشاء من استثمارات عقارية إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات (راجع الإيضاح ١٠).

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

-

تتألف الاستثمارات العقارية مما يلي:

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

(١) بنية تحتية ومنشآت ملحقة:

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، حصلت المجموعة على القيم العادلة لجميع المراحل، وأجريت التقييمات باستخدام منهج تقييم الدخل بعد الأخذ بالاعتبار التدفقات النقدية الخارجة الناتجة عن الحصة المقدرة بنسبة ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة المستحقة إلى حكومة دبي. نشأ ربح التقييم العادل البالغ ١٦٥,٩ مليون درهم (٢٠١٩: ١٢٦,٦ مليون درهم) بسبب المساحة الإضافية القابلة للتأجير المخصصة من قبل السلطات المختصة في السنة الحالية والتغيرات في صافي التدفقات النقدية التعاقدية والمتوقعة وفقاً لشروط عقود الإيجار مع المستأجرين.

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
		التقييم العادل للمراحل المنجزة والمنشآت الملحقة وفقاً لتقرير خبير التقييم المستقل المسجل
٤,٧٢٠,٢٨٩	٤,٩٠٥,٩٨٦	ناقصاً: تعديل ذمم الإيجار المدينة للمراحل المنجزة
(٤٦,١٩٥)	(٥٣,٢٦٢)	زائداً: تعديل ذمم الإيجار المدينة غير المكتسبة للمراحل المنجزة (إيضاح ٢٥)*
١٩٥,٤٥٢	١٩٤,٦٣٣	زائداً: تعديل المطلوبات المعترف بها (المدرجة ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى) (راجع الإيضاح ٦)
١٠٨,٠٦٢	١١١,١٥٧	
٤,٩٧٧,٦٠٨	٥,١٥٨,٥١٤	

* تتمثل الإيجارات غير المكتسبة في الإيجارات المفوترة مقدماً.

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

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

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

(٢) قطع أراضي أخرى للتطوير السكني والتجاري.

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

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

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

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

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

(د) مرافق التجزئة والمرافق التجارية تشمل ما يلي:

(١) مبنى متعدد الاستخدامات، وتم تأجيره بموجب عقود إيجار تشغيلي.

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

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

خضعت مرافق التجزئة والمرافق التجارية للتقييم باستخدام منهج مقارنة المبيعات أو منهج رسملة الدخل أو منهج تقييم الدخل حسبما يكون ملائماً، مما أدى إلى خسارة صافية من التقييم العادل بقيمة ٨٠,٤ مليون درهم (٢٠١٩: خسارة تقييم عادل بقيمة لا شيء).

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

(هـ) مساكن العمال والمستودعات

تحدد التقييم العادل لمساكن العمال والمستودعات بتاريخ التقرير باستخدام منهج رسملة الدخل مما أدى إلى صافي خسارة من التقييم العادل بقيمة ٧٢,٤ مليون درهم (٢٠١٩: خسارة تقييم عادل بقيمة ١٠,٩ مليون درهم).

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

عمليات التقييم

خضعت الاستثمارات العقارية لدى المجموعة للتقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لدليل التثمين والتقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ "قياسات القيمة العادلة". وبالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. وتراجع الإدارة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلون لأغراض التقارير المالية، ويشمل ذلك من بين جملة أمور:

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة

حُدثت التقييمات من قبل خبراء تقييم مستقلين خارجيين باستخدام منهج تقييم الدخل ومنهج رسملة الدخل ومنهج مقارنة المبيعات بناءً على المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة أدناه. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبير التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها ومصاريف التشغيل المتوقعة. كما يضع الخبراء افتراضات حول معدلات عائد الرسملة ومعدلات عدم الإشغال ومعدلات الخصم والإيجارات المقدر في السوق، التي تتأثر بخصائص محددة مثل موقع العقار وعائد الدخل ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

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

"مازلنا نواجه مجموعة غير مسبوقة من الظروف الناتجة من كوفيد-١٩ وغياب أدلة السوق الملائمة / الكافية التي نبني عليها أحكامنا. ولذلك نفيدهم أن تقييمنا يخضع إلى "عدم يقين جوهري بشأن التقييم" على النحو المنصوص عليه في معيار أداء التقييم رقم ٣ وتطبيقات إرشادات ممارسة التقييم رقم ١٠ من معايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. وبالتالي، وفيما يتعلق بهذه التقييمات، فإن تقييمنا ينطوي على قدر أقل من اليقين - ودرجة أعلى من الحذر - أكثر من المعتاد.

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

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

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة:

(أ) بنى تحتية ومنشآت ملحقة:

التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، بحسب السوق
مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٤٠١ مليون درهم / أقل بمبلغ ٣٩٨ مليون درهم، على التوالي (٢٠١٩: أعلى بمبلغ ٤٦٣ مليون درهم / أقل بمبلغ ٤٦٣ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

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

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة: (تابع)

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير

معدلات مبيعات السوق استناداً إلى سعر البيع المقدر للعقارات المقارنة ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم، فيما لو كانت معدلات البيع السوقية أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ١٤١ مليون درهم/ أقل بمبلغ ١٤١ مليون درهم (٢٠١٩: أعلى بمبلغ ١١٢ مليون درهم/ أقل بمبلغ ١١٢ مليون درهم، على التوالي).

(ج) مرافق سكنية وتجزئة وتجارية

التدفقات النقدية المستقبلية من الإيجار استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٦٦ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٦٥ مليون درهم، على التوالي (٢٠١٩: أعلى بمبلغ ٧٤ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٧٦ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

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

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة: (تابع)

(ج) مرافق سكنية وتجزئة وتجارية (تابع)

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 ١٢ مليون درهم أو أقل بمبلغ ١٠ مليون درهم (٢٠١٩: أقل بمبلغ ٢٥ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٢٤ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدلات مبيعات السوق
استناداً إلى سعر البيع المقدر للعقارات المقارنة ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم، فيما لو كانت معدلات البيع السوقية أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٥١ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٥١ مليون درهم (٢٠١٩: أعلى بمبلغ ٥٣ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٥٣ 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 أقل بمبلغ ٥ مليون درهم أو أعلى بمبلغ ٦ مليون درهم، على التوالي (٢٠١٩: أقل بمبلغ ١٥ مليون درهم/ أعلى بمبلغ ١٣ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(د) مساكن عمال ومستودعات

التدفقات النقدية المستقبلية من الإيجار
استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل نمو سوق الإيجار والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى بمبلغ ٥٥ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٥٥ مليون درهم، على التوالي (٢٠١٩: أعلى بمبلغ ٦٦ مليون درهم/ أقل بمبلغ ٦٧ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٢ استثمارات عقارية (تابع)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

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

١٣ استثمارات مالية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٠,٦٥٣	٧٨,٩٠٤	(١) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - راجع الإيضاح ١٣ (أ)
		أوراق مالية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٥,٤٦٧	٢٧١,٥٥٩	(٢) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - راجع الإيضاح ١٣ (ب)
١,٢٣٤,١٧٥	١,٢٤٨,٤٧٤	أوراق مالية مدرجة وصناديق محتفظ بها للمتاجرة
١,٤٤٠,٢٤٢	١,٥٢٠,٠٣٣	صناديق وسندات وصكوك وأوراق مالية غير مدرجة

التوزيع الجغرافي للاستثمارات:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٤١,٥١٤	٦٩٧,٣٤٨	الإمارات العربية المتحدة
٣٧٠,٦٨٨	٢١٦,١٩٨	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٤٤٨,٦٩٣	٦٨٥,٣٩١	دول أخرى
١,٥٦٠,٨٩٥	١,٥٩٨,٩٣٧	

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

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

إن استثمارات المجموعة في الأوراق المالية المدرجة هي مدرجة في أسواق مالية مختلفة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وفيما يتعلق بهذه الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن أي ارتفاع / (انخفاض) بنسبة ١٠٪ في أسعار الأسهم بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى ارتفاع / (انخفاض) الأرباح بمبلغ ٦٤,٧ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٧,٨ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٣ استثمارات مالية (تابع)

(أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتعلق الاستثمار الرئيسي المحتفظ به بنسبة ٥٪ من أسهم مصرف الطاقة الأول ش.م.ب وهو بنك ملتزم بأحكام الشريعة الإسلامية تم تأسيسه في مملكة البحرين ومتخصص في الاستثمار والتمويل وتلبية متطلبات خدمات قطاع الطاقة.

(ب) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

قامت المجموعة باستثمار مبلغ ٤٤٧,٦ مليون درهم (٢٠١٩: ٥٠٢,٦ مليون درهم) في محفظة سندات متنوعة ذات عائد ثابت ومبلغ ٢٤٤,٥ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٤,٩ مليون درهم) في صناديق حقوق ملكية مدارة من خلال استخدام تسهيلات اقتراض ذات صلة بمبلغ ٣٢٤ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٧١ مليون درهم). معظم هذه السندات لها تصنيف ائتماني للطرف المقابل على درجة الاستثمار، ويبلغ متوسط فترة الاستحقاق للمحفظة ثلاث سنوات.

(ج) قياس القيم العادلة

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

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

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

المستوى الثالث: أساليب التقييم التي تُستخدم فيها معطيات هامة غير جديرة بالملاحظة. تشمل هذه الفئة كافة الأدوات التي تشمل أساليب تقييمها معطيات غير مستندة إلى بيانات جديرة بالملاحظة ويكون للمعطيات غير الجديرة بالملاحظة تأثير جوهري على عملية تقييم الأداة. 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 الأوراق المالية غير المدرجة والصناديق المدارة ضمن هذه الفئة. وبصورة عامة، فإن أي تغيير في المعطيات المقارنة ذات الصلة المستخدمة لتقدير القيمة العادلة يصحبه تغيير في القيمة العادلة.

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و عليه تم تسجيل خسارة بمبلغ ٩,٦٥ مليون درهم في حساب الأرباح أو الخسائر خلال السنة الحالية (٢٠١٩: ربح بمبلغ ٦٧ مليون درهم).

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٣ استثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (تابع)

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

مطابقة قياسات القيم العادلة للاستثمارات بحسب المستوى الثالث

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٥١٢,٦٨٤	٥٢٣,٦١٧	كما في ١ يناير
٧,٦٢٤	٣٨,٨٠٥	إضافات خلال السنة
(١٩,٦٢٢)	(٤٠,٣٢٦)	مستردة / مبيعة خلال السنة
-	(٧,٤٦٨)	تحويل (من) المستوى الثالث
(٢٣)	(٤١,٧٤٧)	الخسارة المسجلة في الدخل الشامل الأخر
٢٢,٩٥٤	(٣٤,٢٨٠)	- صافي التغير في القيمة العادلة (غير المحقق)
٥٢٣,٦١٧	٤٣٨,٦٠١	(الخسارة) / الربح المسجل في الربح أو الخسارة
		- صافي التغير في القيمة العادلة (غير المحقق)
		كما في ٣١ ديسمبر

تحليل الحساسية

بالنسبة للاستثمارات المصنفة في المستوى الثالث، فإن أي ارتفاع / انخفاض) بنسبة ١٠٪ في صافي قيمة الموجودات بتاريخ التقرير كان يمكن أن يؤدي إلى ارتفاع / انخفاض) الأرباح بمبلغ ٣٦,٠ مليون درهم (٢٠١٩: ٤٠,٣ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٤ موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تمثل الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ذمماً مدينة من هيئة كهرباء ومياه دبي عن تكلفة محطات فرعية تكبدها إحدى الشركات التابعة. تم تحديد التقييم العادل لهذه الذمم المدينة باستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. ونظراً لاستخدام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة عند تحديد القيمة العادلة لهذه الذمم المدينة، فقد تم تصنيفها ضمن الأدوات المالية من المستوى الثالث.

١٥ استثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

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

استثمارات في مشاريع مشتركة (راجع إيضاح (١) أدناه)
استثمارات في شركات زميلة (راجع إيضاح (٢) أدناه)
مجموع الاستثمارات في كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

(١) المشاريع المشتركة

فيما يلي الاستثمارات في المشاريع المشتركة المملوكة بواسطة المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

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

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

شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

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

(١) المشاريع المشتركة (تابع)

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

(٢) الشركات الزميلة

تشتمل الشركات الزميلة للمجموعة على الكيانات التالية:

٢٠١٩	٢٠٢٠	الشركة الزميلة
نسبة الملكية	نسبة الملكية	
٥١	٤٩	شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م (راجع الإيضاح ٤٠)
٣٠	٣٠	شركة الإمارات للف الألمنيوم ("إميرول") ذ.م.م
٢٦,٧٥	٢٦,٧٥	مستشفى كينجز كوليدج للرعاية الصحية ذ.م.م
٢٠	٢٠	مركز كليمنصو الطبي منطقة حرة ("سي إم سي دبي")
٣٧	٣٧	أفريكا كرسيت إديوكيشن ("أي سي إي")
٤٠	٤٠	موجافي ٤ ليمتد (*)
٥٥	٥٥	موجافي ٩ ليمتد (*)
٣٦	٣٦	موجافي ١٠ ليمتد (*)
٢٠	٢٠	موجافي ٢٠ ليمتد (*)

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

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

(٢) الشركات الزميلة (تابع)

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

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

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

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٦ ذمم الإيجار المدينة

تتمثل ذمم الإيجار المدينة في الفرق بين المبلغ الذي تم إصدار فاتورة به إلى المستأجرين والمبلغ المعترف به كإيرادات إيجارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ينشأ هذا الفرق بصورة رئيسية نتيجة فترة الإيجار المجانية المسموح بها في بداية فترة الإيجار والزيادة في الإيجار المتفق عليها بعد انتهاء المدة الأولية من عقد الإيجار.

١٧ ذمم الإيجار التمويلي المدينة

لدى المجموعة الحصة التالية في عقود الإيجار التمويلي:

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

فيما يلي ذمم الإيجار التمويلي المدينة المستحقة للمجموعة:

الحد الأدنى			الحد الأدنى		
المبلغ الأصلي	الفائدة	لدفوعات الإيجار	المبلغ الأصلي	الفائدة	لدفوعات الإيجار
٢٠١٩	٢٠١٩	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠٢٠
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٩٦٥	٣٢	٩٩٧	٧٣٨	-	٧٣٨
٨٥٨	٨٣	٩٤١	-	-	-
١,٨٢٣	١١٥	١,٩٣٨	٧٣٨	-	٧٣٨

أقل من سنة واحدة
من سنة واحدة إلى خمس سنوات

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٨ مخزون

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
مواد خام وأعمال قيد الإنجاز وقطع غيار (صافية من مخصص المخزون المتقادم وبطيء الحركة)	١٨٥,٥٧٦	١٧٦,٦٨٣
بضائع جاهزة	٧٦,٩٦١	٧٠,٩٧٥
بضائع في الطريق	٤٦٣	١,٢٤٤
عقارات قيد التطوير / محتفظ بها بغرض البيع (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق)	٢,٦٧٧,٤٢٦	٢,٤٩٧,٢٥٦
	٢,٩٤٠,٤٢٦	٢,٧٤٦,١٥٨
ناقصاً: عقارات قيد التطوير محتفظ بها بغرض البيع مصنفة كغير متداولة (صافية من مخصص خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق)	(٢٦٩,٧٨٤)	(٢٥١,٧١٩)
	٢,٦٧٠,٦٤٢	٢,٤٩٤,٤٣٩
	٨٩٥,٢٥٤	٦٩٦,٦٤٤

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

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

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

١٩ ذمم مدينة تجارية

يتم بيان الذمم المدينة التجارية بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بقيمة ٢٢٣,٧٧ مليون درهم (٢٠١٩: ١٧١,٨٢ مليون درهم). تم تصنيف الذمم المدينة التجارية التي من المتوقع أن يتم تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة.

تم تخصيص ذمم مدينة تجارية بمبلغ ٢٠٧,٠٩ مليون درهم مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٢٧٣,٩٠ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢٠ مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ودمم مدينة أخرى

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

(١) تم تصنيف الددم 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:

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢١ ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ونقد وما في حكمه

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

٢٢ قروض بنكية طويلة الأجل

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

(١) تتفاوت آجال القروض البنكية من ثلاث إلى عشر سنوات، وهي مضمونة بمجموعة من الضمانات المؤسسية للشركة والرهن العقاري على بعض الاستثمارات العقارية والمخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والمنشآت والمعدات والتنازل عن الذمم المدينة ووثائق التأمين على موجودات المجموعة والرهن على الودائع البنكية. يتراوح معدل الفائدة على معظم القروض البنكية بين ١,٥٪ إلى ٣,٥٪ فوق معدل إيبور / ليبور سنوياً. عندما يكون هناك ضمان مؤسسي، يقتصر التزام الشركة بشكل عام على نسبة حصتها في حقوق الملكية في الجهة المقترضة.

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢٢ قروض بنكية طويلة الأجل (تابع)

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

للضامن:

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

للمقترض:

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استخدمت الشركة التابعة ٩٠٧,٨ مليون درهم من تسهيل القرض (٢٠١٩: ٧٢١,٢ مليون درهم).

وقد التزمت المجموعة بجميع التعهدات المذكورة أعلاه.

٢٣ قروض بنكية

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

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

تم الحصول على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ٣٢٤ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٧١ مليون درهم) لغرض الاستثمارات في السندات والصناديق والمنتجات المهيكلة، ويتم ضمان هذه القروض من خلال رهن على تلك الاستثمارات لصالح البنوك (راجع الإيضاح ١٣).

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٥٨,٣١٤	٨٨٦,٨٧٢	النقد وما في حكمه
٩٠,٩٢٤	٢٠٧,٦٥٨	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
١,٠٣٧,٢٧٨	١,١٦٠,٣٣٦	استثمارات سائلة*
<u>١,٨٨٦,٥١٦</u>	<u>٢,٢٥٤,٨٦٦</u>	
(١,٥٨٢,٢١٤)	(٢,٠٠٩,٩٥١)	قروض - مستحقة خلال سنة واحدة (بما في ذلك السحوبات على المكشوف)
(٤,٦٤٣,٤٠١)	(٤,٩٤٤,٠٥١)	قروض - مستحقة بعد سنة واحدة
<u>(٤,٣٣٩,٠٩٩)</u>	<u>(٤,٦٩٩,١٣٦)</u>	صافي الدين

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢٤ عقود الإيجار

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

(١) موجودات حق الاستخدام:

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

(٢) مطلوبات الإيجار:

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢٥ ذمم دائنة تجارية وأخرى

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

٢٦ رأس المال وعلاوة الإصدار

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

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

٢٧ احتياطي رأس المال

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

٢٨ الاحتياطي القانوني والاحتياطي العام

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

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، تم إيقاف التخصيص الإضافي للاحتياطي العام اعتباراً من السنة الحالية.

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢٩ احتياطي إعادة التقييم

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

٣٠ احتياطي القيمة العادلة

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

٣١ توزيعات أرباح مقترحة

اقترح مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية لعام ٢٠٢٠ بنسبة ٨٪ (٠,٠٨ درهم للسهم) إلى المساهمين في الشركة.

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

٣٢ أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة

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

٣٣ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

٢٠٢٠	٢٠١٩
٣٤٧,٥٥٠	٦٥٧,٤١٩
٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨
٠,٠٨	٠,١٥

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

٣٤ التزامات رأسمالية

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

التزامات رأسمالية - متعاقد عليها وملتزم بها

تشمل الالتزامات الرأسمالية أساساً ما يلي:

- قيمة عقود الإنشاءات المقدمة للمقاولين مقابل المشاريع العقارية قيد التطوير.
- وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير للمناطق المجاورة. بلغ مجموع الالتزامات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ما قيمته ٢٤٧,٥ مليون درهم (٢٠١٩: ٢٧٦,٥ مليون درهم) والتي سيتم إصدار فواتير لها ودفعها حتى عام ٢٠٢٩، على دفعات نصف سنوية قدرها ١٤,٥ مليون درهم لكل منها.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٥ مطلوبات محتملة

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

٣٦ رسوم الإيجار

عقود الإيجار كمؤجر

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

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

٣٧ معاملات الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة، في سياق العمل الاعتيادي، معاملات مع مؤسسات أعمال أخرى تقع ضمن تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤.

يتم إبرام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف المعنية.

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

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

٣٨ الحصص غير المسيطرة

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٩ استثمارات في شركات تابعة

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

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية (%)
شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الإمارات ديستريكت كولنج 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 (راجع إيضاح ٣٩ ب (٢))	الإمارات العربية المتحدة	٩٧,٩
دبي العالمية للاستثمارات المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
أنكور مزنة للعقارات ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة المال كابيتال ش.م.خ	الإمارات العربية المتحدة	٦٦,٦١
المال كابيتال ريت (راجع إيضاح ٣٩ ج))	الإمارات العربية المتحدة	٧٦,٨
شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠

(١) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

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

(٢) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

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

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

شركة الإمارات للزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة لومي لصناعة الزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة السعودي الأمريكي للزجاج المحدودة	المملكة العربية السعودية	١٠٠

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٩ استثمارات في شركات تابعة (تابع)

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

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

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

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

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٩ استثمارات في شركات تابعة (تابع)

(ب) استحواذ على حصص غير مسيطرة

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

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

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

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

(ج) المال كابيتال ريت

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

٤٠ استبعاد حصة مسيطرة في شركة تابعة

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

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

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤١ التقديرات والأحكام المحاسبية (تابع)

(ج) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة الأخرى

يتم فحص الموجودات غير المتداولة الأخرى مثل الممتلكات والمنشآت والمعدات والموجودات غير الملموسة والاستثمارات في الكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية، للتحقق من تعرضها لانخفاض القيمة وذلك في حالة وجود مؤشر على انخفاض القيمة. إن تقييم انخفاض قيمة هذه الموجودات يتطلب من الإدارة تقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد.

(د) تحديد القيم العادلة للاستثمارات المالية

إن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المالية التي لا يتوفر لها أسعار جديرة بالملاحظة في السوق يتطلب استخدام أساليب التقييم المبينة في الإيضاح رقم ١٣. بالنسبة للاستثمارات المالية التي لا تتم المتاجرة فيها بانتظام ولا تكون أسعارها نزيهة بما فيه الكفاية، فإن قيمتها العادلة تعتبر أقل موضوعية وتتطلب درجات متباينة من الأحكام بناءً على السيولة والتركيز وعوامل السوق غير المؤكدة وافتراسات التسعير والمخاطر الأخرى التي تؤثر على الأداة بعينها.

(هـ) تحديد معدل الاقتراض الإضافي

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

(و) تحديد فترة الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لمواصلة و/أو إنهاء عقد الإيجار. تُدرج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الفسخ) فقط في فترة الإيجار إذا كان من المؤكد بصورة معقولة تمديد عقد الإيجار (أو عدم فسخه). وتتم مراجعة التقييم في حالة وقوع حدث هام أو تغيير كبير في الظروف قد يؤثر على هذا التقييم ويقع تحت سيطرة المجموعة كمستأجر.

٤٢ الأدوات المالية

مخاطر الائتمان

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

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

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

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

من أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، فقد تم تجميع الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. ويتم تعديل معدلات الخسارة المتوقعة بناءً على الخسائر الائتمانية التاريخية المسجلة. كما يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية على عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. حددت المجموعة إجمالي الناتج المحلي للبلدان التي تقوم فيها ببيع بضائعها وخدماتها على أنها أكثر العوامل أهمية، ثم تقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

بناءً على ممارسات إدارة مخاطر الائتمان الحالية، فقد تم تحديد تعريف التعثر الذي يبين بدقة التدهور التدريجي للذمم المدينة الجاري تقييمها.

تؤخذ الضمانات بالاعتبار عند حساب تقديرات الخسارة في حالة التعثر، وبالتالي تُستخدم في تعديل التعرض عند حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق. لا تتوقع إدارة المجموعة عجز أي طرف من الأطراف المقابلة الرئيسية عن الوفاء بالتزاماته.

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

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع العقارات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ١٨٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٪١	٪٧	٪١٤	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٨٠٤,٤٥١	١٩٤,٧٤٨	٤٤٦,٨١٦	١,٤٤٦,٠١٥
مخصص الخسارة	٧,٥٦٦	١٣,٤٠٠	٦١,٤٥٣	٨٢,٤١٩
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٪١	٪١	٪١٦	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٢٢٦,٣٣٦	٢٦٠,٣٥٠	٣١٨,٧٢٩	٨٠٥,٤١٥
مخصص الخسارة	١,٣٥٨	١,٥٦٢	٤٧,٨٧٣	٥٠,٧٩٣

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

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع التصنيع والخدمات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ٩٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٪٢	٪٨	٪١٧	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٣١٩,٦٩٨	١٦٨,٩١٩	٢٤٥,٨٩٨	٧٣٤,٥١٥
مخصص الخسارة	٦,٢٦٠	١٣,٠١٧	٤٠,٦٧٩	٥٩,٩٥٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٪٤	٪١١	٪١٤	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٣٤١,٨٧٧	١٧٥,٥٧٤	١٤٦,١٨٥	٦٦٣,٦٣٦
مخصص الخسارة	١٢,٠٣٤	١٨,٤٥٣	٢٠,٠٩٥	٥٠,٥٨٢

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

تم تحديد مخصص انخفاض القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على موجودات العقود داخل قطاع المقاولات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ٣٦٥ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٥%	٨%	٦٩%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	٢٨,٥٤٣	١٢,٠٠١	٥٠,٢٣٩	٩٠,٧٨٣
مخصص الخسارة	١,٣٤٥	١,٠١٩	٣٤,٨٨٧	٣٧,٢٥١
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	متداولة	متأخرة لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخرة لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٥%	١١%	٧٤%	
إجمالي القيمة الدفترية - ذمم مدينة تجارية	١١,٨٢٧	٨٣,٧٦٢	٤١,٦١٤	١٣٧,٢٠٣
مخصص الخسارة	٥٩٠	٩,٥٩٢	٣٠,٩٢٩	٤١,١١١

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

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

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

مخاطر السيولة

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة (تابع)

أكثر من ٣ سنوات ألف درهم	سنتان إلى ٣ سنوات ألف درهم	سنة واحدة إلى سنتين ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	
						٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
						مطلوبات مالية غير مشتقة
(٣,٠٨٨,٦٣٤)	(٧٥١,٥٤٠)	(١,٥٤٢,٧٧٣)	(٢,١٨٦,٧٣٤)	(٧,٥٦٩,٦٨١)	٦,٩٥٤,٠٠٢	قروض وتمويلات
(٥٤٥,٥١٥)	(٦٣,٦٤٣)	(٦٢,٢١٩)	(٤٤,٩٦١)	(٧١٦,٣٣٨)	٤٨٠,٤٣٨	مطلوبات الإيجار
-	-	-	(١,٦٦٠,٧٠٢)	(١,٦٦٠,٧٠٢)	١,٦٦٠,٧٠٢	نمم دائنة تجارية وأخرى
(١٦٣,٦٠٣)	(١٦,٦٠٠)	(٥٥,٦٨٤)	(٢,٣٠٣)	(٢٣٨,١٩٠)	١٥٥,٦٧٥	مطلوبات أخرى طويلة الأجل
<u>(٣,٧٩٧,٧٥٢)</u>	<u>(٨٣١,٧٨٣)</u>	<u>(١,٦٦٠,٦٧٦)</u>	<u>(٣,٨٩٤,٧٠٠)</u>	<u>(١٠,١٨٤,٩١١)</u>	<u>٩,٢٥٠,٨١٧</u>	
						٣١ ديسمبر ٢٠١٩
						مطلوبات مالية غير مشتقة
(٢,٩٧٤,٤٢٢)	(١,٥١٠,٥٩٦)	(٨٤٣,٣٧٤)	(١,٧٤٩,٥٧٣)	(٧,٠٧٧,٩٦٥)	٦,٢٢٥,٦١٥	قروض وتمويلات
(٢٢٧,٧٢٨)	(٤٢,٣٨٤)	(٣٨,٩٤٠)	(٣٩,٩٣٤)	(٣٤٨,٩٨٦)	٢٧٢,٦١٣	مطلوبات الإيجار
-	-	-	(١,٦٧٤,٥٤٧)	(١,٦٧٤,٥٤٧)	١,٦٧٤,٥٤٧	نمم دائنة تجارية وأخرى
(٨١,٩١٧)	(١٠,٣٩٤)	(٢٥,١٤٠)	(٦,١٣٩)	(١٢٣,٥٩٠)	٩٠,٩٥٦	مطلوبات أخرى طويلة الأجل
<u>(٣,٢٨٤,٠٦٧)</u>	<u>(١,٥٦٣,٣٧٤)</u>	<u>(٩٠٧,٤٥٤)</u>	<u>(٣,٤٧٠,١٩٣)</u>	<u>(٩,٢٢٥,٠٨٨)</u>	<u>٨,٢٦٣,٧٣١</u>	

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السوق

مخاطر العملات

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

فيما يلي أسعار الصرف المطبقة خلال السنة:

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٢ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات ذات السعر الثابت

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

إن أي زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير ليس لها أي تأثير كبير على الربح أو الخسارة.

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

إن أي تغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى زيادة / (نقص) الربح أو الخسارة بحسب المبالغ المبينة أدناه. يفترض التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى، وبخاصة أسعار العملات الأجنبية. لقد أجري التحليل بنفس الأساس المستخدم في عام ٢٠١٩.

الربح أو الخسارة		التأثير بالآلاف الدراهم
١٠٠ نقطة أساس نقص بواقع	١٠٠ نقطة أساس زيادة بواقع	
٦٨,٠٦١	(٦٨,٠٦١)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٦٠,٦٤٨	(٦٠,٦٤٨)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

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

٤٣ تقارير القطاعات

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

العقارات

تطوير العقارات بغرض البيع والتأجير
تصنيع وبيع المواد المستخدمة في مشاريع الإنشاء، وتنفيذ عقود الإنشاء، وإنتاج الزجاج
الخام والمعماري، وخدمات التبريد، والإنتاج، ومنتجات الألمنيوم المسحوبة، وأثاث
المختبرات، والرعاية الصحية والتعليم.

التصنيع والمقاولات والخدمات

استثمارات استراتيجية غير مسيطرة في الشركات الزميلة، والخدمات المصرفية
الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية.

الاستثمارات

مبين أدناه المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع. يتم قياس الأداء بناءً على إيرادات وأرباح القطاع حيث تعتقد الإدارة أن الربح هو العامل الأكثر أهمية في تقييم نتائج قطاعات معينة بالنسبة إلى المنشآت الأخرى التي تعمل ضمن هذه الصناعات. هناك عدد قليل من المعاملات بين القطاعات ويتم تنفيذ هذه المعاملة على أساس تجاري ويتم استبعادها عند التوحيد.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٣ تقارير القطاعات (تابع)

المعلومات حول القطاعات التشغيلية

المجموع	التصنيع والمقاولات والخدمات		الاستثمارات		العقارات			
	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٩	٢٠٢٠		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
١,٤٧٦,١١٣	١,٣٨٨,٩٠٤	١,٤١٨,١٧١	١,٣٥٢,٤٥٥	١٥,٩٢٦	١٣,٢٤٨	٤٢,٠١٦	٢٣,٢٠١	مبيعات البضائع والخدمات (في نقطة زمنية)
١٩٠,٠٤٣	١٩٧,٢٣٣	١٩٠,٠٤٣	١٩٧,٢٣٣	-	-	-	-	إيرادات العقود (على مدى فترة من الزمن)
٤٠,١٤٠	٢٩٣,٠٧٦	-	-	-	-	٤٠,١٤٠	٢٩٣,٠٧٦	مبيعات العقارات (على مدى فترة من الزمن)
٩١٢,٢٨٦	٨٥٧,٣٤٢	-	-	-	-	٩١٢,٢٨٦	٨٥٧,٣٤٢	إيرادات الإيجار
١٣٤,٤١٤	(٩١,٣٦٧)	-	-	-	-	١٣٤,٤١٤	(٩١,٣٦٧)	(خسارة) / ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية
٦٧,٠٩٠	(٩,٦٥٣)	-	-	٦٧,٠٩٠	(٩,٦٥٣)	-	-	(خسارة) / ربح من التقييم العادل للاستثمارات
١١,٥٠٦	-	-	-	١١,٥٠٦	-	-	-	ربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة
٥٢,٣٢٤	-	-	-	٥٢,٣٢٤	-	-	-	ربح شراء بالمقايضة
(٣,٨٩٧)	٤٠,٨٠١	-	-	(١٨,٥٥٣)	٨,٦٠٩	١٤,٦٥٦	٣٢,١٩٢	أخرى
٢,٨٨٠,٠١٩	٢,٦٧٦,٣٣٦	١,٦٠٨,٢١٤	١,٥٤٩,٦٨٨	١٢٨,٢٩٣	١٢,٢٠٤	١,١٤٣,٥١٢	١,١١٤,٤٤٤	مجموع الإيرادات
(١,٧٣٠,٥٨٣)	(١,٧٨٤,٩٤٢)	(١,٣٠٠,٩٠١)	(١,٢٦٤,٩١٠)	-	-	(٤٢٩,٦٨٢)	(٥٢٠,٠٣٢)	تكاليف تشغيلية مباشرة
(٤١٤,٥٤٨)	(٤٥٥,١٠١)	(٢٣٥,٢٩٠)	(٢٥٠,٢١٤)	(١٠٠,٦٣٨)	(١٠٧,٨٨٧)	(٧٨,٦٢٠)	(٩٧,٠٠٠)	مصاريف عمومية وإدارية
(٢٧٩,٣٨٥)	(٢٨٥,٢٤٧)	(١٠٢,١٩٥)	(١١٨,٦٧٦)	(٤٤,١٥١)	(٢٨,٢٩٣)	(١٣٣,٠٣٩)	(١٣٨,٢٧٨)	مصاريف التمويل
٩٢,٤٠٧	١٧٤,٠٣٨	٣٦,٨٠٨	٥٣,١٧٣	٣٨,٩٢٧	٢٦,٩٦١	١٦,٦٧٢	٩٣,٩٠٤	إيرادات تمويل وإيرادات أخرى
(١٤,٤٦٠)	(٥١,٩٤٩)	(٩,٨٢٢)	(٩,٩٧٠)	-	-	(٤,٦٣٨)	(٤١,٩٧٩)	صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
٥٣٣,٤٥٠	٢٧٣,١٣٥	(٣,١٨٦)	(٤٠,٩٠٩)	٢٢,٤٣١	(٩٧,٠١٥)	٥١٤,٢٠٥	٤١١,٠٥٩	ربح / (خسارة) السنة
٦٥٧,٤١٩	٣٤٧,٥٥٠	٢٢,٣٢٠	(٦,٥٨٣)	٢٢,٢٣٦	(٦٦,٢٨٦)	٦١٢,٨٦٣	٤٢٠,٤١٩	الربح / (الخسارة) العائدة إلى:
(١٢٣,٩٦٩)	(٧٤,٤١٥)	(٢٥,٥٠٦)	(٣٤,٣٢٦)	١٩٥	(٣٠,٧٢٩)	(٩٨,٦٥٨)	(٩,٣٦٠)	ملاك الشركة
٥٣٣,٤٥٠	٢٧٣,١٣٥	(٣,١٨٦)	(٤٠,٩٠٩)	٢٢,٤٣١	(٩٧,٠١٥)	٥١٤,٢٠٥	٤١١,٠٥٩	الحصص غير المسيطرة
٢٠,٩٥٧,٢٠٥	٢١,٧٦١,٥٤٧	٥,٣٠٥,٦٨١	٥,٤٠٠,٧١٠	٢,٤٣١,٦٥٧	٢,٢٩٧,٦١٠	١٣,٢١٩,٨٦٧	١٤,٠٦٣,٢٢٧	الموجودات
٨,٧٥١,١٠٠	٩,٧١٢,٩٦١	٢,٩٠٠,٠١٣	٢,٩٥٠,٧٣٤	١,١٨٢,٥٩٨	١,٦٢٣,٧١٧	٤,٦٦٨,٤٨٩	٥,١٣٨,٥١٠	المطلوبات

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة

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

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

١-٤٤ أساس التوحيد

(أ) اندماجات الأعمال

تستخدم المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية لاحتساب اندماج الأعمال عند نقل السيطرة إلى المجموعة. ويقاس المقابل المحول في عملية الاستحواذ عموماً بالقيمة العادلة وكذلك صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها.

تقوم المجموعة بقياس الشهرة في تاريخ الاستحواذ على أنها:

- القيمة العادلة للمقابل المحول، زائداً
- القيمة المعترف بها لأي حصص غير مسيطرة في المنشأة المستحوذ عليها، زائداً
- في حال تم دمج الأعمال على مراحل، القيمة العادلة لحصة الملكية الحالية في المنشأة المستحوذ عليها، ناقصاً
- صافي القيمة المعترف بها (عادةً القيمة العادلة) للموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المحتملة. 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 للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤٤ 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 انتهاء هذه السيطرة.

(ج) الحصص غير المسيطرة

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

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

(د) فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تقوم بإيقاف الاعتراف بالموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة بالإضافة إلى الحصص غير المسيطرة ذات الصلة والبنود الأخرى لحقوق الملكية. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر. وتقاس أي حصة متبقية في الشركة التابعة السابقة بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة. وبالإضافة إلى ذلك، يتم احتساب أي مبالغ سبق الاعتراف بها في "الدخل الشامل الأخر" فيما يتعلق بتلك المنشأة كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. وقد يعني هذا أن يُعاد تصنيف المبالغ المعترف بها سابقاً في "الدخل الشامل الأخر" إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

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

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

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً لكن دون أن تملك سيطرة كاملة أو مشتركة على السياسات المالية والتشغيلية. والمشروع المشترك هو عبارة عن ترتيب يكون فيه للمجموعة سيطرة مشتركة، وبموجبه يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيب بدلاً من أن يكون لها حقوق في موجوداته وعليها التزامات في مطلوباته.

تحتسب الحصص في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية، ويتم الاعتراف بها مبدئياً بالتكلفة، التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر للكيانات المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة.

عندما تكون حصة المجموعة من خسائر الكيانات المستثمر فيها المحسوبة بطريقة حقوق الملكية مساوية لحصتها في تلك الكيانات أو زائدة عنها، بما في ذلك أي ذمم مدينة أخرى غير مضمونة، فإن المجموعة لا تسجل أي خسائر أخرى، إلا إذا كانت قد تكبدت التزامات أو أجرت دفعات بالنيابة عن المشروع المشترك.

تحذف الأرباح غير المحققة على المعاملات بين المجموعة وكياناتها المستثمر فيها المحسوبة بطريقة حقوق الملكية بقدر حصة المجموعة في المشاريع المشتركة. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تشير المعاملة إلى وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤٤ أساس التوحيد (تابع)

(و) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

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

٢-٤٤ الإيرادات

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

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل، يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد، التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد، بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يمثل مقدار الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتعترف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. يتلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت من المزايا التي يوفرها أداء المجموعة أثناء وفاء المجموعة بالأداء.
٢. ينشئ أداء المجموعة أصلاً يقع تحت سيطرة العميل أو يحسنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
٣. لا ينشئ أداء المجموعة أصلاً مع استخدام بديل للمجموعة ويكون للمنشأة حق ملزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم يتم استيفاء أحد شروطها المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تلبية التزام الأداء.

عندما تلي 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 للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤٤ 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 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 بالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤٤ 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 المتغير المقدم للعميل ويتم الاعتراف بها عند تقديم الخدمات. يتم الاعتراف برسوم التوصيل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد العميل المعني، ما لم تكن تمثل خدمة منفصلة غير محددة وتستوفي معايير الاعتراف المسبق في بيان الأرباح أو الخسائر.

(د) إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. وعندما تقدم المجموعة حوافز لمستأجريها، يتم الاعتراف بتكلفة هذه الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار بطريقة القسط الثابت باعتبارها تخفيضاً في إيرادات الإيجار.

(هـ) إيرادات العقود

تقاس إيرادات العقود من إنشاء واجهات المباني، وتركيب وتثبيت الآلات الثقيلة، وتصنيع الفولاذ بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. ويتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن بناءً على طريقة التكلفة إلى التكلفة. ويتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. وتدرج الدفعات المقدمة المستلمة ضمن مطلوبات العقود.

(و) إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح ضمن حساب الأرباح أو الخسائر في التاريخ الذي يثبت فيه حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح.

٣-٤٤ 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 للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٤٤ إيرادات ومصاريف التمويل

تتألف إيرادات ومصاريف التمويل مما يلي:

- إيرادات الفوائد
- إطفاء خصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
- أرباح وخسائر الصرف الأجنبي على الموجودات والمطلوبات المالية
- مصاريف الفوائد
- إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
- تغيير 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 رسمة تكاليف الاقتراض المنسوبة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسمة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد المصاريف ذات الصلة بالموجودات المؤهلة وتتوقف الرسمة عند الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها أو بيعها. وتحسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بتطوير العقارات لغرض البيع ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد. وتحسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بالفترة التي تلي الاستحواذ أو الإنشاء أو الإنتاج ضمن المصاريف. ويتم التوقف عن رسمة 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.

٥-٤٤ ممتلكات ومنشآت ومعدات

(أ) الاعتراف والقياس

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

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

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

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

(ب) إعادة التصنيف إلى الاستثمارات العقارية

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى استثمار عقاري، يعاد قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة ويعاد تصنيفه كاستثمار عقاري. ويتم الاعتراف بأي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن حساب الأرباح أو الخسائر بقدر ما تعكس هذه الأرباح من خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المعني. يتم الاعتراف بأي خسائر في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية بما يعادل المبلغ المدرج سابقاً في الدخل الشامل فيما يخص العقار المعني، مع الاعتراف فوراً بأي خسائر متبقية في حساب الأرباح أو الخسائر.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٤٤ ممتلكات ومنشآت ومعدات (تابع)

(ج) التكاليف اللاحقة

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

(د) الاستهلاك

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

يبدأ احتساب الاستهلاك للأصل عندما يصبح متاحاً للاستخدام، أي عندما يكون في موقع ووضع مناسبين يجعله قادراً على العمل بالطريقة التي تحددها الإدارة.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية والسنوات المقابلة لبنود الممتلكات والمنشآت والمعدات الرئيسية:

السنوات

٣٣-١٥
٥٠-٣
١٠-٣
٧-٣

مبان
منشآت ومعدات
معدات مكتبية وأثاث
مركبات

تتم مراجعة طرق حساب الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في كل فترة تقرير مع تعديلها عند الضرورة.

(هـ) موجودات مؤجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تتحمل بموجبها المجموعة كافة مخاطر ومزايا الملكية كعقود إيجار تمويلي. يتم بيان الموجودات المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار تمويلي بقيمة تعادل القيمة العادلة للأصل أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار في بداية عقد الإيجار، أيهما أقل، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة (إن وجدت).

٦-٤٤ موجودات غير ملموسة

(أ) القياس اللاحق

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

(ب) موجودات أخرى غير ملموسة

تشمل الموجودات الأخرى غير الملموسة حقوق الدراية الفنية وشهادات تسجيل المنتجات والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامات التجارية وعقود العملاء التي لها أعمار إنتاجية محددة، وتدرج بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يتم إطفاء هذه الموجودات وفقاً لتقدير الإدارة لأعمارها الإنتاجية التي تتراوح من ٥ سنوات إلى ٣٩ سنة.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٤٤ موجودات غير ملموسة (تابع)

(ج) النفقات اللاحقة

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

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

٧-٤٤ استثمارات عقارية

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

يُقاس الاستثمار العقاري بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي، ويقاس لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بأي تغييرات 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 تنسب مباشرة للاستثمار العقاري حتى يكون مهيباً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسمة.

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

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٤٤ مخزون

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

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

يقاس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تتركز تكلفة المواد الخام وقطع الغيار على طريقة متوسط التكلفة المرجح وتشتمل على النفقات المتكبدة للاستحواذ على المخزون وإيصاله إلى موقعه الحالي ووضع 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 بمصاريف البيع المقدر.

(ب) العقارات قيد التطوير/ المحتفظ بها بغرض البيع

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

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

٩-٤٤ أعمال إنشائية قيد الإنجاز

تتمثل الأعمال الإنشائية قيد الإنجاز في إجمالي المبالغ غير المفوترة المتوقع تحصيلها من العملاء مقابل أعمال العقود المنجزة حتى تاريخه. تقاس الأعمال الإنشائية قيد الإنجاز في تكلفة العقد المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها حتى تاريخه ناقصاً الفواتير المرحلية ناقصاً الخسائر المعترف بها. يتم عرض الأعمال الإنشائية قيد الإنجاز كجزء من الذمم المدينة الأخرى في بيان المركز المالي لكافة العقود التي تزيد فيها التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها عن الفواتير المرحلية. عندما تزيد الفواتير المرحلية عن التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها، يتم بيان الفرق كجزء من الذمم الدائنة الأخرى في بيان المركز المالي.

١٠-٤٤ الأدوات المالية

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

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

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٠-٤٤ الأدوات المالية (تابع)

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة (تابع)

(١) موجودات مالية مقيسة 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 المقيسة 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 مقيسة 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 المقيسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم مطلقاً إعادة تصنيف الأرباح والخسائر إلى حساب الأرباح أو الخسائر ولا يتم الاعتراف بأي انخفاض في القيمة في حساب الأرباح أو الخسائر.

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

نقد وما في حكمه

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

(ب) المطلوبات المالية غير المشتقة

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

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٤٤ العملات الأجنبية

(أ) المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية إلى العملات الوظيفية ذات الصلة لشركات المجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بتاريخ التقرير إلى العملة الوظيفية باستخدام سعر الصرف بذلك التاريخ. إن أرباح أو خسائر العملة الأجنبية للبنود النقدية هي الفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة الوظيفية في بداية السنة، المعدلة بالفائدة والدفعات الفعلية خلال السنة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة بسعر الصرف في نهاية سنة التقرير.

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

(ب) العمليات الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات الخاصة بالعمليات الأجنبية، بما في ذلك الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناتجة عن الاستحواذ، إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. ويتم تحويل إيرادات ومصاريف العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة الحالية.

ويتم الاعتراف بفروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل ضمن الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي تحويل العملات الأجنبية ضمن حقوق الملكية. عندما يتم استبعاد عملية أجنبية، بحيث يتم فقدان السيطرة أو التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة، فيعاد تصنيف القيمة المتراكمة في احتياطي التحويل المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن حساب الأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح أو خسائر الاستبعاد.

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

١٢-٤٤ ذمم دائنة تجارية ومخصصات

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

تُحتسب المخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يستدعي الأمر إجراء تدفق خارجي لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويكون بالإمكان وضع تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. لا تحتسب مخصصات لخسائر العمليات المستقبلية.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة طلبها لتسوية الالتزام باستخدام معدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المصاحبة للالتزام. تحتسب الزيادة في المخصصات نتيجة لمرور الوقت في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن "تكاليف التمويل".

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤٤-١٣ الانخفاض في 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 المقدره 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 لشرط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى، أو أي مؤشرات تدل على أن المدين أو المصدر سيتعرض للإفلاس، أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر، أو التغيرات السلبية في القدرة على السداد من قبل المقترض أو المصدر، أو عدم وجود سوق نشطة للسند، أو معطيات ملحوظة تشير إلى وجود نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المتوقعة لمجموعة من الموجودات المالية.

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

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

تحتسب خسارة الانخفاض في القيمة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. يتم الاعتراف بالخسائر ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم إظهارها في حساب المخصص. وعندما ترى المجموعة عدم وجود احتمالات واقعية باسترداد الأصل، يتم شطب المبالغ ذات الصلة. وعندما يتسبب حدث لاحق في تقليص خسائر انخفاض القيمة، يتم بيان التقليل في خسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

(ب) كيانات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية

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

(ج) موجودات غير مالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة (باستثناء الاستثمارات العقارية والعقارات قيد التطوير والمخزون) للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على تعرضها لانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

فيما يتعلق بالشهرة والموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة أو لا تكون متاحة للاستخدام، يتم اختبارها سنوياً للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة.

لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة من الموجودات تنتج تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية 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. وتستخدم القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد قيمته المقدره القابلة للاسترداد.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٣-٤٤ الانخفاض في القيمة (تابع)

(ج) موجودات غير مالية (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.

١٤-٤٤ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كما يتم رصد مخصص، باستخدام الأساليب الاكتوارية، لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لقانون العمل لدولة الإمارات العربية المتحدة وذلك عن سنوات خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية.

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

١٥-٤٤ عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً. إن العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين لفترة من الزمن مقابل تعويض ما. ولتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين، تُقيم المجموعة ما إذا كان:

- العقد ينطوي على استخدام أصل معين - قد يتم تحديد ذلك صراحةً أو ضمناً، ويجب أن يكون متميزاً فعلياً أو يمثل بشكل كبير كامل قدرة الأصل المتميز فعلياً. إذا كان لدى المورد حق بديل جوهري، فلا يُعتبر الأصل محددًا.
- لدى المجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل بشكل كبير خلال فترة الاستخدام.
- لدى المجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. للمجموعة الحق عندما يكون لديها حقوق اتخاذ القرار الأكثر ملاءمة لتغيير كيفية وغرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي تكون فيها جميع القرارات المتعلقة بكيفية وغرض استخدام الأصل محددة مسبقاً، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:

- كان لدى المجموعة الحق في تشغيل الأصل، أو
- قامت المجموعة بتصميم الأصل بطريقة تحدد مسبقاً الكيفية والغرض من استخدامه.

عند بدء أو إعادة تقييم العقد الذي يحتوي على عنصر إيجار، تخصص المجموعة الثمن المقابل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس أسعارها المستقلة النسبية.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٥-٤٤ عقود الإيجار (تابع)

كمستأجر

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

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

يُقاس التزام الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي لم تُدفع في تاريخ بدء العقد، مخصومة باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار أو إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. وبشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي كمعدل الخصم.

تشمل دفعات الإيجار المتضمنة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- الدفعات الثابتة، بما في ذلك الدفعات الثابتة من حيث الجوهر.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، المقاسة مبدئياً باستخدام مؤشر أو معدل كما في تاريخ بدء العقد، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية.
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء الذي من المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفعات الإيجار في فترة التجديد الاختيارية إذا كانت المجموعة متأكدة إلى حد معقول من ممارسة خيار التمديد، وغرامات فسخ عقد الإيجار مبكراً ما لم تكن المجموعة متأكدة إلى حد معقول من عدم الفسخ مبكراً.

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

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

يتم تخصيص كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكاليف التمويل. ويتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار للحصول على معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، يتم إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام، أو يتم تسجيله في الربح أو الخسارة إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى صفر.

تعرض المجموعة موجودات حق الاستخدام التي لا تستوفي تعريف الاستثمارات العقارية في "حق الاستخدام".

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤٤ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٥-٤٤ عقود الإيجار (تابع)

كمستأجر (تابع)

استخدمت المجموعة حكمها لتحديد شروط عقد الإيجار لبعض عقود الإيجار التي تكون فيها هي المستأجر وتتضمن خيارات التجديد والإنهاء (الإيضاح ٤). يؤثر تقييم ما إذا كانت المجموعة على يقين معقول من ممارسة مثل هذه الخيارات على شروط عقد الإيجار، وهو ما يؤثر إلى حد كبير على قيمة مطلوبات الإيجار وموجودات حق الاستخدام المعترف بها.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم إدراج موجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل للمركبات التي لها عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة، بما في ذلك المعدات المكتبية. تقوم المجموعة بإدراج دفعات الإيجار المرتبطة بهذه الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

دفعات الإيجار المتغيرة

تستأجر المجموعة أراضي من حكومة دبي لمدة ٩٩ عاماً. وتم إعفاء المجموعة من دفع رسوم الإيجار للسنوات العشر الأولى، وبعد ذلك واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، فإن رسوم الإيجار التي تستند إلى شروط دفع متغيرة تمثل ٢٠٪ من حصة الأرباح المحققة يجب دفعها إلى حكومة دبي. ونظراً لأن دفعات الإيجار متغيرة، فلم يتم تسجيل أي التزامات إيجار. واعترفت المجموعة بموجودات حق الاستخدام ضمن الاستثمارات العقارية وتدرجها حالياً بالقيمة العادلة تمثيلاً مع سياستها المحاسبية.

كمؤجر

عندما تعمل المجموعة كمؤجر، فإنها تحدد عند بدء الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أم عقد إيجار تشغيلي. ولتصنيف كل عقد إيجار، تُجري المجموعة تقييمًا شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا العرضية لملكية الأصل الأساسي للمستأجر. إذا كان الأمر كذلك، فيُعد عقد الإيجار هنا عقد إيجار تمويلي؛ وإن لم يكن كذلك، فعندئذ يكون عقد إيجار تشغيلي. وفي إطار هذا التقييم، تنظر المجموعة في مؤشرات معينة مثل ما إذا كان الإيجار للجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

عند تأجير الموجودات بموجب عقد إيجار تشغيلي، يتم إدراج الأصل في الميزانية العمومية بناءً على طبيعة الأصل. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار على أساس القسط الثابت.

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

١٦-٤٤ ربحية السهم

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

١٧-٤٤ 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.