

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

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 - ١٨



كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكتب ٥ في وان سنترال
الطابق ٤، المكتب رقم: ٠١.٠٤
شارع الشيخ زايد، ص.ب. ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٠٣.٣٠٠ (٤) +٩٧١
www.kpmg.com/ae

تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلة الموجزة الموحدة

إلى مساهمي دبي للاستثمار ش.م.ع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلة الموجزة الموحدة لـ ٣١ مارس ٢٠٢٤ 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 ٢٠٢٤؛
- بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤؛
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤؛
- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤؛
- وإيضاحات حول البيانات المالية المرحلة الموجزة الموحدة.

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلة الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ 'التقارير المالية المرحلية'. تنحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات المالية المرحلة 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 المنشأ". تتلوي 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 نؤدي رأياً تدقيقياً.

الإستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يسترَع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لـ ٣١ مارس ٢٠٢٤ المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

امر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ من قبل مدقق حسابات آخر أدي في تقريره الصادر بتاريخ ٧ مارس ٢٠٢٤ رأي غير معدل حول تلك البيانات المالية الموحدة. علاوة على ذلك، تمت مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣ ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ من قبل مدقق حسابات آخر غير في تقريره الصادر بتاريخ ١١ مايو ٢٠٢٣ عن استنتاج غير متحقق حول تلك البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فوزي أبو راس

رقم التسجيل: ٩٦٨

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 13 MAY 2024

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		إيضاح	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
ألف درهم	ألف درهم		
٢٨٧,٩١٢	٢٧٦,٩٨٠		بيع بضائع وتقديم خدمات
٢٢٥,١٨٩	٢٤٦,٢٠٢		إيرادات إيجارية
٥٣,١٠٠	٤١,١٦٤		إيرادات عقود
١٣٥,٣٢١	١٦٧,٧٥١		بيع عقارات
٢٥١,٤٠٢	-	١٠	الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
١,١٠٠	-		الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٣٨,٠٢٣	٢٣,٤٣٩		الأرباح من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
١٤,٨٢٣	٣,٤٤٥		الأرباح من بيع استثمارات
٥,٧٠٧	١٠,٨١٦		إيرادات توزيعات الأرباح
			الحصة من أرباح شركات مستثمر بها محتسبة
			وفقاً لطريقة حقوق الملكية
٦,٢٣٧	٢٢,٠٩١		
١,٠١٨,٨١٤	٧٩١,٨٨٨		إجمالي الإيرادات
(٥١٨,٢٥٧)	(٤٧٠,٧٧٨)	٦	تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات
(١٠٨,٠٥٤)	(١١١,٩٠٥)	٧	المصروفات الإدارية
(٩٢,٩٧٨)	(١٠٦,٩١٤)		تكاليف التمويل
(٢,٤٩٨)	(٢,٥٨٢)		صافي خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
١٢,٥٠٦	١٧,٢٧٦		إيرادات التمويل
٤,٥٠٣	٥,٣٥٧	٨	إيرادات أخرى
٣١٤,٠٣٦	١٢٢,٣٤٢		أرباح الفترة قبل الضريبة
=====	=====		
-	(٦,٨٥٧)		مصروفات ضريبة الدخل
-	(٣,١٢٢)		مصروفات الضريبة الحالية
			مصروفات الضريبة المؤجلة
٣١٤,٠٣٦	١١٢,٣٦٣		أرباح الفترة بعد الضريبة
=====	=====		
٣١٤,٤٤٥	١١٩,٩٦١		الأرباح / (الخسائر) بعد الضريبة منسوبة إلى:
(٤٠٩)	(٧,٥٩٨)		مالكي الشركة
			الحصص غير المسيطرة
٣١٤,٠٣٦	١١٢,٣٦٣		أرباح الفترة بعد الضريبة
=====	=====		
٠,٠٤٧	٠,٠٢٨	١٥	ربحية السهم
=====	=====		ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٨ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣١٤,٠٣٦	١١٢,٣٦٣	أرباح الفترة بعد الضريبة
		الإيرادات الشاملة الأخرى:
		البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر
		صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال
		الإيرادات الشاملة الأخرى
٦,٣٧٩	(٥٨)	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
٦,٣٧٩	(٥٨)	
٣٢٠,٤١٥	١١٢,٣٠٥	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
=====	=====	
٣٢٠,٠٦٦	١١٩,٩١٨	منسوب إلى:
		مالكي الشركة
٣٤٩	(٧,٦١٣)	الحصص غير المسيطرة
٣٢٠,٤١٥	١١٢,٣٠٥	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
=====	=====	

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٨ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	توضيح
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والآلات والمعدات			
١,٥٥٧,٤٣٧	١,٤٨٦,٦٦٩	١,٤٦٣,٤٢١	٢
٣٣٨,٣٣١	٣٢٣,٠٧٩	٣١٤,١٩٠	
٢٤٨,٨٢٤	٢٤٢,٤٤٧	٢٤١,٠٩٨	
٩,٨٠٩,٢٣٢	١٠,٠٩٩,٦٨١	١٠,١٢٣,٣٣٧	١٠
٩٥,٩٢١	٨٤,٨٣٩	٨٤,٧٨٦	١١
٤٢,٧٩٧	٢٨,٧٠٦	٣٦,٤٢٦	
١,٥١٦,٥٧٩	١,٥٠٦,٢٨٧	١,٥٦٠,٢٧٩	
٣٣,٣٥٦	٤٦,٥٢٩	٣٩,١٣١	
٢٥٣,٦٨٠	٢١,٢٥٦	٢١,٣٥٦	١٢
٢٥٣,٧٣٥	٤٠٨,٩٥٠	٤٢٢,٤٦٥	
٥,٥٣٠	٥,٦٥٠	٥,٨٤٥	
١٤,١٢٥,٤٢٢	١٤,٢٦٤,٥٢٣	١٤,٣١٢,٣٢٢	
إجمالي الموجودات غير المتداولة			
الموجودات المتداولة			
المخزون			
١,٤٨٥,٧٧٥	١,٣٥٠,٦٣٢	١,٢٨٧,١٨١	١٣
١,٩٣٥,٦٧٦	٢,٠٢٣,٩٠٨	٢,٠٦٣,٨٩٣	١٤
١,٨٥٨,٢٩٩	١,٩٥٧,٣٩٠	٢,٠٥٨,٩٧١	
٦٠١,٩٦٢	٤٦٣,٥٤٠	٦٤٢,٨٢٠	
١٤٦,٠١٤	٦٩,١٠٢	٥٩,٣١٥	١٥
٨٠٣,٧٩٣	١,١٦٦,٧٠٢	٨٩٧,٥٨٢	١٦
-	١٤٢,٠٠٠	١٤٢,٠٠٠	
٦,٨٢١,٥١٩	٧,١٧٣,٢٧٤	٧,١٥١,٧٦٣	
٢٠,٩٥٦,٩٤١	٢١,٤٣٧,٧٩٧	٢١,٤٦٤,٠٨٤	
=====	=====	=====	
إجمالي الموجودات			
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال			
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	
٤٦	٤٦	٤٦	
٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	
١,٤٩١,٢٨٩	١,٥٧٦,٧٥١	١,٥٧٩,٧٥١	
١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩	
(١٨٧,٣٥٧)	(١٧٢,١٧٣)	(١٧٢,٢١٦)	
٥٣١,٥٠٣	٥٣١,٥٠٣	٥٣١,٥٠٣	١٧
٥,٦١٣,٤٩٦	٥,٨١٠,٣٧٠	٥,٩٣٠,٣٣١	
١٢,١٦٠,٤٣٨	١٢,٤٦٠,٩٥٨	١٢,٥٨٠,٨٧٦	
١٩٨,٢٥٢	٢٠٤,٩٢٢	٢٢٨,١١٩	
١٢,٣٥٨,٦٩٠	١٢,٦٦٥,٨٨٠	١٢,٨٠٨,٩٩٥	
=====	=====	=====	
إجمالي حقوق الملكية			
حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة			
الحصص غير المسيطرة			
إجمالي حقوق الملكية			

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٨ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	التوضيح	المطلوبات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
٣,٨٠٥,٣٩٥	٣,٥٤١,٨٤٤	٣,٢٨٨,٩٣٨	١٢	المطلوبات غير المتداولة
٣٤١,١٢٤	٣٢٩,٩٠٧	٣١٩,٧٢٩		القروض المصرفية طويلة الأجل
١٣٠,٨٩٣	٧٢,٩٣٧	٧٣,٨٥٨		التزامات الإيجار
-	١٩,٥٣٠	٢٢,٦٩٧		الذمم الدائنة الأخرى
				التزامات الضريبة المؤجلة
٤,٢٧٧,٤١٢	٣,٩٦٤,٦١٨	٣,٧٠٥,٢٢٢		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١,٤٦٢,٠٤٥	١,٧٨٩,٧٤٧	١,٧٩٨,٥٦٢	١٢	المطلوبات المتداولة
٣٦,٢٣٧	٣٦,٥٣٣	٣٦,٢٥٤		القروض المصرفية
١,٨٢٢,٥٥٧	١,٩٨٦,٤١٩	٢,١١٥,٠٥١		التزامات الإيجار
				المستحق إلى أطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى
٣,٣٢٠,٨٣٩	٣,٨٠٧,٦٩٩	٣,٩٤٩,٨٦٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
٧,٥٩٨,٢٥١	٥,٧٧١,٩١٧	٥,٦٥٥,٠٨٩		إجمالي المطلوبات
٢٠,٩٥٦,٩٤١	٢١,٤٣٧,٧٩٧	٢١,٤٦٤,٠٨٤		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 ١٢ مايو ٢٠٢٤، وتم التوقيع عليها بالإتابة على من قبل:


 خالد جاسم خاتيب
 نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي


 عبدالرحمن غانم المطوي
 رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٨ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس			
٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٣١٤,٠٣٦	١٢٢,٣٤٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	
		أرباح الفترة قبل الضريبة	
		تعديلات لـ:	
		الاستهلاك	
٣٧,٠٩٥	٣٨,٤٢٥	إطفاء موجودات غير ملموسة	
٣,٤٢٨	٣,٣١١	خسائر انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات	
٤١,٥٤٧	-	٦	خسائر من إعادة تقييم موجودات محولة من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية
٥,٨٦٧	-	٦	الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٣٩)	(١٤)	الأرباح من بيع استثمارات	
(١٤,٨٢٣)	(٣,٤٤٥)	الحصة من أرباح شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية	
(٦,٢٢٧)	(٢٢,٠٩١)	الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة	
(٢٥١,٤٠٢)	-	١٠	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
(١,١٠٠)	-	الأرباح من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة	
(٣٨,٠٢٣)	(٢٣,٤٣٩)	صافي خسائر انخفاض قيمة استثمارات	
٢,٤٩٨	٢,٥٨٢	إيرادات التمويل	
(١٢,٥٠٦)	(١٧,٢٧٦)	تكاليف التمويل	
٩٢,٩٧٨	١٠٦,٩١٤		
١٧٣,٣١٩	٢٠٧,٣٠٩	الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	
		التغيرات في:	
(١٢٤,٩٨٨)	(١٣,١٠١)	- استثمارات بالقيمة العادلة	
(٨٨,٩٨٩)	(٢٤٤,٥٠٨)	- المستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والأخرى	
١٢١,٦٤٧	٦٣,٤٥١	- المخزون	
١٢٧,٥٠٤	١٢٧,٦٩٦	- المستحق لأطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى	
٢٠٨,٤٩٣	١٤٠,٨٤٧	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	
(٢٨٧,٣٥٧)	(٢٣,٦٥٦)	إضافات إلى العقارات الاستثمارية	
٩٧,٠٠١	-	المتحصلات من استبعاد عقارات استثمارية	
(١٠,٩٩٨)	(٥,٩٥٩)	حيازة ممتلكات وآلات ومعدات	
١٧٣	١٤	المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	
(١٤٢)	(١,٩٦٢)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة	
١٢,٥٠٦	٧,٨٩٥	إيرادات التمويل المستلمة	
(٣٥,٨٧٦)	٩,٧٨٧	١٤	صافي الحركة في الودائع قصيرة الأجل
١٨,١٢٢	(٣١,٨٩٤)	١٩	صافي الحركة في شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
(٢٠٦,٥٧١)	(٤٥,٧٧٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	
١٧٧,٥٢٩	١٥٩,٤٣١	المتحصلات من القروض المصرفية	
(٧٦,٠٨٨)	(٤٠٠,٤٣٨)	سداد القروض المصرفية	
(٢,١٩٩)	(٢,٧٣١)	توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة	
٣,٥٠٠	-	مساهمة إضافية من قبل الحصص غير المسيطرة	
(٥,١٢٩)	(١٠,٤٥٦)	العناصر الرئيسية لمدفوعات الإيجار	
(٧,١٤١)	(٦,٧٣٢)	مصرفات الفوائد على التزامات الإيجار	
(٨٥,٨٣٧)	(٩٠,٢٣٤)	تكاليف التمويل	
٤,٦٣٥	(٣٥١,١٦٠)	صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التمويلية	
٦,٥٥٧	(٢٥٦,٠٨٨)	صافي (النقص) الزيادة في النقد وما يعادله	
٦٢٢,١٣٣	٩٨٦,٧٨٢	١٤	النقد وما يعادله في ١ يناير
٦٢٨,٦٩٠	٧٣٠,٦٩٤	النقد وما يعادله في ٣١ مارس	
=====	=====		
٤٣٣,٢١٨	٨١٧,٠١٢	١٤	يتألف النقد وما يعادله مما يلي:
٣٧٠,٥٧٥	٨٠,٥٧٠	١٤	النقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
(١٧٥,١٠٣)	(١٦٦,٨٨٨)	١٤	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع الموهونة)
٦٢٨,٦٩٠	٧٣٠,٦٩٤	سحوبات مصرفية على المكشوف وقروض بموجب إيصالات أمانة وفواتير مخصومة	
=====	=====		

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٨ 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 ٢٠٢٤

رأس المال	علاوة الأسهم	احتياطي رأس المال	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	احتياطي القيمة العادلة	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
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٤٩١,٢٨٩	١,٤٤٥,٣٩٧	(١٩٢,٩٧٨)	٥٣١,٥٠٣	٥,٢٨٧,٥٩٣	١٢,٨٤٠,٣٧٢	١٩٦,٦٠٢	١٣,٠٣٦,٩٧٤
-	-	-	-	-	-	-	٣١٤,٤٤٥	٣١٤,٤٤٥	(٤٠٩)	٣١٤,٠٣٦
-	-	-	-	-	٥,٦٢١	-	-	٥,٦٢١	٧٥٨	٦,٣٧٩
-	-	-	-	-	٥,٦٢١	-	-	٥,٦٢١	٧٥٨	٦,٣٧٩
-	-	-	-	-	٥,٦٢١	-	٣١٤,٤٤٥	٣٢٠,٠٦٦	٣٤٩	٣٢٠,٤١٥
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢,١٩٩)	(٢,١٩٩)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣,٥٠٠	٣,٥٠٠
-	-	-	-	-	-	-	-	-	١,٣٠١	١,٣٠١
-	-	-	-	(١١,٤٥٨)	-	-	١١,٤٥٨	-	-	-
-	-	-	-	(١١,٤٥٨)	-	-	١١,٤٥٨	-	-	-
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٤٩١,٢٨٩	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٨٧,٣٥٧)	٥٣١,٥٠٣	٥,٦١٣,٤٩٦	١٣,١٦٠,٤٣٨	١٩٨,٢٥٢	١٣,٣٥٨,٦٩٠

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٨ 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 ٢٠٢٤ (تابع)

رأس المال	علاوة الأسهم	احتياطي رأس المال	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	احتياطي القيمة العادلة	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
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
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤										
-	-	-	-	-	-	-	-	١١٩,٩٦١	(٧,٥٩٨)	١١٢,٣٦٣
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة										
أرباح الفترة										
الإيرادات الشاملة الأخرى										
-	-	-	-	-	(٤٣)	-	-	(٤٣)	(١٥)	(٥٨)
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات										
بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى										
-	-	-	-	-	(٤٣)	-	-	(٤٣)	(١٥)	(٥٨)
إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة										
-	-	-	-	-	(٤٣)	-	١١٩,٩٦١	١١٩,٩١٨	(٧,٦١٣)	١١٢,٣٠٥
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة										
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢٠,٧٣١)	(٢٠,٧٣١)
توزيعات الأرباح المدفوعة من شركات تابعة										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٣,٥٤١	٣٣,٥٤١
مساهمات الحصص غير المسيطرة										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٠,٨١٠	٣٠,٨١٠
إجمالي المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين										
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
=====	===	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٤										

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ١٨ 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 ٢٠٢٤

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 ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ ("الفترة الحالية") من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") بالإضافة إلى حصة المجموعة في الشركات الزميلة والترتيبات المشتركة.

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 ٢٠٢٣. علاوة على ذلك، لا تعتبر نتائج الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٤ مؤشر للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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 ٢٠٢٣ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

تعديل على المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها وتفعيلها خلال السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤

(١) الإفصاح عن الالتزامات غير المتداولة بالتعهدات - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وتصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١

(٢) التزام الإيجار في عقود البيع وإعادة الاستئجار - تعديلات على المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

(٣) ترتيبات تمويل الموردين - تعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

لم يكن للتعديلات المذكورة أعلاه أي تأثير على المبالغ المعترف بها في الفترتين السابقتين والحالية، ولا يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على الفترات المستقبلية.

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي تم إصدارها دون أن يتم تفعيلها بعد للسنة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤ ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة بشكل مبكر

(١) عدم إمكانية الصرف - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥)

(٢) بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين المستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك - تعديل على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ (يجوز تطبيقه اختياريًا / تاريخ التفعيل مؤجل إلى أجل غير مسمى

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (تابع)

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 ٢٠٢٣ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

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 وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

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 ٢٠٢٤	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١٩٣,٧٢٧	١,٠٤٩,٥٦١	٨٢٠,٦٠٥	٢,٠٦٣,٨٩٣
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	٣٢٨	-	٨٤,٤٥٣	٨٤,٧٨١
	١٩٤,٠٥٥	١,٠٤٩,٥٦١	٩٠٥,٠٥٨	٢,١٤٨,٦٧٤
	=====	=====	=====	=====
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١٧٧,٦٢٧	١,٠٦١,٧٩٩	٧٨٤,٤٨٢	٢,٠٢٣,٩٠٨
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	٣٨٥	-	٨٤,٤٥٤	٨٤,٨٣٩
	١٧٨,٠١٢	١,٠٦١,٧٩٩	٨٦٨,٩٣٦	٢,١٠٨,٧٤٧
	=====	=====	=====	=====

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (تابع)

٥. الأدوات المالية (تابع)

تقييم الأدوات المالية (تابع)

- مطابقة قياسات القيم العادلة للموجودات المالية ضمن المستوى ٣

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٩٦,٦٧٤	٨٦٨,٩٣٦	كما في ١ يناير
٢٤٢,٢٨٧	٣٣,٨٥٤	إضافات خلال الفترة/ السنة
(٦٠,٨٢١)	(١٤٢)	المسترد/المُباع خلال الفترة/ السنة
١٤,٨٣١	-	المحول من المستوى ٢
٢٥,٣١٠	-	الأرباح المدرجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
		- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
٥٠,٦٥٥	٢,٤١٠	الأرباح المدرجة ضمن الأرباح والخسائر
		- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
٨٦٨,٩٣٦	٩٠٥,٠٥٨	كما في ٣١ مارس/ ديسمبر
=====	=====	

لم يكن هناك أية تحويلات لقياسات القيمة العادلة بين المستوى ١ والمستوى ٢ والمستوى ٣.

- أساليب التقييم

تم تحديد القيم العادلة للأدوات المالية ضمن المستوى ٣ وفقاً لنفس الأساس والافتراضات المستخدمة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٦. التكاليف التشغيلية المباشرة

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في

٣١ مارس

٢٠٢٣ ٢٠٢٤
ألف درهم ألف درهم

٢٠٠,٩٧٥ ١٩٢,٧٦٥
١٢٥,٧٦٢ ١٥٢,٦٢٩
٤١,٥٤٧ -

٥,٨٦٧ -
٣٢,٨١٩ ٣٧,٢٠٥
٢٧,١٧٨ ٢٨,٣٢٥
٢٥,١٠٢ ٢٥,٤٨٧
٧,٢٧٠ ٧,٢٧٠
=====

تتضمن بشكل أساسي ما يلي:

مواد مستهلكة

تكلفة عقارات مبيعة

خسائر انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٩)

خسائر من إعادة تقييم موجودات محولة من الممتلكات والآلات والمعدات إلى

العقارات الاستثمارية (إيضاح ٩)

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

٢٠٢٣ ٢٠٢٤
ألف درهم ألف درهم

٥٤,٢٤٩ ٦٠,٦٨٩
١٢,٩٢٧ ١٢,٣٩٤
٧,٧٠٤ ٤,٥٣١
=====

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 ٢٠٢٤ (تابع)

٨. الإيرادات الأخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى بشكل أساسي إيرادات بيع الخردة وإيرادات نزح 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 ٢٠٢٤، بلغت إضافات المجموعة إلى الممتلكات والآلات والمعدات ما قيمته ٥.٩٦ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٠.٥٧ مليون درهم).

لم يتم تسجيل خسائر انخفاض في القيمة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣، اعترفت المجموعة بخسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٤١.٥٥ مليون درهم)

بناءً على التغيير في الاستخدام المدعوم بإجراءات جذيرة بالملاحظة، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ٧٢ مليون درهم من الممتلكات والآلات والمعدات إلى الاستثمارات العقارية خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (إيضاح ١٠)، وعليه سجلت خسائر من إعادة التقييم بمبلغ ٥.٩ مليون درهم خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (إيضاح ٦).

١٠. العقارات الاستثمارية

تشتمل العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية على ما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥,٣٠٢,٢١٢	٥,٧٨٧,٢٥٣	٥,٧٨٧,٢٥٣
١,٥١٠,٥٦٥	١,٦٠٠,٩٠٨	١,٦٠٣,٥٧٤
٩٦٧,٣٩٨	١,١٢٧,٢٥١	١,١٤٨,٦٩٣
١,٤٦٧,٢٨٦	١,٠٨٩,١٨٩	١,٠٨٩,١٨٩
٥٦١,٧٧١	٤٩٥,٠٨٠	٤٩٤,٦٢٨
-----	-----	-----
٩,٨٠٩,٢٣٢	١٠,٠٩٩,٦٨١	١٠,١٢٣,٣٣٧
=====	=====	=====

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

(١) إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية تتوافق إلى حد كبير مع تلك التي تم تطبيقها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وبالتالي لم تتغير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بشكل جوهري خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤، وبالتالي، لم يتم تسجيل أي أرباح / خسائر من التقييم العادل لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤.

(٢) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤، بلغت الإضافات إلى الاستثمارات العقارية ما قيمته ٢٣.٦٦ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣٥١.٦٣ مليون درهم).

(٣) كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣، نظراً لوجود تغيير في الاستخدام مدعوماً بإجراءات جذيرة بالملاحظة، أعادت المجموعة تصنيف المبالغ التالية؛

- مبلغ ٣٩٧.٧٩ مليون درهم من الاستثمارات العقارية إلى المخزون، وسجلت ربحاً من التقييم العادل بمبلغ ٢٤٣.٣١ مليون درهم في وقت التحويل؛ و
- مبلغ ٧٢ مليون درهم من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح ٩).

نتيجة لعمليات إعادة التصنيف المذكورة أعلاه والاستحواذ على بعض مرافق التجزئة والمرافق التجارية، حصلت المجموعة على القيم العادلة لبعض قطع الأراضي ومرافق التجزئة والمرافق التجارية. أجريت التقييمات من قبل خبراء تقييم مسجلين مستقلين وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين - المعايير العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين باستخدام منهج مقارنة المبيعات وتقييم الدخل.

وبناءً على ذلك، تم تسجيل ربح من التقييم العادل بقيمة ٢٥١.٤ مليون درهم خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (تابع)

١٠. العقارات الاستثمارية (تابع)

(٤) 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.
قطع أراضي للتطوير المستقبلي ومرافق سكنية	معدلات مبيعات السوق
مرافق تجزئة وتجارية ومسكن عمال ومستودعات	التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق ومعدلات عائد الرسالة

١١. الاستثمارات المالية

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		
(١)		
٨٤,٧٨١	٨٤,٨٣٩	٦٥,٩٢١
-----	-----	-----
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
- أوراق مالية مدرجة محتفظ بها للمتاجرة		
- أوراق مالية وصناديق وسندات وصكوك غير مدرجة		
(٢)		
٢٦٨,٥٥٨	٢٤٩,٦٣٥	٥٠٠,٠٢٤
١,٧٩٥,٣٣٥	١,٧٧٤,٢٧٣	١,٤٣٥,٦٥٢
-----	-----	-----
٢,٠٦٣,٨٩٣	٢,٠٢٣,٩٠٨	١,٩٣٥,٦٧٦
=====	=====	=====
التوزيع الجغرافي للاستثمارات		
الإمارات العربية المتحدة		
٦٤١,٢٣٨	٦٠٢,٣٣٠	٦٨٢,٠٣٠
٣٠٢,٢٣٨	٢٨٠,٠٨٢	٢٦١,٣٠٧
١,٢٠٥,١٩٨	١,٢٢٦,٣٣٥	١,٠٥٨,٢٦٠
-----	-----	-----
٢,١٤٨,٦٧٤	٢,١٠٨,٧٤٧	٢,٠٠١,٥٩٧
=====	=====	=====
(١) + (٢)		

١٢. المخزون

يشتمل المخزون كما في ٣١ مارس ٢٠٢٤ على عقارات قيد التطوير بغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادية بمبلغ ١.٠٥٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١.١٣٠ مليون درهم) وهو ما يمثل تكاليف الأراضي والمصروفات المتكبدة لتطوير العقارات بغرض بيعها لاحقاً. تنوي المجموعة تطوير / قامت المجموعة بتطوير هذه العقارات لبيعها وقامت بتصنيف هذه العقارات على أنها طويلة الأجل أو قصيرة الأجل بناءً على خطط الإنجاز/التطوير المستقبلي.

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 ٢٠٢٤ (تابع)

١٣. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٣١	١,١٧٧	إيرادات الإيجار
٣,٠٧٠	١,٦٧٥	تكاليف تبريد
٨٨٣	٦١٣	إيرادات الفائدة
٩,٨٣٣	١٠,٤٨٣	فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
١٢٧	١٣٦	امتيازات قصيرة الأجل
		تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

١٤. ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما يعادله

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
١٤٦,٠١٤	٤٩,١٠٢	٣٩,٣١٥	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ذات فترات استحقاق تزيد عن ٣ أشهر
-----	-----	-----	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى البنوك
١٤٦,٠١٤	٦٩,١٠٢	٥٩,٣١٥	
١,٣٥٢	١,٨٤٨	١,٦٦١	النقد وما يعادله
٣٥٧,٠٧٧	٩٧٣,٧٥٠	٧٢٣,٣٧٢	النقد في الصندوق
٨٨٠	٣٦	٢,٠٦٩	النقد لدى البنك داخل الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)
٧٣,٩٠٩	٧٣,٤٨٢	٨٩,٩١٠	النقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة – دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)
٣٧٠,٥٧٥	١١٧,٥٨٦	٨٠,٥٧٠	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
٨٠٣,٧٩٣	١,١٦٦,٧٠٢	٨٩٧,٥٨٢	
=====	=====	=====	

١٥. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣١٤,٤٤٥	١١٩,٩٦١	الأرباح بعد الضريبة للفترة المنسوبة إلى مالكي الشركة (ألف درهم)
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (آلاف)
٠.٠٧٤	٠.٢٨	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 ٢٠٢٤ (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 والألات والمعدات وتخصيص بعض الذمم المدينة ووثائق التأمين على موجودات المجموعة ورهن على الودائع المصرفية. تتراوح معدلات الفائدة على معظم القروض المصرفية من ٠.٤٥٪ إلى ٣.٥٪ أعلى من أسعار الفائدة السائدة لدى بنوك الإمارات/ التمويل الآمن 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 ١٧ أبريل ٢٠٢٤، وافق المساهمون على توزيع أرباح نقدية مقترحة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بواقع ١٢.٥٪ (٠.١٢٥ درهم للسهم الواحد).

(٢) في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٤، وافق المساهمون على أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ ١٨ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

١٨. الالتزامات الرأسمالية

٣١ مارس ٢٠٢٤ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (مدققة)
٥٦٦,٨٨٢ =====	٥٦٥,١٤٧ =====

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 ٢٠٢٤ مبلغ ١٥٩.٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٥٩.٩ مليون درهم) وسوف يتم إصدار فواتير به وسداده حتى ٢٠٢٩.

١٩. الاستثمار في شركة مستثمر بها وفقاً لطريقة حقوق الملكية

خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤، قامت المجموعة بالاستحواذ على حصة ملكية إضافية بنسبة ٥٪ في شركتها الزميلة الحالية مستشفى كينجز كوليدج للرعاية الصحية ذ.م.م. وعقب الاستحواذ على الحصة الإضافية، ارتفعت نسبة مساهمة المجموعة في مستشفى كينجز كوليدج للرعاية الصحية ذ.م.م إلى ٣١.٧٥٪.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (تابع)

٢٠. قانون ضريبة الشركات

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة، المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن الضريبة على الشركات والأعمال، قانون ضريبة الشركات لفرض نظام ضريبة الشركات الجديد في دولة الإمارات العربية المتحدة. تم تفعيل نظام ضريبة الشركات الجديد للفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

سيخضع الدخل الخاضع للضريبة للكيانات التي تقع ضمن نطاق أغراض ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى معدل ضريبة الشركات بنسبة ٩٪ أو ٠٪ لمنشآت المنطقة الحرة المؤهلة. من غير المتوقع حالياً أن تخضع عمليات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة لتطبيق الحد الأدنى العالمي لمعدل الضريبة البالغ ١٥٪ في سنة ٢٠٢٤. ويعتمد التطبيق على تطبيق قواعد تآكل القاعدة وتحويل الأرباح (BEPS) – الركييزة ٢ من قبل الدول التي تعمل بها المجموعة وتطبيق نظام الضريبة التعويضية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

بلغ معدل الضريبة الفعلي الموحد للمجموعة فيما يتعلق بالعمليات المستمرة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ ٨.١٥٪ (الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣: لا شيء) منذ تفعيل قانون ضريبة الشركات للفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

قد يختلف معدل الضريبة الفعلي في البيانات المالية المرحلية عن تقديرات الإدارة لمعدل الضريبة الفعلي في البيانات المالية السنوية.

لأغراض حساب رسوم ضريبة الشركات، قامت المجموعة بالنظر في المجموعة الضريبية المقترحة وفقاً لما هو مسموح به بموجب قانون ضريبة الشركات.

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 ٢٠٢٤ (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		ألف درهم	
مبيعات البضائع والخدمات	٢٥,٥٥٥	٢٢,٦٤١	٢٤٨,١٤٥	٢٦١,٨٠٣	٣,٢٨٠	٣,٤٦٨	٢٧٦,٩٨٠	٢٨٧,٩١٢	
إيرادات الإيجار	٢٤٦,٢٠٢	٢٢٥,١٨٩	-	-	-	-	٢٤٦,٢٠٢	٢٢٥,١٨٩	
إيرادات العقود (على مدى فترة زمنية)	-	-	٤١,١٦٤	٥٣,١٠٠	-	-	٤١,١٦٤	٥٣,١٠٠	
بيع العقارات - في نقطة زمنية معينة	٩٢,٥١٩	١٣٥,٣٢١	-	-	-	-	٩٢,٥١٩	١٣٥,٣٢١	
على مدى فترة زمنية	٧٥,٢٣٢	-	-	-	-	-	٧٥,٢٣٢	-	
أرباح من التقييم العادل لعقارات استثمارية	-	٢٥١,٤٠٢	-	-	-	-	-	٢٥١,٤٠٢	
أرباح من بيع عقارات استثمارية	-	١,١٠٠	-	-	-	-	-	١,١٠٠	
أرباح من التقييم العادل لاستثمارات أخرى	-	-	-	-	٢٣,٤٣٩	٣٨,٠٢٣	٢٣,٤٣٩	٣٨,٠٢٣	
	-	-	-	-	٣٦,٣٥٢	٢٦,٧٦٧	٣٦,٣٥٢	٢٦,٧٦٧	
إجمالي الإيرادات	٤٣٩,٥٠٨	٦٣٥,٦٥٣	٢٨٩,٣٠٩	٣١٤,٩٠٣	٦٣,٠٧١	٦٨,٢٥٨	٧٩١,٨٨٨	١,٠١٨,٨١٤	
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	(٢٤٦,٩٣٨)	(٢٥٥,٣٤٤)	(٢٢٣,٨٤٠)	(٢٦٢,٩١٣)	-	-	(٤٧٠,٧٧٨)	(٥١٨,٢٥٧)	
المصروفات الإدارية	(٢٩,٤٣٠)	(٢٧,٤٦١)	(٥٠,٤٧٠)	(٤٥,٨٤٨)	(٣٢,٠٠٥)	(٣٤,٧٤٥)	(١١١,٩٠٥)	(١٠٨,٠٥٤)	
مصرفات التمويل	(٨٢,٨٥٣)	(٦٤,٣٧٤)	(١٢,٥٤٠)	(١٢,٧٤١)	(١١,٥٢١)	(١٥,٨٦٣)	(١٠٦,٩١٤)	(٩٢,٩٧٨)	
صافي خسائر انخفاض قيمة النعم المدينة التجارية	(٧٣٦)	١٤١	(١,٨٤٦)	(٢,٦٣٩)	-	-	(٢,٥٨٢)	(٢,٤٩٨)	
إيرادات التمويل والإيرادات الأخرى	١٦,٩٢٧	٥,٦٠٢	٢,٧٠١	٢,٠٠٣	٣,٠٠٥	٩,٤٠٤	٢٢,٦٣٣	١٧,٠٠٩	
أرباح الفترة قبل الضريبة	٩٦,٤٧٨	٢٩٤,٢١٧	٣,٣١٤	(٧,٢٣٥)	٢٢,٥٥٠	٢٧,٠٠٤	١٢٢,٣٤٢	٣١٤,٠٣٦	
	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
الموجودات	١٥,٢٦٤,٠٣٨	١٤,٨٣٤,٩٣٥	١,٩٠٥,٣٢٢	١,٩٣٦,٥٣٧	٤,٢٩٤,٧٢٤	٤,٦٦٦,٣٢٥	٢١,٤٦٤,٠٨٤	٢١,٤٣٧,٧٩٧	
المطلوبات	٤,٩٨٧,٩٠٢	٥,١٥٥,٤٧٥	١,٢١٩,٩٤٨	١,٢٤٤,٥١٨	١,٤٤٧,٢٣٩	١,٣٧١,٩٢٤	٧,٦٥٥,٠٨٩	٧,٧٧١,٩١٧	

ترجع إيرادات المجموعة المكتسبة، بصورة رئيسية، للمعاملة التي يتم تنفيذها داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.