

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

المحتويات	الصفحة
تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	١ - ٢
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد	٣
بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد	٤
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد	٥ - ٦
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد	٧
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد	٨ - ٩
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	١٠ - ١٩



كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكاتب ٥ في وان سنترال
الطابق ٤، المكاتب رقم: ٠٤. ٠١
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٠٣ ٠٣٠٠ (٤) ٩٧١ +، www.kpmg.com/ae

تقرير مدقي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

إلى مساهمي دبي للاستثمار ش.م.ع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لـ ٣١ مارس ٢٠٢٥ المرفقة لدبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتألف مما يلي:

- بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥؛
- بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥؛
- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥؛
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥؛
- وإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ 'التقارير المالية المرحلية'. تنحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق أعمال المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول ارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تنطوي مراجعة البيانات المالية المرحلية على استفسارات، بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي فإن المراجعة لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لـ ٣١ مارس ٢٠٢٥ المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ 'التقارير المالية المرحلية'.

كى بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ٨ مايو ٢٠٢٥

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		إيضاح	
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
ألف درهم	ألف درهم		
٢٧٦,٩٨٠	٣٠٢,٩٠٣		بيع بضائع وتقديم خدمات
٢٤٦,٢٠٢	٢٨٩,٨٨٧		إيرادات إيجارية
٤١,١٦٤	٧٨,٥٤١		إيرادات عقود
١٦٧,٧٥١	٩١,١٨٤		بيع عقارات
-	٥٨٢		الأرباح من بيع عقارات استثمارية
-	٢٩,٣٧٥		الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
٢٣,٤٣٩	(١٤,٨٩٩)		(الخسائر)/ الأرباح من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
٣,٤٤٥	٢,٣٩١		الأرباح من بيع استثمارات
١٠,٨١٦	١٥,٤٥١		إيرادات توزيعات الأرباح
٢٢,٠٩١	٢٧,٤٩٣		الحصة من أرباح شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
٧٩١,٨٨٨	٨٢٢,٩٠٨		إجمالي الإيرادات
(٤٧٠,٧٧٨)	(٤٤١,٠٩٣)	٦	تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات
(١١١,٩٠٥)	(١٤٢,٢١٠)	٧	المصروفات الإدارية
(١٠٦,٩١٤)	(٨٠,٧٩٧)		تكاليف التمويل
(٢,٥٨٢)	(١٣,٦٩٣)		صافي خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
١٧,٢٧٦	٢٤,٩٠٥		إيرادات التمويل
٥,٣٥٧	١٤,٨٦٨	٨	إيرادات أخرى
١٢٢,٣٤٢	١٨٤,٨٨٨		أرباح الفترة قبل الضريبة
=====	=====		
(٦,٨٥٧)	(١٥,٤١٦)		مصروفات ضريبة الدخل
(٣,١٢٢)	(٢,٢٨٨)		مصروفات الضريبة الحالية
			مصروفات الضريبة المؤجلة
١١٢,٣٦٣	١٦٧,١٨٤		أرباح الفترة بعد الضريبة
=====	=====		
١١٩,٩٦١	١٧٠,٨٨٩		الأرباح/ (الخسائر) بعد الضريبة منسوبة إلى:
(٧,٥٩٨)	(٣,٧٠٥)		مالكي الشركة
			الحصص غير المسيطرة
١١٢,٣٦٣	١٦٧,١٨٤		أرباح الفترة بعد الضريبة
=====	=====		
٠.٠٢٨	٠.٠٤٠	١٥	ربحية السهم
=====	=====		ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٩ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد (غير مدققة)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٢,٣٦٣	١٦٧,١٨٤	أرباح الفترة بعد الضريبة
		الدخل الشامل الآخر:
		<i>البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر</i>
		صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		مصروفات الضريبة المؤجلة ذات الصلة بهذه البنود
(٥٨)	١٣,٠٨٥	
-	(١,١٧٧)	
-----	-----	
(٥٨)	١١,٩٠٨	إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة
-----	-----	
١١٢,٣٠٥	١٧٩,٠٩٢	إجمالي الدخل الشامل للفترة
=====	=====	
		منسوب إلى:
		مالكي الشركة
		الحصص غير المسيطرة
١١٩,٩١٨	١٨٢,٧٩٧	
(٧,٦١٣)	(٣,٧٠٥)	
-----	-----	
١١٢,٣٠٥	١٧٩,٠٩٢	إجمالي الدخل الشامل للفترة
=====	=====	

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٩ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

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

٣١ مارس ٢٠٢٤ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	إيضاح
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
١,٤٦٣,٤٢١	١,٤٦٩,٣٩٨	١,٤٥٨,٨٣٢	٩
٣١٤,١٩٠	٢٩١,٨٧٦	٢٨٢,٣٤٩	
٢٤١,٠٩٨	٢٣٧,٠٩٨	٢٣٤,٣٣٥	
١٠,١٢٣,٣٣٧	١١,١٨٩,٤٦٧	١٠,٩٤٠,٤٢٦	١٠
٨٤,٧٨١	٧٩,٨٥٢	٩٢,٩٣٢	١١
٣٦,٤٢٦	١٧,٩٨٨	١٢,١٠٥	
١,٥٦٠,٢٧٢	١,٤٩٠,٠٨٩	١,٥١٧,٥٨٢	
٣٩,١٣١	٥٥,٠٢٣	٣٧,٩٣٠	
٢١,٣٥٦	-	-	١٢
٤٢٢,٤٦٥	٣٦٢,٤٢٥	٣٢٠,٤٨٨	
٥,٨٤٥	١,٤٠٢	٢,٦١٨	
-	١٣,٥٠٤	١٢,٩٤٨	
١٤,٣١٢,٣٢٢	١٥,٢٠٨,١٢٢	١٤,٩١٢,٥٤٥	
إجمالي الموجودات غير المتداولة			
الموجودات المتداولة			
١,٢٨٧,١٨١	١,٠٢٢,٦٦٠	١,٠١٠,٢٧٢	١٢
٢,٠٦٣,٨٩٣	٢,٢٣٤,٧٨٢	٢,٣٥٩,٧٩٣	١١
٢,٠٥٨,٩٧١	٢,١٢٣,٧٦٤	٢,٢٨٢,٠٧٤	
٦٤٢,٨٢٠	٥٠٣,١١٠	٥٨٩,٣٦٠	
٥٩,٣١٥	٧٢,٧٨٠	٦٣,٦١٨	١٤
٨٩٧,٥٨٢	٩٣٣,٦١٩	٧٧٦,٢٩٨	١٤
١٤٢,٠٠٠	-	٢٨٠,٦٥٠	
٧,١٥١,٧٦٢	٦,٨٩٠,٧١٥	٧,٣٦٢,٠٦٥	
٢١,٤٦٤,٠٨٤	٢٢,٠٩٨,٨٣٧	٢٢,٢٧٤,٦١٠	
إجمالي الموجودات المتداولة			
إجمالي الموجودات			
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	
٤٦	٤٦	٤٦	
٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	
١,٥٧٩,٧٥١	١,٦٦٠,٤٣٢	١,٦٦٠,٤٨٢	
١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩	
(١٧٢,٢١٦)	(١٧٨,١٢٨)	(١٦٦,٢٢٠)	
-	(١٤,٦٤٩)	(١٤,٦٤٩)	
٥٣١,٥٠٣	٧٦٥,٣٦٤	٧٦٥,٣٦٤	١٧
٥,٩٣٠,٣٣١	٦,١٧٠,٤٢٧	٦,٣٣٥,٣٧٣	
١٣,٥٨٠,٨٧٦	١٤,١١٤,٩٥٣	١٤,٢٩١,٨٥٧	
٢٢٨,١١٩	٢١٩,٠٥٣	١٩٢,٩٠٣	
١٣,٨٠٨,٩٩٥	١٤,٣٣٤,٠٠٦	١٤,٤٨٤,٧٦٠	
إجمالي حقوق الملكية			
حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة			
الحصص غير المسيطرة			

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٩ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

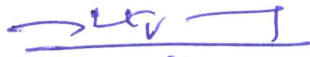
دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد (تابع)

٣١ مارس ٢٠٢٤ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	إيضاح	المطلوبات
				المطلوبات غير المتداولة
٣,٢٨٨,٩٣٨	٣,٦٠٦,٧٤٣	٣,٤٣٣,٤٤٧	١٦	القروض المصرفية طويلة الأجل
٣١٩,٧٢٩	٣٠٥,١٥٤	٢٩٥,٩٤٥		التزامات الإيجار
٧٣,٨٥٨	٥٦,٠٩٦	٥٦,٨٤٤		الذمم الدائنة الأخرى
٢٢,٦٩٧	٩٤,٧٩٢	٩٧,٧٠٠		التزامات الضريبة المؤجلة
٣,٧٠٥,٢٢٢	٤,٠٦٢,٧٨٥	٣,٨٨٣,٩٣٦		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
				المطلوبات المتداولة
١,٧٩٨,٥٦٢	١,٧٩٧,٦٧٨	١,٨١٢,٨٥٩	١٦	القروض المصرفية
٣٦,٢٥٤	٣٧,٥٧٩	٣٧,٧٨٤		التزامات الإيجار
٢,١١٥,٠٥١	١,٨٦٦,٧٨٩	٢,٠٥٥,٢٧١		المستحق إلى أطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى
٣,٩٤٩,٨٦٧	٣,٧٠٢,٠٤٦	٣,٩٠٥,٩١٤		إجمالي المطلوبات المتداولة
٧,٦٥٥,٠٨٩	٧,٧٦٤,٨٣١	٧,٧٨٩,٨٥٠		إجمالي المطلوبات
٢١,٤٦٤,٠٨٤	٢٢,٠٩٨,٨٣٧	٢٢,٢٧٤,٦١٠		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
=====	=====	=====		

على حد علمنا، تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤. تمت الموافقة على هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة في ٨ مايو ٢٠٢٥، وتم التوقيع عليها بالإنيابة عنه من قبل:


خالد جاسم كلبان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي


عبدالرحمن غانم المطبوعي
رئيس مجلس الإدارة


مشتاق مسعود
المدير المالي الرئيسي بالمجموعة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٩ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (غير مدققة)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس			
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
ألف درهم	ألف درهم	ايضاح	
١٢٢,٣٤٢	١٨٤,٨٨٨	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	
		أرباح الفترة قبل الضريبة	
		تعديلات -:	
٣٨,٤٢٥	٤٠,١٤٠	الاستهلاك	
٣,٣١١	٣,٤٨٠	إطفاء موجودات غير ملموسة	
(١٤)	(٥)	الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	
(٣,٤٤٥)	(٢,٣٩١)	الأرباح من بيع استثمارات	
(٢٢,٠٩١)	(٢٧,٤٩٣)	الحصة من أرباح شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية	
-	(٥٨٢)	الأرباح من بيع عقارات استثمارية	
-	(٢٩,٣٧٥)	الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة	
(٢٣,٤٣٩)	١٤,٨٩٩	الخسائر / (الأرباح) من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة	
٢,٥٨٢	١٣,٦٩٣	صافي خسائر انخفاض قيمة ذمم مدينة تجارية	
(١٧,٢٧٦)	(٢٤,٩٠٥)	إيرادات التمويل	
١٠٦,٩١٤	٨٠,٧٩٧	تكاليف التمويل	
٢٠٧,٣٠٩	٢٥٣,١٤٦	الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	
		التغيرات في:	
(١٣,١٠١)	(١٣٧,٥١٤)	- استثمارات بالقيمة العادلة	
(٢٤٤,٥٠٨)	(١٩٥,٣٢٣)	- المستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والأخرى	
٦٣,٤٥١	١٢,٣٨٨	- المخزون	
١٢٧,٦٩٦	١٧٣,٨١٣	- المستحق لأطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى	
١٤٠,٨٤٧	١٠٦,٥١٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	
(٢٣,٦٥٦)	(٣,٤٦٩)	إضافات إلى العقارات الاستثمارية	
-	(٢٣,٦٤٠)	الذمم المدفوع لحيازة حصة غير مسيطرة	
-	١٦,٩٨٩	المتحصلات من استبعاد عقارات استثمارية	
(٥,٩٥٩)	(٢١,٢١٢)	حيازة ممتلكات وآلات ومعدات	
١٤	٢,٧٠٥	المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	
(١,٩٦٦)	(٧١٧)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة	
٧,٨٩٥	١٠,٥٠٠	إيرادات التمويل المستلمة	
٩,٧٨٧	٩,١٦٢	صافي الحركة في الودائع قصيرة الأجل	
(٣١,٨٩٤)	-	صافي الحركة في شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية	
(٤٥,٧٧٥)	(٩,٦٨٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	
١٦٢,٣٣٠	٢٨,٣٣٨	المتحصلات من القروض المصرفية	
(٤٠٠,٤٣٨)	(٢٦٥,١٨٢)	سداد القروض المصرفية	
(٢,٧٣١)	(٤,٦٩٨)	توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة	
(١٠,٤٥٦)	(١٠,٥٣٩)	العناصر الرئيسية لمدفوعات الإيجار	
(٦,٧٣٢)	(٢,١٤٥)	مصرفات الفوائد على التزامات الإيجار	
(٩٠,٢٣٤)	(٧٧,٤٦٤)	تكاليف التمويل	
(٣٤٨,٢٦١)	(٣٣١,٦٩٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	
		صافي النقص في النقد وما يعادله	
(٢٥٣,١٨٩)	(٢٣٤,٨٦٢)	النقد وما يعادله في ١ يناير	
١,٠٣٧,٣٥٨	٨٢٧,٨٨٩	النقد وما يعادله في ٣١ مارس	
٧٨٤,١٦٩	٥٩٣,٠٢٧	يتألف النقد وما يعادله مما يلي:	
٨١٧,٠١٢	٦٦٨,٨٦٠	النقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك	
٨٠,٥٧٠	١٠٧,٤٣٨	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)	
(١١٣,٤١٣)	(١٨٣,٢٧١)	سحوبات مصرفية على المكشوف	
٧٨٤,١٦٩	٥٩٣,٠٢٧		

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٩ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تابع)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	رأس المال	علاوة الأسهم	احتياطي رأس المال	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	توزيعات أرباح مقترحة	الأرباح المحتجزة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي
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
٢٠٢٤	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٥٧٩,٧٥١	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٧٢,١٧٣)	-	٥٣١,٥٠٣	٥,٨١٠,٣٧٠	١٣,٤٦٠,٩٥٨	٢٠٤,٩٢٢	١٣,٦٦٥,٨٨٠
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	١١٩,٩٦١	١١٩,٩٦١	(٧,٥٩٨)	١١٢,٣٦٣
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	١١٩,٩٦١	١١٩,٩٦١	(٧,٥٩٨)	١١٢,٣٦٣
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	(٤٣)	-	-	-	(٤٣)	(١٥)	(٥٨)
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	(٤٣)	-	-	-	(٤٣)	(١٥)	(٥٨)
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	(٤٣)	-	-	-	(٤٣)	(١٥)	(٥٨)
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	(٤٣)	-	-	-	(٤٣)	(١٥)	(٥٨)
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات الأرباح المدفوعة من شركات تابعة مساهمات الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٤	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٥٧٩,٧٥١	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٧٢,٢١٦)	-	٥٣١,٥٠٣	٥,٩٣٠,٣٣١	١٣,٥٨٠,٨٧٦	٢٢٨,١١٩	١٣,٨٠٨,٩٩٥

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٩ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تابع)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	رأس المال	علاوة الأسهم	احتياطي رأس المال	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	توزيعات أرباح مقترحة	الأرباح المحتجزة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي
٤,٢٥٢,٠٢٠	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	١٤,٣٣٤,٠٠٦
٢٠٢٥	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٦٦٠,٤٣٢	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٧٨,١٢٨)	٧٦٥,٣٦٤	٦,١٧٠,٤٢٧	١٤,١١٤,٩٥٣	٢١٩,٠٥٣	١٤,٣٣٤,٠٠٦		
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	١٦٧,١٨٤	(٣,٧٠٥)		
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	١٦٧,١٨٤	(٣,٧٠٥)		
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	-	-	١٦٧,١٨٤	(٣,٧٠٥)		
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
التغيرات في حصص الملكية	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
حيازة حصة غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
إجمالي التغيرات في حصص الملكية	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
توزيعات الأرباح المدفوعة من شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
إجمالي المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
الحركات الأخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
التحويلات	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
إجمالي الحركات الأخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩٠٨	-		
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٦٦٠,٤٨٢	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٦٦,٢٢٠)	٧٦٥,٣٦٤	٦,٣٣٥,٣٧٣	١٤,٢٩١,٨٥٧	١٩٢,٩٠٣		١٤,٤٨٤,٧٦٠

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٩ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١. معلومات حول الشركة

تأسست دبي للاستثمار ش.م.ع. ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ الصادر بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تتألف هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ ("الفترة الحالية") من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") بالإضافة إلى حصة المجموعة في المنشآت المحتسبة على أساس حقوق الملكية. يتم تداول أسهم الشركة في سوق دبي المالي.

تزاوّل المجموعة بصورة أساسية أنشطة التطوير العقاري لأغراض البيع والتأجير وأنشطة المقاولات والتصنيع والتجارة في منتجات لقطاعات مختلفة بالإضافة إلى التبريد القطاعي والأعمال المصرفية الاستثمارية وإدارة الموجودات والاستثمارات المالية والرعاية الصحية والتعليم.

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

٢. بيان التوافق

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، كما أنها تلتزم بأحكام قانون الشركات التجارية بدولة الإمارات العربية المتحدة. لا تشمل هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على كافة المعلومات اللازمة للبيانات المالية الموحدة السنوية الكاملة، ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. علاوة على ذلك، لا تعتبر نتائج الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٥ مؤشر للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٣. السياسات المحاسبية المادية

إن السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة متوافقة مع تلك السياسات المطبقة من قبل المجموعة عند إعداد بياناتها المالية الموحدة السنوية المدققة مؤخراً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي تم إصدارها دون أن يتم تفعيلها بعد للسنة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥ ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة بشكل مبكر

(أ) العرض والإفصاح في البيانات المالية - المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

سجل المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية وينطبق على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧.

(ب) تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار رقم ٩ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)

ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير تأثير مادي على المجموعة في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية وعلى المعاملات في المستقبل المنظور.

٤. استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يتطلب من الإدارة وضع الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

إن الأحكام الهامة الموضوعية من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات هي نفسها التي تم تطبيقها عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تابع)

٥. الأدوات المالية

- إدارة المخاطر المالية

إن أهداف وسياسات المجموعة المتعلقة بإدارة المخاطر المالية متوافقة مع تلك الأهداف والسياسات التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

- تقييم الأدوات المالية

تقوم المجموعة بقياس القيم العادلة باستخدام النظام المتدرج للقيمة العادلة التالي الذي يوضح أهمية المدخلات المستخدمة في وضع هذه القياسات:

المستوى ١: مدخلات ذات قيمة سوقية مدرجة (غير معدلة) في سوق نشط لأدوات مالية مماثلة.

المستوى ٢: مدخلات أخرى بخلاف القيمة السوقية المدرجة ضمن المستوى ١ التي تكون ملحوظة إما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار). تشتمل هذه الفئة على الأدوات التي يتم تقييمها باستخدام: أسعار السوق المدرجة في أسواق نشطة لأدوات مماثلة، والأسعار السوقية المدرجة لأدوات مطابقة أو مماثلة في أسواق تُعتبر أقل نشاطاً؛ أو أساليب تقييم أخرى حيث تكون جميع المدخلات الهامة ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من معطيات السوق.

المستوى ٣: المدخلات التي تكون غير ملحوظة. تشتمل هذه الفئة على كافة الأدوات التي تشتمل أساليب تقييمها على مدخلات لا تركز على معطيات ملحوظة ويكون للمدخلات غير الملحوظة تأثير هام على تقييم الأداة. تشتمل هذه الفئة على الأدوات التي يتم تقييمها بناءً على الأسعار المدرجة لأدوات مماثلة حيث تكون التعديلات أو الافتراضات الهامة غير الملحوظة مطلوبة لإظهار الاختلافات بين الأدوات.

يقدم الجدول أدناه تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير، حسب المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف قياس القيمة العادلة:

٣١ مارس ٢٠٢٥	المستوى ١ ألف درهم (غير مدققة)	المستوى ٢ ألف درهم (غير مدققة)	المستوى ٣ ألف درهم (غير مدققة)	الإجمالي ألف درهم (غير مدققة)
الموجودات المالية بالقيمة العادلة	٢٧٠,٩٧٧	١,١٠١,٦١٧	٩٨٧,١٩٩	٢,٣٥٩,٧٩٣
من خلال الأرباح أو الخسائر				
الموجودات المالية بالقيمة العادلة	٢١٠	-	٩٢,٧٢٢	٩٢,٩٣٢
من خلال الدخل الشامل الآخر				
	٢٧١,١٨٧	١,١٠١,٦١٧	١,٠٧٩,٩٢١	٢,٤٥٢,٧٢٥
	=====	=====	=====	=====

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المستوى ١ ألف درهم (مدققة)	المستوى ٢ ألف درهم (مدققة)	المستوى ٣ ألف درهم (مدققة)	الإجمالي ألف درهم (مدققة)
الموجودات المالية بالقيمة العادلة	٢٥٨,٣٧٢	١,٠٤٥,١٥٩	٩٣١,٢٥١	٢,٢٣٤,٧٨٢
من خلال الأرباح أو الخسائر				
الموجودات المالية بالقيمة العادلة	٢١٠	-	٧٩,٦٤٢	٧٩,٨٥٢
من خلال الدخل الشامل الآخر				
	٢٥٨,٥٨٢	١,٠٤٥,١٥٩	١,٠١٠,٨٩٣	٢,٣١٤,٦٣٤
	=====	=====	=====	=====

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تابع)

٥. الأدوات المالية (تابع)

تقييم الأدوات المالية (تابع)

- مطابقة قياسات القيم العادلة للموجودات المالية ضمن المستوى ٣

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)
٨٦٨,٩٣٦	١,٠١٠,٨٩٣
٣٢٤,٠٢٠	٨١,٤٤٣
(٢٦٠,٦١٨)	(٣٨,٧١١)
-	١٣,٠٧٩
٧٨,٥٥٥	١٣,٢١٧
-----	-----
١,٠١٠,٨٩٣	١,٠٧٩,٩٢١
=====	=====

كما في ١ يناير
إضافات خلال الفترة/ السنة
المسترد/المباع خلال الفترة/ السنة
الأرباح المدرجة ضمن الدخل الشامل الآخر
- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
الأرباح المدرجة ضمن الأرباح والخسائر
- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)

كما في ٣١ مارس/ ديسمبر

- أساليب التقييم

تم تحديد القيم العادلة للأدوات المالية ضمن المستوى ٣ وفقاً لنفس الأساس والافتراضات المستخدمة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٦. تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس
(غير مدققة)

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
١٩٢,٧٦٥	١٩١,٧٩٨
١٥٢,٦٢٩	٧٢,٠٦٥
٣٧,٢٠٥	٣٦,٤٤٤
٢٨,٣٢٥	٣١,٦٨٠
٢٥,٤٨٧	٣٣,٢٧٠
٧,٢٧٠	٧,٢٧٠
=====	=====

تتضمن بشكل أساسي ما يلي:

مواد مستهلكة
تكلفة عقارات مبيعة
الاستهلاك والإطفاء
تكاليف الموظفين
حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة
تكلفة أعمال البنية التحتية والتطوير التي تم مشاركتها مع هيئة الطرق والمواصلات

٧. المصروفات الإدارية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس
(غير مدققة)

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٦٠,٦٨٩	٦٦,٩٣٢
١٢,٣٩٤	١٧,٥٨٩
٤,٥٣١	٧,١٧٦
=====	=====

تتضمن بشكل أساسي ما يلي:

تكاليف الموظفين
مصروفات البيع والتسويق
الاستهلاك والإطفاء

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تابع)

٨. الإيرادات الأخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى بشكل أساسي مطالبة التأمين من شركة التأمين فيما يتعلق بفيضانات دبي التي حدثت في العام السابق، وإيرادات بيع الخردة وإيرادات نزع المياه ورسوم غرامات التأخر في السداد من قبل العملاء وإيرادات الإعلانات وإيرادات متنوعة.

٩. الممتلكات والآلات والمعدات

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥، بلغت إضافات المجموعة إلى الممتلكات والآلات والمعدات ما قيمته ٢١.٢١ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٢.٤٥ مليون درهم).

١٠. العقارات الاستثمارية

تشتمل العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية على ما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٤
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
٦,٢٩٦,٣١٣	٦,٢٧٧,٧٩٦	٥,٧٨٧,٢٥٣
١,٤١٣,٢٩٢	١,٦٦٤,٥٦٧	١,٦٠٣,٥٧٤
١,٥٧٢,٥٩٨	١,٥٧٢,١٦٨	١,١٤٨,٦٩٣
١,١٧٣,٥٩٥	١,١٨٩,٩٣٢	١,٠٨٩,١٨٩
٤٨٤,٦٢٨	٤٨٥,٠٠٤	٤٩٤,٦٢٨
-----	-----	-----
١٠,٩٤٠,٤٢٦	١١,١٨٩,٤٦٧	١٠,١٢٣,٣٣٧
=====	=====	=====

- بنية تحتية ومنشآت ملحقة
- قطع أراضي للتطوير المستقبلي
- عقارات سكنية
- مرافق تجزئة والمرافق التجارية
- مساكن عمال ومستودعات

(١) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥، تجري المجموعة مناقشات لبيع قطع أرض معينة لإحدى شركاتها التابعة. ومن المحتمل بشكل كبير أن يتم بيع هذه الأراضي في غضون عام واحد من تاريخ التقرير. وبالتالي، قامت المجموعة بتصنيف قطع الأراضي هذه من عقارات استثمارية إلى أصل محتفظ به للبيع حيث سجلت المجموعة منه مكاسب قدرها ١٦.١٥ مليون درهم (فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤: لا شيء).

(٢) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥، حصلت المجموعة على تقييم عادل لقطعة أرض شاغرة حيث تم تسجيل مكاسب قدرها ١٣,٢٣ مليون درهم (فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤: لا شيء).

(٣) إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية تتوافق إلى حد كبير مع تلك التي تم تطبيقها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وبالتالي لم تتغير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بشكل جوهري خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥، وبالتالي، لم يتم تسجيل أي أرباح / خسائر من التقييم العادل لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥.

(٤) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥، بلغت الإضافات إلى الاستثمارات العقارية ما قيمته ١٨.٦٤ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٣٤.٧٤ مليون درهم).

(٥) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥، باعت المجموعة عقارات استثمارية بقيمة ١٦.٤١ مليون درهم مقابل ١٦.٩٩ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٠.١٠ مليون درهم) وسجلت مكاسب قدرها ٠.٥٨ مليون درهم من بيع العقارات الاستثمارية (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢.٠٦ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تابع)

١٠. العقارات الاستثمارية (تابع)

(٦) فيما يلي الافتراضات الرئيسية والمعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

نوع العقار	الافتراضات الرئيسية
بنية تحتية ومنشآت ملحقة	التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية الواردة من الإيجار ومعدل الخصم والمصاريف المدفوعة وطريقة مقارنة المبيعات.
قطع أراضي للتطوير المستقبلي ومرافق سكنية مرافق تجزئة وتجارية ومساكن عمال ومستودعات	معدلات مبيعات السوق التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق ومعدلات عائد الرسالة

١١. الاستثمارات المالية

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٤	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٩٢,٩٣٢	٧٩,٨٥٢	٨٤,٧٨١	(١)
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
- أوراق مالية			
٢٦٢,٠٧٣	٢٤٩,٤٤٦	٢٦٨,٥٥٨	
٢,٠٩٧,٧٢٠	١,٩٨٥,٣٣٦	١,٧٩٥,٣٣٥	
٢,٣٥٩,٧٩٣	٢,٢٣٤,٧٨٢	٢,٠٦٣,٨٩٣	(٢)
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
- أوراق مالية مدرجة محتفظ بها للمتاجرة			
- أوراق مالية وصناديق وسندات غير مدرجة			
التوزيع الجغرافي للاستثمارات			
الإمارات العربية المتحدة			
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى			
دول أخرى			
٦٤٨,٣٧٣	٦٦٩,٥٠٢	٦٤١,٢٣٨	
٤٣٢,٥٦٥	٣٢٢,١٢٥	٣٠٢,٢٣٨	
١,٣٧١,٧٨٧	١,٣٢٣,٠٠٧	١,٢٠٥,١٩٨	
٢,٤٥٢,٧٢٥	٢,٣١٤,٦٣٤	٢,١٤٨,٦٧٤	(٢) + (١)

١٢. المخزون

يشتمل المخزون كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥ على عقارات قيد التطوير بغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادية بمبلغ ٧٥٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٢٢ مليون درهم) وهو ما يمثل تكاليف الأراضي والمصروفات المتكبدة لتطوير العقارات بغرض بيعها لاحقاً.

إن تقديرات صافي القيمة البيعية ذات طبيعة ذاتية وتتطوي على عدم اليقين وأمور متعلقة بأحكام هامة، ولذلك لا يمكن تحديدها بدقة. وأخذت المجموعة بعين الاعتبار ما إذا كانت هناك أي مؤشرات، مثل معاملات السوق القابلة للمقارنة التي تؤدي إلى قيم مبيعات أقل، لبيان أن صافي القيمة البيعية المقدرة للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع أقل من القيم الدفترية. واستناداً إلى تقييمهم، خلصت الإدارة إلى أنه لا يجب تسجيل مخصص لصافي القيمة البيعية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تابع)

١٣. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس (غير مدققة)		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,١٧٧	١,٢٤٨	إيرادات الإيجار
١,٦٧٥	١,٩٠٨	تكاليف تبريد
٦١٣	٧٥٥	إيرادات الفائدة
-	٢,٨٠٥	إيرادات رسوم الإدارة
		فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
١٠,٤٨٣	١٣,٣١٢	امتيازات قصيرة الأجل
١٣٦	٢١٨	تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

١٤. ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما يعادله

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
٣٩,٣١٥	٥٢,٧٨٠	٣٨,٦١٨	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى البنوك
-----	-----	-----	
٥٩,٣١٥	٧٢,٧٨٠	٦٣,٦١٨	
١,٦٦١	١,٣٠٧	١,٣١٠	النقد وما يعادله
٧٢٣,٣٧٢	٦٠٤,٨٠٢	٦٢٧,٧٠٧	النقد في الصندوق
٢,٠٦٩	٢,١٦١	٩,٣١٣	النقد لدى البنك داخل الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)
٨٩,٩١٠	٨٠,٠٦٤	٣٠,٥٣٠	النقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة – دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)
٨٠,٥٧٠	٢٤٥,٢٨٥	١٠٧,٤٣٨	النقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة – دول أخرى (حسابات جارية)
-----	-----	-----	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ذات فترات استحقاق تقل عن ٣ أشهر
٨٩٧,٥٨٢	٩٣٣,٦١٩	٧٧٦,٢٩٨	
=====	=====	=====	

١٥. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس (غير مدققة)		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١١٩,٩٦١	١٧٠,٨٨٩	الأرباح بعد الضريبة للفترة المنسوبة إلى مالكي الشركة (ألف درهم)
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (ألف)
٠.٠٢٨	٠.٠٤٠	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تابع)

١٦. القروض المصرفية

تتراوح فترات سداد القروض المصرفية من سنة إلى عشر سنوات ويتم ضمان تلك القروض بموجب مجموعة ضمانات تجارية مقدمة من الشركة ورهونات على بعض العقارات الاستثمارية والمخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والآلات والمعدات وتخصيص بعض الذمم المدينة ووثائق التأمين على موجودات المجموعة ورهن على الودائع المصرفية. تتراوح معدلات الفائدة على معظم القروض المصرفية من ٤.٥٪ إلى ٥٪ أعلى من معدلات الفائدة المعروضة بين بنوك الإمارات/ معدلات التمويل المضمون لليلة واحدة سنوياً. عندما يتم تقديم ضمان تجاري، تكون مسؤولية الشركة مقتصرة بصورة عامة على حصتها في أسهم الشركة المقترضة.

١٧. توزيعات الأرباح وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة

(١) في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٥، وافق المساهمون على توزيع أرباح نقدية مقترحة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بواقع ١٨٪ (٠.١٨ درهم للسهم الواحد).

(٢) في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٥، وافق المساهمون على أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ ٢٢.٥٠ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

١٨. الالتزامات الرأسمالية

٣١ مارس	٣١ ديسمبر
٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(مدققة)
٥١٧,٦٩٥	٥٩٠,٩٤٩
=====	=====

الالتزامات رأسمالية – متعاقد عليها وملتزم بها

تتضمن الالتزامات بصورة رئيسية ما يلي:

- قيمة عقود الإنشاءات المقدمة للمقاولين مقابل المشاريع العقارية قيد التطوير.
- قامت شركة تابعة للشركة، وهي شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م، بتوقيع اتفاقية مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تحمل تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير الخاصة بالمناطق المجاورة. يبلغ إجمالي الالتزام القائم كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ١٢٣.٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٣٠.٨ مليون درهم) وسوف يتم إصدار فواتير به وسداده حتى ٢٠٢٩.

١٩. الاستثمار في شركة مستثمر بها وفقاً لطريقة حقوق الملكية

(١) خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥، قامت المجموعة بالاستحواذ على حصة ملكية إضافية بنسبة ١٠.٧٦٪ في شركتها الزميلة الحالية "المال كابيتال ش.م.ع". وعقب الاستحواذ على الحصة الإضافية، ارتفعت حصة الشركة في شركة "المال كابيتال ش.م.ع." إلى ٨٣.٩٥٪.

(٢) خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٥٪ في شركة مستشفى كينجز كولينج للرعاية الصحية ذ.م.م. عقب الاستحواذ على حصة إضافية، ارتفعت حصة المجموعة في مستشفى كينجز كولينج للرعاية الصحية ذ.م.م إلى ٣١.٧٥٪.

(٣) خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة بالاكتتاب في وحدات إضافية في شركة المال كابيتال ريت بموجب إصدار حقوق الأولوية وباعت وحدات معينة لشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع. عقب ذلك، بلغت نسبة الحصة الفعلية للمجموعة في شركة المال كابيتال ريت ٧٦.٢٩٪.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تابع)

٢٠. قانون ضريبة الشركات

تخضع المجموعة لضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ بعد تفعيل نظام ضريبة الشركات من خلال المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن الضرائب على الشركات والأعمال.

إن معدل الضريبة الفعلي الموحد للمجموعة فيما يتعلق بالعمليات المستمرة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ قد بلغ ٩.٥٨٪ (فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤: ٨.١٥٪).

يتم تحديد مصروفات ضريبة الدخل عن طريق ضرب الربح قبل الضريبة لفترة التقرير المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ في معدل ضريبة الدخل المطبق المعدل للأثر الضريبي لبعض البنود المعترف بها بالكامل في الفترة بما يتماشى مع المتوسط المرجح لمعدل ضريبة الدخل السنوي المتوقع للسنة بأكملها مضروباً في الربح قبل الضرائب.

في ١١ فبراير ٢٠٢٥، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض ضريبة تكاملية على الشركات متعددة الجنسيات (قرار مجلس الوزراء)، الذي يطبق الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية على الشركات متعددة الجنسيات. اعتباراً من السنوات المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥ أو بعد ذلك التاريخ، تم فرض الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية على الكيانات الإماراتية ذات الضرائب المنخفضة، مما يضمن الحد الأدنى لمعدل الضريبة الفعلي بنسبة ١٥٪ في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يقع المقر الرئيسي للمجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة وهي ضمن نطاق الركيزة الثانية للقواعد النموذجية العالمية لمكافحة تآكل القواعد الضريبية الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية. بناء على تقييم الأثر الذي تجريه المجموعة، قد تكون المجموعة قادرة على استيفاء شروط الاستفادة من بعض الإعفاءات الضريبية وقد لا يطلب منها دفع ضرائب تكاملية للعام الحالي بموجب هذه القواعد الضريبية في دولة الإمارات العربية المتحدة. تشمل الإعفاءات المتوقعة استبعاد مؤقت من قانون الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية في المرحلة المبديّة من النشاط الدولي، حيث سيتم تخفيض التزام الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية في الإمارات العربية المتحدة إلى صفر لأول ٥ سنوات منصوح عليها.

- لا توجد مجموعة الشركات متعددة الجنسيات في أكثر من ٦ ولايات قضائية؛
- لا تخضع الكيانات ذات الصلة لقاعدة إدراج الدخل المؤهلة لولاية أخرى؛ و
- لا يتجاوز صافي القيمة الدفترية للأصول الملموسة في جميع الولايات القضائية بخلاف "الولاية القضائية المرجعية" (كونها الولاية القضائية ذات القيمة الأعلى للأصول الملموسة) ٥٠ مليون يورو.

علاوة على ذلك، هناك حالة من عدم اليقين بشأن ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة الثانية تُسفر عن فروق مؤقتة إضافية، وما إذا كان يتعين إعادة قياس الضرائب المؤجلة للقواعد النموذجية للركيزة الثانية، وما هو معدل الضريبة الذي يتعين استخدامه لقياس الضرائب المؤجلة. في إطار الاستجابة لحالة عدم اليقين هذه، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل" في ٢٣ مايو ٢٠٢٣. تقدم هذه التعديلات استثناء مؤقت إلزامي من تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي بموجبيه لا تعترف الشركة أو تفصح عن معلومات حول موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية للركيزة الثانية الصادرة عن منظمة التعاون والتنمية/ج ٢٠.

طبقت المجموعة هذا الاستثناء الإلزامي على الإفصاح عن الاعتراف بالمعلومات المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة الناشئة عن ضرائب الدخل من الركيزة الثانية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تابع)

٢١. التقارير حول القطاعات

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات على نطاق واسع كما هو مبين أدناه، والتي تمثل وحدات الأعمال الاستراتيجية للمجموعة. تعمل وحدات الأعمال الاستراتيجية في قطاعات مختلفة وتتم إدارة كل قطاع على حدة لأنها تتطلب استراتيجيات مختلفة. يوضح الملخص التالي العمليات في كل قطاع من القطاعات المعلنة للمجموعة:

العقارات : تطوير مشاريع عقارية لغرض البيع والتأجير

التصنيع والمقاولات والخدمات : تصنيع وبيع المواد المستخدمة في مشاريع البناء وتنفيذ عقود الإنشاءات وإنتاج الزجاج الخام والمعماري والمنتجات الدوائية ومنتجات الألمنيوم المسحوبة وأثاث المختبرات والرعاية الصحية والتعليم

الاستثمارات : استثمارات استراتيجية في ائتلافات مشتركة وشركات زميلة والأعمال المصرفية الاستثمارية وإدارة الموجودات والاستثمارات المالية.

فيما يلي المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع. يتم قياس الأداء بناءً على إيرادات وأرباح القطاع حيث ترى الإدارة أن الربح هو أهم عامل لتقييم نتائج بعض القطاعات بالنسبة لبعض المنشآت الأخرى التي تعمل في هذه المجالات. هناك معاملات قليلة بين القطاعات ويتم تسعير أية معاملة وفقاً لأسعار السوق الاعتيادية ويتم حذفها عند التوحيد.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تابع)

٢١. التقارير حول القطاعات (تابع)

معلومات حول القطاعات المعلنة

قطاعات الأعمال		العقارات		التصنيع والمقاولات والخدمات		الاستثمارات		الإجمالي	
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤
٢٦,٤٢٨	٢٥,٥٥٥	٢٧٣,٥٧٧	٢٤٨,١٤٥	٢,٨٩٨	٣,٢٨٠	٣٠٢,٩٠٣	٢٧٦,٩٨٠	٢٤٦,٢٠٢	٤١,١٦٤
٢٨٩,٨٨٧	٢٤٦,٢٠٢	-	-	-	-	٨,٦٥٢	٩٢,٥١٩	٨٢,٥٣٢	٧٥,٢٣٢
٨,٦٥٢	٩٢,٥١٩	-	-	-	-	٥٨٢	-	-	-
٨٢,٥٣٢	٧٥,٢٣٢	-	-	-	-	٢٩,٣٧٥	٢٣,٤٣٩	(١٤,٨٩٩)	٣٦,٣٥٢
٥٨٢	-	-	-	-	-	٤٥,٣٣٥	٣٦,٣٥٢	٤٥,٣٣٥	٣٦,٣٥٢
٢٩,٣٧٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٤٣٧,٤٥٦	٤٣٩,٥٠٨	٣٥٢,١١٨	٢٨٩,٣٠٩	٣٣,٣٣٤	٦٣,٠٧١	٨٢٢,٩٠٨	٧٩١,٨٨٨	٨٢٢,٩٠٨	٧٩١,٨٨٨
١٨٨,٢٩٥	(٢٤٦,٩٣٨)	(٢٥٢,٧٩٨)	(٢٢٣,٨٤٠)	-	-	(٤٤١,٠٩٣)	(٤٧٠,٧٧٨)	(٤٤١,٠٩٣)	(٤٧٠,٧٧٨)
(٣١,١٨٠)	(٢٩,٤٣٠)	(٧٢,١٤١)	(٥٠,٤٧٠)	(٣٨,٨٨٩)	(٣٢,٠٠٥)	(١٤٢,٢١٠)	(١١١,٩٠٥)	(١٤٢,٢١٠)	(١١١,٩٠٥)
(٦٦,٦٠٣)	(٨٢,٨٥٣)	(٨,٣٢٧)	(١٢,٥٤٠)	(٥,٨٦٧)	(١١,٥٢١)	(٨٠,٧٩٧)	(١٠٦,٩١٤)	(٨٠,٧٩٧)	(١٠٦,٩١٤)
(٣٤٥)	(٧٣٦)	(١٣,٣٤٨)	(١,٨٤٦)	-	-	(١٣,٦٩٣)	(٢,٥٨٢)	(١٣,٦٩٣)	(٢,٥٨٢)
٢٢,٤٦٣	١٦,٩٢٧	١١,٧٢٢	٢,٧٠١	٥,٥٨٨	٣,٠٠٥	٣٩,٧٧٣	٢٢,٦٣٣	٣٩,٧٧٣	٢٢,٦٣٣
١٧٣,٤٩٦	٩٦,٤٧٨	١٧,٢٢٦	٣,٣١٤	(٥,٨٣٤)	٢٢,٥٥٠	١٨٤,٨٨٨	١٢٢,٣٤٢	١٨٤,٨٨٨	١٢٢,٣٤٢
١٥,٩١٦,٣٧٦	١٥,٧١٩,٩٠٠	١,٩٠٦,٣٥٧	١,٩٢٦,٤٣٨	٤,٤٥١,٨٧٧	٤,٤٥٢,٤٩٩	٢٢,٢٧٤,٦١٠	٢٢,٠٩٨,٨٣٧	٢٢,٢٧٤,٦١٠	٢٢,٠٩٨,٨٣٧
٥,٢٧٨,٢٥٧	٥,١٥٩,٣٧٧	١,١٥٦,٤٧١	١,١٣٢,١٢٨	١,٣٥٥,١٢٢	١,٤٧٣,٣٢٦	٧,٧٨٩,٨٥٠	٧,٧٦٤,٨٣١	٧,٧٨٩,٨٥٠	٧,٧٦٤,٨٣١

ترجع إيرادات المجموعة المكتسبة، بصورة رئيسية، للمعاملة التي يتم تنفيذها داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى. بالإضافة إلى ذلك، تقع موجودات المجموعة بشكل أساسي في الإمارات العربية المتحدة.