دبي للاستثمار ش.م.ع
وشركاتها التابعة

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

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

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكاتب ٥ في وان سنترال
الطابق ٤، المكتب رقم: ٠٤. ٠١
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٠٣٠٠ ٤٠٣ (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 ٣١ مارس ٢٠٢٤ المرفقة لدبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ"المجموعة")، والتي تتألف مما يلي:

- بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد كما في ٣١ مارس ٢٠٢٤؛
- بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤؛
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤؛
- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤؛
- وإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

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

نطاق أعمال المراجعة

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

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة إنجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

الاستنتاج

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

أمر آخر

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

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة
التاريخ: 13 MAY 2024

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة إنجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد

	إيضاح	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	
		٢٠٢٤	٢٠٢٣
		ألف درهم	ألف درهم
بيع بضائع وتقديم خدمات		**٢٧٦,٩٨٠**	٢٨٧,٩١٢
إيرادات إيجارية		**٢٤٦,٢٠٢**	٢٢٥,١٨٩
إيرادات عقود		**٤١,١٦٤**	٥٣,١٠٠
بيع عقارات		**١٦٧,٧٥١**	١٣٥,٣٢١
الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة	١٠	**-**	٢٥١,٤٠٢
الأرباح من بيع عقارات استثمارية		**-**	١,١٠٠
الأرباح من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة		**٢٣,٤٣٩**	٣٨,٠٢٣
الأرباح من بيع استثمارات		**٣,٤٤٥**	١٤,٨٢٣
إيرادات توزيعات الأرباح		**١٠,٨١٦**	٥,٧٠٧
الحصة من أرباح شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية		**٢٢,٠٩١**	٦,٢٣٧
إجمالي الإيرادات		**٧٩١,٨٨٨**	١,٠١٨,٨١٤
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	٦	**(٤٧٠,٧٧٨)**	(٥١٨,٢٥٧)
المصروفات الإدارية	٧	**(١١١,٩٠٥)**	(١٠٨,٠٥٤)
تكاليف التمويل		**(١٠٦,٩١٤)**	(٩٢,٩٧٨)
صافي خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية		**(٢,٥٨٢)**	(٢,٤٩٨)
إيرادات التمويل		**١٧,٢٧٦**	١٢,٥٠٦
إيرادات أخرى	٨	**٥,٣٥٧**	٤,٥٠٣
أرباح الفترة قبل الضريبة		**١٢٢,٣٤٢**	٣١٤,٠٣٦
مصروفات ضريبة الدخل			
مصروفات الضريبة الحالية		**(٦,٨٥٧)**	-
مصروفات الضريبة المؤجلة		**(٣,١٢٢)**	-
أرباح الفترة بعد الضريبة		**١١٢,٣٦٣**	٣١٤,٠٣٦
الأرباح/ (الخسائر) بعد الضريبة منسوبة إلى:			
مالكي الشركة		**١١٩,٩٦١**	٣١٤,٤٤٥
الحصص غير المسيطرة		**(٧,٥٩٨)**	(٤٠٩)
أرباح الفترة بعد الضريبة		**١١٢,٣٦٣**	٣١٤,٠٣٦
ربحية السهم			
ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم)	١٥	**٠.٠٢٨**	٠.٠٤٧

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد

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

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

	إيضاح	٣١ مارس ٢٠٢٤ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	٣١ مارس ٢٠٢٣ ألف درهم
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
الممتلكات والآلات والمعدات	٩	١,٤٦٣,٤٢١	١,٤٨٦,٩٩٩	١,٥٥٧,٤٣٧
موجودات حق الاستخدام		٣١٤,١٩٠	٣٢٣,٠٧٩	٣٣٨,٣٣١
الشهرة التجارية والموجودات غير الملموسة		٢٤١,٠٩٨	٢٤٢,٤٤٧	٢٤٨,٨٢٤
العقارات الاستثمارية	١٠	١٠,١٢٣,٣٣٧	١٠,٠٩٩,٦٨١	٩,٨٠٩,٢٣٢
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	١١	٨٤,٧٨١	٨٤,٨٣٩	٦٥,٩٢١
موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٣٦,٤٢٦	٣٨,٧٠٦	٤٢,٧٩٧
الاستثمار في شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية		١,٥٦٠,٢٧٢	١,٥٠٦,٢٨٧	١,٥١٦,٥٧٩
ذمم إيجارات مدينة		٣٩,١٣١	٤٦,٥٢٩	٣٣,٣٥٦
المخزون	١٢	٢١,٣٥٦	٢١,٣٥٦	٢٥٣,٦٨٠
الذمم المدينة التجارية		٤٢٢,٤٦٥	٤٠٨,٩٥٠	٢٥٣,٧٣٥
الذمم المدينة الأخرى		٥,٨٤٥	٥,٦٥٠	٥,٥٣٠
إجمالي الموجودات غير المتداولة		١٤,٣١٢,٣٢٢	١٤,٢٦٤,٥٢٣	١٤,١٢٥,٤٢٢
الموجودات المتداولة				
المخزون	١٢	١,٢٨٧,١٨١	١,٣٥٠,٦٣٢	١,٤٨٥,٧٧٥
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١١	٢,٠٦٣,٨٩٣	٢,٠٢٣,٩٠٨	١,٩٣٥,٦٧٦
الذمم المدينة التجارية		٢,٠٥٨,٩٧١	١,٩٥٧,٣٩٠	١,٨٥٨,٢٩٩
المستحق من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى		٦٤٢,٨٢٠	٤٦٣,٥٤٠	٦٠١,٩٦٢
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك	١٤	٥٩,٣١٥	٦٩,١٠٢	١٤٦,٠١٤
النقد وما يعادله	١٤	٨٩٧,٥٨٢	١,١٦٦,٧٠٢	٨٠٣,٧٩٣
موجودات ضمن مجموعة الاستبعاد المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع		١٤٢,٠٠٠	١٤٢,٠٠٠	-
إجمالي الموجودات المتداولة		٧,١٥١,٧٦٢	٧,١٧٣,٢٧٤	٦,٨٣١,٥١٩
إجمالي الموجودات		٢١,٤٦٤,٠٨٤	٢١,٤٣٧,٧٩٧	٢٠,٩٥٦,٩٤١
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال		٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠
علاوة الأسهم		٤٦	٤٦	٤٦
احتياطي رأس المال		٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢
الاحتياطي القانوني		١,٥٧٩,٧٥١	١,٥٧٩,٧٥١	١,٤٩١,٢٨٩
الاحتياطي العام		١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩
احتياطي القيمة العادلة		(١٧٢,٢١٦)	(١٧٢,١٧٣)	(١٨٧,٣٥٧)
توزيعات أرباح مقترحة	١٧	٥٣١,٥٠٣	٥٣١,٥٠٣	٥٣١,٥٠٣
الأرباح المحتجزة		٥,٩٣٠,٣٣١	٥,٨١٠,٣٧٠	٥,٦١٣,٤٩٦
حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة		١٣,٥٨٠,٨٧٦	١٣,٤٦٠,٩٥٨	١٣,١٦٠,٤٣٨
الحصص غير المسيطرة		٢٢٨,١١٩	٢٠٤,٩٢٢	١٩٨,٢٥٢
إجمالي حقوق الملكية		١٣,٨٠٨,٩٩٥	١٣,٦٦٥,٨٨٠	١٣,٣٥٨,٦٩٠

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

	ايضاح	٣١ مارس ٢٠٢٤ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	٣١ مارس ٢٠٢٣ ألف درهم
المطلوبات				
المطلوبات غير المتداولة				
القروض المصرفية طويلة الأجل	١٢	٣,٢٨٨,٩٣٨	٣,٥٤١,٨٤٤	٣,٨٠٥,٣٩٥
التزامات الإيجار		٣١٩,٧٢٩	٣٢٩,٩٠٧	٣٤١,١٢٤
الذمم الدائنة الأخرى		٧٣,٨٥٨	٧٢,٩٣٧	١٣٠,٨٩٣
التزامات الضريبة المؤجلة		٢٢,٦٩٧	١٩,٥٣٠	-
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		٣,٧٠٥,٢٢٢	٣,٩٦٤,٢١٨	٤,٢٧٧,٤١٢
المطلوبات المتداولة				
القروض المصرفية	١٢	١,٧٩٨,٥٦٢	١,٧٨٩,٧٤٧	١,٤٦٢,٠٤٥
التزامات الإيجار		٣٦,٢٥٤	٣٦,٥٣٣	٣٦,٢٣٧
المستحق إلى أطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى		٢,١١٥,٠٥١	١,٩٨١,٤١٩	١,٨٢٢,٥٥٧
إجمالي المطلوبات المتداولة		٣,٩٤٩,٨٦٧	٣,٨٠٧,٦٩٩	٣,٣٢٠,٨٣٩
إجمالي المطلوبات		٧,٦٥٥,٠٨٩	٧,٧٧١,٩١٧	٧,٥٩٨,٢٥١
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٢١,٤٦٤,٠٨٤	٢١,٤٣٧,٧٩٧	٢٠,٩٥٦,٩٤١

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 ١٣ مايو ٢٠٢٤، وتم التوقيع عليها بالإنابة عنه من قبل:

عبدالرحمن غانم المطيوعي
رئيس مجلس الإدارة

خالد جاسم كلبان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد

		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	
		٢٠٢٤	٢٠٢٣
	إيضاحات	**ألف درهم**	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
أرباح الفترة قبل الضريبة		١٢٢,٣٤٢	٣١٤,٠٣٦
تعديلات لـ:			
الاستهلاك		٣٨,٤٢٥	٣٧,٠٩٥
إطفاء موجودات غير ملموسة		٣,٣١١	٣,٤٢٨
خسائر انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات	٦	-	٤١,٥٤٧
خسائر من إعادة تقييم موجودات محولة من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية	٦	-	٥,٨٦٧
الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		(١٤)	(٣٩)
الأرباح من بيع استثمارات		(٣,٤٤٥)	(١٤,٨٢٣)
الحصة من أرباح شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية		(٢٢,٠٩١)	(٦,٢٣٧)
الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة	١٠	-	(٢٥١,٤٠٢)
الأرباح من بيع عقارات استثمارية		-	(١,١٠٠)
الأرباح من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة		(٢٣,٤٣٩)	(٣٨,٠٢٣)
صافي خسائر انخفاض قيمة استثمارات		٢,٥٨٢	٢,٤٩٨
إيرادات التمويل		(١٧,٢٧٦)	(١٢,٥٠٦)
تكاليف التمويل		١٠٦,٩١٤	٩٢,٩٧٨
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٢٠٧,٣٠٩	١٧٣,٣١٩
التغيرات في:			
- استثمارات بالقيمة العادلة		(١٣,١٠١)	(١٢٤,٩٨٨)
- المستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والأخرى		(٢٤٤,٥٠٨)	(٨٨,٩٨٩)
- المخزون		٦٣,٤٥١	١٢١,٦٤٧
- المستحق لأطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى		١٢٧,٦٩٦	١٢٧,٥٠٤
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		١٤٠,٨٤٧	٢٠٨,٤٩٣
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى العقارات الاستثمارية		(٢٣,٦٥٦)	(٢٨٧,٣٥٧)
المتحصلات من استبعاد عقارات استثمارية		-	٩٧,٠٠١
حيازة ممتلكات وآلات ومعدات		(٥,٩٥٩)	(١٠,٩٩٨)
المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		١٤	١٧٣
إضافات إلى موجودات غير ملموسة		(١,٩٦٢)	(١٤٢)
إيرادات التمويل المستلمة		٧,٨٩٥	١٢,٥٠٦
صافي الحركة في الودائع قصيرة الأجل	١٤	٩,٧٨٧	(٣٥,٨٧٦)
صافي الحركة في شركات مستثمر بها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية	١٩	(٣١,٨٩٤)	١٨,١٢٢
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٤٥,٧٧٥)	(٢٠٦,٥٧١)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
المتحصلات من القروض المصرفية		١٥٩,٤٣١	١٧٧,٥٢٩
سداد القروض المصرفية		(٤٠٠,٤٣٨)	(٧٦,٠٨٨)
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة		(٢,٧٣١)	(٢,١٩٩)
مساهمة إضافية من قبل الحصص غير المسيطرة		-	٣,٥٠٠
العناصر الرئيسية لمدفوعات الإيجار		(١٠,٤٥٦)	(٥,١٢٩)
مصروفات الفوائد على التزامات الإيجار		(٦,٧٣٢)	(٧,١٤١)
تكاليف التمويل		(٩٠,٢٣٤)	(٨٥,٨٣٧)
صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التمويلية		(٣٥١,١٦٠)	٤,٦٣٥
صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما يعادله		(٢٥٦,٠٨٨)	٦,٥٥٧
النقد وما يعادله في ١ يناير	١٤	٩٨٦,٧٨٢	٦٢٢,١٣٣
النقد وما يعادله في ٣١ مارس		٧٣٠,٦٩٤	٦٢٨,٦٩٠
يتألف النقد وما يعادله مما يلي:			
النقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك	١٤	٨١٧,٠١٢	٤٣٣,٢١٨
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)	١٤	٨٠,٥٧٠	٣٧٠,٥٧٥
سحوبات مصرفية على المكشوف وقروض بموجب إيصالات أمانة وفواتير مخصومة		(١٦٦,٨٨٨)	(١٧٥,١٠٣)
		٧٣٠,٦٩٤	٦٢٨,٦٩٠

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

	رأس المال	علاوة الأسهم	احتياطي رأس المال	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	احتياطي القيمة العادلة	توزيعات أرباح مقترحة	الأرباح المحتجزة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٤٩١,٢٨٩	١,٤٤٥,٣٩٧	(١٩٢,٩٧٨)	٥٣١,٥٠٣	٥,٢٨٧,٥٩٣	١٢,٨٤٠,٣٧٢	١٩٦,٦٠٢	١٣,٠٣٦,٩٧٤
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة											
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	٣١٤,٤٤٥	٣١٤,٤٤٥	(٤٠٩)	٣١٤,٠٣٦
الإيرادات الشاملة الأخرى											
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	-	-	-	٥,٦٢١	-	-	٥,٦٢١	٧٥٨	٦,٣٧٩
إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	-	٥,٦٢١	-	-	٥,٦٢١	٧٥٨	٦,٣٧٩
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	٥,٦٢١	-	٣١٤,٤٤٥	٣٢٠,٠٦٦	٣٤٩	٣٢٠,٤١٥
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين											
توزيعات الأرباح المدفوعة من شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢,١٩٩)	(٢,١٩٩)
مساهمات الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣,٥٠٠	٣,٥٠٠
إجمالي المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١,٣٠١	١,٣٠١
الحركات الأخرى											
التحويلات	-	-	-	-	(١١,٤٥٨)	-	-	١١,٤٥٨	-	-	-
إجمالي الحركات الأخرى	-	-	-	-	(١١,٤٥٨)	-	-	١١,٤٥٨	-	-	-
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٤٩١,٢٨٩	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٨٧,٣٥٧)	٥٣١,٥٠٣	٥,٦١٣,٤٩٦	١٣,١٦٠,٤٣٨	١٩٨,٢٥٢	١٣,٣٥٨,٦٩٠

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤(تابع)

	رأس المال	علاوة الأسهم	احتياطي رأس المال	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	احتياطي القيمة العادلة	توزيعات أرباح مقترحة	الأرباح المحتجزة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٥٧٩,٧٥١	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٧٢,١٧٣)	٥٣١,٥٠٣	٥,٨١٠,٣٧٠	١٣,٤٦٠,٩٥٨	٢٠٤,٩٢٢	١٣,٦٦٥,٨٨٠
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة											
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	١١٩,٩٦١	١١٩,٩٦١	(٧,٥٩٨)	١١٢,٣٦٣
الإيرادات الشاملة الأخرى											
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	-	-	-	(٤٣)	-	-	(٤٣)	(١٥)	(٥٨)
إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	-	(٤٣)	-	-	(٤٣)	(١٥)	(٥٨)
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	(٤٣)	-	١١٩,٩٦١	١١٩,٩١٨	(٧,٦١٣)	١١٢,٣٠٥
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين											
توزيعات الأرباح المدفوعة من شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢,٧٣١)	(٢,٧٣١)
مساهمات الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٣,٥٤١	٣٣,٥٤١
إجمالي المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٠,٨١٠	٣٠,٨١٠
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٤	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٥٧٩,٧٥١	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٧٢,٢١٦)	٥٣١,٥٠٣	٥,٩٣٠,٣٣١	١٣,٥٨٠,٨٧٦	٢٢٨,١١٩	١٣,٨٠٨,٩٩٥

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

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

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

١. معلومات حول الشركة

تأسست دبي للاستثمار ش.م.ع. ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ الصادر بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تتألف هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ ("الفترة الحالية") من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") بالإضافة إلى حصة المجموعة في الشركات الزميلة والترتيبات المشتركة.

تزاول 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 تشتمل هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على كافة المعلومات اللازمة للبيانات المالية الموحدة السنوية الكاملة، ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. علاوة على ذلك، لا تعتبر نتائج الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٤ مؤشر للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣. السياسات المحاسبية المادية

إن السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة متوافقة مع تلك السياسات المطبقة من قبل المجموعة عند إعداد بياناتها المالية الموحدة السنوية المدققة مؤخراً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 ٢٠٢٣ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

٥. الأدوات المالية

إدارة المخاطر المالية

إن أهداف وسياسات المجموعة المتعلقة بإدارة المخاطر المالية متوافقة مع تلك الأهداف والسياسات التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

تقييم الأدوات المالية

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

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

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

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

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

٣١ مارس ٢٠٢٤	**المستوى ١** **ألف درهم**	**المستوى ٢** **ألف درهم**	**المستوى ٣** **ألف درهم**	**الإجمالي** **ألف درهم**
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١٩٣,٧٢٧	١,٠٤٩,٥٦١	٨٢٠,٦٠٥	٢,٠٦٣,٨٩٣
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	٣٢٨	-	٨٤,٤٥٣	٨٤,٧٨١
	١٩٤,٠٥٥	١,٠٤٩,٥٦١	٩٠٥,٠٥٨	٢,١٤٨,٦٧٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١٧٧,٦٢٧	١,٠٦١,٧٩٩	٧٨٤,٤٨٢	٢,٠٢٣,٩٠٨
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	٣٨٥	-	٨٤,٤٥٤	٨٤,٨٣٩
	١٧٨,٠١٢	١,٠٦١,٧٩٩	٨٦٨,٩٣٦	٢,١٠٨,٧٤٧

٥. الأدوات المالية (تابع)

تقييم الأدوات المالية (تابع)

- **مطابقة قياسات القيم العادلة للموجودات المالية ضمن المستوى ٣**

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

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

- **أساليب التقييم**

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

٦. التكاليف التشغيلية المباشرة

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	
	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
تتضمن بشكل أساسي ما يلي:		
مواد مستهلكة	**١٩٢,٧٦٥**	٢٠٠,٩٧٥
تكلفة عقارات مباعة	**١٥٢,٦٢٩**	١٢٥,٧٦٢
خسائر انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٩)	**-**	٤١,٥٤٧
خسائر من إعادة تقييم موجودات محولة من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح ٩)	**-**	٥,٨٦٧
الاستهلاك والإطفاء	**٣٧,٢٠٥**	٣٢,٨١٩
تكاليف الموظفين	**٢٨,٣٢٥**	٢٧,١٧٨
حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة	**٢٥,٤٨٧**	٢٥,١٠٢
تكلفة أعمال البنية التحتية والتطوير التي تم مشاركتها مع هيئة الطرق والمواصلات	**٧,٢٧٠**	٧,٢٧٠

٧. المصروفات الإدارية

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	
	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
تتضمن بشكل أساسي ما يلي:		
تكاليف الموظفين	**٦٠,٦٨٩**	٥٤,٢٤٩
مصروفات البيع والتسويق	**١٢,٣٩٤**	١٢,٩٢٧
الاستهلاك والإطفاء	**٤,٥٣١**	٧,٧٠٤

٨. الإيرادات الأخرى

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

٩. الممتلكات والآلات والمعدات

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤، بلغت إضافات المجموعة إلى الممتلكات والآلات والمعدات ما قيمته ٥.٩٦ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧٥.٥٧ مليون درهم).

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

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

١٠. العقارات الاستثمارية

تشتمل العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية على ما يلي:

	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
- بنية تحتية ومنشآت ملحقة	**٥,٧٨٧,٢٥٣**	٥,٧٨٧,٢٥٣	٥,٣٠٢,٢١٢
- قطع أراضي للتطوير المستقبلي	**١,٦٠٣,٥٧٤**	١,٦٠٠,٩٠٨	١,٥١٠,٥٦٥
- عقارات سكنية وتجارية	**١,١٤٨,٦٩٣**	١,١٢٧,٢٥١	٩٦٧,٣٩٨
- مرافق تجزئة والمرافق التجارية	**١,٠٨٩,١٨٩**	١,٠٨٩,١٨٩	١,٤٦٧,٢٨٦
- مساكن عمال ومستودعات	**٤٩٤,٦٢٨**	٤٩٥,٠٨٠	٥٦١,٧٧١
	١٠,١٢٣,٣٣٧	١٠,٠٩٩,٦٨١	٩,٨٠٩,٢٣٢

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

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

(٣) كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣، نظرًا لوجود تغيير في الاستخدام مدعومًا بإجراءات جديرة بالملاحظة، أعادت المجموعة تصنيف المبالغ التالية؛
- مبلغ ٣٩٧.٧٩ مليون درهم من الاستثمارات العقارية إلى المخزون، وسجلت ربحاً من التقييم العادل بمبلغ ٢٤٣.٣١ مليون درهم في وقت التحويل؛ و
- مبلغ ٧٢ مليون درهم من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح ٩).

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

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

١٠. العقارات الاستثمارية (تابع)

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

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

١١. الاستثمارات المالية

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

١٢. المخزون

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

إن تقديرات صافي القيمة البيعية ذات طبيعة ذاتية 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. واستنادًا إلى تقييمهم، خلصت الإدارة إلى أنه لا يجب تسجيل مخصص لصافي القيمة البيعية.

١٣. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

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

١٤. ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما يعادله

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

١٥. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	
	٢٠٢٤	٢٠٢٣
الأرباح بعد الضريبة للفترة المنسوبة إلى مالكي الشركة (ألف درهم)	١١٩,٩٦١	٣١٤,٤٤٥
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (آلاف)	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)	٠.٠٢٨	٠.٠٧٤

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 أسعار الفائدة السائدة لدى بنوك الإمارات/ التمويل الآمن لليلة واحدة سنوياً. عندما يتم تقديم ضمان تجاري، تكون مسؤولية الشركة مقتصرة بصورة عامة على حصتها في أسهم الشركة المقترضة.

١٧. توزيعات الأرباح وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة

(١) في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٤، وافق المساهمون على توزيع أرباح نقدية مقترحة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بواقع ١٢.٥٪ (٠.١٢٥ درهم للسهم الواحد).

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

١٨. الالتزامات الرأسمالية

	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
التزامات رأسمالية – متعاقد عليها وملتزم بها	**٥٦٦,٨٨٢**	٥٦٥,١٤٧
	=======	=======

تتضمن الالتزامات بصورة رئيسية ما يلي:

- قيمة عقود الإنشاءات المقدمة للمقاولين مقابل المشاريع العقارية قيد التطوير.
- قامت شركة تابعة للشركة، وهي شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م.، بتوقيع اتفاقية مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تحمل تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير الخاصة بالمناطق المجاورة. يبلغ إجمالي الالتزام القائم كما في ٣١ مارس ٢٠٢٤ مبلغ ١٥٩.٩ مليون درهم *(٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٥٩.٩ مليون درهم)* وسوف يتم إصدار فواتير به وسداده حتى ٢٠٢٩.

١٩. الاستثمار في شركة مستثمر بها وفقاً لطريقة حقوق الملكية

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

٢٠. قانون ضريبة الشركات

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

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

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

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

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

٢١. التقارير حول القطاعات

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

العقارات	:	تطوير مشاريع عقارية لغرض البيع والتأجير
التصنيع والمقاولات والخدمات	:	تصنيع وبيع المواد المستخدمة في مشاريع البناء وتنفيذ عقود الإنشاءات وإنتاج الزجاج الخام والمعماري والمنتجات الدوائية ومنتجات الألمنيوم المسحوبة وأثاث المختبرات والرعاية الصحية والتعليم
الاستثمارات	:	استثمارات استراتيجية في ائتلافات مشتركة وشركات زميلة والأعمال المصرفية الاستثمارية وإدارة الموجودات والاستثمارات المالية.

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

٢١. التقارير حول القطاعات (تابع)

معلومات حول القطاعات المُعلنة

ألف درهم

قطاعات الأعمال	العقارات		التصنيع والمقاولات والخدمات		الاستثمارات		الإجمالي	
	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	
	٢٠٢٤	٢٠٢٣	**٢٠٢٤**	٢٠٢٣	**٢٠٢٤**	٢٠٢٣	**٢٠٢٤**	٢٠٢٣
مبيعات البضائع والخدمات	**٢٥,٥٥٥**	٢٢,٦٤١	**٢٤٨,١٤٥**	٢٦١,٨٠٣	**٣,٢٨٠**	٣,٤٦٨	**٢٧٦,٩٨٠**	٢٨٧,٩١٢
إيرادات الإيجار	**٢٤٦,٢٠٢**	٢٢٥,١٨٩	**-**	-	**-**	-	**٢٤٦,٢٠٢**	٢٢٥,١٨٩
إيرادات العقود (على مدى فترة زمنية)	**-**	-	**٤١,١٦٤**	٥٣,١٠٠	**-**	-	**٤١,١٦٤**	٥٣,١٠٠
بيع العقارات – في نقطة زمنية معينة	**٩٢,٥١٩**	١٣٥,٣٢١	**-**	-	**-**	-	**٩٢,٥١٩**	١٣٥,٣٢١
على مدى فترة زمنية	**٧٥,٢٣٢**	-	**-**	-	**-**	-	**٧٥,٢٣٢**	-
أرباح من التقييم العادل لعقارات استثمارية	**-**	٢٥١,٤٠٢	**-**	-	**-**	-	**-**	٢٥١,٤٠٢
أرباح من بيع عقارات استثمارية	**-**	١,١٠٠	**-**	-	**-**	-	**-**	١,١٠٠
أرباح من التقييم العادل لاستثمارات	**-**	-	**-**	-	**٢٣,٤٣٩**	٣٨,٠٢٣	**٢٣,٤٣٩**	٣٨,٠٢٣
أخرى	**-**	-	**-**	-	**٣٦,٣٥٢**	٢٦,٧٦٧	**٣٦,٣٥٢**	٢٦,٧٦٧
إجمالي الإيرادات	**٤٣٩,٥٠٨**	٦٣٥,٦٥٣	**٢٨٩,٣٠٩**	٣١٤,٩٠٣	**٦٣,٠٧١**	٦٨,٢٥٨	**٧٩١,٨٨٨**	١,٠١٨,٨١٤
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	**(٢٤٦,٩٣٨)**	(٢٥٥,٣٤٤)	**(٢٢٣,٨٤٠)**	(٢٦٢,٩١٣)	**-**	-	**(٤٧٠,٧٧٨)**	(٥١٨,٢٥٧)
المصروفات الإدارية	**(٢٩,٤٣٠)**	(٢٧,٤٦١)	**(٥٠,٤٧٠)**	(٤٥,٨٤٨)	**(٣٢,٠٠٥)**	(٣٤,٧٤٥)	**(١١١,٩٠٥)**	(١٠٨,٠٥٤)
مصروفات التمويل	**(٨٢,٨٥٣)**	(٦٤,٣٧٤)	**(١٢,٥٤٠)**	(١٢,٧٤١)	**(١١,٥٢١)**	(١٥,٨٦٣)	**(١٠٦,٩١٤)**	(٩٢,٩٧٨)
صافي خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية	**(٧٣٦)**	١٤١	**(١,٨٤٦)**	(٢,٦٣٩)	**-**	-	**(٢,٥٨٢)**	(٢,٤٩٨)
إيرادات التمويل والإيرادات الأخرى	**١٦,٩٢٧**	٥,٦٠٢	**٢,٧٠١**	٢,٠٠٣	**٣,٠٠٥**	٩,٤٠٤	**٢٢,٦٣٣**	١٧,٠٠٩
أرباح الفترة قبل الضريبة	**٩٦,٤٧٨**	٢٩٤,٢١٧	**٣,٣١٤**	(٧,٢٣٥)	**٢٢,٥٥٠**	٢٧,٠٠٥٤	**١٢٢,٣٤٢**	٣١٤,٠٣٦
	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**٣١ مارس ٢٠٢٤**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**٣١ مارس ٢٠٢٤**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	**٣١ مارس ٢٠٢٤**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الموجودات	**١٥,٢٦٤,٠٣٨**	١٤,٨٣٤,٩٣٥	**١,٩٠٥,٣٢٢**	١,٩٣٦,٥٣٧	**٤,٢٩٤,٧٢٤**	٤,٦٦٦,٣٢٥	**٢١,٤٦٤,٠٨٤**	٢١,٤٣٧,٧٩٧
المطلوبات	**٤,٩٨٧,٩٠٢**	٥,١٥٥,٤٧٥	**١,٢١٩,٩٤٨**	١,٢٤٤,٥١٨	**١,٤٤٧,٢٣٩**	١,٣٧١,٩٢٤	**٧,٦٥٥,٠٨٩**	٧,٧٧١,٩١٧

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