

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

DUBAI
RESIDENTIAL
REIT

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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
٢١ - 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") وشركاتها التابعة (معاً، "المجموعة")، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ والبيانات ذات الصلة المتعلقة بالدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية لفترة السعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ والايضاحات التفسيرية. إن إدارة مدير الصندوق مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "إعداد التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية 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 الاستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وإتباع إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل جوهرية من نطاق القيام بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن أن يبينها 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.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



موسى الرمحي

رقم القيد: ٨٧٢

٣٠ يوليو ٢٠٢٦

دبي

الإمارات العربية المتحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق) ألف درهم	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجع) ألف درهم	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٧,٣٣٥	١٧,٠٠٣	٦	ممتلكات ومعدات
٢٣,٥٣٨,٠٠٠	٢٥,١٧٠,٨١٠	٧	استثمارات عقارية
١,٣١١	٨٤٨		موجودات غير ملموسة
٢٣,٥٥٦,٦٤٦	٢٥,١٨٨,٦٦١		
			الموجودات المتداولة
٧٠,٠٨٦	٦٧,٤٩١	٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٧٢٤	٦٣٥	(١) ١٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤,٩٥٨	-	٨	أدوات مالية مشتقة
٩٣٦,٩٧٩	٧٤٦,٣٦٨	١١	نقد وأرصدة لدى البنوك
١,٠١٣,٧٤٧	٨١٤,٤٩٤		
٢٤,٥٧٠,٣٩٣	٢٦,٠٠٣,١٥٥		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١,٣٠٠,٠٠٠	١,٣٠٠,٠٠٠	١٢	رأس مال الوحدات
٥,٧٥٠	٥,٧٥٠	١٣	احتياطي قانوني
٤,٩٥٨	-	٨	احتياطي تحوط
٢٠,٧٣٦,٠٩٦	٢١,٢٧٥,٥٧٣		أرباح محتجزة
٢٢,٠٤٦,٨٠٤	٢٢,٥٨١,٣٢٣		مجموع حقوق الملكية

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

الميزانية العمومية المرحلية الموجزة الموحدة (يتبع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق) ألف درهم	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجع) ألف درهم	إيضاحات
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
٦,٣١٦	٥,٥٩٩	١٤
١,٥٨٥,٠٨٤	٢,٤٣٧,٠٢٩	١٥
١,٥٩١,٤٠٠	٢,٤٤٢,٦٢٨	
المطلوبات المتداولة		
٤٨٧,٤٩٧	٥٣٠,٧٩٢	١٤
١٠٤,٣٥٥	١٠٨,٦٠٢	١٠(ب)
٣٤٠,٣٣٧	٣٣٩,٨١٠	
٩٣٢,١٨٩	٩٧٩,٢٠٤	
٢,٥٢٣,٥٨٩	٣,٤٢١,٨٣٢	
٢٤,٥٧٠,٣٩٣	٢٦,٠٠٣,١٥٥	
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		
٢٢,٠٤٦,٨٠٤	٢٢,٥٨١,٣٢٣	صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)
١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (ألف وحدة)
١,٧٠	١,٧٤	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (درهم)

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة في ٣٠ يوليو ٢٠٢٦ وتم التوقيع عليها نيابة عن المجلس من قبل:

 جياراج كومار نائب الرئيس - الشؤون المالية - شركة دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م	 أحمد نبيل عبيد سيف السويدي المدير الإداري - شركة دي اتش ايه ام لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م	 نبيل محمد رمضان الأحمد رئيس مجلس الإدارة
--	---	---

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
(مراجع)	(مراجع)		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاحات	
٩٥٧,٧٩١	١,٠٣٥,٦٥٨	١٦	الإيرادات
(٢٢٩,٩٩٨)	(١٨٦,٩٥١)	١٧	تكاليف مباشرة
٧٢٧,٧٩٣	٨٤٨,٧٠٧		إجمالي الربح
٩٤٧	٢,٧٥٣		إيرادات تشغيلية أخرى
٧٢٨,٧٤٠	٨٥١,٤٦٠		
(٥٢,٧١٠)	(٢٦,٥٩٣)		المصاريف
(١١,١٧٣)	(٤,٧٥٧)		عمومية وإدارية
(١٠,٤٩٨)	(٧٩,٦٠٨)	١٠ (ج)	التسويق والبيع
(٤,٦٥١)	١,٧٤٠		رسوم إدارية
(٧٩,٠٣٢)	(١٠٩,٢١٨)		انخفاض في القيمة ومكاسب أخرى - صافي
٦٤٩,٧٠٨	٧٤٢,٢٤٢		الربح التشغيلي
١٦,٤٨١	١٢,٨٩٦		إيرادات التمويل
(٤٣,٩٠٥)	(٣٨,٦٦٢)		تكاليف التمويل
(٢٧,٤٢٤)	(٢٥,٧٦٦)		تكاليف تمويل- صافي
٦٢٢,٢٨٤	٧١٦,٤٧٦		الربح قبل التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١,٢٩٦,٧١٥	٣٧٣,٠٠١	٧	مكسب من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١,٩١٨,٩٩٩	١,٠٨٩,٤٧٧		الربح للفترة
ربحية الوحدة العائدة إلى مالكي الصندوق قبل التغير في القيمة العادلة للاستثمارات			
العقارية			
٠,٠٥	٠,٠٦	١٨	الأساسي والمخفض (بالدرهم)
ربحية الوحدة العائدة إلى مالكي الصندوق			
٠,١٥	٠,٠٨	١٨	الأساسي والمخفض (بالدرهم)

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد

فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
(مراجع)	(مراجع)	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٩١٨,٩٩٩	١,٠٨٩,٤٧٧	الربح للفترة
		الدخل الشامل الآخر
		البنود التي قد يعاد تصنيفها لاحقاً في بيان الدخل الموحد
(٩,٢٩١)	(٣,٠٧٢)	الخسارة غير المحققة من تحوطات التدفقات النقدية
-	(١,٨٨٦)	الأرباح التراكمية الناتجة عن تحوطات التدفقات النقدية والمعاد تصنيفها إلى بيان الدخل
(٩,٢٩١)	(٤,٩٥٨)	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
١,٩٠٩,٧٠٨	١,٠٨٤,٥١٩	مجموع الدخل الشامل للفترة

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

العائد إلى مالكي الصندوق							
إيضاحات	رأس مال الوحدات	رأس مال الأسهم	رأس المال المساهم	احتياطي قانوني	احتياطي تحوط	أرباح محتجزة	مجموع حقوق الملكية
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٦ (مدقق)	١,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٥,٧٥٠	٤,٩٥٨	٢٠,٧٣٦,٠٩٦	٢٢,٠٤٦,٨٠٤
الربح للفترة	-	-	-	-	-	١,٠٨٩,٤٧٧	١,٠٨٩,٤٧٧
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	(٤,٩٥٨)	-	(٤,٩٥٨)
مجموع الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	(٤,٩٥٨)	١,٠٨٩,٤٧٧	١,٠٨٤,٥١٩
معاملات مع المالكين							
١٩ توزيعات الأرباح المعلن عنها	-	-	-	-	-	(٥٥٠,٠٠٠)	(٥٥٠,٠٠٠)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجع)	١,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٥,٧٥٠	-	٢١,٢٧٥,٥٧٣	٢٢,٥٨١,٣٢٣

العائد إلى مالكي الصندوق							
إيضاحات	رأس مال الوحدات	رأس مال الأسهم	رأس المال المساهم	احتياطي قانوني	احتياطي تحوط	أرباح محتجزة	مجموع حقوق الملكية
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدقق)	-	٣٠٠	٢,٥٦٠,١٣٤	٥,٧٥٠	١٩,٥٥٨	١٧,٠٠٤,٠٥٢	١٩,٥٨٩,٧٩٤
الربح للفترة	-	-	-	-	-	١,٩١٨,٩٩٩	١,٩١٨,٩٩٩
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	(٩,٢٩١)	-	(٩,٢٩١)
مجموع الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	(٩,٢٩١)	١,٩١٨,٩٩٩	١,٩٠٩,٧٠٨
معاملات مع المالكين							
١٢ إصدار رأس مال الوحدات	١,٣٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	١,٣٠٠,٠٠٠
١٢ إعادة تنظيم رأس المال	-	(٣٠٠)	(٢,٥٦٠,١٣٤)	-	-	١,٢٦٠,٤٣٤	(١,٣٠٠,٠٠٠)
	١,٣٠٠,٠٠٠	(٣٠٠)	(٢,٥٦٠,١٣٤)	-	-	١,٢٦٠,٤٣٤	-
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (مراجع)	١,٣٠٠,٠٠٠	-	-	٥,٧٥٠	١٠,٢٦٧	٢٠,١٨٣,٤٨٥	٢١,٤٩٩,٥٠٢

مساكن دبي ريت وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٦	٢٠٢٥	
(مراجع)	(مراجع)	
إيضاحات	ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الربح للفترة	١,٠٨٩,٤٧٧	١,٩١٨,٩٩٩
تعديلات على:		
٧ مكسب من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	(٣٧٣,٠٠١)	(١,٢٩٦,٧١٥)
تكاليف التمويل	٣٨,٦٦٢	٤٣,٩٠٥
إيرادات التمويل	(١٢,٨٩٦)	(١٦,٤٨١)
(عكس) / مخصص خسارة على الذمم المدينة التجارية والأخرى - بالصافي	(١,٧٤٠)	٤,٥٤٤
الاستهلاك والإطفاء	٧٩٧	١,٣٠٥
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	٣٨٥
	٧٤١,٢٩٩	٦٥٥,٩٤٢
التغيرات في رأس المال العامل:		
الذمم المدينة التجارية والأخرى، قبل المخصصات، باستثناء الدفعات المقدمة للمقاولين والموردين	٤,٨٢٢	(٤,٠٤٩)
الذمم الدائنة التجارية والأخرى، باستثناء مستحقات المشاريع والمحتجزات	١,٠٢٨	٢,٢٢٥
دفعات مقدمة من العملاء	(٥٢٧)	(٧٩,٧٧٨)
مستحق من أطراف ذات علاقة	١,٠٨٩	(١٢,٥٢٣)
مستحق لأطراف ذات علاقة	٤,٢٤٧	(٥٤٢,٤٤٦)
	٧٥١,٩٥٨	١٩,٣٧١
دفعات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	(٢٢٧)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٧٥١,٩٥٨	١٩,١٤٤
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
دفعات الاستثمارات العقارية، صافي مستحقات المشاريع والمحتجزات، والدفعات المقدمة للمقاولين والموردين	(١,٢٢٠,٦٦٥)	(١٢٠,٥٩١)
الفوائد / الأرباح المستلمة	١٢,٢٤٧	٢٣,٩٥٥
شراء الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة	(١)	(١,٠٩٩)
حركة الودائع الثابتة ذات آجال استحقاق تزيد عن ثلاثة أشهر	-	٨٣١,٦٣٥
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية	(١,٢٠٨,٤١٩)	٧٣٣,٩٠٠
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
سحوبات القروض	٨٥٠,٠٠٠	-
دفعات توزيعات الأرباح	(٥٥٠,٠٠٠)	-
الفوائد / الأرباح وتكاليف المعاملات المدفوعة	(٣٤,١٥٠)	(٥٠,٧٨٦)
سداد القروض	-	(١,٠٠٠,٠٠٠)
صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٢٦٥,٨٥٠	(١,٠٥٠,٧٨٦)
صافي النقص في النقد وما يعادله		
١١ النقد وما يعادله في بداية الفترة	(١٩٠,٦١١)	(٢٩٧,٧٤٢)
١١ النقد وما يعادله في نهاية الفترة	٩٣٦,٩٧٩	١,١٣٦,٨٣٧
	٧٤٦,٣٦٨	٨٣٩,٠٩٥

(٧)

الإيضاحات الواردة في الصفحات من ٨ إلى ٢١ 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 ٢٠٢٦

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 وفقًا للقانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، وتعديلاته بشأن الشركات التجارية، بالإضافة إلى قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (١٠/ر.م) لسنة ٢٠٢٣ بشأن اللوائح الخاصة بصناديق الاستثمار. عنوان الصندوق المسجل هو ص.ب. ٦٦٠٠٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة. في ٢٨ مايو ٢٠٢٥، تم قبول الصندوق للإدراج في سوق دبي المالي من خلال طرح عام أولي تم بموجبه بيع ١٥٪ من رأس مال الوحدات للجمهور.

كان الصندوق شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دي اتش إيه إم للاستثمارات ذ.م.م ("الشركة الأم") قبل التغيير في هيكل رأس المال بسبب الطرح العام الأولي، كما هو موضح أعلاه. 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 إليها 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 اتش إيه إم لإدارة صناديق الاستثمار العقاري ذ.م.م ("مدير الصندوق") للعمل كمدير لصندوق مساكن دبي اعتبارًا 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 حاليًا بتوحيد الشركات التابعة التالية، التي تم تأسيسها وتعمل في دبي، الإمارات العربية المتحدة:

اسم المنشأة القانونية	النشاط التجاري الرئيسي	الملكية الفعلية*
مساكن دبي ذ.م.م (المعروفة سابقًا باسم "دي لإدارة الأصول ذ.م.م")	خدمات تأجير وإدارة العقارات والإشراف على إدارة العقارات	١٠٠٪
دي للأصول السكنية ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	١٠٠٪
بي دبليو ريسيدنز ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	١٠٠٪
الخيال تاورز ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	١٠٠٪
شركة الحدائق ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	١٠٠٪
نخيل للعقارات السكنية ذ.م.م*	التأجير وإدارة العقارات	١٠٠٪
دي أيه أم منطقة حرة - ذ.م.م	خدمات إدارة العقارات والإدارة	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.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (يتبع)

٢ معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ 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 الموحدة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ الصادرة في ٢ فبراير ٢٠٢٦، والتي تم إعدادها وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ("معايير المحاسبة الدولية") والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية المطبقة على الشركات بموجب معايير المحاسبة الدولية.

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة سارية المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦

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 ٢٠٢٦. 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.

إن مبادئ القياس المطبقة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة تتوافق مع تلك المطبقة في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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 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 المحتجزة. 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. تمت معالجة هذه المعاملة باستخدام طريقة المحاسبة السابقة.

٤-٢ 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (يتبع)

٢ معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

٥-٢ 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 الفترة. 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.

٦-٢ تخصيص توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على حاملي وحدات الصندوق كالتزام في بيان الميزانية العمومية المرحلي الموجز الموحد للمجموعة في الفترة التي يتم فيها الموافقة على توزيعات الأرباح من قبل مجلس الإدارة.

٣ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من إدارة مدير الصندوق وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المعلنة 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 الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

تأثير التطورات الجيوسياسية

استمرت التطورات الجيوسياسية في المنطقة في التطور خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، مما ساهم في انقطاع الأعمال وزيادة حالة عدم اليقين في البيئة الاقتصادية والتشغيلية.

تواصل المجموعة مراقبة الوضع عن كثب وإدارة تأثيره على العمليات والأداء المالي بشكل فعال. نظراً للطبيعة غير المسبوقة لهذه التطورات والغموض المستمر بشأن تطورها ومدتها وأثارها الاقتصادية، ستعيد المجموعة تقييم تقديراتها وأحكامها المحاسبية الهامة وستقوم بتعديلها، حسب الضرورة، خلال عام ٢٠٢٦.

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 ٢٠٢٢ 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 للفترة 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 ١٤(و) من قانون ضريبة دخل الشركات، تُمنح صناديق الاستثمار المؤهلة، بما فيها صناديق الاستثمار العقاري، إعفاءً من الضريبة. كما تُعفى الشركات التابعة المملوكة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (يتبع)

٣ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (يتبع)

تم تأسيس الصندوق في ٢٣ مايو ٢٠٢٥ وتم إدراجه في سوق دبي المالي في ٢٨ مايو ٢٠٢٥. ووفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٣٤ لسنة ٢٠٢٥ والقرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ٢٠٢٥، وقد استوفى الصندوق معايير التأهل للإعفاء من ضريبة الصناديق العقارية اعتباراً من ٢٨ مايو ٢٠٢٥ وحصل على تأكيد الإعفاء من ضريبة الشركات اعتباراً من ١ مايو ٢٠٢٥. وتعتقد إدارة مدير الصندوق أنه سيتم منح الموافقة لأن الشركات التابعة المملوكة بالكامل للصندوق قد استوفت جميع المعايير التي وضعتها الهيئة الاتحادية للضرائب، وبالتالي لم يسجل أي تعديلات متعلقة بضريبة دخل الشركات في هذه البيانات المالية الموحدة من الفترة الأولى المعروضة.

٤- إدارة المخاطر المالية

١-٤ 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/الأرباح)، 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 الموحدة السنوية، وينبغي أن تُقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية لشركة مساكن دبي ذ.م.م للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. لم تكن هناك أي تغييرات في أي سياسات لإدارة المخاطر منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢-٤ مخاطر السيولة

مقارنةً بـ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم يطرأ أي تغيير جوهري على التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية خلال الفترة. في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغت تسهيلات القروض غير المسحوبة لدى المجموعة ١,٢٢٣,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق): ٢,٠٧٣,٠٠٠,٠٠٠ 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 ٢٠٢٦ (يتبع)

٦. ممتلكات ومعدات

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ		تحسينات المباني الداخلية والأثاث والتجهيزات	
المجموع	التنفيذ	معدات الحاسوب	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦			
٢١,٠٧٣	٢,١٥١	٢,٢٨٧	١٦,٦٣٥
(٤,٠٧٠)	-	(١,٠٥٣)	(٣,٠١٧)
١٧,٠٠٣	٢,١٥١	١,٢٣٤	١٣,٦١٨
صافي القيمة الدفترية (مراجع)			
الحركة في صافي القيمة الدفترية			
في ١ يناير ٢٠٢٦ (مدقق)			
١٧,٣٣٥	٢,١٥١	١,٢٦٨	١٣,٩١٦
١	-	-	١
(٣٣٣)	-	(٣٤)	(٢٩٩)
١٧,٠٠٣	٢,١٥١	١,٢٣٤	١٣,٦١٨
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجع)			
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
٢١,٠٧٢	٢,١٥١	٢,٢٨٧	١٦,٦٣٤
(٣,٧٣٧)	-	(١,٠١٩)	(٢,٧١٨)
١٧,٣٣٥	٢,١٥١	١,٢٦٨	١٣,٩١٦
صافي القيمة الدفترية (مدقق)			

يتم الاعتراف برسوم الاستهلاك لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ضمن المصاريف العمومية والإدارية بقيمة ٣٣٣,٠٠٠ درهم [لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (مراجع): ٦٦٦,٠٠٠ درهم].

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (يتبع)

٧. الاستثمارات العقارية

ألف درهم	
٢٣,٥٣٨,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٦ (مدقق)
١,٢٥٩,٨٠٩	إضافات*
٣٧٣,٠٠١	صافي مكاسب القيمة العادلة
٢٥,١٧٠,٨١٠	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجع)
٢١,٦٣٣,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدقق)
١٦٢,٢٢٩	إضافات
١,٧٤٢,٧٧١	صافي مكاسب القيمة العادلة
٢٣,٥٣٨,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق)

*تشمل الإضافات خلال الفترة عقارات تم الاستحواذ عليها من طرف ذي علاقة بموجب اتفاقية شراء آجلة بقيمة ١,١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم (إيضاح ١٠). وقد أُدرجت هذه العقارات في التقييم الخارجي للاستثمارات العقارية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وبلغت قيمتها العادلة ١,٢٩٩,٤٠٠,٠٠٠ درهم.

حقق الصندوق مكاسب القيمة العادلة لاستثماراته العقارية خلال الفترة بقيمة ٣٧٣,٠٠١,٠٠٠ درهم [خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (مراجع)، بلغت مكاسب القيمة العادلة ١,٢٩٦,٧١٥,٠٠٠ درهم] على الاستثمارات العقارية الخاصة به خلال الفترة. وتعكس هذه المكاسب بشكل أساسي الاتجاهات التصاعدية في أسعار الإيجارات في السوق، 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 جوهرية في عملية التقييم.

٨. أدوات مالية مشتقة

الموجودات	القيمة الإسمية
ألف درهم	ألف درهم
-	-
-	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجع)
-	مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية
-	عقود مقايضة أسعار الفائدة / الأرباح
-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجع)
-	مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية
-	عقود مقايضة أسعار الفائدة / الأرباح
٤,٩٥٨	٣٦٠,٠٠٠

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تم استحقاق جميع عقود مقايضة أسعار الفائدة / الأرباح وفقًا لشروطها التعاقدية وتم شطبها.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، لم يكن لدى المجموعة أي مقايضات أسعار الفائدة / الأرباح مستحقة مع المؤسسات المالية ذات الصلة [٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق): ٢,٥٣٨,٠٠٠ درهم].

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (يتبع)

٩. الذمم المدينة التجارية والأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجع) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق) ألف درهم
الذمم المدينة التجارية	٢١٨,٩٨١
ناقصاً: مخصص الخسارة	(١٧١,١٢٦)
	٤٩,٥٣٨
ذمم مدينة غير مفوترة	٦,٨٥٤
ناقصاً: مخصص الخسارة	-
	٥,٨٧١
دفعات مقدمة إلى المقاولين والموردين	٤,١٠٣
مصروفات مدفوعة مسبقاً	٢,٧٤٤
ذمم مدينة أخرى	٥,٩٣٥
	٧٠,٠٨٦
٦٧,٤٩١	

١٠. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على الشركة الأم النهائية والشركة الأم وإدارة مدير الصندوق والشركات الأخرى التابعة للشركات الأم الوسيطة (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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجع) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق) ألف درهم
الشركات التابعة الزميلة	١٨٢
أخرى	٤٥٣
	٦٣٥
١,٧٢٤	

(ب) المستحق إلى أطراف ذات علاقة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجع) ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق) ألف درهم
الشركات التابعة الزميلة	١٠٨,١٣٦
الشركة الأم النهائية	٤٦٦
أخرى	-
	٢,٧٣١
١٠٨,٦٠٢	٩٩,٣٥٥

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (يتبع)

١٠. الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

(ج) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
(مراجع)	(مراجع)	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
الشركات التابعة الزميلة		
-	١,١٣٥,٠٠٠	٧ شراء الاستثمارات العقارية
١٠,٤٩٨	٧٩,٦٠٨	رسوم إدارية*
٤٣,٥٠٩	٤٦,٦١٥	تكاليف التشغيل والصيانة
٢٤,٢٨٧	٢٤,٢٨٤	إيرادات الإيجار التشغيلي والخدمات
٤,٥٦٠	١٦,٧٨٠	مصاريف معاد تحميلها
٥٦,٠٤٠	-	تكاليف معاد تحميلها
الأطراف ذات العلاقة الأخرى		
١٤,٧٣٧	١٣,٩٠٩	تكاليف التشغيل والصيانة
٣,٢٩٨	١,٤٩٣	إيرادات التمويل من الأدوات المالية المشتقة
٩١	٦١٣	إيرادات الإيجار التشغيلي والخدمات
٣,٢٥٨	-	إيرادات التمويل من النقد والأرصدة لدى البنوك

* 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 دفعها المجموعة إلى مدير الصندوق أو أحد الشركات المنتسبة لمدير الصندوق مقابل الخدمات المقدمة.

١١. نقد وأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
(مدقق)	(مراجع)	
ألف درهم	ألف درهم	
نقد لدى البنوك		
٢٣٣,٨١٧	١٩٦,٣٦٨	- حسابات جارية
٧٠٣,١٦٢	٥٥٠,٠٠٠	- ودائع ثابتة
٩٣٦,٩٧٩	٧٤٦,٣٦٨	

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، احتفظت المجموعة بوديعة ثابتة بمدة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع، وبالتالي صُنفت ضمن النقد وما يعادله. ولم تحتفظ المجموعة بأي ودائع ثابتة بمدة استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق).

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تم تنظيم جميع الودائع لأجل بموجب ترتيبات الوكالة.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، يشمل النقد والأرصدة لدى البنوك مبلغ ٨,٢١٨,٠٠٠ درهم [٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق): ٣٧,٢٣١,٠٠٠ درهم] محتفظ بها لدى مؤسسة مالية ذات علاقة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (يتبع)

١٢. رأس مال الوحدات

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، كان رأس مال الوحدات للصندوق يتألف من ١٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بقيمة ٠.١ درهم لكل منها [٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق)]:

١٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بقيمة ٠.١ درهم لكل منها].

في ٢٣ مايو ٢٠٢٥، وكجزء من إعادة تنظيم رأس المال، تم إلغاء الاعتراف برأس المال المدفوع ورأس المال المساهم به بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ درهم و ٢,٥٦٠,١٣٤,٠٠٠ درهم على التوالي، وتم تحقيق صافي الأثر عن طريق تحويلها إلى الأرباح المحتجزة للمجموعة بقيمة 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.

١٤. ذمم دائنة تجارية وأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
(مراجع)	(مدقق)	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٣,٨٩٠	٢٦,٦٢٩	ذمم دائنة تجارية
٢٢٦,٦٥٣	٢١٢,٧٦٧	مصرفات مستحقة
١٤٠,٣٣٣	١٤٤,٠٢٨	ودائع قابلة للاسترداد
٤٠,٥٦٢	٣٤,٧٤٧	محتجزات دائنة
٥٩,٤٩٩	٢٦,٣٣٢	مستحقات مشاريع
٣٥,٤٥٤	٤٩,٣١٠	ذمم دائنة أخرى
٥٣٦,٣٩١	٤٩٣,٨١٣	
(٥,٥٩٩)	(٦,٣١٦)	ناقصاً: الجزء غير المتداول
٥٣٠,٧٩٢	٤٨٧,٤٩٧	الجزء المتداول

١٥. قروض

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
(مراجع)	(مدقق)	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٤٥٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	قروض بنكية
(١٢,٩٧١)	(١٤,٩١٦)	تكاليف إصدار غير مطفأة
٢,٤٣٧,٠٢٩	١,٥٨٥,٠٨٤	القيمة المدرجة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت نسبة القروض المستحقة للصندوق ٦٦٪ من التمويل التقليدي و ٣٤٪ من التمويل الإسلامي، على التوالي.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، يتم تصنيف جميع القروض البنكية مستحقة السداد بعد أكثر من ١٢ شهراً كمطلوبات غير متداولة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (يتبع)

١٥. قروض (يتبع)

فيما يلي تحليل الحركة في القروض:

المجموع ألف درهم	
١,٥٨٥,٠٨٤	في ١ يناير ٢٠٢٦ (مدقق)
٨٥٠,٠٠٠	سحوبات
١,٩٤٥	إطفاء تكاليف المعاملات
٢,٤٣٧,٠٢٩	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (مراجع)
٢,٥٨٢,٢٤٧	في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدقق)
(١,٠٠٠,٠٠٠)	تسديدات
(١,٠٩١)	رسملة تكاليف المعاملات
٣,٩٢٨	إطفاء تكاليف المعاملات
١,٥٨٥,٠٨٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق)

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

١٦. الإيرادات

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو

٢٠٢٥ (مراجع) ألف درهم	٢٠٢٦ (مراجع) ألف درهم	
٩٥٤,٩٥٣	١,٠٢٦,٩٠٨	إيرادات الإيجار تشغيلية
		إيرادات من العقود مع العملاء
٢,٨٣٨	٨,٧٥٠	الخدمات
٩٥٧,٧٩١	١,٠٣٥,٦٥٨	

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، يتم عرض إيرادات الإيجار التشغيلي ورسوم الخدمة بعد خصم الدخل المصادر، وفقًا للتوجيهات المقدمة من لجنة رقابة الشريعة الداخلية.

١٧. التكاليف المباشرة

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو

٢٠٢٥ (مراجع) ألف درهم	٢٠٢٦ (مراجع) ألف درهم	
٢٠٧,٢٧٤	١٨٦,٩٥١	تكاليف التشغيل والصيانة
٢٢,٧٢٤	-	رواتب الموظفين والتكاليف ذات العلاقة
٢٢٩,٩٩٨	١٨٦,٩٥١	

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (يتبع)

١٨. ربحية الوحدة

يتم احتساب الربح الأساسي لكل وحدة بتقسيم الربح للسنة 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 التغير 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		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
ألف درهم	ألف درهم	
(مراجع)	(مراجع)	
العائدات:		
أرباح لأغراض الربح الأساسي والمخفف للوحدة قبل التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (الربح للفترة العائد إلى مالكي الصندوق قبل التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية) مقربة إلى أقرب ألف درهم		
٦٢٢,٢٨٤	٧١٦,٤٧٦	
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 التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مقربة إلى أقرب فلس		
٠,٠٥	٠,٠٦	

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
ألف درهم	ألف درهم	
(مراجع)	(مراجع)	
العائدات:		
أرباح لأغراض الربح الأساسي والمخفف للوحدة (الربح للفترة العائد إلى مالكي الصندوق) مقربة إلى أقرب ألف درهم		
١,٩١٨,٩٩٩	١,٠٨٩,٤٧٧	
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 مقربة إلى أقرب فلس		
٠,١٥	٠,٠٨	

١٩. توزيعات الأرباح

في ٩ مارس ٢٠٢٦، وافق مجلس الإدارة على توزيع أرباح نقدية نهائية قدرها ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٠,٠٤ درهم لكل وحدة) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والتي تم دفعها في ١ أبريل ٢٠٢٦.

٢٠. التعهدات

تعهدات رأسمالية

لدى المجموعة التزامات مشاريع بقيمة ١٦٠,٤٠١,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدقق): ١٥١,١٠٠,٠٠٠ درهم) لمشاريع قيد التنفيذ مصنفة ضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ تحت الاستثمارات العقارية. تُمثل هذه الالتزامات قيمة العقود الصادرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بعد خصم الفواتير المستلمة والمستحقات المتراكمة في ذلك التاريخ.

كما أن المجموعة ليس لديها التزامات رأسمالية مستحقة لشراء العقارات والمعدات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: لا شيء).

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (يتبع)

٢١. 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. تُركّز 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.

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 الموحدة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ الموضحة في الإيضاح ٢. وتمثل نتائج القطاعات الأرباح التي حققها كل قطاع قبل الفوائد / الأرباح والاستهلاك والإطفاء.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (يتبع)

٢١. تقارير القطاع (يتبع)

فيما يلي المعلومات القطاعية للقطاعات التشغيلية للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦:

العقارات الفاخرة	المجمعات السكنية	العقارات بأسعار معقولة	السكن المؤسسي	أخرى	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات	٨٧,٤١٣	٤٩٥,٣٢٥	٣٥٦,٨٨٢	٤٩,٣٠٨	٩٨٨,٩٢٨
التكاليف المباشرة	(١٤,٨٨٩)	(٨٦,٢٠١)	(٦١,٩٤٣)	(١٦,٠٧٥)	(١٨٨,٠٩٨)
إيرادات تشغيلية أخرى	١٠٤	١,١٨٧	١,٤٣٨	١٤	٢,٧٥٣
المصاريف العمومية والإدارية	(٢,٣٣٦)	(١٢,٨٦٣)	(٨,٣٤٥)	(١,١٦٠)	(٢٥,٧٩٦)
التسويق والبيع	(٧٢٥)	(٢,٢١٢)	(١,٤٥٤)	(١٨٠)	(٤,٧٥٧)
رسوم إدارية	(٦,٨٧٧)	(٣٨,٤٤١)	(٢٧,١٣٥)	(٣,٦٣١)	(٧٩,٦٠٨)
خسائر انخفاض القيمة ومكاسب أخرى -					
صافي	(٦٨٧)	٢,٥٣٣	٨٣٣	(٦٤)	١,٧٤٠
نتائج القطاعات قبل الفوائد / الأرباح والاستهلاك والإطفاء	٦٢,٠٠٣	٣٥٩,٣٢٨	٢٦٠,٢٧٦	٢٨,٢٠٦	٧٤٣,٠٣٩
الاستهلاك والإطفاء	(٦٣)	(٤١٥)	(٢٥٢)	(٣٤)	(٧٩٧)
تكاليف التمويل غير المخصصة					(٣٨,٦٦٢)
إيرادات التمويل غير المخصصة					١٢,٨٩٦
مكسب غير مخصص من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية					٣٧٣,٠٠١
ربح الفترة	٦١,٩٤٠	٣٥٨,٩١٣	٢٦٠,٠٢٤	٢٨,١٧٢	١,٠٨٩,٤٧٧

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (يتبع)

٢١. تقارير القطاع (يتبع)

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

العقارات الفاخرة	المجمعات السكنية	العقارات بأسعار معقولة	السكن المؤسسي	أخرى	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات	٧٩,٤٩٤	٤٥٤,٠٥٦	٣٣٦,٨٥٠	٤٣,٨٦٠	٩٥٧,٧٩١
التكاليف المباشرة*	(١٦,٣٥٨)	(٩٦,٢٩٧)	(٦٧,٦٧٠)	(١٦,٧٩١)	(٢٠٧,٢٧٤)
إيرادات تشغيلية أخرى	٤٧	٣٢	٨٨٦	-	٩٤٧
رواتب وتكاليف ذات علاقة	(٤,١٩٤)	(٢٣,٩٢٥)	(١٨,٦٧٤)	(٢,٣٥٢)	(٥٠,٢٠٤)
المصاريف العمومية والإدارية*	(٢,١٤٣)	(١٢,٤٢٣)	(١٠,٠٤٥)	(١,١٦٦)	(٢٦,٧٠٢)
التسويق والبيع*	(٥٤٠)	(٤,٤٢٢)	(٢,٨٦٩)	(٣٣٥)	(٨,٣٩٦)
رسوم إدارية	(٨٧١)	(٥,٠٠٧)	(٣,٦٩٢)	(٤٨١)	(١٠,٤٩٨)
خسائر انخفاض القيمة ومكاسب أخرى -					
صافي	١,٠١٤	(١,١٢٣)	(٤,٧٩٨)	(٤٧)	(٤,٦٥١)
نتائج القطاعات قبل الفوائد / الأرباح والاستهلاك والإطفاء	٥٦,٤٤٩	٣١٠,٨٩١	٢٢٩,٩٦٨	٢٢,٦٨٨	٦٥١,٠١٣
الاستهلاك والإطفاء	(٥٨)	(٥٥٣)	(٦٦١)	(٥٤)	(١,٣٠٥)
تكاليف التمويل غير المخصصة					(٤٣,٩٠٥)
إيرادات التمويل غير المخصصة					١٦,٤٨١
مكسب غير مخصص من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية					١,٢٩٦,٧١٥
ربح الفترة	٥٦,٣٩١	٣١٠,٣٣٨	٢٢٩,٣٥٧	٢٢,٦٣٤	١,٩١٨,٩٩٩

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

٢٢. الأحداث اللاحقة

في ٣٠ يوليو ٢٠٢٦، وافق مجلس الإدارة على توزيع أرباح نقدية مرحلية بقيمة ٥٧٣,٢٠٠,٠٠٠ درهم (٠,٠٤ درهم لكل وحدة).