

DUBAI  
RESIDENTIAL  
REIT

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الصفحات

جدول المحتويات

١	تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣-٢	الميزانية العمومية المرحلية الموجزة الموحدة
٤	بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد
٥	بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
٧	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٢٢-٨	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

## تقرير مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

السادة أعضاء مجلس الإدارة  
مساكن دبي ريت  
دبي  
الإمارات العربية المتحدة

### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العمومية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لمساكن دبي ريت ("الصندوق") وشركائها التابعة (معاً، "المجموعة")، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ والبيانات المرحلية الموجزة الموحدة ذات الصلة المتعلقة بالدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ ومعلومات السياسات المحاسبية الجوهرية والايضاحات التفسيرية. إن إدارة مدير الصندوق مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "إعداد التقارير المالية المرحلية" الصادر عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على مراجعتنا.

### نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول عمليات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يجريها مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية القيام بإجراء الإستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وإتباع إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل جوهرياً من نطاق القيام بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن أن يبيها التدقيق. لذا، فإننا لا نبدي رأي تدقيق بشأنها.

### الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

### أمر آخر

لم يتم تدقيق أو مراجعة المعلومات المقارنة الواردة في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ والإيضاحات ذات العلاقة.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)



موسى الرمحي

رقم القيد: ٨٧٢

٤ أغسطس ٢٠٢٥

دبي

الإمارات العربية المتحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدقق) ألف درهم	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (مراجع) ألف درهم	إيضاحات	
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
١٧,٨٢٢	١٨,٢٥٥	٦	ممتلكات ومعدات
٢١,٦٣٣,٠٠٠	٢٣,٠٣٣,٠٠٠	٧	استثمارات عقارية
٢,٥٢٨	١,٨٨٩		موجودات غير ملموسة
١٩,٥٥٨	-	٨	أدوات مالية مشتقة
<b>٢١,٦٧٢,٩٠٨</b>	<b>٢٣,٠٥٣,١٤٤</b>		
<b>الموجودات المتداولة</b>			
٦٨,٤٩٨	٤٠,٥١١	٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢٣,٧١٧	١١,١٩٤	(١)١٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
-	١٠,٢٦٧	٨	أدوات مالية مشتقة
١,٩٦٨,٤٧٢	٨٣٩,٠٩٥	١١	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>٢,٠٦٠,٦٨٧</b>	<b>٩٠١,٠٦٧</b>		
<b>٢٣,٧٣٣,٥٩٥</b>	<b>٢٣,٩٥٤,٢١١</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حقوق الملكية</b>			
-	١,٣٠٠,٠٠٠	١٢	رأس مال الوحدات
٣٠٠	-	١٢	رأس مال الأسهم
٢,٥٦٠,١٣٤	-	١٢	رأس المال المساهم
٥,٧٥٠	٥,٧٥٠	١٣	احتياطي قانوني
١٩,٥٥٨	١٠,٢٦٧		احتياطي تحوط
١٧,٠٠٤,٠٥٢	٢٠,١٨٣,٤٨٥		أرباح مستبقاة
<b>١٩,٥٨٩,٧٩٤</b>	<b>٢١,٤٩٩,٥٠٢</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>

مساهن دبي ريت وشركاتها التابعة

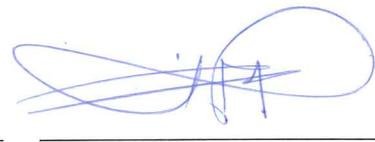
الميزانية العمومية المرحلية الموجزة الموحدة (يتبع)

كما في	كما في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥		
(مدقق)	(مراجع)		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاحات	
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٧,٠٠٣	٧,٤٩٢	١٤	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢,٥٨٢,٢٤٧	١,٥٨٣,١٣٨	١٥	قروض
١٠,٨٨٠	-		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>٢,٦٠٠,١٣٠</b>	<b>١,٥٩٠,٦٣٠</b>		
			المطلوبات المتداولة
٥١٨,٠٥٦	٥١٦,٥١٢	١٤	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٦٧٥,٤٥٣	٧٧,١٨٣	(ب)١٠	مستحق لأطراف ذات علاقة
٣٥٠,١٦٢	٢٧٠,٣٨٤		دفعات مقدمة من العملاء
<b>١,٥٤٣,٦٧١</b>	<b>٨٦٤,٠٧٩</b>		
<b>٤,١٤٣,٨٠١</b>	<b>٢,٤٥٤,٧٠٩</b>		مجموع المطلوبات
<b>٢٣,٧٣٣,٥٩٥</b>	<b>٢٣,٩٥٤,٢١١</b>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
			صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)
١٩,٥٨٩,٧٩٤	٢١,٤٩٩,٥٠٢		الوحدات المصدرة (ألف وحدة)
١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (درهم)
<b>١,٥١</b>	<b>١,٦٥</b>		

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة في ٤ أغسطس ٢٠٢٥ وتم التوقيع عليها نيابة عن المجلس من قبل:



جيريش كومار  
نائب الرئيس - الشؤون المالية - شركة دي اتش  
إيه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م



أحمد نبيل عبيد سيف السويدي  
المدير الإداري - شركة دي اتش إيه ام لإدارة صناديق  
الاستثمار العقاري ذ.م.م

نبيل محمد رمضان الأحمدي  
رئيس مجلس الإدارة

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
(غير مراجع)	(مراجع)		إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم		
٨٧٢,٠٨٤	٩٥٧,٧٩١	١٦	الإيرادات
(٢١٤,٨٦٤)	(٢٢٩,٩٩٨)	١٧	تكاليف مباشرة
٦٥٧,٢٢٠	٧٢٧,٧٩٣		إجمالي الربح
٨٩٨	٩٤٧		إيرادات تشغيلية أخرى
٦٥٨,١١٨	٧٢٨,٧٤٠		
			المصاريف
(٥٥,٦٤٤)	(٥٢,٧١٠)		عمومية وإدارية
(٨,٣٥٥)	(١١,١٧٣)		التسويق والبيع
-	(١٠,٤٩٨)	(ج)١٠	رسوم إدارية
(١١,٥٥٠)	(٤,٦٥١)		انخفاض في القيمة ومكاسب أخرى - صافي
(٧٥,٥٤٩)	(٧٩,٠٣٢)		
٥٨٢,٥٦٩	٦٤٩,٧٠٨		الربح التشغيلي
١٥,٤٣٤	١٦,٤٨١		إيرادات التمويل
(٣٢,٧٣٩)	(٤٣,٩٠٥)		تكاليف التمويل
(١٧,٣٠٥)	(٢٧,٤٢٤)		تكاليف تمويل - صافي
٥٦٥,٢٦٤	٦٢٢,٢٨٤		الربح قبل التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-	١,٢٩٦,٧١٥	٧	مكسب من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٥٦٥,٢٦٤	١,٩١٨,٩٩٩		الربح للفترة
			ربحية الوحدة العائدة إلى مالكي الصندوق قبل التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٠,٠٤	٠,٠٥	١٨	الأساسي والمخفض (بالدرهم)
			ربحية الوحدة العائدة إلى مالكي الصندوق
٠,٠٤	٠,١٥	١٨	الأساسي والمخفض (بالدرهم)

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غيرمراجع)	(مراجع)	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٦٥,٢٦٤	١,٩١٨,٩٩٩	الربح للفترة
		الدخل الشامل الأخر
		البنود التي قد يعاد تصنيفها لاحقاً في بيان الدخل الموحد
(٥,٩٥٥)	(٩,٢٩١)	خسارة القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية
(٥,٩٥٥)	(٩,٢٩١)	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
٥٥٩,٣٠٩	١,٩٠٩,٧٠٨	مجموع الدخل الشامل للفترة

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

العائد إلى مالكي الصندوق							
مجموع حقوق الملكية	أرباح مستبقة	احتياطي تحوط	احتياطي قانوني	رأس المال المساهم	رأس مال الأسهم	رأس مال الوحدات	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٩,٥٨٩,٧٩٤	١٧,٠٠٤,٠٥٢	١٩,٥٥٨	٥,٧٥٠	٢,٥٦٠,١٣٤	٣٠٠	-	في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدقق)
١,٩١٨,٩٩٩	١,٩١٨,٩٩٩	-	-	-	-	-	الربح للفترة
(٩,٢٩١)	-	(٩,٢٩١)	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
١,٩٠٩,٧٠٨	١,٩١٨,٩٩٩	(٩,٢٩١)	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للفترة
معاملات مع المالكين							
١,٣٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	١,٣٠٠,٠٠٠	١٢ إصدار رأس مال الوحدات
(١,٣٠٠,٠٠٠)	١,٢٦٠,٤٣٤	-	-	(٢,٥٦٠,١٣٤)	(٣٠٠)	-	١٢ إعادة تنظيم رأس المال
-	١,٢٦٠,٤٣٤	-	-	(٢,٥٦٠,١٣٤)	(٣٠٠)	١,٣٠٠,٠٠٠	
٢١,٤٩٩,٥٠٢	٢٠,١٨٣,٤٨٥	١٠,٢٦٧	٥,٧٥٠	-	-	١,٣٠٠,٠٠٠	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (مراجع)
العائد إلى مالكي الصندوق							
مجموع حقوق الملكية	أرباح مستبقة	احتياطي تحوط	احتياطي قانوني	رأس المال المساهم	رأس مال الأسهم		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
١٩,٩٩٢,٩٧١	١٧,٩٩٢,٩٦٠	٤١,٥٩٩	٤٥٠	١,٩٥٧,٦٦٢	٣٠٠		في ١ يناير ٢٠٢٤ (مدقق)
٥٦٥,٢٦٤	٥٦٥,٢٦٤	-	-	-	-		الربح للفترة
(٥,٩٥٥)	-	(٥,٩٥٥)	-	-	-		الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
٥٥٩,٣٠٩	٥٦٥,٢٦٤	(٥,٩٥٥)	-	-	-		مجموع الدخل الشامل للفترة
٢٠,٥٥٢,٢٨٠	١٨,٥٥٨,٢٢٤	٣٥,٦٤٤	٤٥٠	١,٩٥٧,٦٦٢	٣٠٠		في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجع)

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غير مراجع)	(مراجع)	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
٥٦٥,٢٦٤	١,٩١٨,٩٩٩	الربح للفترة
<b>تعديلات على:</b>		
-	(١,٢٩٦,٧١٥)	٧ مكسب من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٣٢,٧٣٩	٤٣,٩٠٥	تكاليف التمويل
(١٥,٤٣٤)	(١٦,٤٨١)	إيرادات التمويل
١٠,١٤٠	٤,٥٤٤	مخصص خسارة على الذمم المدينة التجارية والأخرى
١,٢٦٥	١,٣٠٥	الاستهلاك والإطفاء
١٥٦	٣٨٥	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٥٩٤,١٣٠	٦٥٥,٩٤٢	
<b>التغيرات في رأس المال العامل:</b>		
(١,٩٢٠)	(٤,٠٤٩)	الذمم المدينة التجارية والأخرى، قبل المخصصات، باستثناء الدفعات المقدمة للمقاولين والموردين
١,٨٥٨	٢,٢٢٥	الذمم الدائنة التجارية والأخرى، باستثناء مستحقات المشاريع والمحتجزات
(٢,٥٢٣)	(٧٩,٧٧٨)	دفعات مقدمة من العملاء
٤١,٦١٧	(١٢,٥٢٣)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٩١,٩٩٢	(٥٤٢,٤٤٦)	مستحق لأطراف ذات علاقة
٧٢٥,١٥٤	١٩,٣٧١	
(٢٢٣)	(٢٢٧)	دفعات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٧٢٤,٨٨١	١٩,١٤٤	<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
(٣٠٩,٠٠٠)	٨٣١,٦٣٥	حركة الودائع الثابتة ذات تواريخ استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر
(٣٥,٦٣٨)	(١٢٠,٥٩١)	دفعات الاستثمارات العقارية، صافي مستحقات المشاريع والمحتجزات، والدفعات المقدمة للمقاولين والموردين
١٤,٣٧٥	٢٣,٩٥٥	الفوائد المستلمة
-	(١,٠٩٩)	شراء الممتلكات والمعدات
(٢,٢٨٥)	-	شراء الموجودات غير الملموسة
(٣٣٢,٥٤٨)	٧٣٣,٩٠٠	<b>صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	سداد القروض
(٣١,٧٩١)	(٥٠,٧٨٦)	الفوائد وتكاليف المعاملات المدفوعة
(٣١,٧٩١)	(١,٠٥٠,٧٨٦)	<b>النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
٣٦٠,٥٤٢	(٢٩٧,٧٤٢)	<b>صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله</b>
٢٢٢,٤٠٩	١,١٣٦,٨٣٧	١١ النقد وما يعادله في بداية الفترة
٥٨٢,٩٥١	٨٣٩,٠٩٥	١١ النقد وما يعادله في نهاية الفترة

(٧)

الإيضاحات الواردة في الصفحات من ٨ إلى ٢٢ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١. الوضع القانوني والأنشطة

تعد مساكن دبي ريت ("مساكن دبي" أو "الصندوق") صندوق استثمار عقاري، تم إنشاؤه كصندوق مغلق لتوليد الدخل متوافق مع الشريعة الإسلامية في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. حصلت مساكن دبي على ترخيص من هيئة الأوراق المالية والسلع في ٢٣ مايو ٢٠٢٥ (تاريخ التأسيس)، وذلك وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ بشأن الشركات التجارية، بالإضافة إلى قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (١٠١/ر.م) لسنة ٢٠٢٣ بشأن اللوائح الخاصة بصناديق الاستثمار. عنوان الصندوق المسجل هو ص.ب. ٦٦٠٠٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

كان الصندوق شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دي أتش إيه إم للاستثمارات ذ.م.م ("الشركة الأم") قبل التغيير في هيكل رأس المال بسبب الطرح العام الأولي، كما هو موضح أدناه. تعد شركة دبي القابضة لإدارة الأصول ذ.م.م ومجموعة دبي القابضة للعمليات التجارية ذ.م.م شركات أم وسيطة (يُشار إليهما هنا بشكل فردي باسم ("الشركة الأم الوسيطة")، بينما دبي القابضة ذ.م.م هي الشركة الأم النهائية (يُشار إليهما هنا باسم "الشركة الأم النهائية"). أما "الطرف المسيطر النهائي" على الصندوق فهو حكومة دبي. ويُشار إلى الصندوق وشركاتها التابعة (كما هو موضح أدناه) مجتمعةً باسم "المجموعة".

تم تعيين شركة دي أتش إيه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م ("مدير الصندوق") للعمل كمدير لصندوق مساكن دبي اعتباراً من تاريخ تأسيسه. وتمتلك شركة دبي القابضة لإدارة الأصول ذ.م.م ("الشركة الأم الوسيطة") ٩٩٪ من مدير الصندوق، و١٪ من قبل شركة دبي القابضة لإدارة الأصول منطقة حرة - ذ.م.م.

تقوم مساكن دبي حالياً بتوحيد الشركات التابعة التالية، التي تم تأسيسها وتعمل في دبي، الإمارات العربية المتحدة:

اسم المنشأة القانونية	النشاط التجاري الرئيسي	مكان العمل / التأسيس	الملكية الفعلية*
مساكن دبي ذ.م.م (المعروفة سابقاً باسم "دبي لإدارة الأصول ذ.م.م")	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪
دبي للأصول السكنية ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪
بي ديليو ريسيدنزيس ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪
الخييل تاورز ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪
شركة الحدائق ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪
نخيل للعقارات السكنية ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪
دي أيه أم منطقة حرة - ذ.م.م (تأسست حديثاً في ١ أكتوبر ٢٠٢٤)	التأجير وإدارة العقارات	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪

\* هذه الشركات التابعة مملوكة بالكامل لشركة مساكن دبي ذ.م.م، باستثناء حصة ١٪ شركة دي أيه أم منطقة حرة - ذ.م.م.

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في مجال تأجير العقارات السكنية.

في ٢٨ مايو ٢٠٢٥، تم إدراج الصندوق في سوق دبي المالي من خلال طرح عام أولي حيث تم بيع ١٥٪ من رأس مال الوحدات للجمهور.

## إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

### ٢ معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية

#### ١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتوافق مع المتطلبات المعمول بها للقوانين في دولة الإمارات العربية المتحدة. لا تشمل هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على كافة المعلومات والسياسات المحاسبية والإفصاحات اللازمة في البيانات المالية السنوية، وينبغي أن تُقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية المقتطعة لأغراض خاصة والمدققة لشركة مساكن دبي ذ.م.م وشركاتها التابعة ("الأعمال السابقة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ الصادرة في ٢٨ مارس ٢٠٢٥، والمتعلقة بالشركات التي تشكل المجموعة الآن، والمدرجة في مذكرة طرح الصندوق المؤرخة ١٣ مايو ٢٠٢٥ الصادرة فيما يتعلق بإدراجها.

#### (أ) المعايير الجديدة والمعدلة سارية المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥

خلال الفترة الحالية، طبقت المجموعة عدداً من التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي تسري لفترة سنوية تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥. ولم يكن لتطبيق هذه المعايير أي تأثير جوهري على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

#### (ب) المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول والتي لم يتم تطبيقها بشكل مبكر

صدرت بعض المعايير والتفسيرات المحاسبية الجديدة، وهي ليست إلزامية للبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة، ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة. ومن غير المتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

#### ٢-٢ أساس القياس

لقد تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بموجب مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء ما يلي:

- الموجودات/المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة؛
- الاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

يتوافق هذا مع مبادئ القياس المطبقة في البيانات المالية المقتطعة لأغراض خاصة للأعمال السابقة. باستثناء السياسات الضريبية التي تم تطبيق الأحكام والسياسات الجديدة عليها في الإيضاح ٣ أدناه.

#### ٣-٢ الاستحواذ تحت السيطرة المشتركة ومحاسبة الأعمال السابقة

في ٢٥ أبريل ٢٠٢٥، قامت الشركة الأم بتحويل ملكية شركة مساكن دبي ذ.م.م وشركاتها التابعة، كما هو موضح في الإيضاح ١، إلى مساكن دبي مقابل كامل رأس مال الوحدات لمساكن دبي. تم قيد الفرق بين القيمة الدفترية للشركات التابعة المحولة ورأس مال الوحدات المصدرة للشركة الأم ضمن الأرباح المستقبلية. تمثل هذه المعاملة اندماج أعمال تحت سيطرة مشتركة، حيث تعد شركة مساكن دبي ذ.م.م والشركات التابعة لها في نهاية المطاف تحت سيطرة نفس الشركة الأم النهائية قبل وبعد الاستحواذ عليها من قبل الصندوق.

بالإضافة إلى ذلك، في ١٨ مارس ٢٠٢٤، تم نقل ملكية شركة نخيل ش.م.ع ومجموعة ميدان ذ.م.م ("نام") وشركاتها التابعة من قبل الطرف المسيطر النهائي إلى منشآت معينة مملوكة للشركة الأم النهائية. وفي المقابل، نُقلت بعض الشركات التابعة وموجودات شركة نام في ١ يوليو ٢٠٢٤ إلى الأعمال السابقة. علاوةً على ذلك، تم اقتطاع بعض الموجودات والشركات لتأسيس المجموعة. ويُشار إلى هذه الإضافات والاقتطاعات، بالإضافة إلى نقل شركة مساكن دبي ذ.م.م وشركاتها التابعة من الشركة الأم إلى مساكن دبي، بشكل جماعي كـ "إعادة تنظيم المجموعة".

## إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

### ٢ معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### ٣-٢ الاستحواذ تحت السيطرة المشتركة ومحاسبة الأعمال السابقة (يتبع)

في غياب إرشادات محددة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ "اندماج الأعمال" للمعاملات تحت السيطرة المشتركة، قامت المجموعة بتطبيق الإرشادات الواردة في المعيار المحاسبي الدولي ٨ "السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". وبما أن إعادة تنظيم المجموعة لم تسفر عن أي تغيير في الجوهر الاقتصادي وتضمنت نقل بعض الشركات تحت السيطرة المشتركة قبل وبعد النقل، فقد قررت الإدارة أن طريقة محاسبة الأعمال السابقة توفر المعلومات الأكثر صلة وموثوقية وتعكس بصورة صحيحة الجوهر الاقتصادي لهذه المعاملة. وعليه، تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة لتعكس أن إعادة تنظيم المجموعة هي في الجوهر استمرار للشركات التابعة التي تعمل في مجال تأجير العقارات السكنية كما لو كان الصندوق قد امتلكها دائمًا منذ الفترة الأولى المعروضة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

وبما أن هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة قد تم إعدادها على أساس أن الصندوق موجود منذ أقدم فترة تقرير، فإن هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة تعكس التعديلات على البيانات المالية المقتطعة لأغراض خاصة للأعمال السابقة لإزالة تأثير مصاريف الضرائب الحالية أو المؤجلة والموجودات والمطلوبات المرتبطة بها والتي تعكس الإغفاء الضريبي المتوقع لقانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة والتعهد من قبل الشركة الأم المباشرة كما هو موضح في الإيضاح ٣ أدناه.

#### ٤-٢ المعلومات المقارنة واندماجات السيطرة المشتركة السابقة

تم إعداد المعلومات المقارنة المقدمة لتعكس النتائج الموحدة والمركز المالي للأعمال السابقة التي تشكل المجموعة في النهاية كما لو كانت جميع اندماجات السيطرة المشتركة قد حدثت في أقدم فترة معروضة (١ يناير ٢٠٢٤).

تم إعداد هذه المقارنات على أساس متسق مع السياسات المحاسبية المطبقة في الفترة المرحلية الحالية، كما هو مفصل في الإيضاح ٢ حول البيانات المالية المقتطعة لأغراض خاصة المدققة للأعمال السابقة.

#### التغيير في عرض الميزانية العمومية

بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ "عرض البيانات المالية"، تم تغيير عرض الميزانية العمومية من العرض على أساس السيولة إلى عرض التصنيف المتداول/غير المتداول. وبناءً على التقييم الداخلي وبالنظر إلى طبيعة عمليات الصندوق، فإن أساس العرض المتداول/غير المتداول يوفر معلومات موثوقة وأكثر صلة لمستخدمي هذه البيانات المالية.

#### ٥-٢ العملة الوظيفية والعرض

تم عرض البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة (الدراهم الإماراتي) وهي العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف درهم، ما لم يذكر خلاف ذلك.

#### ٦-٢ ربحية الوحدة

تعرض المجموعة بيانات ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة لوحدها العادية. تُحسب الأرباح الأساسية لكل وحدة بقسمة الربح أو الخسارة المرحلية الموجزة الموحدة العائدة إلى حاملي الوحدات العاديين في الصندوق على المتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية القائمة خلال السنة. يتم تحديد الأرباح المخفضة لكل وحدة من خلال تعديل الربح أو الخسارة الموحدة العائدة إلى حاملي الوحدات العاديين والعدد المرجح للوحدات العادية القائمة لتأثيرات جميع الوحدات العادية المحتملة المخفضة.

#### ٧-٢ تخصيص توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على حاملي وحدات الصندوق كالتزام في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها الموافقة على توزيعات الأرباح من قبل مجلس الإدارة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

### ٣ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من إدارة مدير الصندوق وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المعلنه للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، كانت الأحكام الجوهرية التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد هي نفسها تلك المطبقة على البيانات المالية المقتطعة لأغراض خاصة المدققة للأعمال السابقة، كما هو مدرج في مذكرة الطرح، باستثناء تخصيصات التكلفة المشتركة التي تتعلق فقط بالمعلومات المقارنة وتطبيق الإعفاء الضريبي الموضح أدناه.

يتعلق الحكم الجوهري في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بتطبيق طريقة محاسبة الأعمال السابقة لعمليات الاستحواذ تحت السيطرة المشتركة وإعادة تنظيم المجموعة، والتي تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم ٢ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

### الحكم بشأن تطبيق الإعفاء الضريبي

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ("وزارة المالية") مرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٣ في شأن الضرائب على الشركات والأعمال ("قانون ضريبة الشركات") لسن قانون ضريبة جديد على الشركات العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث سري العمل بقانون ضريبة الشركات الجديد للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

يبلغ معدل ضريبة الشركات الموحد بموجب قانون ضريبة الشركات نسبة ٩٪ للمنشآت في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما تخضع الشركات المؤهلة بموجب نظام المنطقة الحرة للضريبة بنسبة ٠٪، شريطة استيفائها للشروط ذات العلاقة.

وفقاً للمادة ١٠ والمادة ٤(١)(و) من قانون ضريبة دخل الشركات، تُمنح صناديق الاستثمار المؤهلة، بما فيها صناديق الاستثمار العقاري، إعفاءً من الضريبة. كما تُعفى الشركات التابعة للمملوكة بالكامل لصناديق الاستثمار العقاري، والتي تتولى جزءاً أو كلاً من أنشطة صندوق الاستثمار العقاري المعفى، أو استثمار الأموال لصالح صندوق الاستثمار العقاري المعفى، كما سيكونون معفيين بموجب المادة ٤ (١) (ح) من قانون ضريبة دخل الشركات.

تم تأسيس الصندوق في ٢٣ مايو ٢٠٢٥ وتم إدراج وحداته في سوق دبي المالي في ٢٨ مايو ٢٠٢٥. ووفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٣٤ لسنة ٢٠٢٥ والقرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٥، فإن صندوق الاستثمار العقاري يتوقع أن يستوفي المعايير اللازمة للتأهل للإعفاء صندوق الاستثمار العقاري في ٢٨ مايو ٢٠٢٥، وبالتالي من المتوقع إعفاؤه من ضريبة الشركات اعتباراً من هذا التاريخ. علاوة على ذلك، من المتوقع إعفاء الشركات التابعة للمملوكة بالكامل لصندوق الاستثمار العقاري بموجب المادة ٤(١)(ح) من قانون ضريبة دخل الشركات اعتباراً من ٢٨ مايو ٢٠٢٥. وقد تقدم صندوق الاستثمار العقاري بطلب إعفاء إلى الهيئة الاتحادية للضرائب وفي انتظار الموافقة على الطلب. وتعتقد إدارة المجموعة أنه سيتم منح الموافقة لأن صندوق الاستثمار العقاري قد استوفى جميع المعايير التي وضعتها الهيئة الاتحادية للضرائب، وبالتالي لم يسجل أي تعديلات متعلقة بضريبة دخل الشركات في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من الفترة الأولى المعروضة.

الشركات التابعة لصندوق الاستثمار العقاري هي منشآت مستقلة خاضعة للضريبة، وستظل خاضعة للالتزامات ضريبة دخل الشركات حتى تاريخ إعفاء المجموعة من الضريبة. مع ذلك، تعهدت الشركة الأم الوسيطة بسداد أي التزامات ضريبة دخل الشركات على المجموعة، بما في ذلك شركاتها التابعة، والتي قد تنشأ كجزء من ربوط ضريبة دخل الشركات، بغض النظر عن الفترة التي تتعلق بها هذه الالتزامات.

على أساس أن صندوق الاستثمار العقاري والشركات التابعة للمملوكة له بالكامل سوف يحصل على الموافقة على الإعفاءات التي ستدخل حيز التنفيذ اعتباراً من ٢٨ مايو ٢٠٢٥، ونظراً لأن المجموعة تتبع طريقة محاسبة الأعمال السابقة وتعدّها من الشركة الأم الوسيطة لأي التزام متعلق بضريبة دخل الشركات، لا يتم تسجيل أي مصروف ضريبي حالي أو مؤجل والموجودات والمطلوبات المرتبطة به في فترات التقرير الحالية أو المقارنة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

٤- إدارة المخاطر المالية

٤-١ عوامل المخاطر المالية

تتعرض المجموعة من وراء عملياتها وقروضها لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات، ومخاطر الأسعار ومخاطر التدفقات النقدية ومخاطر القيمة العادلة المتعلقة بالفائدة)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للمجموعة على عدم القدرة على التنبؤ بالأسواق المالية، ويسعى إلى الحد من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة. وتستخدم المجموعة أدوات مالية للتحوط من بعض مخاطر التعرض.

لا تتضمن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كافة المعلومات والإفصاحات لإدارة المخاطر المالية المطلوبة في البيانات المالية السنوية الموحدة، وينبغي أن تُقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية المقتطعة لأغراض خاصة والمدققة لشركة مساكن دبي ذ.م.م وشركاتها التابعة ("الأعمال السابقة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. لم تكن هناك أي تغييرات في أي سياسات لإدارة المخاطر منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٤-٢ مخاطر السيولة

مقارنةً بـ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم يطرأ أي تغيير جوهري على التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية خلال الفترة. في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، بلغت تسهيلات القروض غير المسحوبة لدى المجموعة ٢,٠٧٣,٦٦٦,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٠٧٣,٣٤٥,٠٠٠ درهم).

٥. موسمية العمليات

النتائج المالية للمجموعة لأي فترة لا تُشير بالضرورة إلى النتائج المتوقعة للسنة المالية كاملةً. ولم يتم تسجيل أي دخل ذو طبيعة موسمية خلال الفترة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

## ٦. ممتلكات ومعدات

المجموع ألف درهم	أعمال رأسمالية		سيارات ألف درهم	معدات الحاسوب ألف درهم	تحسينات المباني الداخلية والأثاث والتجهيزات ألف درهم
	قييد التنفيذ ألف درهم	المجموع ألف درهم			
					في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٢١,٨٣٤	٢,٦٩٥	٢١٨	٢,٢٨٧	١٦,٦٣٤	التكلفة
(٣,٥٧٩)	-	(٢١٨)	(٩٦٠)	(٢,٤٠١)	استهلاك متراكم
١٨,٢٥٥	٢,٦٩٥	-	١,٣٢٧	١٤,٢٣٣	صافي القيمة الدفترية (مراجع)
					الحركة في صافي القيمة الدفترية
١٧,٨٢٢	٢,٠٢٤	-	١,٤٠٠	١٤,٣٩٨	في ١ يناير ٢٠٢٥
١,٠٩٩	٦٧١	-	-	٤٢٨	الإضافات
(٦٦٦)	-	-	(٧٣)	(٥٩٣)	المحمل للفترة
١٨,٢٥٥	٢,٦٩٥	-	١,٣٢٧	١٤,٢٣٣	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (مراجع)
					في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٠,٧٣٥	٢,٠٢٤	٢١٨	٢,٢٨٧	١٦,٢٠٦	التكلفة
(٢,٩١٣)	-	(٢١٨)	(٨٨٧)	(١,٨٠٨)	استهلاك متراكم
١٧,٨٢٢	٢,٠٢٤	-	١,٤٠٠	١٤,٣٩٨	صافي القيمة الدفترية (مدقق)

يتم الاعتراف برسوم الاستهلاك لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ضمن المصاريف العمومية والإدارية بقيمة ٦٦٦,٠٠٠ درهم [لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجع): ٣٥١,٠٠٠ درهم].

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

٧. الاستثمارات العقارية

ألف درهم	
١٩,٦٧٩,٣٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٤ (مدقق)
٢٢٤,٣٠٦	* نفل استثمارات عقارية من أطراف ذات علاقة
١٨٣,٨٢٧	إضافات
١,٥٤٥,٥٦٧	صافي مكاسب القيمة العادلة
٢١,٦٣٣,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدقق)
٢١,٦٣٣,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدقق)
١٠٣,٢٨٥	إضافات
١,٢٩٦,٧١٥	صافي مكاسب القيمة العادلة
٢٣,٠٣٣,٠٠٠	في ٣١ يونيو ٢٠٢٥ (مراجع)

\* يتضمن ذلك مبلغ ٢٢٣,٣٢٩,٠٠٠ درهم يتعلق بالاستثمارات العقارية المنقولة من ميدان.

حقق الصندوق مكاسب القيمة العادلة لاستثماراته العقارية خلال الفترة بقيمة ١,٢٩٦,٧١٥,٠٠٠ درهم. ويعكس هذا الارتفاع بشكل رئيسي الاتجاهات الصاعدة في أسعار الإيجارات السوقية، في حين ظلت منهجية التقييم والافتراضات الأساسية متسقة مع الفترة السابقة.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناءً على تقييمات أجراها مُقيّمون مؤهلون مستقلون. وتراعي أساليب التقييم ظروف السوق الحالية، والمعاملات القابلة للمقارنة، ونماذج التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بسبب استخدام مدخلات غير قابلة للملاحظة جوهرياً في عملية التقييم.

٨. أدوات مالية مشتقة

الموجودات	القيمة الإسمية	
ألف درهم	ألف درهم	
		في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (مراجع)
		مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية
١٠,٢٦٧	٤٨٠,٠٠٠	عقود مقايضة أسعار الفائدة
-		ناقصاً: الجزء غير المتداول
١٠,٢٦٧		الجزء المتداول
		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجع)
		مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية
١٩,٥٥٨	٦٠٠,٠٠٠	عقود مقايضة أسعار الفائدة
(١٩,٥٥٨)		ناقصاً: الجزء غير المتداول
-		الجزء المتداول

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، تتضمن الأدوات المالية المشتقة مقايضات أسعار الفائدة المبرمة مع مؤسسة مالية ذات علاقة بقيمة عادلة بمبلغ ٣,٨٥٩,٠٠٠ درهم [٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدقق): ٧,٣٠٢,٠٠٠ درهم].

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

٩. الذمم المدينة التجارية والأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدقق) ألف درهم	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (مراجع) ألف درهم	
٢٦٥,٥١٠	٢٦٥,٤٠٨	الذمم المدينة التجارية
(٢٤٩,٨٨٦)	(٢٥٢,٩٧٠)	ناقصاً: مخصص الخسارة
١٥,٦٢٤	١٢,٤٣٨	
٥,١١٤	٨,٦٥٧	ذمم مدينة غير مفوترة
(٤,٦٠٩)	(٤,٦٠٩)	ناقصاً: مخصص الخسارة
٥٠٥	٤,٠٤٨	
٣٤,١٦٣	١٣,٢٥٧	دفعات مقدمة إلى المقاولين والموردين
٦,٢٢٢	٥,١٦٨	مصروفات مدفوعة مسبقاً
١١,٩٨٤	٥,٦٠٠	ذمم مدينة أخرى
٦٨,٤٩٨	٤٠,٥١١	
-	-	ناقصاً: الجزء غير المتداول
٦٨,٤٩٨	٤٠,٥١١	الجزء المتداول

١٠. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على الشركة الأم النهائية والشركة الأم وإدارة مدير الصندوق والشركات الأخرى التابعة للشركة الأم (الشركات التابعة الزميلة) والأعمال التي يتم التحكم فيها مباشرة من قبل موظفي الإدارة الرئيسيين. تنشأ الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادي بشكل أساسي من خلال بيع وشراء السلع والخدمات وترتيبات القروض والخزانة.

(أ) المستحق من أطراف ذات علاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدقق) ألف درهم	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (مراجع) ألف درهم	
٢٣,٧١٧	١٠,١٨٤	الشركات التابعة الزميلة
-	١,٠١٠	الأطراف ذات العلاقة الأخرى
٢٣,٧١٧	١١,١٩٤	

## مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

١٠. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

(ب) المستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
(مدقق)	(مراجع)	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٧٤,٠٥٩	٧٧,١٨٣	الشركات التابعة الزميلة
١,٣٩٤	-	الأطراف ذات العلاقة الأخرى
٦٧٥,٤٥٣	٧٧,١٨٣	

(ج) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

خلال الفترة، أبرمت المجموعة المعاملات الجوهرية التالية مع الأطراف ذات العلاقة:

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غير مراجع)	(مراجع)	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٣	-	الشركة الأم النهائية مصاريف معاد تحميلها
		الشركات التابعة الزميلة
٦٢,٩٩٣	٥٦,٠٤٠	تكاليف محملة
٢٤,٣٦٦	٢٤,٢٨٧	إيرادات الإيجار والخدمات
-	١٠,٤٩٨	رسوم إدارية*
٣١,١٢٨	١٠,٣٩٥	تكاليف التشغيل والصيانة
-	٤,٥٦٠	مصاريف معاد تحميلها
		الأطراف ذات العلاقة الأخرى
١٤,٢١٠	١٤,٧٣٧	تكاليف التشغيل والصيانة
٦,٣٧٢	٣,٢٩٨	إيرادات التمويل من الأدوات المالية المشتقة
٤,١٠٢	٣,٢٥٨	إيرادات التمويل من النقد والأرصدة لدى البنوك
٣٢٦	٩١	إيرادات الإيجار والخدمات
٢٤,٨٨٤	-	تكاليف التمويل والتغييرات البنكية الأخرى على القروض البنكية

\* بدلاً من إعادة تحميل التكاليف من شركة تابعة زميلة، أبرم الصندوق اتفاقية مع شركة دي اتش إيه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م ("مدير الصندوق") لتقديم الخدمات، بعد الطرح العالمي، يحق لمدير الصندوق الحصول من الصندوق على أساس نصف سنوي على الرسوم الإدارية، والتي تعادل ١٠٪ من الأرباح للفترة نصف السنوية ذات الصلة قبل المكاسب من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بعد خصم أي مبالغ دفعتها المجموعة إلى مدير الصندوق أو أحد الشركات المنتسبة لمدير الصندوق مقابل الخدمات المقدمة.

## مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

### ١١. نقد وأرصدة لدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(مراجع)	(مدقق)
ألف درهم	ألف درهم
٦٠٩,٠٩٥	٩٨٨,٨٣٧
٢٣٠,٠٠٠	٩٧٩,٦٣٥
٨٣٩,٠٩٥	١,٩٦٨,٤٧٢

نقد لدى البنوك

- حسابات جارية

- ودائع لأجل

يشتمل النقد وما يعادله ما يلي لأغراض بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(مراجع)	(مدقق)
ألف درهم	ألف درهم
٨٣٩,٠٩٥	١,٩٦٨,٤٧٢
-	(٨٣١,٦٣٥)
٨٣٩,٠٩٥	١,١٣٦,٨٣٧

نقد وأرصدة لدى البنوك

ناقصاً: ودائع ثابتة بتواريخ استحقاق لأكثر من ٣ أشهر

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، يشمل النقد والأرصدة لدى البنوك مبلغ ٦١,٧١٩,٠٠٠ درهم [٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدقق): ٦٤٠,٢٦٣,٠٠٠ درهم] محتفظ بها لدى مؤسسة مالية ذات علاقة.

### ١٢. رأس مال الوحدات

في ٢٣ مايو ٢٠٢٥، بلغ إجمالي رأس مال الوحدات للصندوق المُعترف به والمصدر ١٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة، بقيمة ٠,١ درهم للوحدة. وقد تم سداد جميع الوحدات. وكجزء من إعادة هيكلة رأس المال، تم إلغاء الاعتراف برأس المال ورأس المال المُساهم البالغ ٣٠٠,٠٠٠ درهم و ٢,٥٦٠,١٣٤,٠٠٠ درهم على التوالي. وتم تحويل صافي الأثر الناتج إلى الأرباح المستقبلية للمجموعة والبالغة ١,٢٦٠,٤٣٤,٠٠٠ درهم.

### ١٣. احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي، يتم تحويل ٥٪ من ربح السنة لكل شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. ويتعين إجراء التحويلات إلى هذا الاحتياطي حتى يساوي ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع للشركات التابعة ذات الصلة، أما بالنسبة للصندوق لا يوجد متطلب للاحتفاظ باحتياطي قانوني له.

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

١٤. ذمم دائنة تجارية وأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
(مدقق)	(مراجع)	
ألف درهم	ألف درهم	
٧١,٧٦٦	٢٦,٠٥٦	ذمم دائنة تجارية
٢١٢,٣٩٢	٢٤٤,٢٣٤	مصرفات مستحقة
١٤٣,٣٤٤	١٤٣,٨٩٥	ودائع قابلة للاسترداد
٥٢,٠٦٨	٤٤,٥٦١	محتجزات دائنة
١١,٢٧١	٢٢,٣٧٨	مستحقات مشاريع
٣٤,٢١٨	٤٢,٨٨٠	ذمم دائنة أخرى
٥٢٥,٠٥٩	٥٢٤,٠٠٤	
(٧,٠٠٣)	(٧,٤٩٢)	ناقصاً: الجزء غير المتداول
٥١٨,٠٥٦	٥١٦,٥١٢	الجزء المتداول

١٥. قروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
(مدقق)	(مراجع)	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٦٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	قروض بنكية
(١٧,٧٥٣)	(١٦,٨٦٢)	تكاليف إصدار غير مطفأة
٢,٥٨٢,٢٤٧	١,٥٨٣,١٣٨	القيمة المدرجة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، يتم تصنيف جميع القروض البنكية مستحقة السداد بعد أكثر من ١٢ شهراً كمطلوبات غير متداولة.

فيما يلي تحليل الحركة في القروض:

المجموع	
ألف درهم	
١,٣٤٥,٢٨٠	في ١ يناير ٢٠٢٤ (مدقق)
(١,٣٦٠,٠٠٠)	تسديدات
٢,٦٠٠,٠٠٠	عائدات القروض
(١٨,٣٦٥)	رسملة تكاليف المعاملات
١٥,٣٣٢	إطفاء تكاليف المعاملات
٢,٥٨٢,٢٤٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدقق)
٢,٥٨٢,٢٤٧	في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدقق)
(١,٠٠٠,٠٠٠)	تسديدات
١,٩٨٢	إطفاء تكاليف المعاملات
(١,٠٩١)	رسملة تكاليف المعاملات
١,٥٨٣,١٣٨	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (مراجع)

لم تواجه المجموعة أي تخلف عن سداد المبالغ الرئيسية أو الفائدة أو مبالغ الاسترداد خلال الفترة على أموالها المقترضة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

١٦. الإيرادات

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غير مراجع)	(مراجع)	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٦٨,٣١٨	٩٥٤,٩٥٣	إيرادات إيجارية تشغيلية
٣,٧٦٦	٢,٨٣٨	إيرادات من العقود مع العملاء
٨٧٢,٠٨٤	٩٥٧,٧٩١	الخدمات

١٧. التكاليف المباشرة

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غير مراجع)	(مراجع)	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨٠,٩٨٣	٢٠٧,٢٧٤	تكاليف التشغيل والصيانة
٣٣,٨٨١	٢٢,٧٢٤	رواتب الموظفين والتكاليف ذات العلاقة
٢١٤,٨٦٤	٢٢٩,٩٩٨	

١٨. ربحية الوحدة

يتم احتساب الربح الأساسي لكل وحدة بتقسيم الربح للفترة العائد إلى حاملي الوحدات العادية للصندوق على المتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية القائمة خلال الفترة. نظرًا لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية الوحدة الأساسية والمخففة متطابقة. يستند احتساب ربحية الوحدة الأساسية والمخففة العائدة إلى مالكي الصندوق قبل التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، والعائدات الأساسية والمخففة لكل وحدة المنسوبة إلى مالكي الصندوق على أساس البيانات التالية:

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مراجع)	(مراجع)	
٥٦٥,٢٦٤	٦٢٢,٢٨٤	العائدات:
		أرباح لأغراض الربح الأساسي والمخفف للوحدة قبل التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (الربح للفترة العائد إلى مالكي الصندوق قبل التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية) مقربة إلى أقرب ألف درهم
		المتوسط المرجح لعدد الوحدات
١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية لغرض ربحية الوحدة الأساسية والمخففة مقربة إلى أقرب ألف درهم
		العائدات الأساسية والمخففة للوحدة العائدة إلى مالكي الصندوق قبل التغيير في القيمة العادلة
٠,٠٤	٠,٠٥	للاستثمارات العقارية مقربة إلى أقرب فلس

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

١٨. ربحية الوحدة (يتبع)

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم (غير مراجع)	ألف درهم (مراجع)
<b>العائدات:</b>	
أرباح لأغراض الربح الأساسي والمخفف للوحدة (الربح للفترة العائد إلى مالكي الصندوق) مقربة إلى أقرب ألف درهم	
٥٦٥,٢٦٤	١,٩١٨,٩٩٩
<b>المتوسط المرجح لعدد الوحدات</b>	
المتوسط المرجح لعدد الوحدات العادية لغرض ربحية الوحدة الأساسية والمخففة مقربة إلى أقرب ألف درهم	
١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠
٠,٠٤	٠,١٥
<b>العائدات الأساسية والمخففة للوحدة العائدة إلى مالكي الصندوق مقربة إلى أقرب فلس</b>	

وبما أن الصندوق تأسس في ٢٣ مايو ٢٠٢٥ بـ ١٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة عادية، وتطبيق محاسبة الأعمال السابقة، فقد تم اعتبار ذات العدد بمثابة المتوسط المرجح لعدد الوحدات لغرض حساب الربح لكل وحدة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجع).

١٩. التعهدات

تعهدات رأسمالية

لدى المجموعة التزامات مشاريع بقيمة ٣٨,٧٧٧,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٦٨,١٦٣,٠٠٠ درهم) لمشاريع قيد التنفيذ مصنفة ضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. تُمثل هذه الالتزامات قيمة العقود الصادرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، بعد خصم الفواتير المستلمة والمستحقات المتراكمة في ذلك التاريخ. لدى المجموعة أيضاً التزامات رأسمالية لشراء الممتلكات والمعدات بمبلغ ٣,٢٩٩,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٩٠,٠٠٠ درهم).

٢٠. تقارير القطاع

تم تحديد صانع القرار التشغيلي الرئيسي، وهو الشخص المسؤول عن تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات القابلة لإعداد التقارير، باعتباره المدير الإداري لمدير الصندوق ورئيس لجنة الاستثمار الذي يتخذ القرارات الاستراتيجية.

حددت الإدارة القطاعات التشغيلية بناءً على التقارير التي راجعها المدير الإداري لمدير الصندوق ورئيس لجنة الاستثمار للشركة الأم لاتخاذ القرارات الاستراتيجية. تُركز المعلومات المقدمة إلى المدير الإداري لمدير الصندوق ورئيس لجنة الاستثمار للشركة الأم، لأغراض تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات على الأداء المالي لكل قطاع أعمال فقط. لا يتم الإبلاغ عن أي معلومات تتضمن موجودات ومطلوبات القطاعات إلى المدير الإداري لمدير الصندوق ورئيس لجنة الاستثمار.

يتم تقسيم المجموعة إلى القطاعات التالية القابلة لإعداد التقارير بناءً على نوع العقار المؤجر: (١) العقارات الفاخرة، (٢) المجمعات السكنية، (٣) العقارات بأسعار معقولة، (٤) السكن المؤسسي، و(٥) العقارات الأخرى. فيما يلي وصف لأنواع العقارات أو المنتجات أو الخدمات التي تندرج ضمن كل قطاع من القطاعات القابلة لإعداد التقارير الموضحة أعلاه:

١. العقارات الفاخرة: تشمل مشاريع عقارية فاخرة في مناطق رئيسية ووجهات عصرية، توفر مرافق والمعالم مميزة.
٢. المجمعات السكنية: تشمل مجمعات سكنية مسورة مناسبة للعائلات، تضم مراكز تسوق محلية متخصصة ومرافق ترفيهية ولباقة بدنية.
٣. العقارات بأسعار معقولة: تشمل مساكن اقتصادية، توفر قيمة عالية وسهولة الوصول.
٤. السكن المؤسسي: تشمل العقارات المخصصة لموظفي الشركات والقطاع الصناعي.
٥. أخرى: تشمل الشركات التي لا تستوفي معايير القطاعات القابلة لإعداد التقارير.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

٢٠. تقارير القطاع (يتبع)

تحقق القطاعات التشغيلية إيراداتها بشكل رئيسي من دخل الإيجارات التشغيلية. تعمل المجموعة فقط في دبي، الإمارات العربية المتحدة، وبالتالي لا يوجد تحليل جغرافي إضافي للإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات. تمثل إيرادات القطاعات المبلغ عنها الإيرادات الناتجة عن العملاء الخارجيين ولم تكن هناك إيرادات بين القطاعات.

إن السياسات المحاسبية للقطاعات القابلة لإعداد التقارير هي نفس السياسات المحاسبية للبيانات المالية المقتطعة لأغراض خاصة المدققة للأعمال السابقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. موضحة في الإيضاح ٢. وتمثل نتائج القطاعات الأرباح التي حققها كل قطاع قبل الفوائد والاستهلاك والإطفاء.

فيما يلي المعلومات القطاعية للقطاعات التشغيلية للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥:

المجموع	أخرى	السكن المؤسسي	العقارات بأسعار معقولة	المجمعات السكنية	العقارات الفاخرة	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٩٥٧,٧٩١	٤٣,٥٣١	٤٣,٨٦٠	٣٣٦,٨٥٠	٤٥٤,٠٥٦	٧٩,٤٩٤	الإيرادات
(٢٠٧,٢٧٤)	(١٠,١٥٨)	(١٦,٧٩١)	(٦٧,٦٧٠)	(٩٦,٢٩٧)	(١٦,٣٥٨)	التكاليف المباشرة*
٩٤٧	٢	-	٨٦٦	٣٢	٤٧	إيرادات تشغيلية أخرى
(٥٠,٢٠٤)	(١,٠٥٩)	(٢,٣٥٢)	(١٨,٦٧٤)	(٢٣,٩٢٥)	(٤,١٩٤)	رواتب وتكاليف ذات علاقة
(٢٦,٧٠٢)	(٩٢٥)	(١,١٦٦)	(١٠,٠٤٥)	(١٢,٤٢٣)	(٢,١٤٣)	المصاريف العمومية والإدارية*
(٨,٣٩٦)	(٢٣٠)	(٣٣٥)	(٢,٨٦٩)	(٤,٤٢٢)	(٥٤٠)	التسويق والبيع*
(١٠,٤٩٨)	(٤٤٧)	(٤٨١)	(٣,٦٩٢)	(٥,٠٠٧)	(٨٧١)	رسوم إدارية
						خسائر انخفاض القيمة ومكاسب أخرى -
(٤,٦٥١)	٣.٣	(٤٧)	(٤,٧٩٨)	(١,١٢٣)	١,٠١٤	صافي
						نتائج القطاعات قبل الفوائد والاستهلاك والإطفاء
٦٥١,٠١٣	٣١,٠١٧	٢٢,٦٨٨	٢٢٩,٩٦٨	٣١٠,٨٩١	٥٦,٤٤٩	
(١,٣٠٥)	(٢٩)	(٥٤)	(٦١١)	(٥٥٣)	(٥٨)	الاستهلاك والإطفاء
(٤٣,٩٠٥)	(٤٣,٩٠٥)	-	-	-	-	تكاليف التمويل
١٦,٤٨١	١١,٢٠٤	١٧	١,٧٧٢	٢,٩٧١	٥١٧	إيرادات التمويل
٦٢٢,٢٨٤	(١,٧١٣)	٢٢,٦٥١	٢٣١,١٢٩	٣١٣,٣٠٩	٥٦,٩٠٨	
						مكسب غير مخصص من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١,٢٩٦,٧١٥						
١,٩١٨,٩٩٩						ربح الفترة

\*التكاليف المباشرة، والمصاريف العمومية والإدارية والتسويق والبيع لا تشمل الرواتب والتكاليف ذات العلاقة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (يتبع)

٢٠. تقارير القطاع (يتبع)

فيما يلي المعلومات القطاعية للقطاعات التشغيلية للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة):

المجموع ألف درهم	أخرى ألف درهم	السكن المؤسسي ألف درهم	العقارات بأسعار معقولة ألف درهم	المجمعات السكنية ألف درهم	العقارات الفاخرة ألف درهم	
٨٧٢,٠٨٤	٤٠,٢٦٩	٣٨,٥٠٤	٣٠١,٨٥٣	٤٢٠,٥٦٩	٧٠,٨٨٩	الإيرادات
(١٨٠,٩٨٣)	(١١,٦٨٥)	(١٨,٨٨٤)	(٥٢,٠٤٦)	(٨٣,٧٠٨)	(١٤,٦٦٠)	التكاليف المباشرة*
٨٩٨	٤	-	٣٣٤	٥٤٢	١٨	إيرادات تشغيلية أخرى
(٦٠,٤٥٧)	(١٢٢)	(٣,١٨٦)	(٢٢,٧٠٢)	(٢٩,٥٦٨)	(٤,٨٧٩)	رواتب وتكاليف ذات علاقة
(٣٠,٥١٧)	(١,٥٤٦)	(١,١٣٣)	(١١,٦١٥)	(١٣,٥٣٤)	(٢,٦٨٩)	المصاريف العمومية والإدارية*
(٥,٦٤١)	(٢٥)	(٤٤٢)	(٢,٢٣٠)	(٢,٤٤٤)	(٥٠٠)	التسويق والبيع*
-	-	-	-	-	-	رسوم إدارية
-	-	-	-	-	-	خسائر انخفاض القيمة ومكاسب أخرى -
(١١,٥٥٠)	(١٥)	٢٨١	(٦,٩٣٠)	(٥,٦٨٩)	٨٠٣	صافي
٥٨٣,٨٣٤	٢٦,٨٨٠	١٥,١٤٠	٢٠٦,٦٦٤	٢٨٦,١٦٨	٤٨,٩٨٢	نتائج القطاعات قبل الفوائد والاستهلاك والإطفاء
(١,٢٦٥)	(٣)	(٨٧)	(٤٥٧)	(٦٤٥)	(٧٣)	الاستهلاك والإطفاء
(٣٢,٧٣٩)	(٣٢,٧٣٩)	-	-	-	-	تكاليف التمويل
١٥,٤٣٤	١٢,٣٥٧	-	١,١١٥	١,٠٨٢	٨٨٠	إيرادات التمويل
٥٦٥,٢٦٤	٦,٤٩٥	١٥,٠٥٣	٢٠٧,٣٢٢	٢٨٦,٦٠٥	٤٩,٧٨٩	
-	-	-	-	-	-	مكسب غير مخصص من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٥٦٥,٢٦٤	٦,٤٩٥	١٥,٠٥٣	٢٠٧,٣٢٢	٢٨٦,٦٠٥	٤٩,٧٨٩	ربح الفترة

\*التكاليف المباشرة، والمصاريف العمومية والإدارية والتسويق والبيع لا تشمل الرواتب والتكاليف ذات العلاقة.

٢١. الأحداث اللاحقة

في ٤ أغسطس ٢٠٢٥، وافق مجلس الإدارة على توزيع أرباح نقدية مرحلية بقيمة ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٠,٠٤ درهم لكل وحدة).