

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

الصفحة (الصفحات)

المحتويات

١	تقرير المراجعة حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية إلى المساهمين
٢	بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد المرحلي
٣	بيان الدخل الشامل الموجز الموحد المرحلي
٤	بيان المركز المالي الموجز الموحد المرحلي
٥	بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد المرحلي
٦ - ٧	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد المرحلي
٨ - ٢١	إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية

تقرير المراجعة حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية إلى السادة المساهمين في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي الموجز الموحد المرحلي المرفق لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (معاً "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، والبيانات الموجزة المرحلية للربح أو الخسارة والدخل الشامل لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد المرحلي وبيان التدفقات النقدية الموجز الموحد المرحلي لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة تعتبر مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا تتمثل في إبداء استنتاج حول هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية بناءً على عملية المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

لقد أجرينا مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مدقق الحسابات مستقل للمنشأة". تتضمن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية على توجيه الاستفسارات في المقام الأول من الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وكذلك تطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق عملية المراجعة يعتبر في الأساس نطاقاً محدوداً مقارنة بنطاق عملية التدقيق المنجزة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فإن نطاق عملية المراجعة لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سوف نكون على دراية بكافة الأمور الهامة التي قد يتم تحديدها خلال عملية التدقيق. وبناءً على ذلك، فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً في هذا الشأن.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

برئيس ووترهاوس كوبرز

٣٠ أكتوبر ٢٠١٩



محمد البورنو

سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم: ٩٤٦

دبي، الإمارات العربية المتحدة

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد المرحلي

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح	
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩		
ألف درهم (مراجعة)	ألف درهم (مراجعة)	ألف درهم (مراجعة)	ألف درهم (مراجعة)		
١,٠٣٨,٩٢٢	١,٠٨٤,٥٧٣	٣٩٦,٥٢٣	٣٩٨,٥٩١		مبيعات البضائع والخدمات
٧٠٠,٠١٧	٦٨٠,٦١٦	٢٣٥,٧٧٥	٢١٧,٣٦١		إيرادات الإيجار
٢١٤,٦٥٠	١٤٦,٩١٨	٤٨,٣٧٩	٥٢,٣١٩		إيرادات العقود
٤٩,٣٢٠	٣٥,٨٦٨	١٧,٥٦٢	٨,٧٥٤		بيع العقارات
(٨٠,٦٦٤)	٦٠,٠٨٣	(١٢,٠٣٤)	١٦,١٠٢		ربح / (خسارة) من التقييم العادل للاستثمارات
١٨,٦٢٢	٣,١٧١	(١٨٦)	(٥٦٢)	٢٢	(خسارة) / ربح من بيع استثمارات
١٥٢,١٨٥	٥٢,٢٥١	١٥٢,١٨٥	-	١٠	ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية
-	١٤,١٤٢	-	-		ربح من بيع استثمارات عقارية
١٧,٤٩٨	٢٤,٢٦٠	١٠,١٦٥	٩,٨٦٥		إيرادات توزيعات الأرباح
					حصة من خسارة جهات مستثمر بها محسوبة على أساس
(٢٢,٤٨٠)	(٤٣,٩٦٧)	(٧,٠٤٥)	(١١,١٣١)		حقوق الملكية
٢٢٨,٩١٦	١١,٥٠٦	-	-	٢٠	الربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على
١٠٤,٢٦٣	٥٢,٣٢٤	-	-	٢٠	الحصة المسيطرة
٢,٤٢١,٢٤٩	٢,١٢١,٧٤٥	٨٤١,٣٢٤	٦٩١,٢٩٩		أرباح شراء بالمقايضة
					مجموع الإيرادات
(١,٣١٧,٤٩٣)	(١,٢٣٦,٢٦٢)	(٥٠٧,٣٨٨)	(٤٤٥,٤٨١)	٦	تكلفة المبيعات
(٣٧٧,٤٤١)	(٢٩٩,١٤٠)	(١١٤,٧٢٨)	(١٠١,٠٩٣)	٧	مصاريف عمومية وإدارية
(١٣٣,٦٢٤)	(٢٢١,٦٣٦)	(٤١,٩٥٣)	(٦٥,٦٤٥)		مصاريف تمويل
٣٦,٢٣٢	٣٣,٨٥٣	٧,٢٢٠	١٤,٠٠١		إيرادات تمويل
٤٠,٠٩٦	٣٤,٥٧٦	١٦,٢٠١	٥,٧٨٣	٨	إيرادات أخرى
٦٦٩,٠١٩	٤٣٣,١٣٦	٢٠٠,٦٧٦	٩٨,٨٦٤		ربح الفترة
					الربح العائد إلى:
٧٢٤,٣٣٤	٤٥٨,٧٣٤	٢٣٣,٢٩٠	١٠٥,٤٩١		ملاك الشركة
(٥٥,٣١٥)	(٢٥,٥٩٨)	(٣٢,٦١٤)	(٦,٦٢٧)		الحصص غير المسيطرة
٦٦٩,٠١٩	٤٣٣,١٣٦	٢٠٠,٦٧٦	٩٨,٨٦٤		ربح الفترة
					ربحية السهم
٠,١٧	٠,١١	٠,٠٥	٠,٠٣	١٥	الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (بالدرهم)

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

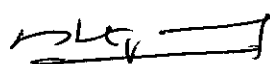
بيان الدخل الشامل الموجز الموحد المرحلي

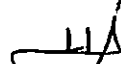
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم (مراجعة)	ألف درهم (مراجعة)	ألف درهم (مراجعة)	ألف درهم (مراجعة)
٦٦٩,٠١٩	٤٣٣,١٣٦	٢٠٠,٦٧٦	٩٨,٨٦٤
ربح الفترة			
الدخل الشامل الآخر:			
بنود لن يُعاد تصنيفها في الربح أو الخسارة			
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من			
خلال الدخل الشامل الآخر			
مجموع الدخل الشامل الآخر للفترة			
(٣٧,١٥٧)	(٦٩)	(٣٤)	(٧)
(٣٧,١٥٧)	(٦٩)	(٣٤)	(٧)
٦٣١,٨٦٢	٤٣٣,٠٦٧	٢٠٠,٦٤٢	٩٨,٨٥٧
مجموع الدخل الشامل للفترة			
العائد إلى:			
مُلاك الشركة			
الحصص غير المسيطرة			
مجموع الدخل الشامل للفترة			
٦٨٩,٥٠٩	٤٥٨,٦٦٥	٢٣٣,٢٥٦	١٠٥,٤٨٤
(٥٧,٦٤٧)	(٢٥,٥٩٨)	(٣٢,٦١٤)	(٦,٦٢٧)
٦٣١,٨٦٢	٤٣٣,٠٦٧	٢٠٠,٦٤٢	٩٨,٨٥٧

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

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (منققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (مراجعة)	إيضاح
٣,٢٠٣,٠٨٤	٣,٤٢٧,٤٣١	٣,٦٢٨,٤٦٩	٩ موجودات غير متداولة
-	-	٢٨٣,٦٥٤	٣ ممتلكات ومنشآت ومعدات
٣٢٦,٦٤٥	٣٢٥,٠٤٠	٥٢٥,٧٩٧	٢٠ موجودات حق الاستخدام
٨,٢١٠,١٢١	٨,٢٩٢,١٠٨	٨,٤٨٣,٣١٠	١٠ شهرة وموجودات غير ملموسة
١٤٤,٦٣١	١٣٣,٥٨٦	١٢١,٧١٠	١١ استثمارات عقارية
١٩٥,٤٧٨	٢٤٦,٧٥٤	١٤٠,٨١٣	٢٠ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٩,٨٢٠	٤٣,٩٥٨	٥١,٢٥٤	استثمارات في جهات مستثمر بها محسوبة على أساس حقوق الملكية
٢,١٦٠	١,٥٧٧	١,٣١٠	ذمم الإيجار المدينة
١,٥٩٧,٠٩٨	٣٥٣,٠٥٩	٢٦٧,٤١١	١٢ ذمم الإيجار التمويلي المدينة
٦٩,٤٥٩	٦٧,٨٧٠	٥٢,٥٣٧	المخزون
٤٥,٦٤٩	٤٦,١٠٧	٣١,٠٩٢	ذمم مدينة تجارية
١٣,٨٤٤,١٤٥	١٢,٩٢٧,٤٩٠	١٣,٥٨٧,٤٠٧	ذمم مدينة أخرى
			مجموع الموجودات غير المتداولة
١,٤٢٣,٢٦٣	٢,٤٥٢,٧٩١	٢,٦٢٨,٧٢٠	١٢ موجودات متداولة
١,٤٧٦,٣٣٥	١,٤٢٩,٢٢٧	١,٤٠٦,٨٥١	١١ مخزون
١,٠٨٦,٣٢٣	١,١٣٧,٤٨٣	١,٣٩٩,٩٦٩	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٣,٣٨٠	١٣٤,٤٢٣	٥٦,٨٤٨	ذمم مدينة تجارية
٨٤٧,٤٩٥	٦٦٤,٧١٤	٧٣٩,٧٤٠	ذمم مدينة قصيرة الأجل لدى البنوك
٧٠٥,٧٧٣	٧٩٨,٠٦٩	٨١٦,١٠٠	١٤ ذمم مدينة أخرى
٥,٥٩٢,٥٦٩	٦,٦١٦,٧٠٧	٧,٠٤٨,٢٢٨	نقد وما في حكمه
١٩,٤٣٦,٧١٤	١٩,٥٥٤,١٩٧	٢٠,٦٣٥,٦٣٥	مجموع الموجودات المتداولة
٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨	حقوق الملكية
٤٦	٤٦	٤٦	رأس المال
٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	علاوة إصدار
١,٠٤١,١٩٨	١,٠٧٨,٧١٠	١,٠٧٨,٧١٠	احتياطي رأس المال
١,٣١٠,٢١٣	١,٣٤٥,٥١٠	١,٣٤٥,٥١٠	احتياطي قانوني
٢٢,٠٠٠	٢٢,٠٠٠	٢٢,٠٠٠	احتياطي عام
(١٤٣,٤٤١)	(١٥٣,٢٨١)	(١٤٤,٢١٦)	احتياطي إعادة التقييم
-	٤٢٥,٢٠٢	-	احتياطي القيمة العادلة
-	١٠,٥٠٠	-	توزيعات أرباح مقترحة
٥,٤٩١,٠٤٦	٤,٩٠٩,٦٣٢	٥,١٩٨,٠١١	١٨ أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة
١١,٩٩٨,٥٨١	١١,٩١٥,٨٣٩	١١,٧٧٧,٥٨١	١٨ أرباح محتجزة
٣٩٦,٤٢٣	٣٦٩,٤٦٦	٣٢٨,٣٢١	حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة
١٢,٣٩٥,٠٠٥	١٢,٢٨٥,٣٠٥	١٢,١٠٥,٩٠٢	الحصص غير المسيطرة
			مجموع حقوق الملكية
٢,٢٢٧,١٠٤	٢,٧٦٢,٦٩٠	٤,٦٨٠,٧٤٥	١٦ المطلوبات
-	-	٢٤١,٧١٤	٣ مطلوبات غير متداولة
٢١٧,٨٠٧	١٦١,٠٩٥	١٩١,٢١٥	قروض بنكية
٢,٤٤٤,٩١١	٢,٩٢٣,٧٨٥	٥,١١٣,٦٧٤	٣ مطلوبات الإيجار
			ذمم دائنة أخرى
			مجموع المطلوبات غير المتداولة
١,٧٩٢,٦٧٣	١,٤٦٩,٢١٦	١,٥٥٧,٩٢٨	١٦ مطلوبات متداولة
١,١٠١,٦٠٠	١,١٠١,٦٠٠	-	قروض بنكية
-	-	٣٨,٦٢٣	١٧ مندات الصكوك
١,٧٠٢,٥٢٥	١,٧٧٤,٢٩١	١,٨١٩,٥٠٨	٣ مطلوبات الإيجار
٤,٥٩٦,٧٩٨	٤,٣٤٥,١٠٧	٣,٤١٦,٠٥٩	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
٧,٠٤١,٧٠٩	٧,٢٦٨,٨٩٢	٨,٥٢٩,٧٣٣	مجموع المطلوبات المتداولة
١٩,٤٣٦,٧١٤	١٩,٥٥٤,١٩٧	٢٠,٦٣٥,٦٣٥	مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠١٩، ووقعها بالنيابة عن المجلس:


مشتاق مسعود
المدير المالي للمجموعة


خالد جاسم كلبان
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد المرحلي

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		ايضاح	
٢٠١٨	٢٠١٩		
ألف درهم	ألف درهم		
(مراجعة)	(مراجعة)		
٦٦٩,٠١٩	٤٣٣,١٣٦		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح الفترة
			تعديلات لـ:
١٢٤,٢٥٢	١٦٣,٢١٣		استهلاك
٥,٤٦٧	١٢,٩٦٠		إطفاء موجودات غير ملموسة
٤٦٢	(٣٨١)		(ربح) / خسارة من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
(١٥٢,١٨٥)	(٥٢,٢٥١)		ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية
-	(١٤,١٤٢)		ربح من بيع استثمارات عقارية
(١٨,٦٢٢)	(٣,١٧١)		(ربح) / خسارة من بيع استثمارات - (بالصافي)
٢٢,٤٨٠	٤٣,٩٦٧		حصة من خسارة جهات مستثمر بها محسوبة على أساس حقوق الملكية
٨٠,٦٦٤	(٦٠,٠٨٣)		(ربح) / خسارة من التقييم العادل للاستثمارات
٢٧,٩٩٠	-	٧	انخفاض قيمة استثمار في جهة مستثمر بها محسوبة على أساس حقوق الملكية
(٢٢٨,٩١٦)	(١١,٥٠٦)	٢٠	ربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل الاستحواذ على حصة مسيطرة
(١٠٤,٢٦٣)	(٥٢,٣٢٤)	٢٠	أرباح شراء بالمقايضة
(٣٦,٢٣٢)	(٣٣,٨٥٣)		إيرادات التمويل
١٣٣,٦٢٤	٢٢١,٦٣٦		مصاريف / أرباح التمويل على سندات الصكوك
٥٢٣,٧٤٠	٦٤٧,٢٠١		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في:
٤٢,٢١٨	١٠٦,٥٢١		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
(١٢٧,٢١٠)	(٢٤٢,٣٠٥)		- ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٣٥٧,٣٩٨)	(٢٣٢,٤٧٠)		- مخزون
١٥١,٥٢٠	٢٣,٥٥١		- ذمم دائنة تجارية وأخرى
(١٢,٢٥٠)	(١٠,٥٠٠)	١٨	- أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
٢٢٠,٦٢٠	٢٩١,٩٩٨		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٠٥,٤٢٦)	(١١٥,٤٦٧)	٢٠	المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص مسيطرة - بالصافي من النقد المستحوذ عليه
-	(٣,٥٠٣)	٢١	المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص غير مسيطرة
(٢٥٤,٩٣٢)	(١٧٦,٤٩٣)		إضافات على استثمارات عقارية
(٢٣٧,٠٥٩)	(٢٨٠,٠٨٤)		شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
٣١	٧٩٩		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
-	(٢٤٩)		إضافات إلى موجودات غير ملموسة
٣٦,٢٣٢	٣٣,٨٥٣		إيرادات تمويل مقبوضة
(١٤,٦١٧)	(٣٢,٦٦٩)		استثمارات في جهات مستثمر فيها محسوبة على أساس حقوق الملكية
(٨٧٥,٧٧١)	(٥٧٣,٨١٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١,٦٣٢,٥٩٢	٣,٢٤٥,٩٩٤		عوائد من قروض بنكية
(٤٩٣,٠٨١)	(١,٣٢٦,٣٦٩)		سداد قروض بنكية
-	(١,١٠١,٦٠٠)		سداد سندات الصكوك
-	(٣٦,٤١٧)		العناصر الرئيسية لمدفوعات الإيجار
(١٧,٤٣٢)	٣٦٠		صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
(٥١٠,٢٤٢)	(٤٢٥,٢٠٢)	١٨	توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٩,٠٤٧)	٧٧,٥٧٥		صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل
(١٣٣,٦٢٤)	(٢٢١,٦٣٦)		مصاريف / أرباح التمويل على سندات الصكوك المدفوعة
٤٣٩,١٦٦	٢١٢,٧٠٥		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٢١٥,٩٨٥)	(٦٩,١١٠)		صافي النقص في النقد وما في حكمه
٤٠٤,٥٩٨	٣٤٣,٠١٦	١٤	النقد وما في حكمه في ١ يناير
١٨٨,٦١٣	٢٧٣,٩٠٦		النقد وما في حكمه في ٣٠ سبتمبر
			النقد وما في حكمه يشمل ما يلي:
٦١٣,٩٥٣	٥٦٥,٤٨٣	١٤	نقد في الصندوق والحسابات الجارية لدى البنوك والحسابات تحت الطلب لدى البنوك
٩١,٨٢٠	٢٥٠,٦١٧	١٤	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)
(٥١٧,١٦٠)	(٥٤٢,١٩٤)		سحوبات بنكية على المكشوف وقروض إيصالات الأمانة والفواتير المخصومة
١٨٨,٦١٣	٢٧٣,٩٠٦		

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد المرحلي
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (مراجعة)

حقوق الملكية العائدة إلى ملك الشركة													
رأس المال	علاوة إصدار	احتياطي رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي إعادة التقييم	احتياطي القيمة العادلة	توزيعات أرباح مقترحة	أرباح لأعضاء مجلس الإدارة	أرباح مقترحة	المجموع الفرعي	الحصص غير المسيطرة	المجموع	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٠٤١,١٩٨	١,٣١٠,٢١٣	٢٢,٠٠٠	(٢٥٩,٤٨٩)	٥١٠,٢٤٢	١٢,٢٥٠	٤,٩٣٦,١٦٧	١١,٨٥٠,١٤٧	٤٧٨,٥٠٣	١٢,٣٢٨,٦٥٠	٤,٢٥٢,٠١٨
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢١,٤٧٥)	(٢١,٤٧٥)	(٩,٣١٩)	(٣٠,٧٩٤)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٨٩٣	٢,٨٩٣	-	٢,٨٩٣	-
٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٠٤١,١٩٨	١,٣١٠,٢١٣	٢٢,٠٠٠	(٢٥٩,٤٨٩)	٥١٠,٢٤٢	١٢,٢٥٠	٤,٩١٧,٥٨٥	١١,٨٣١,٥٦٥	٤٦٩,١٨٤	١٢,٣٠٠,٧٤٩	٤,٢٥٢,٠١٨
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٧٢٤,٣٣٤	٧٢٤,٣٣٤	(٥٥,٣١٥)	٦٦٩,٠١٩	-
-	-	-	-	-	-	١٥٠,٨٧٣	-	-	(١٥٠,٨٧٣)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(٣٤,٨٢٥)	-	-	-	(٣٤,٨٢٥)	(٢,٣٢٢)	(٣٧,١٥٧)	-
-	-	-	-	-	-	١١٦,٠٤٨	-	-	(١٥٠,٨٧٣)	(٣٤,٨٢٥)	(٢,٣٢٢)	(٣٧,١٥٧)	-
-	-	-	-	-	-	١١٦,٠٤٨	-	-	٥٧٣,٤٦١	٦٨٩,٥٠٩	(٥٧,٦٤٧)	٦٣١,٨٦٢	-
-	-	-	-	-	-	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	(٥١٠,٢٤٢)	-
-	-	-	-	-	-	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	(٥١٠,٢٤٢)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤,٣١١	٤,٣١١	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١,٤٨١	١,٤٨١	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢٠,٩٠٦)	(٢٠,٩٠٦)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٥,١١٤)	(١٥,١١٤)	-
-	-	-	-	-	-	-	(٥١٠,٢٤٢)	-	-	(٥١٠,٢٤٢)	(١٥,١١٤)	(٥٢٥,٣٥٦)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(١٢,٢٥٠)	-	(١٢,٢٥٠)	-	(١٢,٢٥٠)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(١٢,٢٥٠)	-	(١٢,٢٥٠)	-	(١٢,٢٥٠)	-
٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٠٤١,١٩٨	١,٣١٠,٢١٣	٢٢,٠٠٠	(١٤٣,٤٤١)	-	-	٥,٤٩١,٠٤٦	١١,٩٩٨,٥٨٢	٣٩٦,٤٢٣	١٢,٣٩٥,٠٠٥	٤,٢٥٢,٠١٨

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد المرحلي
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (مراجعة) (تابع)

حقوق الملكية العائدة إلى ملك الشركة												
رأس المال	علاوة إصدار	احتياطي رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي إعادة التقييم	القيمة العادلة	توزيعات أرباح مقترحة	أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة	المجموع الفرعي	الحصص غير المسيطرة	المجموع	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٠٧٨,٧١٠	١,٣٤٥,٥١٠	٢٢,٠٠٠	(١٥٣,٢٨١)	٤٢٥,٢٠٢	١٠,٥٠٠	٤,٩٠٩,٦٣٢	١١,٩١٥,٨٣٩	٣٦٩,٤٦٦	١٢,٢٨٥,٣٠٥
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٥٤,٤٣٢)	(١٥٤,٤٣٢)	(١٢,٤٠٦)	(١٦٦,٨٣٨)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣,٦٧٨)	(٣,٦٧٨)	-	(٣,٦٧٨)
٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٠٧٨,٧١٠	١,٣٤٥,٥١٠	٢٢,٠٠٠	(١٥٣,٢٨١)	٤٢٥,٢٠٢	١٠,٥٠٠	٤,٧٥١,٥٢٢	١١,٧٥٧,٧٢٩	٣٥٧,٠٦٠	١٢,١١٤,٧٨٩
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٥٨,٧٣٤	(٢٥,٥٩٨)	٤٣٣,١٣٦	-
مجموع الدخل الشامل للفترة												
ريح الفترة												
الدخل الشامل الآخر												
-	-	-	-	-	-	٩,١٣٤	-	-	(٩,١٣٤)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(٦٩)	-	-	(٦٩)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	٩,٠٦٥	-	-	(٩,١٣٤)	(٦٩)	-	-
-	-	-	-	-	-	٩,٠٦٥	-	-	٤٤٩,٦٠٠	(٢٥,٥٩٨)	٤٣٣,٠٦٧	-
مجموع الدخل الشامل للفترة												
مجموع الدخل الشامل للفترة												
المعاملات مع الملاك المسجلة مباشرة في حقوق الملكية												
مساهمات من الملاك وتوزيعات عليهم												
-	-	-	-	-	-	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	-	(٤٢٥,٢٠٢)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٨٤٠)	(١,٨٤٠)	-
-	-	-	-	-	-	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	(٤٢٥,٢٠٢)	(١,٨٤٠)	(١,٨٤٠)	(٤٢٧,٠٤٢)
التغيرات في حصص الملكية												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣,١١١)	(٣٩٢)	(٣,٥٠٣)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٩٠٩)	(٩٠٩)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣,١١١)	(١,٣٠١)	(٤,٤١٢)	-
-	-	-	-	-	-	-	(٤٢٥,٢٠٢)	-	(٣,١١١)	(٣,١٤١)	(٤٣١,٤٥٤)	-
مجموع المعاملات مع الملاك												
حركات أخرى												
-	-	-	-	-	-	-	(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-
-	-	-	-	-	-	-	(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-	(١٠,٥٠٠)	-
٤,٢٥٢,٠١٨	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٠٧٨,٧١٠	١,٣٤٥,٥١٠	٢٢,٠٠٠	(١٤٤,٢١٦)	-	-	٥,١٩٨,٠١١	١١,٧٧٧,٥٨١	٣٢٨,٣٢١	١٢,١٠٥,٩٠٢
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩												

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

١. معلومات عن الشركة

تم تأسيس شركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") في الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لعام ١٩٩٥ بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تشتمل هذه البيانات المالية الموجزة المرحلية كما في ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ("الفترة الحالية") على البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") وحصة المجموعة في الشركات الزميلة والترتيبات المشتركة.

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

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

٢. بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموجزة المرحلية وفقاً للبيان المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". لا تحتوي هذه البيانات المالية الموجزة المرحلية على كافة المعلومات اللازمة للبيانات المالية السنوية الكاملة الموحدة وينبغي أن تقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٣. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموجزة المرحلية تتوافق مع تلك السياسات المطبقة من قبل المجموعة في بياناتها المالية السنوية الموحدة الأخيرة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ باستثناء ما هو مبين أدناه:

التغيرات في السياسات المحاسبية

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة التالية:

— المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار

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

وفقاً للأحكام الانتقالية في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، سجلت المجموعة التأثير التراكمي للتطبيق الأولي للمعيار في الأرباح المحتجزة في ١ يناير ٢٠١٩. وبالتالي، لم يعاد بيان المعلومات المقارنة المعروضة لعام ٢٠١٨. وفيما يلي تفاصيل التغييرات في السياسات المحاسبية:

أ. تعريف عقد الإيجار

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

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التغيرات في السياسات المحاسبية (تابع)

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

أ. تعريف عقد الإيجار (تابع)

اختارت المجموعة عند الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، تطبيق الوسيلة العملية بالإعفاء من تقييم ما إذا كانت المعاملات تعد عقود إيجار، أي أنها طبقت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ فقط على العقود التي كانت محددة سابقاً على أنها عقود إيجار. ولم يعاد تقييم العقود التي لم تكن محددة كعقود إيجار بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ وتفسير المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٤. ولذلك، تم تطبيق تعريف عقد الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ على العقود المبرمة أو المعدلة بعد ١ يناير ٢٠١٩.

ب. كمستأجر

تستأجر المجموعة مكاتب وسكن عمال ومستودعات ومعدات ومركبات وأرض من حكومة دبي ومحطة لمعالجة مياه الصرف الصحي. كمستأجر، كانت المجموعة تصنف عقود الإيجار سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلية أو تمويلية بناءً على تقييمها لما إذا كان عقد الإيجار قد أدى إلى نقل جوهرية لمخاطر ومزايا الملكية. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار في التاريخ الذي يتوفر فيه الأصل المؤجر لاستخدام المجموعة. ولا يشمل ذلك عقود الإيجار منخفضة القيمة والقصيرة الأجل.

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.

تتعلق موجودات حق الاستخدام المدرجة بالأنواع الرئيسية التالية من الموجودات:

	أرض ومبان	منشآت وآليات	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٩	١٣٩,٩٣٢	١٥٣,٢٠٥	٢٩٣,١٣٧
في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	١٥١,٩٦٩	١٣١,٦٨٥	٢٨٣,٦٥٤

(١) السياسات المحاسبية

تقاس موجودات حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تشمل التالي:

- مبلغ القياس المبدئي للالتزام بالإيجار.
- أي دفعات إيجار مسددة في أو قبل تاريخ بدء العقد ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مبدئية مباشرة.
- تكاليف الترميم.

تقاس موجودات حق الاستخدام لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التغيرات في السياسات المحاسبية (تابع)

– المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" (تابع)

ب. كمستأجر (تابع)

(١) السياسات المحاسبية (تابع)

تشمل مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لدفعات الإيجار التالية:

- دفعات ثابتة (تشمل الدفعات الثابتة من حيث الجوهر)، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة.
 - دفعات إيجار متغيرة بناء على المؤشر أو المعدل.
 - المبالغ المتوقعة دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
 - سعر الممارسة لخيار الشراء في حال كان المستأجر متأكداً إلى حد معقول من ممارسة هذا الخيار.
 - دفعات عن غرامات فسخ عقد الإيجار، إذا كانت شروط الإيجار تشير إلى استخدام المستأجر هذا الخيار.
- تُخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار. وإذا تعذر تحديد هذا المعدل، يُستخدم معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.

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

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار لمدة ١٢ شهراً أو أقل. والموجودات منخفضة القيمة هي عناصر تعتبر غير مهمة لبيان المركز المالي الموجز الموحد المرحلي للمجموعة ككل. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل والموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في بيان الربح أو الخسارة الموجز الموحد المرحلي.

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.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التغيرات في السياسات المحاسبية (تابع)

– المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" (تابع)

ب. كمستأجر (تابع)

(٢) التحول

عند التحول، تقاس موجودات حق الاستخدام بمبلغ معادل لمطلوبات الإيجار، ويتم تعديلها بقيمة أي مبالغ مدفوعة مقدماً تتعلق بعقد الإيجار المعترف به في بيان المركز المالي الموجز الموحد المرحلي كما في ١ يناير ٢٠١٩. وعند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لأول مرة، استخدمت المجموعة الوسائل العملية التالية التي يسمح بها المعيار:

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

ج. كمؤجر

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

د. الآثار على البيانات المالية

(١) التأثير عند التحول

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

في ١ يناير ٢٠١٩	
ألف درهم	
موجودات حق الاستخدام	٢٩٣,١٣٧
مطلوبات الإيجار	(٢٩٦,٨١٥)
أرباح محتجزة	٣,٦٧٨

(٢) التأثير للفترة

فيما يتعلق بعقود الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، سجلت المجموعة مصاريف الاستهلاك والفوائد بدلاً من مصاريف الإيجار التشغيلي. وخلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، سجلت المجموعة مبلغ ٣٣,٥ مليون درهم لمصروف الاستهلاك ومبلغ ١٤,٣ مليون درهم لمصروف الفوائد على هذه العقود.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التغيرات في السياسات المحاسبية (تابع)

- رسملة تكاليف الاقتراض

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

في السابق كان يتم رسملة تكاليف الاقتراض ضمن تكلفة التطوير العقاري.

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

تأثير هذا التغيير في السياسة المحاسبية في ١ يناير ٢٠١٩ كالتالي:

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

اختارت الإدارة أن لا تعيد بيان الأرقام المقارنة لأن آثار التغيير في السياسة المحاسبية قبل السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ كانت غير جوهرية.

٤. استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية يقتضي من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

كانت الأحكام الهامة التي أبدتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفس الأحكام والمصادر المطبقة في إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ باستثناء الأحكام الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة الجديدة المتعلقة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ كما هو مبين أدناه.

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لمواصلة و/أو إنهاء عقد الإيجار. وتتم مراجعة التقييم في حالة وقوع حدث هام أو تغيير كبير في الظروف قد يؤثر على هذا التقييم ويقع تحت سيطرة المجموعة كمستأجر.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

٥. الأدوات المالية

- إدارة المخاطر المالية

إن أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية لدى المجموعة تتوافق مع تلك الأهداف والسياسات التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

- تقييم الأدوات المالية

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

المستوى الأول: المعطيات التي تمثل سعر السوق المعلن (غير المعدل) في سوق نشط لأداة متطابقة.

المستوى الثاني: المعطيات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول والجديرة بالملاحظة إما بطريقة مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار). تشمل هذه الفئة الأدوات التي يتم تقييمها باستخدام: أسعار السوق المعلنة في أسواق نشطة لأدوات مماثلة أو أسعار السوق المعلنة للأدوات المطابقة أو المماثلة في الأسواق الأقل نشاطاً أو أساليب التقييم الأخرى بحيث تكون كافة المعطيات الهامة جديرة بالملاحظة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من بيانات السوق.

المستوى الثالث: المعطيات 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 المعلنة للأدوات المماثلة حيث يقتضي الأمر القيام بتعديلات أو افتراضات جوهريّة غير جديرة بالملاحظة لكي تعكس الفروق بين الأدوات.

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

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٢,٠٢٣	٨١٥,١٠٥	٣٨٩,٧٢٣	١,٤٠٦,٨٥١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٧٦	-	١٢١,١٨٤	١٢١,٧٦٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٠٢,٥٩٩	٨١٥,١٠٥	٥١٠,٩٠٧	١,٥٢٨,٦١١	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣٤٩,٩٧١	٦٩٩,٥١٣	٣٧٩,٧٤٣	١,٤٢٩,٢٢٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٤٥	-	١٣٢,٩٤١	١٣٣,٥٨٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٥٠,٦١٦	٦٩٩,٥١٣	٥١٢,٦٨٤	١,٥٦٢,٨١٣	

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

٥. الأدوات المالية (تابع)

— مطابقة قياسات القيمة العادلة للموجودات المالية بحسب المستوى الثالث

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٥١٥,٦٨٣	٥١٢,٦٨٤	كما في ١ يناير
٧٢,٥٤٨	٢,٢٠٤	مشتراة خلال الفترة
(٢٩,٣٤٩)	(١٨,٤١١)	مستردة/ مبيعة خلال الفترة
٦٤,٠٠٠	-	تحويل إلى المستوى الثالث *
		الخسارة المدرجة في الدخل الشامل الآخر
(٣٧,١٥٧)	-	- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
		الخسارة المسجلة في الربح والخسارة
(١١,٣٠٩)	١٤,٤٣٠	- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
٥٧٤,٤١٦	٥١٠,٩٠٧	كما في ٣٠ سبتمبر

* إن هذا يمثل التحويل من الذمم المدينة التجارية إلى الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في المستوى الثالث.

لم تكن هناك أي تحويلات بين قياسات القيمة العادلة للمستوى الأول والمستوى الثاني والمستوى الثالث خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩.

— أساليب التقييم

تم تحديد القيم العادلة للأدوات المالية من المستوى الثالث على نفس الأساس والافتراضات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٦. تكلفة المبيعات

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٨١٠,١٦٧	٦٨٤,٩٧٤	٣٢٨,٥١٧	٢٥١,٥٩٣	تشمل:
٤٤,٥٢٨	٣١,٠٠٨	١٦,٢٥١	٦,٣٣٣	مواد مستهلكة
٨٨,٧٠٣	١٠٧,٢١٣	٣١,٣١٥	٣٧,٢٨٢	تكاليف بيع العقارات
١٣٦,٩٦٢	١١٨,٩٦٩	٤٨,٥١١	٣٩,٤٧٦	تكاليف الموظفين
١٠٢,٤٦٩	١٤٣,٨٥٢	٤٠,٣٢٧	٤٩,٤٤٢	مصاريف غير مباشرة للمصنع (باستثناء الاستهلاك)
٨٨,٢١٥	٨٠,٨٥٢	٢٩,٠٤٥	٢٥,٩٧٠	استهلاك وإطفاء
				حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة
				مشاركة تكاليف البنية التحتية والتطوير مع هيئة
٢١,٨١٠	٢١,٨١٠	٧,٢٧٠	٧,٢٧٠	الطرق والمواصلات

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

٧. مصاريف عمومية وإدارية

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٠١,٠٦١	١٨٦,٩٥٤	٧٢,١٢٤	٦١,٥٦٦
تشمل:			
تكاليف الموظفين			
انخفاض قيمة الاستثمار في الجهة المستثمر بها			
المحسوبة على أساس حقوق الملكية (راجع (١)			
أدناه)			
٢٧,٩٩٠	-	-	-
٧٠,٥١٣	٤٩,٤٤٩	٢٦,٦٧٥	١٧,٠٢٠
٢٧,٢٥٠	٣٢,٣٢١	٩,٢٢٧	٨,٦٥٦

(١) خلال الفترة السابقة، أجرت المجموعة تقييماً للمبلغ القابل للاسترداد للشركة الزميلة على أساس القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد. نتج عن هذا التقييم خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٢٨ مليون درهم. تم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد باستخدام توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

٨. إيرادات أخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى بشكل أساسي أتعاب الإدارة وإيرادات الإعلانات والإيرادات المتنوعة من العمليات المؤجرة.

٩. ممتلكات ومنشآت ومعدات

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، بلغت إضافات المجموعة إلى الممتلكات والمنشآت والمعدات ما قيمته ٢٨٠,١ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٢٣,٤ مليون درهم). علاوة على ذلك، تم الاستحواذ على موجودات بقيمة ٥١,٢ مليون درهم من اندماج أعمال شركة جلوبال فارما ذ.م.م. (الإيضاح ٢٠).

١٠. استثمارات عقارية

تتضمن الاستثمارات العقارية أساساً ما يلي:

٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر
٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(مراجعة)	(مدققة)	(مراجعة)
٤,٩٩٨,٧٨٠	٥,٠٤٢,٣٦٩	٥,١٣١,٥٩٩
٩٨١,٩١٧	٩٤٤,٦٤٩	٩٤٤,٦٤٩
١,٥٥٨,١٩١	١,٦٤٩,١٦٠	١,٧٥١,١٣٢
٦٧١,٢٣٣	٦٥٥,٩٣٠	٦٥٥,٩٣٠
٨,٢١٠,١٢١	٨,٢٩٢,١٠٨	٨,٤٨٣,٣١٠

(١) تبقى أسس التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية متوافقة مع المنهجية المطبقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتم تقييمها آخر مرة في ذلك التاريخ، باستثناء المذكور في الإيضاح ١٠ (٢).

(٢) خلال الفترة، حصلت المجموعة على قيم عادلة للبنية التحتية والمرافق المساعدة المؤجرة لأطراف ثالثة مبنية على الأرض (رقم ٥٩٨-١٠٠ و ٥٩٧-١٠٠ في منطقة جبل علي الصناعية). تم إجراء التقييم من قبل خبير تقييم مستقل مسجل وفقاً لمعايير كتيب التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة. نشأ ربح التقييم العادل البالغ ٦٥ مليون درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨: ربح التقييم العادل البالغ ١٥٢,٢ مليون درهم) بسبب التغيرات الجوهرية في صافي التدفقات النقدية التعاقدية وفقاً لشروط عقود الإيجار مع المستأجرين.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٠. استثمارات عقارية (تابع)

٣) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، بلغت قيمة الإضافات إلى الاستثمارات العقارية ١٧٦,٥ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢٨٤,٥ مليون درهم). علاوة على ذلك، بلغت عمليات استبعاد الاستثمارات العقارية ما قيمته ٣٧,٥ مليون درهم خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء درهم).

١١. استثمارات مالية

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
ألف درهم (مراجعة)	ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (مراجعة)
١٤٤,٦٣١	١٣٣,٥٨٦	١٢١,٧٦٠ (١)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
- أوراق مالية غير متداولة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
ألف درهم (مراجعة)	ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (مراجعة)
٣٤٠,٩٩٢	٣٥٥,٢٨٠	٢٠٩,٤٢٩
١,١٣٥,٣٤٣	١,٠٧٣,٩٤٧	١,١٩٧,٤٢٢
١,٤٧٦,٣٣٥	١,٤٢٩,٢٢٧	١,٤٠٦,٨٥١ (٢)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
- أوراق مالية متداولة
- أوراق مالية وصناديق وسندات وصكوك غير متداولة

التوزيع الجغرافي للاستثمارات

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
ألف درهم (مراجعة)	ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (مراجعة)
٦٣٣,٠٧٣	٦٠٠,٥٥٠	٧٦٥,٧٧٩
٤٧٩,٨٣٨	٤٤٨,٨٩٩	٣٧٢,٠٦٦
٥٠٨,٠٥٥	٥١٣,٣٦٤	٣٩٠,٧٦٦
١,٦٢٠,٩٦٦	١,٥٦٢,٨١٣	١,٥٢٨,٦١١ (٢) + (١)

الإمارات العربية المتحدة
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
دول أخرى

١٢. مخزون

يشمل المخزون في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ العقارات قيد التطوير بغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادية بقيمة ٢,٦٣٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٢,٥٦٠ مليون درهم) وتمثل تكاليف الأرض والنفقات المنكبدة لتطوير العقارات للبيع اللاحق. تنوي المجموعة تطوير هذه العقارات بغرض البيع وقامت بتصنيفها على أنها طويلة الأجل أو قصيرة الأجل على أساس خطط الإنجاز/ التطوير المستقبلي المتوقعة.

١٣. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

كانت المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة كما يلي:

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨٣٤	-	٢٠١	-
١٣,٦٣٥	٢١,١٣٢	٤,٥٤٥	٧,٠٤٤
٣٤٦	٣٤٦	١١٥	١١٥

رسوم الأرض ورسوم الإيجار الأخرى

تعويضات كبار موظفي الإدارة:

منافع قصيرة الأجل
منافع التقاعد

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٤. النقد وما في حكمه

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم (مراجعة)
١,٤٩٢	١,٣٧٤	٢,٣٦٤
٥٥١,٣٥١	٥٤٤,٠٥٦	٥٠٠,٠٤٠
٦,٤٩٧	٦,٣٦٩	٢,٠٦٩
٥٤,٦١٣	٣١,٠٩٤	٦١,٠١٠
٩١,٨٢٠	٢١٥,١٧٦	٢٥٠,٦١٧
٧٠٥,٧٧٣	٧٩٨,٠٦٩	٨١٦,١٠٠

نقد في الصندوق
نقد لدى البنك في الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)
نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس
التعاون الخليجي (حسابات جارية)
نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى
(حسابات جارية)
ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة بفترة
استحقاق أقل من ثلاثة أشهر

١٥. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩
٧٢٤,٣٣٤	٤٥٨,٧٣٤	٢٣٣,٢٩٠	١٠٥,٤٩١
٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨	٤,٢٥٢,٠١٨
٠,١٧	٠,١١	٠,٠٥	٠,٠٣

الربح العائد إلى ملاك الشركة (بآلاف الدراهم)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (بآلاف الدراهم)
الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (بالدراهم)

ليس هناك أي تأثير جوهري على ربحية السهم من تطبيق المعيار المحاسبي الجديد/ التفسيرات في الفترة الحالية.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٦. قروض بنكية

تتفاوت آجال القروض البنكية من ثلاث إلى عشر سنوات، وهي مضمونة بمجموعة من الضمانات المؤسسية للشركة ورهون عقارية على بعض الاستثمارات العقارية والمخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والمنشآت والمعدات والتنازل عن الذمم المدينة ووثائق التأمين على موجودات المجموعة والرهن على الودائع البنكية. يتراوح معدل الفائدة على معظم القروض البنكية من ٠,٤٥٪ إلى ٣,٥٪ فوق معدل إيبور / ليبور سنوياً. عندما يكون هناك ضمان مؤسسي، يقتصر التزام الشركة بشكل عام على نسبة حصتها في حقوق ملكية الجهة المقترضة.

خلال الفترة الحالية، حصلت إحدى الشركات التابعة للشركة، وهي شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م، على قرض ثانوي لأجل لمدة خمس سنوات بقيمة ٥٠٠ مليون دولار من مؤسسة مالية محلية. واستخدمت متحصلات القرض لأجل لسداد صكوك بقيمة ٣٠٠ مليون دولار أمريكي تستحق في فبراير ٢٠١٩ (إيضاح ١٧).

١٧. سندات الصكوك

في فبراير ٢٠١٤، أصدرت شركة تابعة للشركة وبالتحديد شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م شهادات صكوك لمدة ٥ سنوات تستحق في فبراير ٢٠١٩ بمبلغ ٣٠٠ مليون دولار أمريكي (بما يعادل ١,١٠١,٦ مليون درهم). تم تنظيم برنامج الصكوك كوكالة وأدرج في بورصة ناسداك دبي والبورصة الأيرلندية. شملت شروط الترتيب نقل بعض الموجودات المحددة (موجودات الوكالة) من شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م إلى منشأة ذات غرض خاص وهي صكوك مجمع دبي للاستثمار المحدودة (المصدر) التي تم تشكيلها لإصدار شهادات الصكوك. ومن حيث الجوهر، ظلت هذه الموجودات تحت سيطرة شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م واستمرت بإدارتها. وعند حدوث أي نقص في التدفقات النقدية، فقد قامت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م بتقديم تعهد بالتعويض عن هذا النقص لحملة شهادات الصكوك. ولم يمثل حملة شهادات الصكوك أي موجودات. وحملت شهادات الصكوك معدل ربح ثابت بنسبة ٤,٢٩١٪ سنوياً يستحق الدفع على أساس نصف سنوي. وقد دفع المصدر الربح من العوائد المتولدة من موجودات الوكالة.

تم سداد سندات الصكوك بتاريخ الاستحقاق في فبراير ٢٠١٩ بالكامل من خلال الحصول على تسهيل قرض ثانوي من مؤسسات مالية محلية كما هو مبين في الإيضاح ١٦.

١٨. توزيعات الأرباح وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة

(١) في الاجتماع السنوي العام المنعقد بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠١٩، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية بنسبة ١٠٪ المقترحة من قبل أعضاء مجلس الإدارة. وتم دفع توزيعات الأرباح البالغة ٤٢٥ مليون درهم خلال الفترة.

(٢) في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٧ أبريل ٢٠١٩، وافق المساهمون على أتعاب مقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة ١٠,٥ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والتي تم دفعها خلال الفترة.

١٩. التزامات

٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف درهم
١,٢٩٤,٨٧٦	١,٦٣٤,٣٨١

التزامات - متعاقد عليها وملتزم بها

تشتمل الالتزامات بشكل أساسي على ما يلي:

- قيمة عقود الإنشاء المقدمة للمقاولين مقابل المشاريع العقارية قيد التطوير.
- وقعت شركة تابعة للشركة وبالتحديد شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م اتفاقية مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير للمناطق المجاورة. بلغ مجموع الالتزامات القائمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ما قيمته ٢٩١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٠٥,٥ مليون درهم) والتي سيتم إصدار فواتير لها ودفعها حتى عام ٢٠٢٩، على دفعات نصف سنوية قدرها ١٤,٥ مليون درهم لكل منها.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٠. استحواذ على شركات تابعة

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

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

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

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

تم تحديد القيم مؤقتاً، وإذا تم الحصول على معلومات جديدة خلال سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ حول الوقائع والظروف الموجودة في تاريخ الاستحواذ والتي تتطلب تعديلات على المبالغ المسجلة للموجودات والمطلوبات المحددة، فإنه سوف يتم تعديل سياسة المحاسبة عن الاستحواذ وفقاً لذلك.

دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة الموحدة المرحلية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٠. استحواذ على شركات تابعة (تابع)

(٢) في ١ يناير ٢٠١٨، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٥٠٪ في كيانها الحالي الخاضع للسيطرة المشتركة، شركة الإمارات ديستريكت كولنج ذ.م.م (إميكول) من شريك المشروع المشترك. وتم تسجيل الربح من القيمة العادلة للحصة الحالية قبل الاستحواذ على الحصة المسيطرة والبالغ ٢٢٨,٩ مليون درهم وبيع الشراء بالمقايضة البالغ ١٠٤,٣ مليون درهم خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨.

٢١. الاستحواذ على حصص غير مسيطرة

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

٢٢. استبعاد مشروع مشترك

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

٢٣. 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:

تطوير العقارات بغرض البيع والتأجير

العقارات

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 حصة الأقلية الاستراتيجية 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 الموجزة الموحدة المرحلية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٣. تقارير القطاعات (تابع)

المعلومات حول القطاعات التشغيلية

فقطاعات الأعمال		العقارات		التصنيع والمقاولات والخدمات		الاستثمارات		المجموع	
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٨,١٦٩	٢٦,٠١٧	١,٠٤٥,٩٦٤	١,٠٠٢,٤٨٣	١٠,٤٤٠	١٠,٤٢٢	١,٠٨٤,٥٧٣	١,٠٣٨,٩٢٢		
مبيعات البضائع والخدمات (في نقطة زمنية)									
٦٨٠,٦١٦	٧٠٠,٠١٧	-	-	-	-	-	٧٠٠,٠١٧		
إيرادات الإيجار									
-	-	١٤٦,٩١٨	٢١٤,٦٥٠	-	-	-	٢١٤,٦٥٠		
إيرادات العقود (على مدى فترة من الزمن)									
٣٥,٨٦٨	٤٩,٣٢٠	-	-	-	-	-	٣٥,٨٦٨		
مبيعات العقارات (على مدى فترة من الزمن)									
-	-	-	-	-	-	-	٦٠,٠٨٣		
ربح / (خسارة) من التقييم العادل للاستثمارات									
٥٢,٢٥١	١٥٢,١٨٥	-	-	-	-	-	٥٢,٢٥١		
ربح من التقييم العادل للاستثمارات العقارية									
١٤,٦٥٦	-	-	-	-	-	-	١٤,٦٥٦		
ربح من بيع استثمارات عقارية									
-	-	-	-	-	-	-	١١,٥٠٦		
ربح من التقييم العادل للحصة الحالية قبل									
-	-	-	-	-	-	-	١١,٥٠٦		
الاستحواذ على حصة مسيطرة									
-	-	-	-	-	-	-	٥٢,٣٢٤		
أرباح شراء بالمقايضة									
-	٤٠٥	-	٢١,١٥٠	(١٧,٠٥٠)	(٧,٩١٥)	(١٧,٠٥٠)	١٣,٦٤٠		
أخرى									
٨١١,٥٦٠	٩٢٧,٩٤٤	١,١٩٢,٨٨٢	١,٢٣٨,٢٨٣	١١٧,٣٠٣	٢٥٥,٠٢٢	٢,١٢١,٧٤٥	٢,٤٢١,٢٤٩		
مجموع الإيرادات									
(٢٧٦,٤٢٦)	(٢٨١,٢٤٧)	(٩٥٩,٨٣٦)	(١,٠٣٦,٢٤٦)	-	-	(١,٢٣٦,٢٦٢)	(١,٣١٧,٤٩٣)		
تكلفة المبيعات									
(٥٤,٩٧٣)	(٤٤,٨٠٤)	(١٧٣,٤١٥)	(٢٥١,٨٢٥)	(٧٠,٧٥٢)	(٨٠,٨١٢)	(٢٩٩,١٤٠)	(٣٧٧,٤٤١)		
مصاريف عمومية وإدارية									
(١٠٤,٠١٣)	(١٨,٥٥٤)	(٨٠,٠٧٩)	(٨٥,٣٠٨)	(٣٧,٥٤٤)	(٢٩,٧٦٢)	(٢٢١,٦٣٦)	(١٣٣,٦٢٤)		
مصاريف تمويل									
١٢,٣٢٥	٢٠,٢٣٨	٢٦,٩٥٩	٢٤,٦١٠	٢٩,١٤٥	٣١,٤٨٠	٦٨,٤٢٩	٧٦,٣٢٨		
إيرادات تمويل وإيرادات أخرى									
٣٨٨,٤٧٣	٦٠٣,٥٧٧	٦,٥١١	(١١٠,٤٨٦)	٣٨,١٥٢	١٧٥,٩٢٨	٤٣٣,١٣٦	٦٦٩,٠١٩		
ربح / (خسارة) الفترة									
٣٩٣,٣٨٢	٦٠٤,٨٤٨	٢٦,٩٦٧	(٦٣,٤٦٤)	٣٨,٣٨٥	١٨٢,٩٥٠	٤٥٨,٧٣٤	٧٢٤,٣٣٤		
الأرباح / (الخسائر) العائدة إلى:									
(٤,٩٠٩)	(١,٢٧١)	(٢٠,٤٥٦)	(٤٧٠,٠٢٢)	(٢٣٣)	(٧,٠٢٢)	(٢٥,٥٩٨)	(٥٥,٣١٥)		
ملاك الشركة									
٣٨٨,٤٧٣	٦٠٣,٥٧٧	٦,٥١١	(١١٠,٤٨٦)	٣٨,١٥٢	١٧٥,٩٢٨	٤٣٣,١٣٦	٦٦٩,٠١٩		
الحصص غير المسيطرة									
ربح / (خسارة) الفترة									
٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر		
٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨		
١٢,٨٧٥,١٣١	١٢,٣٠٦,٠٣٠	٥,٣١٢,٦٦٠	٤,٦٨٥,٤٥٤	٢,٤٤٧,٨٤٤	٢,٥٦٢,٧١٣	٢,٠٦٣,٦٣٥	١٩,٥٥٤,١٩٧		
الموجودات									
٤,٣٢١,٥٢٩	٣,٠٢٣,٥٨٤	٢,٩٣٧,٢٤٤	٢,٧١٣,٥٩٧	١,٢٧٠,٩٦٠	١,٥٣١,٧١١	٨,٥٢٩,٧٣٣	٧,٢٦٨,٨٩٢		
المطلوبات									

يتم تحقيق إيرادات المجموعة بشكل أساسي من المعاملات التي تتم في الإمارات العربية المتحدة ودول أخرى. يبلغ تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ على الموجودات والمطلوبات فيما يتعلق بقطاع العقارات ١٥١,٤ مليون درهم و ١٤٦,٥ مليون درهم على التوالي، وفيما يتعلق بقطاع التصنيع والمقاولات والخدمات ١٣٠,٠ مليون درهم و ١٣٢,٢ مليون درهم على التوالي، وفيما يتعلق بقطاع الاستثمارات ١,٤ مليون درهم و ١,٦ مليون درهم على التوالي.