

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الصفحة (الصفحات)

المحتويات

٢ - ١	التقرير 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 التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
٢٠ - ١٠	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة



كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكاتب 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 المرحلية الموجزة الموحدة

إلى مساهمي دبي للاستثمار ش.م.ع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لـ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ المرفقة لدبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتألف مما يلي:

- بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥؛
- بيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥؛
- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥؛
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥؛ 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 "التقارير المالية المرحلية". تنحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق أعمال المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول ارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ 'التقارير المالية المرحلية'.

كس بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ١٣ نوفمبر ٢٠٢٥

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٨٥٨,٩٣٥	٩٦٩,٧٠٠	٣٠٣,٣٥٥	٣٣٥,٣٠٥	بيع بضائع وتقديم خدمات
٧٧٦,٢٥٣	٨٧٣,٥٠٧	٢٧١,٧٤٦	٢٨٨,٨٠٨	إيرادات إيجارية
١٥٦,٦٦٣	٢٠٤,٦٧٠	٧٧,٢٧٢	٦٣,٢٤٩	إيرادات عقود
٧٩٢,١١٧	٤٠٥,٠٦٦	١٦٨,٩٨٢	١٧٢,٥٠٢	بيع عقارات
١٠٦,٦٤٢	٣٦٢,٩٧٤	-	١٤٩,٨١٥	الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
١٢٥,٨١٨	١١٨,٧٠١	٥٥,٦٣١	١٢٩,٩٧٨	الأرباح من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
٨١١	٨,٤٨١	٨١١	(٥٥٦)	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٢٧,٦٧٦	٦,٨٣٢	١٠,٠٤٥	٢,٦١٤	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٧٩,١٨٩	٨٥,٤٩٧	٣١,٣٢٤	٣٢,٦٥٦	الحصة من أرباح شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
٣٨,١٦٣	٣٩,٢١٠	١٣,٠٩٨	١٠,٩٩٨	إيرادات توزيعات الأرباح
٢,٩٦٢,٢٦٧	٣,٠٧٤,٦٣٨	٩٣٢,٢٦٤	١,١٨٥,٣٦٩	إجمالي الإيرادات
(١,٧٠٦,٨٣٩)	(١,٤٠٠,٧٢٥)	(٥١٨,١٤٨)	(٤٤٢,٨٠٤)	٦ تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات
(٣٤٤,٩٦٥)	(٣٩٦,١٤٧)	(٩٦,٥٠١)	(١٢١,٥٦١)	٧ المصروفات الإدارية
(٣٠٥,٧٠٨)	(٢٧١,٤٩١)	(٩٢,٤٣٤)	(١٠٤,٠٨٧)	تكاليف التمويل
(٩,٨٥٢)	(٣٤,٩٠٩)	(٥,٥٧٧)	(١٣,٥٠٨)	صافي خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
٦١,٤٨٩	٦٧,٩٢٢	١٩,٦٣٩	٢٤,٤٣١	إيرادات التمويل
٣١,٢٩٢	٥٧,٤٢٨	١٦,٧٥٨	٢٢,٥٩٧	٨ إيرادات أخرى
٦٨٧,٦٨٤	١,٠٩٦,٧١٦	٢٥٦,٠٠١	٥٥٠,٤٣٧	أرباح الفترة قبل الضريبة
(٤٠,٠٤٥)	(٦٣,٢٤٣)	(١٧,٢٧٥)	(٢٤,٣٥٥)	مصرفات ضريبة الدخل
(١٠,٥٧٠)	(٣١,٧٨٦)	(٣,١٢٢)	(٢٠,٩٨٨)	مصرفات الضريبة الحالية
٦٣٧,٠٦٩	١,٠٠١,٦٨٧	٢٣٥,٦٠٤	٥٠٥,٠٩٤	أرباح الفترة بعد الضريبة
٦٥٠,٥٠٩	١,٠١٢,٩٨٠	٢٤١,٣٠٨	٥١٠,٧٥٦	الأرباح (الخسائر) بعد الضريبة منسوبة إلى:
(١٣,٤٤٠)	(١١,٢٩٣)	(٥,٧٠٤)	(٥,٦٦٢)	مالكي الشركة
٦٣٧,٠٦٩	١,٠٠١,٦٨٧	٢٣٥,٦٠٤	٥٠٥,٠٩٤	الحصص غير المسيطرة
٠,١٥	٠,٢٤	٠,٠٦	٠,١٢	١٥ ربحية السهم
====	====	====	====	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٢٠ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٦٣٧,٠٦٩	١,٠٠١,٦٨٧	٢٣٥,٦٠٤	٥٠٥,٠٩٤	أرباح الفترة بعد الضريبة
الدخل الشامل الأخر:				
البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر				
(٤٠٥)	١٣,٠٢٦	(٦٤٤)	(٦٢)	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٦٤١)	١,٢٦٢	(٦٤١)	٧٠٨	الحصة من الخسائر الشاملة الأخرى لشركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
-	(١,١٧٧)	-	-	مصرفات الضريبة المؤجلة
(١,٠٤٦)	١٣,١١١	(١,٢٨٥)	٦٤٦	إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل الأخر للفترة
٦٣٦,٠٢٣	١,٠١٤,٧٩٨	٢٣٤,٣١٩	٥٠٥,٧٤٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة
منسوب إلى:				
٦٤٩,٤٦٣	١,٠٢٦,٠٩٩	٢٤٠,٠٠٣	٥١١,٤١٠	مالكي الشركة
(١٣,٤٤٠)	(١١,٣٠١)	(٥,٦٨٤)	(٥,٦٧٠)	الحصص غير المسيطرة
٦٣٦,٠٢٣	١,٠١٤,٧٩٨	٢٣٤,٣١٩	٥٠٥,٧٤٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٢٠ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	إيضاح	
				الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
١,٤٢٤,٥٥٥	١,٤٦٩,٣٩٨	١,٤٧٧,٣٤١	٩	الممتلكات والآلات والمعدات
٢٩٥,٩٦٤	٢٩١,٨٧٦	٢٦٨,٨٠٧		موجودات حق الاستخدام
٢٣٧,٠٠٠	٢٣٧,٠٩٨	٢٣٢,٣٠٥		الشهرة التجارية والموجودات غير الملموسة
١٠,٦٠٧,٠٨٣	١١,١٨٩,٤٦٧	١٠,٥٥٢,٦٥١	١٠	العقارات الاستثمارية
٧٩,٩١٣	٧٩,٨٥٢	٩٢,٨٦٦	١١	الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٢,٠٤٢	١٧,٩٨٨	١٤,٠٤٠		موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٥٨٢,٧٠٦	١,٤٩٠,٠٨٩	١,٤٥١,٧٠٢		الاستثمار في شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية
٤٥,٠٠٥	٥٥,٠٢٣	٢٤,١٩٥	١٢	ذمم إيجارات مدينة
٢١,٣٥٦	-	-		المخزون
٣٩٨,٩٥٧	٣٦٢,٤٢٥	٣٢٥,٣٤٨		الذمم المدينة التجارية
-	١,٤٠٢	٢,٩٢٧		الذمم المدينة الأخرى
-	١٣,٥٠٤	١١,٢٦٧		موجودات الضريبة المؤجلة
١٤,٧١٤,٥٨١	١٥,٢٠٨,١٢٢	١٤,٤٥٣,٤٤٩		إجمالي الموجودات غير المتداولة
				الموجودات المتداولة
٩٦٣,٤٩٦	١,٠٢٢,٦٦٠	٩٥٧,٩٧٩	١٢	المخزون
٢,١٨٩,٩٦٩	٢,٢٣٤,٧٨٢	٢,٥٨١,٦٦٩	١١	الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٣٨٢,٤٦٥	٢,١٢٣,٧٦٤	٢,٥١٦,٠٤٤		الذمم المدينة التجارية
٥٧١,٩٠٢	٥٠٣,١١٠	٥٥٢,٨٠٢		المستحق من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
٦٨,٧٥٥	٧٢,٧٨٠	٧٤,٠١٩	١٤	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
٩١٦,١٤٧	٩٣٣,٦١٩	١,٧١٤,٨٣٢	١٤	النقد وما يعادله
-	-	٧٢١,٣٨٨	١٥	أصول مجموعة الاستبعاد المُصنفة على أنها محتفظ بها للبيع
٧,٠٩٢,٧٣٤	٦,٨٩٠,٧١٥	٩,١١٨,٧٣٣		إجمالي الموجودات المتداولة
٢١,٨٠٧,٣١٥	٢٢,٠٩٨,٨٣٧	٢٣,٥٧٢,١٨٢		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠		رأس المال
٤٦	٤٦	٤٦		علاوة الأسهم
٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢		احتياطي رأس المال
١,٥٧٩,٧٥١	١,٦٦٠,٤٣٢	١,٦٦٠,٤٨٢		الاحتياطي القانوني
١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩		الاحتياطي العام
(١٧٣,٢١٩)	(١٧٨,١٢٨)	(١٦٥,٠٠٩)		احتياطي القيمة العادلة
-	(١٤,٦٤٩)	(١٤,٦٤٩)		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
-	٧٦٥,٣٦٤	-	١٧	توزيعات أرباح مقترحة
٦,٤٦١,٦١٢	٦,١٧٠,٤٢٧	٧,١٧٤,٢٠٥		الأرباح المحتجزة
١٣,٥٧٩,٦٥١	١٤,١١٤,٩٥٣	١٤,٣٦٦,٥٣٦		حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة
٢٣٢,٠٢٢	٢١٩,٠٥٣	٢٣٢,٧٨٢		الحصص غير المسيطرة
١٣,٨١١,٦٧٣	١٤,٣٣٤,٠٠٦	١٤,٥٩٩,٣١٨		إجمالي حقوق الملكية

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٢٠ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	إيضاح	المطلوبات
				المطلوبات غير المتداولة
٣,٧٢٧,٦٣٨	٣,٦٠٦,٧٤٣	٣,٣٩٧,٣٦٧	١٦	القروض المصرفية طويلة الأجل
٣٠٨,٤٦٠	٣٠٥,١٥٤	٢٩٤,٢٠١		التزامات الإيجار
٧٥,٧٣٩	٥٦,٠٩٦	٥٨,٣٨٧		الذمم الدائنة الأخرى
٣٢,٥٤٧	٩٤,٧٩٢	١١٩,٠٤٩		التزامات الضريبة المؤجلة
٤,١٤٤,٣٨٤	٤,٠٦٢,٧٨٥	٣,٨٦٩,٠٠٤		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
				المطلوبات المتداولة
١,٧٠٢,٤٠٦	١,٧٩٧,٦٧٨	٢,٨٨٠,٤١٣	١٦	القروض المصرفية
٣٥,٧٨٧	٣٧,٥٧٩	٤٠,٧٩٦		التزامات الإيجار
٢,١١٣,٠٦٥	١,٨٦٦,٧٨٩	٢,١٨٢,٦٥١		المستحق إلى أطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى
٣,٨٥١,٢٥٨	٣,٧٠٢,٠٤٦	٥,١٠٣,٨٦٠		إجمالي المطلوبات المتداولة
٧,٩٩٥,٦٤٢	٧,٧٦٤,٨٣١	٨,٩٧٢,٨٦٤		إجمالي المطلوبات
٢١,٨٠٧,٣١٥	٢٢,٠٩٨,٨٣٧	٢٣,٥٧٢,١٨٢		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 ٦ نوفمبر ٢٠٢٥، وتم التوقيع عليها بالإنيابة عنه من قبل:

خالد جاسم كلبان
نائب رئيس مجلس الإدارة وكبير
المسؤولين التنفيذيين

عبدالرحمن غانم المطبوعي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٢٠ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	إيضاحات
٦٨٧,٦٨٤	١,٠٩٦,٧١٦	
١١٧,١٨٢	١٢٠,٧٠٦	
٩,٩٣٢	١٠,٦٠٦	
٧,٢٧٨	-	
(٢٤٢)	(٥٩)	
(٢٧,٦٧٦)	(٦,٨٣٢)	
(٧٩,١٨٩)	(٨٥,٤٩٧)	
(١٠٦,٦٤٢)	(٣٦٢,٩٧٤)	١٠
(٨١١)	(٨,٤٨١)	
(١٢٥,٨١٨)	(١١٨,٧٠١)	
٩,٨٥٢	٣٤,٩٠٩	
(٦١,٤٨٩)	(٦٧,٩٢٢)	
٣٠٥,٧٠٨	٢٧١,٤٩١	
٧٣٥,٧٦٩	٨٨٣,٩٦٢	
-----	-----	
(٨,٦٨٧)	(٢٣٠,٧٠٠)	
(٣٨٥,٣٥٤)	(١٧٥,٠٢٧)	
٣٨١,٨٦١	٦٤,٦٨١	
١١١,٤٩٨	٣١٦,٦٩٧	
(١٨,٠٠٠)	(٢٢,٥٠٠)	
-----	-----	
٨١٧,٠٨٧	٧٨٤,٣٧١	
-----	-----	
(٤٢٤,٥٠٩)	(٧٥,٦٩٣)	
٢٤,٥٦٠	١٤٨,٠٠٩	
٤٩,٦٧٢	٣,٦٠٠	
(٣٠,٤٢٠)	(٨٣,١١٦)	
٤٧١	١,٩٨٦	
(٤,٤٨٥)	(٥,٨١٣)	
٣٢,١٦١	٣١,٨٤٠	
٨١,٦٤٦	١٢٨,٦٩٤	
(٧٨,٨٧٦)	(٣,٥٤٨)	
١٥,٠٢٤	-	
-	(٢٣,٦٤٠)	
-----	-----	
(٣٣٤,٧٥٦)	١٢٢,٣١٩	
-----	-----	
١,٢٩٩,٦٨٢	١,٧٥٣,٣٥٦	
(١,٢٥٨,٤١٧)	(٩٥٤,٩٥٨)	
(٦,٣٨٧)	(١٧,٠٤٨)	
(٥٣١,٥٠٣)	(٧٦٥,٣٦٤)	
٣٣,٥٤١	٦٠,٨٥٧	
(٢١,٦٢٨)	(١٦,٦٠٣)	
٣٤٧	(١,٢٣٩)	
(٢٩٢,٨٣٧)	(٢٥٦,٦١٦)	
-----	-----	
(٧٧٧,٢٠٢)	(١٩٧,٦١٥)	
-----	-----	
(٢٩٤,٨٧١)	٧٠٩,٠٧٥	
٩٨٦,٧٨٢	٨٢٧,٨٨٩	١٤
-----	-----	
٦٩١,٩١١	١,٥٣٦,٩٦٤	
=====	=====	
٨٥٨,٧٥٣	١,٧٠٢,٨٠١	١٤
٥٧,٣٩٤	١٢,٠٣٢	١٤
(٢٢٤,٢٣٦)	(١٧٧,٨٦٩)	
-----	-----	
٦٩١,٩١١	١,٥٣٦,٩٦٤	
=====	=====	

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٢٠ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدقق)

رأس المال ألف درهم	علاوة الأسهم ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	توزيعات أرباح مقترحة ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الإجمالي الفرعي ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	الإجمالي 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 (مدقق)										
إجمالي الدخل الشامل للفترة										
-	-	-	-	-	-	-	٦٥٠,٥٠٩	٦٥٠,٥٠٩	(١٣,٤٤٠)	٦٣٧,٠٦٩
أرباح الفترة										
الدخل الشامل الآخر										
-	-	-	-	-	(٤٠٥)	-	-	(٤٠٥)	-	(٤٠٥)
-	-	-	-	-	(٦٤١)	-	-	(٦٤١)	-	(٦٤١)
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الحصة من الخسائر الشاملة الأخرى للفترة										
-	-	-	-	-	(١,٠٤٦)	-	-	(١,٠٤٦)	-	(١,٠٤٦)
إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة										
-	-	-	-	-	(١,٠٤٦)	-	٦٥٠,٥٠٩	٦٤٩,٤٦٣	(١٣,٤٤٠)	٦٣٦,٠٢٣
إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة										
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين										
التوزيعات على المالكين										
-	-	-	-	-	-	(٥٣١,٥٠٣)	-	(٥٣١,٥٠٣)	-	(٥٣١,٥٠٣)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٦,٣٨٧)	(٦,٣٨٧)
توزيعات الأرباح المدفوعة										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات الأرباح المدفوعة من شركات تابعة										
-	-	-	-	-	-	(٥٣١,٥٠٣)	-	(٥٣١,٥٠٣)	(٦,٣٨٧)	(٥٣٧,٨٩٠)
إجمالي التوزيع على المالكين										
التغيرات في حصص الملكية										
-	-	-	-	-	-	-	١,٤٢٤	١,٤٢٤	١٣,٦٠٠	١٥,٠٢٤
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٣,٥٤١	٣٣,٥٤١
بيع جزء من حقوق الملكية في شركة تابعة دون تغيير في السيطرة (إيضاح ١٩)										
-	-	-	-	-	-	-	١,٤٢٤	١,٤٢٤	٤٧,١٤١	٤٨,٥٦٥
مساهمات الحصص غير المسيطرة (إيضاح ١٩)										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي مساهمات المالكين										
-	-	-	-	-	-	(٥٣١,٥٠٣)	١,٤٢٤	(٥٣٠,٠٧٩)	٤٠,٧٥٤	(٤٨٩,٣٢٥)
إجمالي المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين										
حركات أخرى										
-	-	-	-	-	-	-	(١٠)	(١٠)	(٤)	(١٤)
-	-	-	-	-	-	-	(٦٨١)	(٦٨١)	(٢١٠)	(٨٩١)
الخسائر من استبعاد استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تكاليف المعاملة الخاصة بحقوق إصدار الوحدات										
-	-	-	-	-	-	-	(٦٩١)	(٦٩١)	(٢١٤)	(٩٠٥)
إجمالي الحركات الأخرى										
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٥٧٩,٧٥١	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٧٣,٢١٩)	-	٦,٤٦١,٦١٢	١٣,٥٧٩,٦٥١	٢٣٢,٠٢٢	١٣,٨١١,٦٧٣
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدقق)										
=====	===	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٢٠ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدقق)

الرأس المال ألف درهم	علاوة الأسهم ألف درهم	احتياطي رأس المال ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	احتياطي تحويل عملات أجنبية ألف درهم	توزيعات أرباح مقترحة ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الإجمالي الفرعي ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٦٦٠,٤٣٢	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٧٨,١٢٨)	(١٤,٦٤٩)	٧٦٥,٣٦٤	٦,١٧٠,٤٢٧	١٤,١١٤,٩٥٣	٢١٩,٠٥٣	١٤,٣٣٤,٠٠٦
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدقق)											
-	-	-	-	-	-	-	-	١,٠١٢,٩٨٠	١,٠١٢,٩٨٠	(١١,٢٩٣)	١,٠٠١,٦٨٧
إجمالي الدخل الشامل للفترة (١٠,٥٤٥)											
-	-	-	-	-	١١,٨٥٧	-	-	-	١١,٨٥٧	(٨)	١١,٨٤٩
الدخل الشامل الأخر											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر											
-	-	-	-	-	١,٢٦٢	-	-	-	١,٢٦٢	-	١,٢٦٢
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الحصة من الدخل الشامل الأخر لشركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية											
-	-	-	-	-	١٣,١١٩	-	-	-	١٣,١١٩	(٨)	١٣,١١١
إجمالي الدخل الشامل الأخر للفترة											
-	-	-	-	-	١٣,١١٩	-	-	-	١,٠١٢,٩٨٠	(١١,٣٠١)	١,٠١٤,٧٩٨
إجمالي الدخل الشامل للفترة											
-	-	-	-	-	-	-	-	(٥,٨٩٣)	(٥,٨٩٣)	(١٧,٧٤٧)	(٢٣,٦٤٠)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٦٠,٨٥٧	٦٠,٨٥٧
التغيرات في حصص الملكية											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٣,١١٠	٣٧,٢١٧
الاستحواذ على حصص غير مسيطرة											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
المساهمات من قبل الحصص غير المسيطرة											
-	-	-	-	-	-	-	-	(٥,٨٩٣)	(٥,٨٩٣)	٤٣,١١٠	٣٧,٢١٧
إجمالي التغيرات في حصص الملكية											
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين											
-	-	-	-	-	-	-	(٧٦٥,٣٦٤)	-	(٧٦٥,٣٦٤)	-	(٧٦٥,٣٦٤)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٧,٠٤٨)	(١٧,٠٤٨)
توزيعات الأرباح المدفوعة											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات الأرباح المدفوعة من شركات تابعة											
-	-	-	-	-	-	-	(٧٦٥,٣٦٤)	-	(٧٦٥,٣٦٤)	(١٧,٠٤٨)	(٧٨٢,٤١٢)
إجمالي المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين											
-	-	-	-	-	-	-	-	(٣,٢٥٩)	(٣,٢٥٩)	(١,٠٣٢)	(٤,٢٩١)
-	-	-	-	-	-	-	-	(٥٠)	-	-	-
الحركات الأخرى											
-	-	-	٥٠	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تكاليف المعاملة الخاصة بحقوق إصدار وحدات إضافية من قبل شركة تابعة التحويلات											
-	-	-	٥٠	-	-	-	-	-	(٣,٢٥٩)	(١,٠٣٢)	(٤,٢٩١)
إجمالي الحركات الأخرى											
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٦٦٠,٤٨٢	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٦٥,٠٠٩)	(١٤,٦٤٩)	-	٧,١٧٤,٢٠٥	١٤,٣٦٦,٥٣٦	٢٣٢,٧٨٢	١٤,٥٩٩,٣١٨
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)											

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٢٠ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١. معلومات حول الشركة

تأسست دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ الصادر بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تتألف هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ("الفترة الحالية") من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") بالإضافة إلى حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. يتم تداول أسهم الشركة في سوق دبي المالي.

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

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

٢. بيان التوافق

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، كما أنها تلتزم بأحكام قانون الشركات التجارية بدولة الإمارات العربية المتحدة. لا تشمل هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على كافة المعلومات اللازمة للبيانات المالية الموحدة السنوية الكاملة، ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. علاوة على ذلك، لا تعتبر نتائج الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مؤشر للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٣. السياسات المحاسبية المادية

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

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

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

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

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

ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير تأثير مادي على المجموعة في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية أو على المعاملات المتوقعة 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 الموضوعة من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات هي نفسها التي تم تطبيقها عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٥. الأدوات المالية

- إدارة المخاطر المالية

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

- تقييم الأدوات المالية

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

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

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

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

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥			
المستوى ١ ألف درهم (غير مدققة)	المستوى ٢ ألف درهم (غير مدققة)	المستوى ٣ ألف درهم (غير مدققة)	الإجمالي ألف درهم (غير مدققة)
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٣٨١,٢٥٢	١,٠٤٧,١٤٨	١,١٥٣,٢٦٩
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٤٤	-	٩٢,٨٦٦
	٣٨١,٣٩٦	١,٠٤٧,١٤٨	٢,٦٧٤,٥٣٥
	=====	=====	=====
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
المستوى ١ ألف درهم (مدققة)	المستوى ٢ ألف درهم (مدققة)	المستوى ٣ ألف درهم (مدققة)	الإجمالي ألف درهم (مدققة)
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢٥٨,٣٧٢	١,٠٤٥,١٥٩	٩٣١,٢٥١
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢١٠	-	٧٩,٦٤٢
	٢٥٨,٥٨٢	١,٠٤٥,١٥٩	١,٠١٠,٨٩٣
	=====	=====	=====

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٥. الأدوات المالية (تابع)

- مطابقة قياسات القيم العادلة للموجودات المالية ضمن المستوى ٣

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
٨٦٨,٩٣٦	١,٠١٠,٨٩٣
٣٢٤,٠٢٠	٢٨٤,٧٢٠
(٢٦٠,٦١٨)	(١٠٩,٦٢٥)
-	(١٥,٦٧٠)
-	١٣,٠٨٠
٧٨,٥٥٥	٦٢,٥٩٣
-----	-----
١,٠١٠,٨٩٣	١,٢٤٥,٩٩١
=====	=====

كما في ١ يناير
إضافات خلال الفترة
المُسترد/المُبَاع خلال الفترة
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 ٣٠ سبتمبر / ٣١ ديسمبر

- أساليب التقييم

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

٦. تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥٧٥,١٩٥	٦٠٣,٥٧٤	٢٠٨,٦٨٧	٢٠٣,٧٩٩
٦٧٠,٠٣٦	٣٠٢,٦٩٦	١٣٨,٩٦٣	١٢٦,٤٩٩
١١١,٩٨٧	١١٤,٦١٦	٣٨,١٧٣	٤٣,٠١٥
٨٨,١٨٨	٩٦,٢٦٣	٣١,١٠٢	٣٤,٦١٥
٨٢,٤٧٦	١٠٣,٨٣٠	٢٩,٣٣٥	٣١,٠٦٠
٢١,٨١٠	٢١,٨١٠	٧,٢٧٠	٧,٢٧٠
=====	=====	=====	=====

تتضمن بشكل أساسي ما يلي:

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٧. المصروفات الإدارية

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة) ٢٠٢٤		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة) ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٧٩,٥١٥	١٩٩,١٣١	٥٩,٣٣٠	٦٠,٤١٢
٤٢,٧٣٤	٥٠,٠٥٢	١٤,٩٤١	١٥,١٤٢
١٥,١٢٧	١٦,٦٩٦	٥,٣٩٤	٥,٠٠٤
=====	=====	=====	=====

تتضمن بشكل أساسي ما يلي:
تكاليف الموظفين
مصروفات البيع والتسويق
الاستهلاك والإطفاء

٨. الإيرادات الأخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى بشكل أساسي إيرادات بيع الخردة وإيرادات نزح المياه ورسوم غرامات التأخر في السداد من قبل العملاء وإيرادات الإعلانات ومطالبات التأمين وإيرادات متنوعة.

٩. الممتلكات والآلات والمعدات

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، بلغت إضافات المجموعة إلى الممتلكات والآلات والمعدات ما قيمته ٨٣.١٢ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٢.٤٥ مليون درهم).

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة بشطب ممتلكات وآلات ومعدات بمبلغ ٧,٢٨ مليون درهم، نتيجة الأضرار الناشئة عن فيضانات دبي.

١٠. العقارات الاستثمارية

تشتمل العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية على ما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)
٥,٨٧٦,١٦٦	٦,٢٧٧,٧٩٦	٦,١٥٦,٦٣٠
١,٦٠٣,٦٢٢	١,٦٦٤,٥٦٧	٧٤٣,٩٦٩
١,٠٩٤,٦٣٥	١,١٨٩,٩٣٢	١,١٣٢,٩٢٣
١,٥٣٦,٨٩١	١,٥٧٢,١٦٨	١,٩٤٩,٥٨١
٤٩٥,٧٦٩	٤٨٥,٠٠٤	٥٦٩,٥٤٨
=====	=====	=====
١٠,٦٠٧,٠٨٣	١١,١٨٩,٤٦٧	١٠,٥٥٢,٦٥١
=====	=====	=====

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٠. العقارات الاستثمارية (تابع)

(١) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، بلغت الإضافات إلى العقارات الاستثمارية ٨٣.٣٢ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٣٤.٧٤ مليون درهم).

(٢) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، باعت المجموعة عقارات استثمارية مصنفة ضمن قطع أراضي للتطوير المستقبلي ومرافق سكنية بقيمة ٣٥٠.٢٠ مليون درهم مقابل مبلغ ٣٥٨.٦٨ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٨.٠٤ مليون درهم)، وسجلت أرباح بمبلغ ٨.٤٨ مليون درهم من البيع (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢.٠٦ مليون درهم).

(٣) خلال الفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بتصنيف بعض قطع الأراضي بقيمة ٧٢١,٣٩ مليون درهم من العقارات الاستثمارية إلى أصل محتفظ به للبيع، حيث سجلت المجموعة أرباح بالقيمة العادلة قدرها ٣,٤٠ مليون درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: لا شيء).

(٤) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، حصلت المجموعة على قيم عادلة لـ:

- البنية التحتية والمرافق الملحقة المؤجرة لأطراف خارجية والمبنية على الأرض (رقم ٥٩٨-٠١٠٠ و ٥٩٧-٠١٠٠ الواقعة في المنطقة الصناعية بجبل علي). تم تسجيل أرباح من التقييم بالقيمة العادلة بمبلغ ٢٦٦.٠١ مليون درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: أرباح من التقييم بالقيمة العادلة بمبلغ ٨٦.١٩ مليون درهم)، والتي نتجت بشكل رئيسي بسبب التغير في التدفقات النقدية التعاقدية والمتوقعة وزيادة التدفقات النقدية الخارجة الحدية الناتجة عن التغير في النفقات العامة التشغيلية؛

- بعض الموجودات التي سجلت أرباح من تقييمها بالقيمة العادلة بمبلغ ٩٣.٥٦ مليون درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: ٢٠.٤٥ مليون درهم).

(٥) تم إجراء تقييم العقارات المذكورة أعلاه من قبل خبراء تقييم مسجلين مستقلين وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين - المعايير العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين باستخدام منهج مقارنة المبيعات وتقييم الدخل، مع مراعاة متطلبات المعيار رقم ١٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "قياسات القيمة العادلة".

(٦) إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية المتبقية تتوافق إلى حد كبير مع تلك التي تم تطبيقها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وبالتالي لم تتغير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بشكل جوهري خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥. وعليه، لم يتم تسجيل أي أرباح/ خسائر من التقييم بالقيمة العادلة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

(٧) 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 ومعدلات عائد الرسمة والمصروفات الخارجية.
قطع أراضي للتطوير المستقبلي ومرافق سكنية مرافق تجزئة وتجارية ومسكن عمال ومستودعات	معدلات مبيعات السوق. التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق ومعدلات عائد الرسمة ومنهجية التقييم القائمة على مقارنة السوق.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١١. الاستثمارات المالية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)
٧٩,٩١٣	٧٩,٨٥٢	٩٢,٨٦٦
-----	-----	-----
٦٢٩,٨٦٨	٢٤٩,٤٤٦	٣٧١,٣٣٧
١,٥٦٠,١٠١	١,٩٨٥,٣٣٦	٢,٢١٠,٣٣٢
-----	-----	-----
٢,١٨٩,٩٦٩	٢,٢٣٤,٧٨٢	٢,٥٨١,٦٦٩
=====	=====	=====
(١)		
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
- أوراق مالية		
(١)		
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
- سندات حقوق ملكية مدرجة وغير مدرجة		
- صناديق وسندات وصكوك		
(٢)		
التوزيع الجغرافي للاستثمارات		
الإمارات العربية المتحدة		
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى		
دول أخرى		
٦٥٢,١٠٨	٦٦٩,٥٠٢	٥٥١,٣٧٤
١٨٠,٨٨٢	٣٢٢,١٢٥	٦٠٤,٩٥٨
١,٤٣٦,٨٩٢	١,٣٢٣,٠٠٧	١,٥١٨,٢٠٣
-----	-----	-----
٢,٢٦٩,٨٨٢	٢,٣١٤,٦٣٤	٢,٦٧٤,٥٣٥
=====	=====	=====
(٢) + (١)		

١٢. المخزون

يشتمل المخزون كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ على عقارات قيد التطوير بغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادية بمبلغ ٦٩٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٧٢ 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.

بناءً على التغير في الاستخدام خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ١١٠ مليون درهم من العقارات الاستثمارية إلى المخزون ومبلغ ٥.٢٨ مليون درهم من المخزون إلى الممتلكات والآلات والمعدات.

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٣. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة) ٢٠٢٤		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة) ٢٠٢٤		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٥,٠٢٤	-	-	-	بيع جزء من حقوق الملكية في شركة تابعة دون تغيير السيطرة
٣,٥٢٥	٥,٣٩٣	١,٣٠٤	٢,١٣٤	إيرادات الإيجار
٧,٨٥٢	١٢,١٤٦	٤,٨٠٧	٦,٣٨٦	تكاليف تبريد
-	٤,٣٥٣	-	٥٠٢	إيرادات أتعاب الإدارة
٣,٨٨٩	٢,١٠٥	١,٦١٦	٣٦٨	إيرادات الفائدة
=====	=====	=====	=====	
٣٤,٢٠٧	٣٨,٤٦٣	١١,٤٩٣	١٢,٧٨٢	فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
٣٧٤	٤٣٩	١٢٥	١٤٦	امتيازات قصيرة الأجل
=====	=====	=====	=====	تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

١٤. ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما يعادله

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
٤٨,٧٥٥	٥٢,٧٨٠	٦٤,٠١٩	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
-----	-----	-----	
٦٨,٧٥٥	٧٢,٧٨٠	٧٤,٠١٩	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
١,٣٢٤	١,٣٠٧	١,٣٧٢	النقد وما يعادله
٧٤٢,٥٣٣	٦٠٤,٨٠٢	١,٥٦٩,١٤٣	النقد في الصندوق
٢,٦٧٨	٢,١٦١	٦,٥٢٨	النقد لدى البنك داخل الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)
١١٢,٢١٨	٨٠,٠٦٤	١٢٥,٧٥٧	النقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)
٥٧,٣٩٤	٢٤٥,٢٨٥	١٢,٠٣٢	النقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)
-----	-----	-----	
٩١٦,١٤٧	٩٣٣,٦١٩	١,٧١٤,٨٣٢	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ذات فترات استحقاق تقل عن ٣ أشهر
=====	=====	=====	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٥. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)
٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم

٦٥٠,٥٠٩	١,٠١٢,٩٨٠	٢٤١,٣٠٨	٥١٠,٧٥٦
=====	=====	=====	=====
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠
=====	=====	=====	=====
٠,١٥	٠,٢٤	٠,٠٦	٠,١٢
=====	=====	=====	=====

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

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (آلاف)

ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

١٦. القروض المصرفية

تتراوح فترات سداد القروض المصرفية من سنة إلى عشر سنوات ويتم ضمان تلك القروض بموجب مجموعة ضمانات تجارية مقدمة من الشركة ورهونات على بعض العقارات الاستثمارية والمخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والآلات والمعدات وتخصيص بعض الذمم المدينة ووثائق التأمين على موجودات المجموعة ورهن على الودائع المصرفية. تتراوح معدلات الفائدة على معظم القروض المصرفية من 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 ١٦ أبريل ٢٠٢٥، وافق المساهمون على توزيع أرباح نقدية مقترحة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بواقع ١٨٪ (٠.١٨ درهم للسهم الواحد). تم سداد توزيعات الأرباح البالغة ٧٦٥.٣ مليون درهم في مايو ٢٠٢٥.

(٢) في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٥، وافق المساهمون على أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ ٢٢.٥ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

١٨. الارتباطات

٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر
٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
(مدققة)	(غير مدققة)

٥٩٠,٩٤٩	١,٠٣٠,٨٢٢
=====	=====

إجمالي الارتباطات - 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١١٦.٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٣٠.٨ مليون درهم) وسوف يتم إصدار فواتير به وسداده حتى ٢٠٢٩.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٩. الاستثمار في شركة تابعة وشركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية

(١) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بالاستحواذ على حصة ملكية إضافية بنسبة ١٠.٧٦٪ في شركتها الزميلة الحالية "المال كابيتال ش.م.ع". عقب الاستحواذ على الحصة الإضافية، ارتفعت حصة الشركة في شركة "المال كابيتال ش.م.ع" إلى ٨٣.٩٥٪.

(٢) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، اكتتبت المجموعة 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 ٧٥.٢٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧٦.٢٩٪).

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

(٤) خلال السنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، استحوذت المجموعة على حصة ملكية بنسبة ١٠٠٪ في كارنيشن إديوكيشن ذ.م.م التي تمتلك بشكل أساسي الأراضي والمباني المتعلقة بالمرافق التعليمية في دبي.

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.

فيما يتعلق بالعمليات المستمرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، بلغ معدل الضريبة الفعلي الموحد للمجموعة ٨.٦٦٪ (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: ٧.٣٦٪).

يتم تحديد مصروفات ضريبة الدخل من خلال ضرب الأرباح قبل الضريبة لفترة التقرير المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ في معدل ضريبة الدخل المطبق، بعد تعديله لبيان الأثر الضريبي لبعض البنود المعترف بها بالكامل خلال الفترة، وهو ما يتوافق مع حاصل ضرب متوسط معدل ضريبة الدخل السنوي المرجح المتوقع للسنة بأكملها في الأرباح قبل الضريبة. في ٢٣ سبتمبر ٢٠٢٥، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة القرار الوزاري رقم ١٧٣ لسنة ٢٠٢٥، الذي يُدخل تعديلات الاستهلاك على العقارات الاستثمارية المُحتفظ بها بالقيمة العادلة بموجب قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة، اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥. وفقاً لهذا القرار، يحق للمجموعة المطالبة بخصم ضريبي للاستهلاك بنسبة ٤٪ من التكلفة الأصلية أو القيمة الضريبية المخفضة لعقاراتها الاستثمارية، أيهما أقل، شريطة احتساب العقارات بالقيمة العادلة وأن تكون المجموعة قد اختارت نظام الضريبة على أساس التحصيل.

في حين أن المجموعة مؤهلة لهذا الخصم، إلا أن تعديل الاستهلاك ذي الصلة لم ينعكس في النتائج المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، حيث لا تزال المجموعة تُقيم آثار القرار سالف الذكر، وبالتالي، لم يُؤخذ هذا التعديل في الاعتبار عند إعداد النتائج.

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

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٢٠. قانون ضريبة الشركات (تابع)

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

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

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

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٢١. التقارير حول القطاعات (تابع)

معلومات حول القطاعات المُعلنة قطاعات الأعمال

العقارات	التصنيع والمقاولات والخدمات	الاستثمارات	الإجمالي	العقارات	التصنيع والمقاولات والخدمات	الاستثمارات	الإجمالي
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٧٦,٢٩٦	٩٦٩,٧٠٠	١٣,٦٢٩	٢١,٢١١	٧٨٤,٤٠٠	٨٧٢,١٩٣	٦٠,٩٠٦	٧٦,٢٩٦
٨٧٣,٥٠٧	٨٧٣,٥٠٧	-	-	-	-	٧٧٦,٢٥٣	٨٧٣,٥٠٧
-	٢٠٤,٦٧٠	-	-	١٥٦,٦٦٣	٢٠٤,٦٧٠	-	-
٢٩,١٤٧	٢٩,١٤٧	-	-	-	-	١٧٢,٩٠٧	٢٩,١٤٧
٣٧٥,٩١٩	٣٧٥,٩١٩	-	-	-	-	٦١٩,٢١٠	٣٧٥,٩١٩
٣٦٢,٩٧٤	٣٦٢,٩٧٤	-	-	-	-	١٠٦,٦٤٢	٣٦٢,٩٧٤
-	٦,٨٣٢	٢٧,٦٧٦	٦,٨٣٢	-	-	-	-
-	١١٨,٧٠١	١٢٥,٨١٨	١١٨,٧٠١	-	-	-	-
٨,٤٨١	٨,٤٨١	-	-	-	-	-	٨,٤٨١
-	١٢٤,٧٠٧	١١٧,٣٥٢	١٢٤,٧٠٧	-	-	٨١١	-
١,٧٢٦,٣٢٤	٣,٠٧٤,٦٣٨	٢٨٤,٤٧٥	٢٧١,٤٥١	٩٤١,٠٦٣	١,٠٧٦,٨٦٣	١,٧٣٦,٧٢٩	١,٧٢٦,٣٢٤
(٥٩٥,٢٩٩)	(١,٤٠٠,٧٢٥)	-	-	(٧٦٤,٩١٧)	(٨٠٥,٤٢٦)	(٩٤١,٩٢٢)	(٥٩٥,٢٩٩)
(٩٢,٦٣٢)	(٣٩٦,١٤٧)	(٩٣,٩٦٢)	(١٢٥,٤٦٢)	(١٥٤,٠٨٣)	(١٧٨,٠٥٣)	(٩٦,٩٢٠)	(٩٢,٦٣٢)
(٢٠٣,٧٦٣)	(٢٧١,٤٩١)	(٣٨,٧٣٣)	(٣٤,٣٥٩)	(٣٧,٨٤٦)	(٣٣,٣٦٩)	(٢٢٩,١٢٩)	(٢٠٣,٧٦٣)
(١٢,٨٠٦)	(٣٤,٩٠٩)	-	-	(٦,٢٣٩)	(٢٢,١٠٣)	(٣,٦١٣)	(١٢,٨٠٦)
٧٩,٣٠٤	١٢٥,٣٥٠	٢٠,٤٢٤	١٥,١٦٧	١٦,١٠١	٣٠,٨٧٩	٥٦,٢٥٦	٧٩,٣٠٤
٩٠١,١٢٨	١,٠٩٦,٧١٦	١٧٢,٢٠٤	١٢٦,٧٩٧	(٥,٩٢١)	٦٨,٧٩١	٥٢١,٤٠١	٩٠١,١٢٨
٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر
٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٦,٤٤١,١١٩	٢٣,٥٧٢,١٨٢	٤,٤٥٢,٤٩٩	٥,١٦٨,٩٧٥	١,٩٢٦,٤٣٨	١,٩٦٢,٠٨٨	١٥,٧١٩,٩٠٠	٢٢,٠٩٨,٨٣٧
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
٥,٨٩٠,٧٩٩	٨,٩٧٢,٨٦٤	١,٤٧٣,٣٢٦	١,٩٥١,١٣٤	١,١٣٢,١٢٨	١,١٣٠,٩٣١	٥,١٥٩,٣٧٧	٧,٧٦٤,٨٣١
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

الموجودات

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.