

**دبي للاستثمار ش.م.ع
وشركاتها التابعة**

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الصفحة	المحتويات
٢ - ١	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد
٤	بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
٦ - ٥	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٧	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٩ - ٨	بيان التغييرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
١٨ - ١٠	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

تقرير مدققي 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 ٢٠٢٦ المرفقة لديبي 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 ٢٠٢٦؛
- بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦؛
- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦؛
- بيان التغييرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦؛ و
- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤^٢ التقارير المالية المرحلية. تتحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

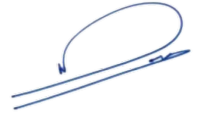
نطاق أعمال المراجعة

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 ٢٠٢٦ المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ 'التقارير المالية المرحلية'.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ١١ مايو ٢٠٢٦

رقم الرخصة المهنية لشركة كي بي إم جي: ١١٣٨٦٩

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		إيضاح	
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
ألف درهم	ألف درهم		
٣٠٢,٩٠٣	٣٢٤,٤٧٣		بيع بضائع وتقديم خدمات
٢٨٩,٨٨٧	٢٩٨,٦٥٢		إيرادات إيجارية
٧٨,٥٤١	٦٤,٢١٧		إيرادات عقود
٩١,١٨٤	١١٢,٢٤٧		بيع عقارات
٥٨٢	٢,٢٣٤	١٠	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٢٩,٣٧٥	-	١٠	الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
(١٤,٨٩٩)	(٨٥,٨٥٥)		الخسائر من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
٢,٣٩١	٢٤,٢٢٥		الأرباح من بيع استثمارات
١٥,٤٥١	٤,٠٣٠		إيرادات توزيعات الأرباح
٢٧,٤٩٣	٢١,٥٠٧		الحصة من أرباح شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
٨٢٢,٩٠٨	٧٦٥,٧٣٠		إجمالي الإيرادات
(٤٤١,٠٩٣)	(٤٠٩,٤٦٤)	٦	تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات
(١٤٢,٢١٠)	(١٣٢,٦١٤)	٧	المصروفات الإدارية
(٨٠,٧٩٧)	(٧٩,٢٤٤)		تكاليف التمويل
(١٣,٦٩٣)	(٤,٤١٨)		صافي خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
٢٤,٩٠٥	٣٥,٢٠١		إيرادات التمويل
١٤,٨٦٨	٩,٨٧٣	٨	إيرادات أخرى
١٨٤,٨٨٨	١٨٥,٠٦٤		أرباح الفترة قبل الضريبة
(١٥,٤١٦)	(٢٠,٠٣١)		مصروفات ضريبة الدخل
(٢,٢٨٨)	٣,٩٣٢		مصروفات الضريبة الحالية (إيرادات) / مصروفات الضريبة المؤجلة
١٦٧,١٨٤	١٦٨,٩٦٥		أرباح الفترة بعد الضريبة
١٧٠,٨٨٩	١٧١,٢٩٤		الأرباح / (الخسائر) بعد الضريبة منسوبة إلى:
(٣,٧٠٥)	(٢,٣٢٩)		مالكي الشركة
١٦٧,١٨٤	١٦٨,٩٦٥		الحصص غير المسيطرة
٠.٠٤٠	٠.٠٤٠	١٥	أرباح الفترة بعد الضريبة
			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 (غير مدققة)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦٧,١٨٤	١٦٨,٩٦٥	أرباح الفترة بعد الضريبة
		الدخل الشامل الآخر:
		<i>البند التي لن تتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر</i>
		صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٣,٠٨٥	٣	مصروفات الضريبة المؤجلة
(١,١٧٧)	-	
١١,٩٠٨	٣	إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة
١٧٩,٠٩٢	١٦٨,٩٦٨	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١٨٢,٧٩٧	١٧١,٢٩٧	منسوب إلى:
(٣,٧٠٥)	(٢,٣٢٩)	مالكي الشركة
		الحصص غير المسيطرة
١٧٩,٠٩٢	١٦٨,٩٦٨	إجمالي الدخل الشامل 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 ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	إيضاح
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
			الممتلكات والألات والمعدات
			موجودات حق الاستخدام
			الشهرة التجارية والموجودات غير الملموسة
			العقارات الاستثمارية
			الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			الاستثمار في شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
			ذمم إيجارات مدينة
			الذمم المدينة التجارية
			الذمم المدينة الأخرى
			موجودات الضريبة المؤجلة
١,٤٥٨,٨٣٢	١,٥١١,٢٥١	١,٥٣٩,٦٧٥	٩
٢٨٢,٣٤٩	٢٥٩,٠٨٤	٢٥٠,١٩٠	
٢٣٤,٣٣٥	٢٣١,٧١٣	٢٢٩,٨٤٩	
١٠,٩٤٠,٤٢٦	١٠,٩١٨,٧٦٤	١٠,٨٩٩,٥٠٩	١٠
٩٢,٩٣٢	٩٢,٨٦٧	٩٢,٧٢٣	١١
١٢,١٠٥	١٦,٧٩١	١٨,٠٧٤	
١,٥١٧,٥٨٢	١,٤٤٨,٧٢٦	١,٤٧٠,٢٣٣	
٣٧,٩٣٠	٢٦,٩٧٠	٣٠,٢٥٠	
٣٢٠,٤٨٨	٥٧٣,٨٢١	٥٣٧,٨٠٨	
٢,٦١٨	٦٦,٦٢٦	١٣١,٦٦٠	
١٢,٩٤٨	٢٠,٦٤٨	١٨,٣٥٠	
١٤,٩١٢,٥٤٥	١٥,١٦٧,٢٦١	١٥,٢١٨,٣٢١	
			الموجودات المتداولة
			المخزون
			الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			الذمم المدينة التجارية
			المستحق من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
			ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
			النقد وما يعادله
			موجودات محتفظ بها للبيع
١,٠١٠,٢٧٢	٨٨٢,٨٨٦	٨٩٢,٦٨٨	١٢
٢,٣٥٩,٧٩٣	٢,٧٥٨,٦٧٩	٢,٦٣٤,٠٤٩	١١
٢,٢٨٢,٠٧٤	٢,٦٣٧,٢٠٣	٢,٥٧٦,٤٦٨	
٥٨٩,٣٦٠	٤٦٠,١٠١	٤٤٤,٢١٨	
٦٣,٦١٨	٤٥,٧٦٥	٧٩,١٦٠	١٤
٧٧٦,٢٩٨	١,٢٧٠,٣١٧	١,٥٥٣,٨٩٦	١٤
٢٨٠,٦٥٠	٥٦,٢٠٦	٣٢,٢٤٠	١٠
٧,٣٦٢,٠٦٥	٨,١١١,١٥٧	٨,٢١٢,٧١٩	
٢٢,٢٧٤,٦١٠	٢٣,٢٧٨,٤١٨	٢٣,٤٣١,٠٤٠	
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
			إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
			علاوة الأسهم
			احتياطي رأس المال
			الاحتياطي القانوني
			الاحتياطي العام
			احتياطي القيمة العادلة
			احتياطي تحويل العملات الأجنبية
			توزيعات أرباح مقترحة
			الأرباح المحتجزة
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	
٤٦	٤٦	٤٦	
٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	
١,٦٦٠,٤٨٢	١,٨٩١,٥٥٢	١,٨٩١,٥٥٢	
١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩	
(١٦٦,٢٢٠)	(١٦٤,١٨٧)	(١٦٤,٠٣٧)	
(١٤,٦٤٩)	(١٥,٨٤٨)	(١٥,٨٤٨)	
٧٦٥,٣٦٤	١,٠٦٣,٠٠٥	١,٠٦٣,٠٠٥	١٧
٦,٣٣٥,٣٧٣	٦,٤١٧,٢٦٦	٦,٥٨٨,٤١٣	
١٤,٢٩١,٨٥٧	١٤,٩٠٣,٢٩٥	١٥,٠٧٤,٥٩٢	
١٩٢,٩٠٣	٣٢٠,١٧٥	٣١١,٧٨١	
١٤,٤٨٤,٧٦٠	١٥,٢٢٣,٤٧٠	١٥,٣٨٦,٣٧٣	
			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 (تابع)

٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	إيضاح	المطلوبات
				المطلوبات غير المتداولة
			١٦	القروض المصرفية طويلة الأجل
٣,٤٣٣,٤٤٧	٣,٥٥٩,٧٢٢	٣,٦٣١,٩٠١		التزامات الإيجار
٢٩٥,٩٤٥	٢٧٥,٦٠٣	٢٦٦,٠٤٣		الذمم الدائنة الأخرى
٥٦,٨٤٤	٦,٧٢٠	٤,٨٩٥		التزامات الضريبة المؤجلة
٩٧,٧٠٠	١٦٣,٤٣٦	١٥٧,٤٢١		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٣,٨٨٣,٩٣٦	٤,٠٠٥,٤٨١	٤,٠٦٠,٢٦٠		المطلوبات المتداولة
			١٦	القروض المصرفية
١,٨١٢,٨٥٩	١,٧٧٠,٨٨٤	١,٥٩٧,١٦٣		التزامات الإيجار
٣٧,٧٨٤	٤١,٥٥٠	٤١,٣٤٧		المستحق إلى أطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى
٢,٠٥٥,٢٧١	٢,٢٣٧,٠٣٣	٢,٣٤٥,٨٩٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
٣,٩٠٥,٩١٤	٤,٠٤٩,٤٦٧	٣,٩٨٤,٤٠٧		إجمالي المطلوبات
٧,٧٨٩,٨٥٠	٨,٠٥٤,٩٤٨	٨,٠٤٤,٦٦٧		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
٢٢,٢٧٤,٦١٠	٢٣,٢٧٨,٤١٨	٢٣,٤٣١,٠٤٠		

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 ١١ مايو ٢٠٢٦، وتم التوقيع عليها بالإنبابة عنه من قبل:


فيصل عبدالعزيز الشيخ محمد الخزرجي
عضو مجلس الإدارة


خالد جاسم كلبان
نائب رئيس مجلس الإدارة وكبير
المسؤولين التنفيذيين

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 (غير مدققة)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس			
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح	
١٨٤,٨٨٨	١٨٥,٠٦٤		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٤٠,١٤٠	٣٨,٢٣٤		أرباح الفترة قبل الضريبة
٣,٤٨٠	٣,٧٠٨		تعديلات :-
(٥)	(٤)		الاستهلاك
(٢,٣٩١)	(٢٤,٢٢٥)		إطفاء موجودات غير ملموسة
(٢٧,٤٩٣)	(٢١,٥٠٧)		الأرباح من استبعاد ممتلكات والآلات ومعدات
(٢٩,٣٧٥)	-		الأرباح من بيع استثمارات
(٥٨٢)	(٢,٢٣٤)	١٠	الحصة من أرباح شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
١٤,٨٩٩	٨٥,٨٥٥		الأرباح من بيع عقارات استثمارية
١٣,٦٩٣	٤,٤١٨		الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
(٢٤,٩٠٥)	(٣٥,٢٠١)		الخسائر من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
٨٠,٧٩٧	٧٩,٢٤٤		صافي خسائر انخفاض قيمة ذمم مدينة تجارية
			إيرادات التمويل
			تكاليف التمويل
٢٥٣,١٤٦	٣١٣,٣٥٢		الأرباح التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
(١٣٧,٥١٤)	٥٩,٣٨٥		التغييرات في:
(١٩٥,٣٢٣)	٦٢,٠٦٢		- استثمارات بالقيمة العادلة
١٢,٣٨٨	(٩,٨٠٢)		- المستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والأخرى
١٧٣,٨١٣	٨١,١٥٨		- المخزون
١٠٦,٥١٠	٥٠٦,١٥٥		- المستحق لأطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٣,٤٦٩)	(٣,٣٨٠)		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٣,٦٤٠)	-		إضافات إلى العقارات الاستثمارية
١٦,٩٨٩	٤٨,٨٣٧		التمن المدفوع لحيازة حصة غير مسيطرة
(٢١,٢١٢)	(٥٧,٥٨٧)		المتحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
٢,٧٠٥	١٠٣		حيازة ممتلكات والآلات ومعدات
(٧١٧)	(١,٨٤٤)		المتحصلات من استبعاد ممتلكات والآلات ومعدات
١٠,٥٠٠	١١,٧٥٤		إضافات إلى موجودات غير ملموسة
٩,١٦٢	(٣٣,٣٩٥)		إيرادات التمويل المستلمة
(٩,٦٨٢)	(٣٥,٥١٢)		صافي الحركة في الودائع قصيرة الأجل
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٢٨,٣٣٨	٢٧٧,٦٨٣		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٦٥,١٨٢)	(٣٨٩,٥٤٥)		المتحصلات من القروض المصرفية
(٤,٦٩٨)	-		سداد القروض المصرفية
(١٠,٥٣٩)	(١٠,٠٣٩)		توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة
(٧٩,٦٠٩)	(٧٤,٤٠٣)		العناصر الرئيسية لمدفوعات الإيجار
(٣٣١,٦٩٠)	(١٩٦,٣٠٤)		تكاليف التمويل
(٢٣٤,٨٦٢)	٢٧٤,٣٣٩		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٨٢٧,٨٨٩	١,١٠٨,٢٤٨	١٤	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله
٥٩٣,٠٢٧	١,٣٨٢,٥٨٧		النقد وما يعادله في ١ يناير
			النقد وما يعادله في ٣١ مارس
٦٦٨,٨٦٠	٩١٥,٠٤٠	١٤	يُتألف النقد وما يعادله مما يلي:
١٠٧,٤٣٨	٦٣٨,٨٥٧	١٤	النقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
(١٨٣,٢٧١)	(١٧١,٣١٠)		ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)
٥٩٣,٠٢٧	١,٣٨٢,٥٨٧		سحوبات مصرفية على المكتشف

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 ٢٠٢٦ (تابع)

الإجمالي	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	الأرباح المحتجزة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	احتياطي القيمة العادلة	الاحتياطي العام	الاحتياطي القانوني	احتياطي رأس المال	علاوة الأسهم	رأس المال		
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	٢١٩,٠٥٣	١٤,١١٤,٩٥٣	٦,١٧٠,٤٢٧	٧٦٥,٣٦٤	(١٤,٦٤٩)	(١٧٨,١٢٨)	١,٤٣٣,٩٣٩	١,٦٦٠,٤٣٢	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠٢٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
١٦٧,١٨٤	(٣,٧٠٥)	١٧٠,٨٨٩	١٧٠,٨٨٩	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة أرباح الفترة
١١,٩٠٨	-	١١,٩٠٨	-	-	-	١١,٩٠٨	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١١,٩٠٨	-	١١,٩٠٨	-	-	-	١١,٩٠٨	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١٧٩,٠٩٢	(٣,٧٠٥)	١٨٢,٧٩٧	١٧٠,٨٨٩	-	-	١١,٩٠٨	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٢٣,٦٤٠)	(١٧,٧٤٧)	(٥,٨٩٣)	(٥,٨٩٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين التغيرات في حصص الملكية حيازة حصة غير مسيطرة
(٢٣,٦٤٠)	(١٧,٧٤٧)	(٥,٨٩٣)	(٥,٨٩٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي التغيرات في حصص الملكية
(٤,٦٩٨)	(٤,٦٩٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المدفوعة من شركات تابعة
(٢٨,٣٣٨)	(٢٢,٤٤٥)	(٥,٨٩٣)	(٥,٨٩٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين
-	-	-	(٥٠)	-	-	-	٥٠	-	-	-	-	الحركات الأخرى التحويلات
-	-	-	(٥٠)	-	-	-	٥٠	-	-	-	-	إجمالي الحركات الأخرى
١٤,٤٨٤,٧٦٠	١٩٢,٩٠٣	١٤,٢٩١,٨٥٧	٦,٣٣٥,٣٧٣	٧٦٥,٣٦٤	(١٤,٦٤٩)	(١٦٦,٢٢٠)	١,٤٣٣,٩٣٩	١,٦٦٠,٤٨٢	٢٥,٥٠٢	٤٦	٤,٢٥٢,٠٢٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥

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 ٢٠٢٦ (تابع)

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
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٨٩١,٥٥٢	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٦٤,١٨٧)	(١٥,٨٤٨)	١,٠٦٣,٠٠٥	٦,٤١٧,٢٦٦	١٤,٩٠٣,٢٩٥	٣٢٠,١٧٥	١٥,٢٢٣,٤٧٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦											
إجمالي الدخل الشامل للفترة											
-	-	-	-	-	-	-	-	١٧١,٢٩٤	١٧١,٢٩٤	(٢,٣٢٩)	١٦٨,٩٦٥
أرباح الفترة											
الدخل الشامل الآخر											
-	-	-	-	-	٣	-	-	-	٣	-	٣
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر											
إجمالي الدخل الشامل للفترة											
-	-	-	-	-	٣	-	-	-	٣	-	٣
إجمالي الدخل الشامل للفترة											
-	-	-	-	-	٣	-	-	١٧١,٢٩٤	١٧١,٢٩٧	(٢,٣٢٩)	١٦٨,٩٦٨
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٦,٠٦٥)	(٦,٠٦٥)
توزيعات الأرباح المدفوعة من شركات تابعة											
إجمالي المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٦,٠٦٥)	(٦,٠٦٥)
الحركات الأخرى											
-	-	-	-	-	١٤٧	-	-	(١٤٧)	-	-	-
التحويلات											
-	-	-	-	-	١٤٧	-	-	(١٤٧)	-	-	-
إجمالي الحركات الأخرى											
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٨٩١,٥٥٢	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٦٤,٠٣٧)	(١٥,٨٤٨)	١,٠٦٣,٠٠٥	٦,٥٨٨,٤١٣	١٥,٠٧٤,٥٩٢	٣١١,٧٨١	١٥,٣٨٦,٣٧٣
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦											

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 ٢٠٢٦

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 ٢٠٢٦ ("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 ٢٠٢٥. علاوة على ذلك، لا تعتبر نتائج الفترة من ١ يناير ٢٠٢٦ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦ مؤشر للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

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 ٢٠٢٥ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي تم إصدارها دون أن يتم تفعيلها بعد للسنة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٦ ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة بشكل مبكر

- العرض والإفصاح في البيانات المالية - المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
- المعيار رقم ١٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات
- تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار رقم ٩ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)
- عقود الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - تعديلات على المعيار رقم ٩ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
- بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين المستثمر وشركته الزميلة أو انتلافه المشترك (تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨)

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 ٢٠٢٥ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

قامت الإدارة بتقييم التأثير المحتمل للوضع الجيوسياسي الحالي في المنطقة، وخلصت إلى أنه لا يوجد تأثير جوهري على القيم الدفترية لموجودات المجموعة كما في تاريخ التقرير.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ (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 ٢٠٢٥.

- 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 ٢٠٢٦	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 من خلال الأرباح أو الخسائر	٣٦١,٦٨١	١,٠٤١,١٣٣	١,٢٣١,٢٣٥	٢,٦٣٤,٠٤٩
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	-	-	٩٢,٧٢٣	٩٢,٧٢٣
	٣٦١,٦٨١	١,٠٤١,١٣٣	١,٣٢٣,٩٥٨	٢,٧٢٦,٧٧٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المستوى ١ ألف درهم (مدققة)	المستوى ٢ ألف درهم (مدققة)	المستوى ٣ ألف درهم (مدققة)	الإجمالي ألف درهم (مدققة)
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٤٥٢,٣٢٣	١,٠٦٨,٣٥٨	١,٢٣٧,٩٩٨	٢,٧٥٨,٦٧٩
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٤٤	-	٩٢,٧٢٣	٩٢,٨٦٧
	٤٥٢,٤٦٧	١,٠٦٨,٣٥٨	١,٣٣٠,٧٢١	٢,٨٥١,٥٤٦

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ (تابع)

٥. الأدوات المالية (تابع)

تقييم الأدوات المالية (تابع)

- مطابقة قياسات القيم العادلة للموجودات المالية ضمن المستوى ٣

٢٠٢٥	٢٠٢٦
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
١,٠١٠,٨٩٣	١,٣٣٠,٧٢١
٤٠٩,٨٩٠	٤,٣٢٩
(١٤١,٦٦٩)	(٣٠,٣٩٣)
(١٥,٦٧٠)	-
١٣,٠٨١	-
٥٤,١٩٦	١٩,٣٠١
١,٣٣٠,٧٢١	١,٣٢٣,٩٥٨

كما في ١ يناير
إضافات خلال الفترة/ السنة
المُسترد/المُباع خلال الفترة/ السنة
المحول إلى المستوى ١
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 ٢٠٢٥.

٦. تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس
(غير مدققة)

٢٠٢٥	٢٠٢٦
ألف درهم	ألف درهم
١٩١,٧٩٨	١٩٩,٠٨٤
٧٢,٠٦٥	٨٦,٥٤٢
٣٦,٤٤٤	٣٦,٨٤٩
٣١,٦٨٠	٣٥,٣١٦
٣٣,٢٧٠	٣٥,١٩٣
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)

٢٠٢٥	٢٠٢٦
ألف درهم	ألف درهم
٦٦,٩٣٢	٧٤,٩٧٧
١٧,٥٨٩	١٩,٦٨٧
٧,١٧٦	٥,٠٩٣

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 ٢٠٢٦ (تابع)

٨. الإيرادات الأخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى بشكل أساسي إيرادات 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 ٢٠٢٦، بلغت إضافات المجموعة إلى الممتلكات والآلات والمعدات ما قيمته ٥٧.٥٩ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٥٠.١٧ مليون درهم).

١٠. العقارات الاستثمارية

تشتمل العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية على ما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٦,٢٩٦,٣١٣	٦,٤٨٨,٨٧٩	٦,٤٨٨,٨٧٩	- بنية تحتية ومنشآت ملحقة
١,٤١٣,٢٩٢	٨١٣,٣١٠	٨١٣,٦٧٩	- قطع أراضي للتطوير المستقبلي
١,٥٧٢,٥٩٨	١,٩٢٦,١٣٦	١,٩٢٨,٧٤٦	- مرافق تجزئة والمرافق التجارية
١,١٧٣,٥٩٥	١,١٣٨,٢٨٤	١,١١٦,٤٣٣	- عقارات سكنية
٤٨٤,٦٢٨	٥٥٢,١٥٥	٥٥١,٧٧٢	- مساكن عمال ومستودعات
-----	-----	-----	
١٠,٩٤٠,٤٢٦	١٠,٩١٨,٧٦٤	١٠,٨٩٩,٥٠٩	
=====	=====	=====	

(١) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦، بلغت الإضافات إلى الاستثمارات العقارية ما قيمته ٣.٣٨ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٧٦.٣٢ مليون درهم).

(٢) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦، باعت المجموعة عقارات استثمارية مصنفة ضمن قطع أراضي للتطوير المستقبلي ومرافق سكنية بقيمة ٢١.٩٣ مليون درهم مقابل مبلغ ٢٤.١٦ مليون درهم (الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥: ١٦.٩٩ مليون درهم)، وسجلت أرباح بمبلغ ٢.٢٣ مليون درهم من البيع (الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥: ٠.٥٨ مليون درهم).

(٣) خلال فترة الأشهر الثلاثة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦، قامت المجموعة ببيع مساكن عمال مصنفة ضمن الموجودات المحتفظ بها للبيع بمبلغ ٢٣.٩٧ مليون درهم (الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥: لا شيء).

(٤) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥، أجرت المجموعة مناقشات هامة لبيع قطع أرض معينة لإحدى شركاتها التابعة. وبالتالي، قامت المجموعة بإعادة تصنيف قطع الأراضي هذه من عقارات استثمارية إلى أصل محتفظ به للبيع حيث سجلت المجموعة منه مكاسب قدرها ١٦.١٥ مليون درهم.

(٥) 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.

(٦) إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية تتوافق إلى حد كبير مع تلك التي تم تطبيقها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وبالتالي لم تتغير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بشكل جوهري خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦، وبالتالي، لم يتم تسجيل أي أرباح / خسائر من التقييم العادل لهذه العقارات الاستثمارية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ (تابع)

١٠. العقارات الاستثمارية (تابع)

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

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

١١. الاستثمارات المالية

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٩٢,٩٣٢	٩٢,٨٦٧	٩٢,٧٢٣	(١)
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أوراق مالية			
٢٦٢,٠٧٣	٤٤٢,٤٠٠	٣٥٩,٣٤٣	
٢,٠٩٧,٧٢٠	٢,٣١٦,٢٧٩	٢,٢٧٤,٧٠٦	(٢)
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - سندات حقوق ملكية مدرجة وغير مدرجة - صناديق وسندات وصكوك			
٢,٣٥٩,٧٩٣	٢,٧٥٨,٦٧٩	٢,٦٣٤,٠٤٩	
التوزيع الجغرافي للاستثمارات			
٦٤٨,٣٧٣	٨٣٢,٠٤٥	٧٣٨,٣٤٣	
٤٣٢,٥٦٥	٤٩٩,٧٩٢	٤٦٦,٩٠٧	
١,٣٧١,٧٨٧	١,٥١٩,٧٠٩	١,٥٢١,٥٢٢	
٢,٤٥٢,٧٢٥	٢,٨٥١,٥٤٦	٢,٧٢٦,٧٧٢	(٢) + (١)
الإمارات العربية المتحدة دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى دول أخرى			

١٢. المخزون

يشتمل المخزون كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦ على عقارات قيد التطوير بغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادية بمبلغ ٦٣٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٦٤٥ مليون درهم) وهو ما يمثل تكاليف الأراضي والمصروفات المتكبدة لتطوير العقارات بغرض بيعها لاحقاً.

إن تقديرات صافي القيمة البيعية ذات طبيعة ذاتية وتنطوي 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 ٢٠٢٦ (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)

٢٠٢٥	٢٠٢٦
ألف درهم	ألف درهم
١,٢٤٨	١,٨٤٨
١,٩٠٨	١,٤٤٤
٧٥٥	٦٥١
٢,٨٠٥	٥٤٥
١٣,٣١٢	١٥,٠٥٢
١٤٦	١٧٤

إيرادات الإيجار

تكاليف تبريد

إيرادات الفائدة

إيرادات رسوم الإدارة

فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:

امتيازات قصيرة الأجل

تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

١٤. ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما يعادله

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
٢٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
٣٨,٦١٨	٣٥,٧٦٥	٦٩,١٦٠
-----	-----	-----
٦٣,٦١٨	٤٥,٧٦٥	٧٩,١٦٠
١,٣١٠	٨٠٦	٨٩٩
٦٢٧,٧٠٧	٨٥٢,٥١٥	٨٢٣,٠٥٧
٩,٣١٣	٣,٥١٢	١,٦٤٣
٣٠,٥٣٠	٧١,١١٧	٨٩,٤٤٠
١٠٧,٤٣٨	٣٤٢,٣٦٧	٦٣٨,٨٥٧
-----	-----	-----
٧٧٦,٢٩٨	١,٢٧٠,٣١٧	١,٥٥٣,٨٩٦
=====	=====	=====

ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك

ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ذات فترات استحقاق تزيد عن ٣ أشهر

ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى

البنوك

النقد وما يعادله

النقد في الصندوق

النقد لدى البنك داخل الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)

النقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس

التعاون الخليجي (حسابات جارية)

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

١٥. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس
(غير مدققة)

٢٠٢٥	٢٠٢٦
١٧٠,٨٨٩	١٧١,٢٩٤
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠
٠.٠٤٠	٠.٠٤٠

الأرباح بعد الضريبة للفترة المنسوبة إلى مالكي الشركة (ألف درهم)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (الآلاف)

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 ٢٠٢٦ (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. تراوح معدلات الفائدة على معظم القروض المصرفية من ٠.٤٥٪ إلى ٣.٥٪ 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 ٢٣ أبريل ٢٠٢٦، وافق المساهمون على توزيع أرباح نقدية مقترحة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بواقع ٢٥٪ (٠.٢٥ درهم للسهم الواحد) (٢٠٢٤: ٠.١٨ للسهم الواحد).

(٢) في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ٢٣ أبريل ٢٠٢٦، وافق المساهمون على أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ ٣٠ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢٢.٥٠ مليون درهم) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١٨. الالتزامات الرأسمالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)
٩٨٤,١١٩	١,٣٨٠,٥٧٤

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.ع، 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 ٢٠٢٦ مبلغ ٩٤.٥٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٠١.٨٠ مليون درهم) وسوف يتم إصدار فواتير به وسداده حتى ٢٠٢٩.

١٩. الاستثمار في شركات تابعة

- (١) خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦، قامت الشركة بتحويل كامل حصة ملكيتها البالغة ١٠٠٪ في شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.ع إلى شركتها التابعة المملوكة لها بالكامل، دي آي بي القابضة المحدودة.
- (٢) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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٪.
- (٣) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، اكتتبت الشركة في وحدات إضافية في صندوق المال كابيتال ريت جنباً إلى جنب مع الوحدات التي تتم الاكتتاب فيها من قبل مساهمي الأقلية في صندوق المال كابيتال ريت. تبعاً لذلك، تبلغ المساهمة الفعلية للمجموعة في صندوق المال كابيتال ريت ٧٥.٩٩٪.
- (٤) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٥٠٪ في شركة أجريكورب للاستثمارات المحدودة، وبذلك أصبحت المجموعة تمتلك نسبة ١٠٠٪ من حقوق الملكية في أجريكورب للاستثمارات المحدودة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ (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 التجارية.

إن معدل الضريبة الفعلي الموحد للمجموعة فيما يتعلق بالعمليات المستمرة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ قد بلغ ٨.٧٠٪ (فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥: ٩.٥٨٪).

يتم تحديد مصروفات ضريبة الدخل عن طريق ضرب الربح قبل الضريبة لفترة التقرير المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ 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.

الركيزة الثانية

أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية القواعد النموذجية العالمية لمكافحة تآكل القاعدة الضريبية، والتي تنص على معدل ضريبة لا يقل عن ١٥٪ حسب المنطقة الجغرافية (الركيزة الثانية). فرضت دول مختلفة تشريعات ضريبية أو هي بصدد فرض تشريعات ضريبية للامتثال الكامل أو الجزئي للركيزة الثانية. أصدرت دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تقع الشركة الأم الأساسية للمجموعة، قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض ضريبة تكاملية على الشركات متعددة الجنسيات. تقع الشركة ضمن نطاق هذه اللوائح اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥.

تتضمن المادة ٩-٣ من إطار عمل الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية في الإمارات العربية المتحدة إعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي، الذي يتيح تقابل الضريبة الإضافية إلى الصفر للكليات الإماراتية لمدة تصل إلى خمس سنوات، شريطة استيفاء شروط محددة. وتفي المجموعة بمعايير إعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي للسنة المالية ٢٠٢٦. وبالتالي، لا يتعين على المجموعة رصد مخصص للضريبة الحالية بموجب الركيزة الثانية.

لا يزال من غير الواضح 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 لهذه الحالة من عدم اليقين، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية ومجلس معايير المحاسبة الأسترالي تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل" في ٢٣ مايو ٢٠٢٣ و ٢٧ يونيو ٢٠٢٣، على التوالي. تقدم هذه التعديلات استثناءً مؤقتاً إلزامياً من تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي بموجب لا تعترف الشركة أو تفصح عن معلومات حول موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية / تآكل القاعدة الضريبة وتحويل الأرباح الصادرة عن مجموعة العشرين. طبقت المجموعة هذا الاستثناء المؤقت كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

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 ٢٠٢٦ (تابع)

٢١. التقارير حول القطاعات (تابع)

معلومات حول القطاعات المُعلنة

قطاعات الأعمال

الإجمالي		الاستثمارات		التصنيع والمقاولات والخدمات		العقارات		
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	
٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	
٣٠٢,٩٠٣	٣٢٤,٤٧٣	٢,٨٩٨	٢,٦٣٩	٢٧٣,٥٧٧	٢٨٧,٤٠٥	٢٦,٤٢٨	٣٤,٤٢٩	مبيعات البضائع والخدمات
٢٨٩,٨٨٧	٢٩٨,٦٥٢	-	-	-	-	٢٨٩,٨٨٧	٢٩٨,٦٥٢	إيرادات الإيجار
٧٨,٥٤١	٦٤,٢١٧	-	-	٧٨,٥٤١	٦٤,٢١٧	-	-	إيرادات العقود (على مدى فترة زمنية)
٨,٦٥٢	١,٢٢٢	-	-	-	-	٨,٦٥٢	١,٢٢٢	بيع العقارات - في نقطة زمنية معينة
٨٢,٥٣٢	١١١,٠٢٥	-	-	-	-	٨٢,٥٣٢	١١١,٠٢٥	على مدى فترة زمنية
٥٨٢	٢,٢٣٤	-	-	-	-	٥٨٢	٢,٢٣٤	أرباح من بيع عقارات استثمارية
٢٩,٣٧٥	-	-	-	-	-	٢٩,٣٧٥	-	أرباح من التقييم العادل لعقارات استثمارية
٢,٣٩١	٢٤,٢٢٥	٢,٣٩١	٢٤,٢٢٥	-	-	-	-	أرباح من بيع استثمارات
(١٤,٨٩٩)	(٨٥,٨٥٥)	(١٤,٨٩٩)	(٨٥,٨٥٥)	-	-	-	-	أرباح من التقييم العادل لاستثمارات
٤٢,٩٤٤	٢٥,٥٣٧	٤٢,٩٤٤	٢٥,٥٣٧	-	-	-	-	أخرى
٨٢٢,٩٠٨	٧٦٥,٧٣٠	٣٣,٣٣٤	(٣٣,٤٥٤)	٣٥٢,١١٨	٣٥١,٦٢٢	٤٣٧,٤٥٦	٤٤٧,٥٦٢	إجمالي الدخل
(٤٤١,٠٩٣)	(٤٠٩,٤٦٤)	-	-	(٢٥٢,٧٩٨)	(٢٦٢,٣٣٤)	(١٨٨,٢٩٥)	(١٤٧,١٣٠)	تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات
(١٤٢,٢١٠)	(١٣٢,٦١٤)	(٣٨,٨٨٩)	(٣٨,٤٩٦)	(٧٢,١٤١)	(٦١,٦٠٦)	(٣١,١٨٠)	(٣٢,٥١٢)	المصروفات الإدارية
(٨٠,٧٩٧)	(٧٩,٢٤٤)	(٥,٨٦٧)	(١١,٠١١)	(٨,٣٢٧)	(٧,٨٩٣)	(٦٦,٦٠٣)	(٦٠,٣٤٠)	مصروفات التمويل
(١٣,٦٩٣)	(٤,٤١٨)	-	-	(١٣,٣٤٨)	(٣,٣٨٦)	(٣٤٥)	(١,٠٣٢)	صافي خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
٣٩,٧٧٣	٤٥,٠٧٤	٥,٥٨٨	٧,٨٤٠	١١,٧٢٢	٢,٣٢٠	٢٢,٤٦٣	٣٤,٩١٤	إيرادات التمويل والإيرادات الأخرى
١٨٤,٨٨٨	١٨٥,٠٦٤	(٥,٨٣٤)	(٧٥,١٢١)	١٧,٢٢٦	١٨,٧٢٣	١٧٣,٤٩٦	٢٤١,٤٦٢	أرباح الفترة قبل الضريبة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٣,٢٧٨,٤١٨	٢٣,٤٣١,٠٤٠	٥,٠٧٣,٥٩٤	٥,٢٩٣,٨٥٢	٢,٠٦٩,٢٣٩	٢,١٣٢,٤٨٢	١٦,١٣٥,٥٨٥	١٦,٠٠٤,٧٠٦	الموجودات
٨,٠٥٤,٩٤٨	٨,٠٤٤,٦٦٧	١,٣١١,٩٧٣	١,١٤٧,٣٨٦	١,١٤٨,٧٨٢	١,٢٣٨,٥٧٧	٥,٥٩٤,١٩٣	٥,٦٥٨,٧٠٤	المطلوبات

ترجع إيرادات المجموعة المكتسبة، بصورة رئيسية، للمعاملات 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.