

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة
تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة
تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحات

٢-١	تقرير مجلس الإدارة
٨-٣	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٩	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٠	بيان الدخل الشامل الموحد
١٢-١١	بيان المركز المالي الموحد
١٤-١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٦-١٥	بيان التدفقات النقدية الموحد
٧٤-١٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس الإدارة ("مجلس الإدارة") لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") أن يقدم تقريره إلى جانب البيانات المالية الموحدة المدققة للشركة وشركاتها التابعة (معاً "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات لغرض البيع والتأجير، وأنشطة المقاولات، وتصنيع وتداول المنتجات في مختلف القطاعات، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية، والرعاية الصحية والتعليم.

الأداء المالي

سجلت المجموعة أرباحاً عائدة إلى مساهمي الشركة بعد الضريبة بمبلغ ١,٥٥٠,١٢ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مقابل مبلغ ١,٢٠٥,٣٨ مليون درهم للسنة السابقة.

بلغ إجمالي موجودات المجموعة ٢٣,٢٨ مليار درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٢٢,١٠ مليار درهم).

توزيعات الأرباح

تماشياً مع التزامه بتقديم عوائد مجزية للمساهمين، يقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة ٢٥٪ (٠,٢٥ درهم للسهم) على المساهمين في الشركة لسنة ٢٠٢٥.

في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٥، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية بنسبة ١٨٪ (٠,١٨ درهم للسهم) المقترحة من قبل مجلس الإدارة. وتم توزيع أرباح بقيمة ٧٦٥,٣٦ مليون درهم في مايو ٢٠٢٥.

المخصصات المقترحة

يقترح أعضاء مجلس الإدارة تخصيص المبالغ التالية من الأرباح المحتجزة:

ألف درهم
٢٣١,١٢٠
١,٠٦٣,٠٠٥

تحويل إلى احتياطي قانوني
توزيعات أرباح نقدية مقترحة

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

أدرجت أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة البالغة ٣٠ مليون درهم ضمن المصروفات الإدارية.

النظرة المستقبلية لسنة ٢٠٢٦

لدى المجموعة نظرة تفاؤلية حذرة بشأن سنة ٢٠٢٦. من المتوقع أن يظل اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة قوياً رغم التحديات التي تواجه بيئة الاقتصاد الكلي، كونها في وضع جيد لمواجهة التحديات التشغيلية الراهنة. تواصل المجموعة التركيز على تنفيذ مشروعاتها العقارية القائمة في الوقت المحدد، فضلاً عن مواصلة خططها التوسعية. كما تقوم المجموعة بتقييم فرص الاستثمار في مختلف القطاعات والمناطق الجغرافية بشكل فعال.

تقرير مجلس الإدارة (تابع)

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطبوعي - رئيس مجلس الإدارة
السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان - نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ علي فردان علي الفردان
السيد/ محمد سيف درويش أحمد الكتبي
السيد/ خالد محمد علي الكعدة
السيد/ أحمد سالم عبد الله سالم الحوسني
السيد/ فيصل عبد العزيز الشيخ محمد الخزرجي
السيد/ حسين ناصر أحمد لوتاه
السيدة/ هند عبد الرحمن العلي

أطراف ذات علاقة

تُفصح البيانات المالية الموحدة عن الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحات أرقام ١٩ و ٢٤ و ٣٥ على التوالي. ويتم تنفيذ جميع المعاملات في سياق العمل الاعتيادي ووفقاً للقوانين واللوائح المطبقة.

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة/ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد كمُدققي الحسابات لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. يقترح مجلس الإدارة إعادة تعيين السادة/ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد ("كي بي إم جي") لتدقيق حسابات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

شكر وتقدير

يتوجه مجلس الإدارة بالشكر والتقدير لجميع المساهمين والعملاء وشركاء الأعمال الكرام على دعمهم المتواصل الذي أضفى مزيداً من القوة والتحفيز لأعمال المجموعة.

كما يود مجلس الإدارة أن يثني على الجهود المضنية المبذولة من إدارة المجموعة والعاملين بها، ولولائهم وتفانيهم في العمل بما يصب في مصلحة الشركة ومساهمتها.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطبوعي
رئيس مجلس الإدارة

٢٤ مارس ٢٠٢٦

تقرير مدقي الحسابات المستقلين

إلى مساهمي شركة دبي للاستثمار ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية المادية ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية).

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير في فقرة مسؤولية مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً للقواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وللقواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نراها، وفقاً لأحكامنا المهنية، أكثر الأمور أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، وأثناء تكون رأينا حولها، ولا نبدى رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

أمر التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية	
راجع الإيضاحين ٣ و ١٢ حول البيانات المالية الموحدة	
أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي
تقييم العقارات الاستثمارية تمثل العقارات الاستثمارية ٤٧٪ من إجمالي موجودات المجموعة. تتمثل السياسة المحاسبية للمجموعة في قياس عقاراتها الاستثمارية (التي تتألف بشكل أساسي من البنية التحتية والمرافق الملحقة وقطع الأراضي والمرافق السكنية وإنشاءات البيع بالتجزئة والإنشاءات التجارية وسكن العمال والمستودعات) بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. تبلغ قيمة محفظة العقارات ١٠,٩١٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٨٣٧ مليون درهم. قامت المجموعة بتكليف مقيمين خارجيين لتقييم القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية. يتم تقييم محفظة العقارات باستخدام مزيج من منهجية تقييم الدخل ونموذج التدفقات النقدية المخصومة ومنهجية رسملة الدخل ومنهجية مقارنة المبيعات. تتمثل المدخلات الرئيسية لعملية التقييم في التدفقات النقدية التعاقدية الواردة من الإيجارات المستقبلية ومعدلات الخصم ومعدلات مبيعات السوق ومعدلات العائد ومصروفات التشغيل المتوقعة، والتي تتأثر بالقوى السائدة في السوق والسمات المحددة، مثل موقع العقار وعائد الدخل ومعدل النمو ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة. تعتبر أيضاً المعاملات المماثلة مدخلات رئيسية. يعتبر تقييم المحفظة أحد المجالات التي تنطوي على أحكام جوهرية، ويتم دعمه بعدد من الافتراضات. إن عدم اليقين الذي تنطوي عليه التقديرات الهامة يستدعي تركيز أعمال التدقيق بشكل خاص في هذا المجال، حيث أن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها فيما يتعلق بهذه العقارات الاستثمارية.	تضمنت إجراءات تدقيقنا ما يلي: - قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءة واستقلالية المقيمين الخارجيين، كما قمنا بتقييم شروط ارتباطهم بالمجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور من شأنها أن تؤثر على موضوعيتهم أو تفرض قيود على نطاق عملهم. - حصلنا على تقارير التقييم الخارجي لجميع العقارات، كما قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم لدينا لتقييم مدى ملاءمة منهجية التقييم والافتراضات المستخدمة من قبل المقيمين في تحديد القيمة العادلة للعقارات. - قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق، على أساس العينة، لاختبار مدى اكتمال ودقة البيانات الأساسية، التي قدمتها الإدارة لخبراء التقييم، والتي تستخدم في تحديد القيمة العادلة من خلال مقارنتها بالمعلومات الداعمة ذات الصلة. - قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة مقابل متطلبات المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية.

المعلومات الأخرى

تكون الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي (بما في ذلك تقرير أعضاء مجلس الإدارة) ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير أعضاء مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدقي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أجزاء التقرير السنوي لاحقاً لذلك التاريخ.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لم ولن نُعبر عن أي استنتاج تأكيد بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية.

في حال توصلنا إلى وجود خطأ مادي في هذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدقي الحسابات، بناءً على الأعمال التي قمنا بها، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

تكون الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ وتعديلاته، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح، حيثما يكون مناسباً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدقي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً أي خطأ مادي عند وجوده. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنةً بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعية من قبل الإدارة.
- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين مادي، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تثير شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خالصنا إلى وجود عدم يقين مادي، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.
- تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة بغرض الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت ووحدات الأعمال التجارية داخل المجموعة كأساس لتشكيل رأي حول البيانات المالية للمجموعة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه أعمال التدقيق للمجموعة والإشراف عليها ومراجعتها. نحن مسؤولون وحدنا عن رأينا التدقيقي.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية لأعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال تدقيقنا.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

نُقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نؤكد بموجبه التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطلبهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما كان مناسباً، الإجراءات التي تم اتخاذها للقضاء على هذه المخاطر أو الإجراءات الوقائية المطبقة.

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك تُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض هذه الأمور في تقرير مدققي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى في حالات نادرة للغاية أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ وتعديلاته، فإننا ننوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

- (١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ وتعديلاته؛
- (٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) كما هو مبين في الإيضاحات ١٣ و ١٥ و ٣٧ حول البيانات المالية الموحدة، قامت المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ٣٥ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تابع)

(٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترعر انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أي من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ وتعديلاته، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛ و

(٨) يبين الإيضاح رقم ٧ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات المجتمعية المقدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس

رقم التسجيل: ٩٦٨

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ٢٤ مارس ٢٠٢٦

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١,٢٠٤,٩٥٠	١,٣٦٤,٨٥٩	مبيعات البضائع وتقديم الخدمات	
١,٠٥١,٤٠٨	١,١٩١,٢١٥	إيرادات الإيجار	
٢٣٣,٢١٤	٢٦٦,٧٦٢	إيرادات العقود	
١,٠٢٨,٧٥٨	٦٣٣,٨٠٧	بيع العقارات	
٨٥٦,٦٦٣	٨٣٦,٩١٠	١٢	أرباح من التقييم العادل لعقارات استثمارية
١١٤,٢١٨	١٥٠,٢٠٤	١٣	أرباح من التقييم العادل للاستثمارات
٢,٠٥٧	٢٢,٩٢٦	١٢	أرباح من بيع عقارات استثمارية
٣٢,٠٧٤	٤,٩٥١	أرباح من بيع استثمارات	
٨٤,٨٢٢	١٠٧,٩٠١	١٥ (٣)	حصة من أرباح منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية
٥٣,١٨٨	٤٨,٣٦٢	إيرادات توزيعات الأرباح	
٤,٦٦١,٣٥٢	٤,٦٢٧,٨٩٧	إجمالي الإيرادات	
(٢,٣٠٨,٦٨٩)	(٢,٠٨٨,٩٦٧)	٦	تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات
(٥٠٥,٩٩٢)	(٥٨٦,٦٣١)	٧	مصرفوات إدارية
(٤٢٠,٠٠٨)	(٣٦٠,٦٠٧)	٨	تكاليف التمويل
(٢٧١,٩٩٥)	(٥٥,٠٢٧)	٥	صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
٧٨,٢٤٠	٧٧,٨٥٥	٨	إيرادات التمويل
٦٢,٧١٠	٨٧,٩٠١	٩	إيرادات أخرى
١,٢٩٥,٦١٨	١,٧٠٢,٤٢١	الأرباح قبل الضريبة للفترة	
(٥٢,٩٩٩)	(٩٤,٠٧٦)	٣٨	مصرفوات ضريبة الدخل
(٦١,٧٥٨)	(٦٠,٣٢٣)	٣٨	مصرفوات الضريبة المتداولة
١,١٨٠,٨٦١	١,٥٤٨,٠٢٢	مصرفوات الضريبة المؤجلة	
		الأرباح بعد الضريبة للفترة	
١,٢٠٥,٣٧٥	١,٥٥٠,١١٦	الأرباح بعد الضريبة العائدة إلى:	
(٢٤,٥١٤)	(٢,٠٩٤)	مالكي الشركة	
١,١٨٠,٨٦١	١,٥٤٨,٠٢٢	الحصص غير المسيطرة	
		الأرباح بعد الضريبة للفترة	
٠,٢٨	٠,٣٦	٣١	ربحية السهم
		الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (درهم)	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	إيضاحات
١,١٨٠,٨٦١	١,٥٤٨,٠٢٢	الأرباح بعد الضريبة للفترة
		الدخل الشامل الآخر:
		البنود التي لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر
		صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من
(٤٢٣)	١٣,٠٢٦ (ج)	خلال الدخل الشامل الآخر
		حصة من الدخل/ (الخسائر) الشاملة الأخرى لمنشآت مستثمر فيها
(٥,٥٣٨)	٢,٠٨٤ (٣)	محتسبة على أساس حقوق الملكية
		حصة في فرق تحويل العملات من منشآت أجنبية مستثمر فيها
(١٤,٦٤٩)	(١,١٩٩)	محتسبة على أساس حقوق الملكية
-	(١,١٧٧)	مصروفات الضريبة المؤجلة
(٢٠,٦١٠)	١٢,٧٣٤	إجمالي الدخل/ (الخسائر) الشاملة الآخر للسنة
١,١٦٠,٢٥١	١,٥٦٠,٧٥٦	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
		مالكي الشركة
		الحصص غير المسيطرة
١,١٨٤,٧٧١	١,٥٦٢,٨٥٨	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٢٤,٥٢٠)	(٢,١٠٢)	
١,١٦٠,٢٥١	١,٥٦٠,٧٥٦	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر					
٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم		ألف درهم	ألف درهم	
الموجودات					
موجودات غير متداولة					
١,٤٦٩,٣٩٨	١,٥١١,٢٥١	١٠	١,٤٦٩,٣٩٨	١,٥١١,٢٥١	ممتلكات وآلات ومعدات
٢٩١,٨٧٦	٢٥٩,٠٨٤	٢٣	٢٩١,٨٧٦	٢٥٩,٠٨٤	موجودات حق الاستخدام
٢٣٧,٠٩٨	٢٣١,٧١٣	١١	٢٣٧,٠٩٨	٢٣١,٧١٣	شهرة تجارية وموجودات غير ملموسة
١١,١٨٩,٤٦٧	١٠,٩١٨,٧٦٤	١٢	١١,١٨٩,٤٦٧	١٠,٩١٨,٧٦٤	عقارات استثمارية
٧٩,٨٥٢	٩٢,٨٦٧	١٣	٧٩,٨٥٢	٩٢,٨٦٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٧,٩٨٨	١٦,٧٩١	١٤	١٧,٩٨٨	١٦,٧٩١	موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٤٩٠,٠٨٩	١,٤٤٨,٧٢٦	١٥	١,٤٩٠,٠٨٩	١,٤٤٨,٧٢٦	استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية
٥٥,٠٢٣	٢٦,٩٧٠	١٦	٥٥,٠٢٣	٢٦,٩٧٠	ذمم الإيجار المدينة
٣٦٢,٤٢٥	٥٧٣,٨٢١	١٨	٣٦٢,٤٢٥	٥٧٣,٨٢١	ذمم مدينة تجارية
١,٤٠٢	٦٦,٦٢٦	١٩	١,٤٠٢	٦٦,٦٢٦	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
١٣,٥٠٤	٢٠,٦٤٨	٣٨	١٣,٥٠٤	٢٠,٦٤٨	موجودات الضريبة المؤجلة
١٥,٢٠٨,١٢٢	١٥,١٦٧,٢٦١		١٥,٢٠٨,١٢٢	١٥,١٦٧,٢٦١	
موجودات متداولة					
١,٠٢٢,٦٦٠	٨٨٢,٨٨٦	١٧	١,٠٢٢,٦٦٠	٨٨٢,٨٨٦	مخزون
٢,٢٣٤,٧٨٢	٢,٧٥٨,٦٧٩	١٣	٢,٢٣٤,٧٨٢	٢,٧٥٨,٦٧٩	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,١٢٣,٧٦٤	٢,٦٣٧,٢٠٣	١٨	٢,١٢٣,٧٦٤	٢,٦٣٧,٢٠٣	ذمم مدينة تجارية
٥٠٣,١١٠	٤٦٠,١٠١	١٩	٥٠٣,١١٠	٤٦٠,١٠١	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
٧٢,٧٨٠	٤٥,٧٦٥	٢٠	٧٢,٧٨٠	٤٥,٧٦٥	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
٩٣٣,٦١٩	١,٢٧٠,٣١٧	٢٠	٩٣٣,٦١٩	١,٢٧٠,٣١٧	نقد وما يعادله
-	٥٦,٢٠٦	١٢	-	٥٦,٢٠٦	أصل محتفظ به للبيع
٦,٨٩٠,٧١٥	٨,١١١,١٥٧		٦,٨٩٠,٧١٥	٨,١١١,١٥٧	
٢٢,٠٩٨,٨٣٧	٢٣,٢٧٨,٤١٨		٢٢,٠٩٨,٨٣٧	٢٣,٢٧٨,٤١٨	
إجمالي الموجودات					
حقوق الملكية والمطلوبات					
حقوق الملكية					
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	٢٥	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	رأس المال
٤٦	٤٦	٢٥	٤٦	٤٦	علاوة الإصدار
٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٦	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	احتياطي رأس المال
١,٦٦٠,٤٣٢	١,٨٩١,٥٥٢	٢٧	١,٦٦٠,٤٣٢	١,٨٩١,٥٥٢	احتياطي قانوني
١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩	٢٧	١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩	احتياطي عام
(١٧٨,١٢٨)	(١٦٤,١٨٧)	٢٨	(١٧٨,١٢٨)	(١٦٤,١٨٧)	احتياطي القيمة العادلة
(١٤,٦٤٩)	(١٥,٨٤٨)	٢٩	(١٤,٦٤٩)	(١٥,٨٤٨)	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
٧٦٥,٣٦٤	١,٠٦٣,٠٠٥	٣٠	٧٦٥,٣٦٤	١,٠٦٣,٠٠٥	توزيعات أرباح مقترحة
٦,١٧٠,٤٢٧	٦,٤١٧,٢٦٦		٦,١٧٠,٤٢٧	٦,٤١٧,٢٦٦	أرباح محتجزة
١٤,١١٤,٩٥٣	١٤,٩٠٣,٢٩٥		١٤,١١٤,٩٥٣	١٤,٩٠٣,٢٩٥	حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
٢١٩,٠٥٣	٣٢٠,١٧٥	٣٦	٢١٩,٠٥٣	٣٢٠,١٧٥	حصص غير مسيطرة
١٤,٣٣٤,٠٠٦	١٥,٢٢٣,٤٧٠		١٤,٣٣٤,٠٠٦	١٥,٢٢٣,٤٧٠	إجمالي حقوق الملكية

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
٣,٦٠٦,٧٤٣	٣,٥٥٩,٧٢٢	٢١	قروض بنكية طويلة الأجل
٣٠٥,١٥٤	٢٧٥,٦٠٣	٢٣	التزامات عقود الإيجار
٥٦,٠٩٦	٦,٧٢٠	٢٤	ذمم دائنة أخرى
٩٤,٧٩٢	١٦٣,٤٣٦	٣٨	التزام ضريبة مؤجلة
٤,٠٦٢,٧٨٥	٤,٠٠٥,٤٨١		
			مطلوبات متداولة
١,٧٩٧,٦٧٨	١,٧٧٠,٨٨٤	٢٢	قروض بنكية
٣٧,٥٧٩	٤١,٥٥٠	٢٣	التزامات عقود الإيجار
١,٨٦٦,٧٨٩	٢,٢٣٧,٠٣٣	٢٤	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة وذمم دائنة تجارية وأخرى
٣,٧٠٢,٠٤٦	٤,٠٤٩,٤٦٧		
٧,٧٦٤,٨٣١	٨,٠٥٤,٩٤٨		
٢٢,٠٩٨,٨٣٧	٢٣,٢٧٨,٤١٨		
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

بحسب أفضل ما وصل لعلمنا، تعتبر البيانات المالية الموحدة بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد ونتائج العمليات والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠٢٦ ووقعها بالنيابة عن المجلس:



خالد جاسم بن كلبان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



عبد الرحمن غانم المطيوعي
رئيس مجلس الإدارة

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة											
رأس المال	علاوة أسهم	احتياطي رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	توزيعات أرباح مقترحة	أرباح محتجزة	الإجمالي الفرعي	حصة غير مسيطرة	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٦٦٠,٤٣٢	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٧٨,١٢٨)	(١٤,٦٤٩)	٧٦٥,٣٦٤	٦,١٧٠,٤٢٧	١٤,١١٤,٩٥٣	٢١٩,٠٥٣	١٤,٣٣٤,٠٠٦
-	-	-	-	-	-	-	-	١,٥٥٠,١١٦	١,٥٥٠,١١٦	(٢,٠٩٤)	١,٥٤٨,٠٢٢
-	-	-	-	-	١٣,٠٣٤	-	-	-	١٣,٠٣٤	(٨)	١٣,٠٢٦
-	-	-	-	-	٢,٠٨٤	-	-	-	٢,٠٨٤	-	٢,٠٨٤
-	-	-	-	-	-	(١,١٩٩)	-	-	(١,١٩٩)	-	(١,١٩٩)
-	-	-	-	-	(١,١٧٧)	-	-	-	(١,١٧٧)	-	(١,١٧٧)
-	-	-	-	-	١٣,٩٤١	(١,١٩٩)	-	-	١٢,٧٤٢	(٨)	١٢,٧٣٤
-	-	-	-	-	١٣,٩٤١	(١,١٩٩)	-	١,٥٥٠,١١٦	١,٥٦٢,٨٥٨	(٢,١٠٢)	١,٥٦٠,٧٥٦
-	-	-	-	-	-	-	(٧٦٥,٣٦٤)	-	(٧٦٥,٣٦٤)	-	(٧٦٥,٣٦٤)
-	-	-	-	-	-	-	١,٠٦٣,٠٠٥	(١,٠٦٣,٠٠٥)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٧,٦٧٩)	(١٧,٦٧٩)
-	-	-	-	-	-	-	٢٩٧,٦٤١	(١,٠٦٣,٠٠٥)	(٧٦٥,٣٦٤)	(١٧,٦٧٩)	(٧٨٣,٠٤٣)
-	-	-	-	-	-	-	-	(٥,٨٩٣)	(٥,٨٩٣)	(١٧,٧٤٧)	(٢٣,٦٤٠)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٤٩,١٠٥	١٤٩,١٠٥
-	-	-	-	-	-	-	-	(٥,٨٩٣)	(٥,٨٩٣)	١٣١,٣٥٨	١٢٥,٤٦٥
-	-	-	-	-	-	-	٢٩٧,٦٤١	(١,٠٦٨,٨٩٨)	(٧٧١,٢٥٧)	١١٣,٦٧٩	(٦٥٧,٥٧٨)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٩,٤٢٣)	(٩,٤٢٣)
-	-	-	-	-	-	-	-	(٣,٢٥٩)	(٣,٢٥٩)	(١,٠٣٢)	(٤,٢٩١)
-	-	-	٢٣١,١٢٠	-	-	-	-	(٢٣١,١٢٠)	-	-	-
-	-	-	٢٣١,١٢٠	-	-	-	-	(٢٣٤,٣٧٩)	(٣,٢٥٩)	(١٠,٤٥٥)	(١٣,٧١٤)
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٨٩١,٥٥٢	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٦٤,١٨٧)	(١٥,٨٤٨)	١,٠٦٣,٠٠٥	٦,٤١٧,٢٦٦	١٤,٩٠٣,٢٩٥	٣٢٠,١٧٥	١٥,٢٢٣,٤٧٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥

إجمالي الدخل الشامل للسنة

الأرباح بعد الضريبة للسنة

الدخل الشامل الآخر

صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة

من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٣ ج))

حصة من الخسائر الشاملة الأخرى لمنشآت مستثمر فيها محتسبة

على أساس حقوق الملكية (إيضاح ١٥)

فرق الصرف عند تحويل منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس

حقوق الملكية (إيضاح ١٥)

مصروفات الضريبة المؤجلة

إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين

مساهمات من المالكين وتوزيعات عليهم

توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٣٠)

توزيعات أرباح مقترحة (إيضاح ٣٠)

توزيعات أرباح مدفوعة من قبل الشركات التابعة

إجمالي المساهمات من قبل المالكين والتوزيعات عليهم

التغيرات في حصص الملكية

استحواذ على حصص غير مسيطرة (إيضاح ٣٧)

مساهمة من حصص غير مسيطرة (إيضاح ٣٦)

إجمالي التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة

إجمالي المعاملات مع المالكين بصفتهم مالكين

حركات أخرى

خسائر من تصفية شركة تابعة

تكاليف المعاملات من حق اصدار وحدات

تحويل إلى الاحتياطيات

إجمالي الحركات الأخرى

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تابع)

حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة											
رأس المال	علاوة أسهم	احتياطي رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	توزيعات أرباح مقترحة	أرباح محتجزة	الإجمالي الفرعي	حصص غير مسيطرة	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٥٧٩,٧٥١	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٧٢,١٧٣)	-	٥٣١,٥٠٣	٥,٨١٠,٣٧٠	١٣,٤٦٠,٩٥٨	٢٠٤,٩٢٢	١٣,٦٦٥,٨٨٠
-	-	-	-	-	-	-	-	١,٢٠٥,٣٧٥	١,٢٠٥,٣٧٥	(٢٤,٥١٤)	١,١٨٠,٨٦١
-	-	-	-	-	(٤١٧)	-	-	-	(٤١٧)	(٦)	(٤٢٣)
-	-	-	-	-	(٥,٥٣٨)	-	-	-	(٥,٥٣٨)	-	(٥,٥٣٨)
-	-	-	-	-	-	(١٤,٦٤٩)	-	-	(١٤,٦٤٩)	-	(١٤,٦٤٩)
-	-	-	-	-	(٥,٩٥٥)	(١٤,٦٤٩)	-	-	(٢٠,٦٠٤)	(٦)	(٢٠,٦١٠)
-	-	-	-	-	(٥,٩٥٥)	(١٤,٦٤٩)	-	١,٢٠٥,٣٧٥	١,١٨٤,٧٧١	(٢٤,٥٢٠)	١,١٦٠,٢٥١
إجمالي الدخل الشامل للسنة											
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين											
مساهمات من المالكين وتوزيعات عليهم											
-	-	-	-	-	-	-	(٥٣١,٥٠٣)	-	(٥٣١,٥٠٣)	-	(٥٣١,٥٠٣)
-	-	-	-	-	-	-	٧٦٥,٣٦٤	(٧٦٥,٣٦٤)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٨,٢٧٤)	(٨,٢٧٤)
-	-	-	-	-	-	-	٢٣٣,٨٦١	(٧٦٥,٣٦٤)	(٥٣١,٥٠٣)	(٨,٢٧٤)	(٥٣٩,٧٧٧)
تغييرات في حصص الملكية											
بيع حصة جزئية في شركة تابعة دون تغير في السيطرة (إيضاح ٣٧)											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٣,٦٠٠	١٥,٠٢٤
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣٣,٥٤١	٣٣,٥٤١
-	-	-	-	-	-	-	-	١,٤٢٤	١,٤٢٤	٤٧,١٤١	٤٨,٥٦٥
-	-	-	-	-	-	-	٢٣٣,٨٦١	(٧٦٣,٩٤٠)	(٥٣٠,٠٧٩)	٣٨,٨٦٧	(٤٩١,٢١٢)
مساهمة من حصص غير مسيطرة (إيضاح ٣٦)											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي المعاملات مع المالكين بصفتهم مالكين											
حركات أخرى											
خسائر من استبعاد استثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	٨٠,٦٨١	-	-	-	-	(٨٠,٦٨١)	-	-	-
-	-	-	٨٠,٦٨١	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤											

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
ألف درهم	إيضاحات ألف درهم		
١,٢٩٥,٦١٨	١,٧٠٢,٤٢١	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	
		الأرباح قبل الضريبة للسنة	
تعديلات لـ:			
١٥٦,٩٧٤	١٥٤,٦٠٧	٢٣ - ١٠	استهلاك
١٣,٥٩٩	١٤,٨٧٦	١١	إطفاء موجودات غير ملموسة
(٢٨٨)	(٣٦)	٩	أرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٢,٠٥٧)	(٢٢,٩٢٦)	١٢	أرباح من بيع عقارات استثمارية
(٣٢,٠٧٤)	(٤,٩٥١)		أرباح من بيع استثمارات
(٨٥٦,٦٦٣)	(٨٣٦,٩١٠)	١٢	أرباح من التقييم العادل لعقارات استثمارية
(٨٤,٨٢٢)	(١٠٧,٩٠١)	١٥ (٣)	حصة من أرباح منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية
(١١٤,٢١٨)	(١٥٠,٢٠٤)	١٣	أرباح من التقييم العادل للاستثمارات
٢٧١,٩٩٥	٥٥,٠٢٧	٥	صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
(٧٨,٢٤٠)	(٧٧,٨٥٥)	٨	إيرادات التمويل
٤٢٠,٠٠٨	٣٦٠,٦٠٧	٨	تكاليف التمويل
٩٨٩,٨٣٢	١,٠٨٦,٧٥٥		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
التغيرات في:			
(٦٠,٠١٨)	(٣٧٨,٠٧٠)		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
(٣١٥,٨٤٤)	(١٣٥,٢١٧)		ذمم مدينة تجارية ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى
٤٥٤,٠٥٣	١٣٩,٧٧٤		مخزون
(١٦٧,٣٨٣)	٣٣١,٥٣٤		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة وذمم دائنة تجارية وأخرى
-	(٥٢,٧٤٣)		ضريبة الدخل المدفوعة
(١٨,٠٠٠)	(٢٢,٥٠٠)		أتعاب مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
٨٨٢,٦٤٠	٩٦٩,٥٣٣		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
-	(٢٣,٦٤٠)		المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص غير مسيطرة
(٤٣٤,٧٤٠)	(٦٤,٦٨٦)	١٢	إضافات على عقارات استثمارية
١٢٢,٨٨٥	٤٨٢,٩٩٠		متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
(٥٢,٤٦٥)	(١٥٠,١٦٦)	١٠	شراء ممتلكات وآلات ومعدات
٧,٦٤١	١,٩٤٢		متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١٦٠,٣٤٦	١٥٣,٦٩٧	١٥	توزيعات أرباح مستلمة من منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية
(٧٩,٥١٣)	(٣,٥٤٨)	١٥	استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية
(٣,٦٧٨)	٢٧,٠١٥		حركة في ودائع قصيرة الأجل
(٨,٢٥٠)	(٩,٤٩١)	١١	إضافات على الموجودات غير الملموسة
(٢٨٧,٧٧٤)	٤١٤,١١٣		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٤	٢٠٢٥		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح	
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
متحصلات من قروض بنكية			
سداد قروض بنكية			
العناصر الرئيسية لدفعات الإيجار			
مصرفات الفوائد على التزامات عقود الإيجار			
متحصلات من بيع حصة جزئية في شركة تابعة			
مساهمة في حقوق الملكية من حصص غير مسيطرة			
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة			
توزيعات أرباح مدفوعة			
إيرادات تمويل مقبوضة			
تكاليف تمويل مدفوعة			
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية			
صافي الزيادة/ (النقص) في النقد وما يعادله			
النقد وما يعادله في ١ يناير			
النقد وما يعادله في ٣١ ديسمبر			
النقد وما يعادله يشمل ما يلي:			
نقد في الصندوق وحسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك			
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)			
سحب بنكي على المكشوف			
٦٨٨,٣٣٤	٩٢٧,٩٥٠	٢٠	
٢٤٥,٢٨٥	٣٤٢,٣٦٧	٢٠	
(١٠٥,٧٣٠)	(١٦٢,٠٦٩)	٢٢	
٨٢٧,٨٨٩	١,١٠٨,٢٤٨		

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١ معلومات عن الشركة

تأسست شركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تشتمل البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ على البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") وحصة المجموعة في المنشآت المحتسبة على أساس حقوق الملكية. يتم تداول أسهم الشركة في سوق دبي المالي.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير العقارات لغرض البيع والتأجير، وأنشطة المقاولات، وتصنيع وتداول المنتجات في مختلف القطاعات، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية، والرعاية الصحية والتعليم.

كان لدى الشركة ١٥,٧٢٤ مساهماً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ١٥,٩٥٦ مساهماً).

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

٢ أساس الأعداد

١-٢ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية ("المعايير الدولية للتقارير المالية") الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية والمتطلبات المعمول بها في المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ وتعديلاته.

٢-٢ أساس القياس

أعدت البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا البنود التالية المقاسة بالقيمة العادلة:

- عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)؛
- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٣)؛
- الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٣)؛ و
- موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٤)؛.

٣-٢ العملة التشغيلية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية الموحدة معروضة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدراهم الإماراتي")، وهو العملة التشغيلية للشركة. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٤-٢ استخدام الأحكام والتقديرات

أثناء إعداد هذه البيانات المالية الموحدة قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات وما يتعلق بها من افتراضات بصورة مستمرة، ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات على أساس مستقبلي.

إن المعلومات حول الأحكام المتخذة عند تطبيق السياسات المحاسبية والافتراضات والتقديرات غير المؤكدة التي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة مبينة في الإيضاح رقم ٣.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٥-٢ قياس القيم العادلة

يقتضي عدد من السياسات والإفصاحات المحاسبية للمجموعة تحديد القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

لدى المجموعة إطار عمل رقابي مطبق فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. ويشمل هذا الإطار فريقاً من الإدارة يتحمل المسؤولية الكاملة عن مراقبة جميع القياسات الهامة للقيمة العادلة، بما في ذلك القيم العادلة في المستوى ٣، ويراجع هذا الفريق بانتظام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة وتعديلات التقييم.

إذا استُخدمت أي معلومات من طرف ثالث، مثل عروض الوسطاء أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، فإن فريق الإدارة يتولى تقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من أي طرف ثالث بما يدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلبّي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك مستوى قياس القيمة العادلة الذي ينبغي أن تصنّف فيه هذه التقييمات.

يتم عرض مشكلات التقييم الجوهرية على لجنة التدقيق.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستعين المجموعة ببيانات السوق الجديرة بالملاحظة بأقصى قدر ممكن. ويتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس المعطيات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢: المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى ١، الجديرة بالملاحظة بالنسبة للأصل أو الالتزام، سواء كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: المعطيات الخاصة بالأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (ويطلق عليها المعطيات غير الجديرة بالملاحظة).

إذا كانت المعطيات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام يمكن تصنيفها في المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتم عندها تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة باعتباره أقل مستوى من المعطيات يعد هاماً للقياس بأكمله.

تعترف المجموعة بالتحويلات بين مستويات قياس القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي يظهر فيها التغيير.

يتم بيان المزيد من المعلومات حول الافتراضات الهامة المستخدمة في قياس القيم العادلة في الإيضاحات التالية:

- الإيضاح ١٢ - الاستثمارات العقارية
- الإيضاح ١٣ - الاستثمارات المالية
- الإيضاح ١٤ - موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣ التقديرات والأحكام المحاسبية

قامت الإدارة بمراجعة عملية وضع واختبار وبيان السياسات والتقديرات المحاسبية الهامة الخاصة بالمجموعة وتطبيق هذه السياسات والتقديرات. وفيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

(أ) تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بتقييم استثماراتها العقارية وفقاً للقيمة العادلة. ويقوم خبراء تقييم مستقلون ومسجلين لديهم المؤهلات المهنية المناسبة والمُعترف بها بتقييم معظم العقارات بشكل سنوي. يتضمن الإيضاح رقم ١٢ معلومات حول منهج التقييم المتبع من خبراء التقييم الخارجيين.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٣ التقديرات والأحكام المحاسبية (تابع)

(ب) تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

تراجع المجموعة المخزون لتقييم مدى وجود خسائر نتيجة للتراجع في قيمة المخزون العقاري على أساس منتظم، أي تقييم صافي القيمة البيعية. يتكون جزء كبير من مخزون المجموعة من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع. بالنسبة لبعض العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع، فُدرت صافي القيمة البيعية بمساعدة من خبير تقييم مستقل ومسجل لديه المؤهلات المهنية المناسبة المعترف بها. بالنسبة للعقارات الأخرى المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع، تم تقدير صافي القيمة البيعية داخلياً من قبل الإدارة. تنطوي عملية التقييم على تقديرات وأحكام جوهرية منها تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء للعقارات قيد التطوير، والإيجارات المستقبلية المقدرة في السوق ومعدلات عائد الرسالة، والتي لا يمكن تحديدها بدقة بسبب الطبيعة الخاصة للتقديرات.

(ج) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة الأخرى

يتم فحص الموجودات غير المتداولة الأخرى مثل الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة والاستثمارات في المنشآت المستثمر فيها المحسوبة على أساس حقوق الملكية، للتحقق من تعرضها لانخفاض القيمة وذلك في حالة وجود مؤشر على انخفاض القيمة. إن تقييم انخفاض قيمة هذه الموجودات يتطلب من الإدارة تقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد.

(د) تحديد القيم العادلة للاستثمارات المالية

إن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المالية التي لا يتوفر لها أسعار جديرة بالملاحظة في السوق يتطلب استخدام أساليب التقييم المبينة في الإيضاح رقم ١٣. بالنسبة للاستثمارات المالية التي لا تتم المتاجرة فيها بانتظام ولا تكون أسعارها نزوية بما فيه الكفاية، فإن قيمتها العادلة تعتبر أقل موضوعية وتتطلب درجات متباينة من الأحكام بناءً على السيولة والتركيز وعوامل السوق غير المؤكدة وافتراسات التسعير والمخاطر الأخرى التي تؤثر على الأداة بعينها.

(هـ) تحديد معدل الاقتراض الإضافي

تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي لتحديد التزامات عقود الإيجار وموجودات حق الاستخدام. استخدمت المجموعة معدل الخصم بناءً على المعدلات التي يمكن عندها الحصول على اقتراض مماثل من ممول مستقل بموجب أحكام وشروط مماثلة.

(و) تحديد فترة الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لمواصلة و/أو إنهاء عقد الإيجار. تُدرج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الفسخ) فقط في فترة الإيجار إذا كان من المؤكد بصورة معقولة تمديد عقد الإيجار (أو عدم فسحه). وتتم مراجعة التقييم في حالة وقوع حدث هام أو تغيير كبير في الظروف قد يؤثر على هذا التقييم ويقع تحت سيطرة المجموعة كمستأجر.

(ز) الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير

(١) الوفاء بالتزامات الأداء لمبيعات العقارات والأراضي

يجب على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها المبرمة مع العملاء وكذلك اتخاذ أحكام لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد استوفيت على مدى فترة من الزمن أو في نقطة زمنية معينة بغرض تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء لتوفير الموجودات العقارية، فإن المجموعة لا تنشئ أصلاً مع استخدام بديل ويكون لها حق ملزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت. في حال لم يكن الأمر كذلك، يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية معينة.

(٢) التكلفة حتى الإنجاز للعقارات قيد التطوير

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز لاحتساب إيراداتها من بيع العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. ويتطلب استخدام هذه الطريقة من المجموعة تقدير التكاليف المتكبدة حتى تاريخه من حيث نسبتها إلى إجمالي التكاليف المقدرة للمشروع. يتناسب مبلغ الإيراد المسجل للفترة مع نسبة التكاليف المتكبدة.

إن استخدام طريقة نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه إلى التكاليف المقدرة للمشروع يتطلب من المجموعة تقدير الالتزامات المؤداة حتى تاريخه باعتبارها نسبة من إجمالي الالتزامات المقرر تأديتها بموجب عقود البيع المبرمة مع العملاء للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. تشمل هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المحتملة من المقاولين بحسب تقييم استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٣ التقديرات والأحكام المحاسبية (تابع)

(ح) إمكانية استرداد الذمم المدينة التجارية

تعمل المجموعة على مراجعة الذمم المدينة التجارية الخاصة بها لتقييم الانخفاض في القيمة سنوياً على الأقل. وعند تحديد ما إذا كان يجب إدراج خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة. وعند القيام بذلك، تمارس المجموعة أحكاماً هامة مع الأخذ في الاعتبار الظروف القانونية وقدرة الطرف المقابل على سداد المبلغ المستحق، عند الضرورة، لتقدير إمكانية الاسترداد (إيضاح ٥).

(ط) الضرائب

تخضع المجموعة لضرائب الشركات في البلدان التي يتم فيها تطبيقها. يقتضي وضع أحكام جوهرية لتحديد إجمالي مخصص الضرائب الحالية والمؤجلة. قامت المجموعة بوضع مخصصات، بناءً على تقديرات معقولة، للنتائج المحتملة لعمليات التدقيق التي تجريها السلطات الضريبية في البلدان المعنية التي تعمل فيها. يستند مبلغ هذه المخصصات إلى عوامل مختلفة والتفسيرات المختلفة للوائح الضريبية من قبل المنشأة الخاضعة للضريبة والسلطة الضريبية المسؤولة. يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر أرباح خاضعة للضريبة يمكن مقابلها استخدام الخسائر. يقتضي من الإدارة وضع أحكام جوهرية لتحديد مبلغ الموجودات الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، بناءً على التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

٤ المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تطبيقها بعد

يسري عدد من المعايير الجديدة للفترة السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٥ ويسمح بالتطبيق المبكر؛ ومع ذلك، لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

تاريخ التفعيل

المعايير المحاسبية الجديدة أو التعديلات عليها

تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١ يناير ٢٠٢٦
"الأدوات المالية" والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٧ "الأدوات المالية":
"الإفصاحات"

العقود المتعلقة بالطاقة الطبيعية - تعديلات على المعيار رقم ٩ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٩ ١ يناير ٢٠٢٦

التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد ١١ ١ يناير ٢٠٢٦

المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "العرض والإفصاح في البيانات المالية" ١ يناير ٢٠٢٧

المعيار رقم ١٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة": ١ يناير ٢٠٢٧
"الإفصاحات"

بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين مستثمر وشركة تابعة أو انتلافه المشترك - تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "البيانات المالية الموحدة" والمعيار المحاسبي الدولي ٢٨
"الاستثمارات في الشركات التابعة والانتلافات المشتركة" **

فيما يلي المعايير الجديدة أو المعدلة التي يتعين تطبيقها في الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥ أو بعد ذلك التاريخ، والتي ليس لها تأثير مادي على البيانات المالية للشركة:

تاريخ التفعيل

المعايير المحاسبية الجديدة أو التعديلات عليها

عدم إمكانية صرف عملة ما - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ ١ يناير ٢٠٢٥

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

إطار إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة مسؤول بصورة عامة عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المخاطر لدى المجموعة. وقد قام مجلس الإدارة بتأسيس لجنة مخاطر تكون مسؤولة عن وضع ومراقبة سياسات وعمليات إدارة المخاطر للمجموعة. يقدم قسم إدارة المخاطر بالمجموعة تقارير ربع سنوية إلى لجنة المخاطر تماشياً مع دليل إدارة مخاطر المؤسسة. وتقوم لجنة المخاطر بشكل منتظم بمراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة المخاطر على الالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة، كما تقوم بمراجعة مدى كفاية وفعالية إطار عمل إدارة المخاطر وعملياتها وأنظمتها. يقوم قسم التدقيق الداخلي بالمجموعة بإجراء مراجعة سنوية لإجراءات إدارة المخاطر وأنظمتها الرقابية بالمجموعة، ويتم تقديم تقارير بنتائج المراجعة إلى لجنة التدقيق.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرض المجموعة لخسائر مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بالأساس مما لدى المجموعة من الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى والاستثمارات في السندات والصناديق المهيكلية وذمم الإيجار المدينة والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما يعادله.

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كالتالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٤٨٦,١٨٩	٣,٢١١,٠٢٤	ذمم مدينة تجارية (بالصافي) (إيضاح ١٨)
٩٣٢,٣١٢	١,٢٦٩,٥١١	نقد وما يعادله (باستثناء النقد في الصندوق) (إيضاح ٢٠)
٣٧٨,٤٨٤	٣٥٩,٣٥٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (إيضاح ١٩)
٣١١,٦٨٣	٣٣٩,٠٥٢	استثمارات في سندات وصناديق مهيكلية
٧٢,٧٨٠	٤٥,٧٦٥	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (إيضاح ٢٠)
٥٥,٠٢٣	٢٦,٩٧٠	ذمم الإيجار المدينة (إيضاح ١٦)
٤,٢٣٦,٤٧١	٥,٢٥١,٦٧٥	

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية في تاريخ التقرير بحسب الموقع الجغرافي كان على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٣٦٤,٢٥٧	٢,٩٨٥,٥٨٦	محلية
٧٩,٦٥٥	١٨٤,٦٩٢	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٤٢,٢٧٧	٤٠,٧٤٦	مناطق أخرى
٢,٤٨٦,١٨٩	٣,٢١١,٠٢٤	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(أ) نتم مدينة تجارية ونتم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ونتم مدينة أخرى

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة رئيسية بالسمات الفردية لكل عميل على حدة، إلا أن الإدارة تضع باعتبارها أيضاً التوزيع الجغرافي لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التعثر في قطاع العمل والدول التي يزاول فيها العملاء أنشطتهم حيث قد يكون لهذه العوامل تأثير على مخاطر الائتمان.

تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من خلال مراجعة التسهيلات الائتمانية المقدمة إلى كل عميل على حدة ويتم ذلك من خلال مراجعة التعاملات التجارية السابقة لهؤلاء العملاء ومخاطر التعثر. على أساس كل حالة على حدة، تقوم الشركات التابعة التي تعمل في قطاع العقارات ببيع عقاراتها بشرط الاحتفاظ بملكية العقارات بحيث أنه في حالة عدم التزام العميل بالسداد تكون مطالبة المجموعة مضمونة. في حالة عقود الإيجار، يتم الحصول على دفعات مقدمة عند التوقيع على الاتفاقية وتتطلب كافة أعمال الإنشاءات أو التجديدات أو أي نوع من الأعمال المطلوب تنفيذها في العقار المؤجر موافقة مسبقة من المجموعة. وبذلك يكون قد تم الحد من مخاطر التعثر عن سداد الأقساط حيث إن العميل (المستأجر) يكون قد تكبد مصروفات رأسمالية كبيرة على العقار المؤجر الذي يمكن أن تسترده المجموعة في حالة التعثر عن السداد. وعند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تصنيف العملاء في مجموعات بحسب سماتهم الائتمانية وتاريخهم مع الشركة ومدى وجود صعوبات مالية سابقة.

تطبق المجموعة النهج المبسط للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على الذمم المدينة التجارية والأخرى لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية والأخرى. تعتبر خسائر الانخفاض في القيمة المحددة غير جوهرية بسبب استحقاقها من الأطراف ذات العلاقة.

من أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، فقد تم تجميع الذمم المدينة التجارية والأخرى بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. ويتم تعديل معدلات الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر الائتمانية التاريخية المسجلة. كما يتم تعديل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية على عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. حددت المجموعة إجمالي الناتج المحلي للبلدان التي تقوم فيها ببيع بضائعها وخدماتها على أنها أكثر العوامل أهمية، ثم تقوم بتعديل معدلات الخسائر التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

بناءً على ممارسات إدارة مخاطر الائتمان الحالية، فقد تم تحديد تعريف التعثر الذي يبين بدقة التدهور التدريجي للذمم المدينة الجاري تقييمها.

تؤخذ الضمانات بالاعتبار عند حساب تقديرات الخسائر في حالة التعثر، وبالتالي تُستخدم في تعديل التعرض عند حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق. لا تتوقع إدارة المجموعة عجز أي طرف من الأطراف المقابلة الرئيسية عن الوفاء بالتزاماته.

بشكل عام، لدى المجموعة قاعدة متنوعة من العملاء دون أي تركيز جوهري في مخاطر الائتمان ضمن الذمم المدينة التجارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ باستثناء عميل واحد يمثل ١٧٪ (٢٠٢٤: ٢١٪) من إجمالي الذمم المدينة التجارية.

فيما يلي الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى والمستحق من الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٥١٩,١٩٢	٧٨٨,٤٠٤	كما في ١ يناير
٢٧١,٩٩٥	٥٥,٠٢٧	صافي خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها
(٢,٧٨٣)	(٣١,٧٧٠)	شطب خلال السنة
٧٨٨,٤٠٤	٨١١,٦٦١	كما في ٣١ ديسمبر

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(أ) ندم مدينة تجارية وندم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وندم مدينة أخرى (تابع)

تم تحديد مخصص الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع العقارات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ١٨٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
معدل الخسائر المتوقعة	٠.٤٤%	٠.٥٧%	٨%	
إجمالي القيمة الدفترية	١,٨١٣,٧٢١	٤٤٧,٢٩٨	١,٠٤٩,٢٣٩	٣,٣١٠,٢٥٨
مخصص الخسائر	٧,٩٠٨	٢,٥٦٧	٨٦,٣٩٩	٩٦,٨٧٤

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
معدل الخسائر المتوقعة	٠.٥١%	٦%	٤%	
إجمالي القيمة الدفترية	١,٣٢٤,٣٣٢	٢٣٨,٤٢٥	١,١١٨,٠٣١	٢,٦٨٠,٧٨٨
مخصص الخسائر	٦,٧٦٣	١٤,١٩٥	٤٣,٧٨٠	٦٤,٧٣٨

إضافة إلى مخصص الخسائر المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٥١٨,١٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٥٠٤,٤٥ مليون درهم).

تم تحديد مخصص الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ على الذمم المدينة التجارية والأخرى والمستحق من الأطراف ذات العلاقة داخل قطاع التصنيع والخدمات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ١٨٠ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية:

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
معدل الخسائر المتوقعة	١%	٨%	٢٧%	
إجمالي القيمة الدفترية	٤٢٢,٧١٠	٤٦,٢٨٥	١٣٥,٢٣٠	٦٠٤,٢٢٥
مخصص الخسائر	٥,٢٦٠	٣,٦٢٣	٣٦,٢٣٥	٤٥,١١٨

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(أ) نتم مدينة تجارية ونتم إيجار مدينة ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ونتم مدينة أخرى (تابع)

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	%٢.٥٠	%٥	%٤٧	
معدل الخسائر المتوقعة	٢٩٦,٧٨٥	٥٥,٩٢١	١٦٣,٣٣٦	٥١٦,٠٤٢
إجمالي القيمة الدفترية	٧,٤١٧	٢,٨٩٧	٧٦,٢١٩	٨٦,٥٣٣
مخصص الخسائر				

إضافة إلى مخصص الخسائر المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ١٠١,٩٠ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٨٦,٣٠ مليون درهم).

تم تحديد مخصص الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ على الذمم المدينة التجارية داخل قطاع المقاولات، على النحو التالي، بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر التي تبلغ ٣٦٥ يوماً من تاريخ فشل الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية، والذي يستند إلى الممارسة التجارية المعتادة في مجال المقاولات:

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	%٤	%٥	%٨٨	
معدل الخسائر المتوقعة	٥٢,١٢٢	٧,٣٦٩	٤٨,٧١١	١٠٨,٢٠٢
إجمالي القيمة الدفترية	٢,٢٩٧	٣٨٠	٤٢,٧٤٢	٤٥,٤١٩
مخصص الخسائر				

ألف درهم	متداول	متأخر لأكثر من ١٨٠ يوماً	متأخر لأكثر من ٣٦٥ يوماً	المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	%٦	%٤	%٨٤	
معدل الخسائر المتوقعة	٢٤,٨٤٩	٤,٧٣٨	٤٨,١٧٦	٧٧,٧٦٣
إجمالي القيمة الدفترية	١,٥٣٥	١٨٩	٤٠,٤٥٦	٤٢,١٨٠
مخصص الخسائر				

إضافة إلى مخصص الخسائر المبين أعلاه، اعترفت المجموعة بمخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٤,٢٠ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٤,٢٠ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(ب) استثمارات في سندات وصناديق مهيكلة

تعتبر جميع استثمارات المجموعة ذات مخاطر ائتمان منخفضة. وبالتالي فإن مخصص الخسائر المعترف به محدد بخسائر متوقعة لمدة ١٢ شهراً. تعتبر الإدارة أن "مخاطر الائتمان منخفضة" عندما توجد مخاطر تعثر منخفضة ويكون لدى المصدر قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب.

تقوم المجموعة بالحد من التعرض لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار فقط في سندات دين سائلة ومع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة جيدة في السوق.

تراقب المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان من خلال رصد التصنيفات الائتمانية الخارجية المنشورة. ولتحديد ما إذا كانت التصنيفات المنشورة تظل محدثة ولتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان بتاريخ التقرير لم تؤخذ بالاعتبار في التصنيفات المنشورة، تتحقق المجموعة من ذلك بمراجعة التغيرات في عوائد السندات.

(ج) نقد وما يعادله وودائع قصيرة الأجل لدى البنوك

يتم إيداع النقد لدى بنوك محلية ودولية ذات سمعة جيدة. وترى المجموعة أن النقد وما يعادله له مخاطر ائتمان ضئيلة بناءً على التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة. النقد وما يعادله بتاريخ الميزانية العمومية مودع لدى بنوك محلية ودولية بتصنيفات ائتمانية A٢ إلى Baa١.

يخضع النقد وما يعادله والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك لمتطلبات انخفاض القيمة في المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. بالنسبة للنقد وما يعادله والودائع قصيرة الأجل، تُستمد احتمالية التعثر من دراسات المقارنة المعيارية ومعدلات التعثر التي تجريها وكالات التصنيف الخارجية. ويتم تحديد الخسائر المقدرة في حالة التعثر بناءً على مبادئ بازل التوجيهية. كانت خسائر انخفاض القيمة المحددة على النقد وما يعادله والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ضئيلة.

لا يوجد تركيز هام لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالنقد وما يعادله، حيث تحتفظ المجموعة بحسابات نقدية في عدد من المؤسسات المالية المتنوعة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتعلقة بمواجهة المجموعة صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها من خلال تقديم نقد أو أصل مالي آخر. يتمثل منهج المجموعة فيما يتعلق بإدارة السيولة في التأكد، بقدر الإمكان، من أن المجموعة سوف تتوفر لها السيولة النقدية الكافية للوفاء بمطلوباتها عند استحقاقها، في كل من الظروف العادية والاستثنائية، دون التعرض لخسائر غير مقبولة أو أضرار خطيرة تؤثر على سمعة المجموعة.

تحرص المجموعة على أن تكون قيمة النقد وما يعادله والاستثمارات السائلة الأخرى أكبر من التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة المرتبطة بالمطلوبات المالية، باستثناء التأثير المحتمل للظروف الحرجة التي لا يمكن التنبؤ بها بناءً على أدلة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

فيما يلي آجال الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية بما في ذلك دفعات الفوائد المقدرة

القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	سنة واحدة - سنتان ألف درهم	سنتان - ٣ سنوات ألف درهم	أكثر من ٣ سنوات ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥					
<i>المطلوبات المالية غير المشتقة</i>					
٥,٣٣٠,٦٠٦	(٥,٩٧٣,١٥١)	(٢,٠٠٧,٥٩١)	(٨٨٨,١٨٩)	(١,٨٧٧,٠٤٧)	(١,٢٠٠,٣٢٤)
٣١٧,١٥٣	(٤٦٣,٥٦٠)	(٨٤,٧٥٧)	(٦٢,٣٢٩)	(٦١,١٦٧)	(٢٥٥,٣٠٧)
١,٨٥٩,٣٣٠	(١,٨٥٩,٣٣٠)	(١,٨٥٩,٣٣٠)	-	-	-
٦,٧٢٠	(٦,٧٢٠)	(٦,٧٢٠)	-	-	-
٧,٥١٣,٨٠٩	(٨,٣٠٢,٧٦١)	(٣,٩٥٨,٣٩٨)	(٩٥٠,٥١٨)	(١,٩٣٨,٢١٤)	(١,٤٥٥,٦٣١)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤					
<i>المطلوبات المالية غير المشتقة</i>					
٥,٤٠٤,٤٢١	(٦,٣٥٢,٤٦٣)	(٢,٢٠٨,١٥٨)	(١,٦١٥,٠٥١)	(٦٠٢,٧٢٩)	(١,٩٢٦,٥٢٥)
٣٤٢,٧٣٣	(٥١٧,٣٤٧)	(٨٨,٥٢٩)	(٦٣,٢٢٦)	(٦٠,٧٤٣)	(٣٠٤,٨٤٩)
١,٤٦٧,٥٣٢	(١,٤٦٧,٥٣٢)	(١,٤٦٧,٥٣٢)	-	-	-
٥٦,٠٩٦	(٦١,٧٠٤)	(٢٠,٥٦٨)	(٤١,١٣٦)	-	-
٧,٢٧٠,٧٨٢	(٨,٣٩٩,٠٤٦)	(٣,٧٨٤,٧٨٧)	(١,٧١٩,٤١٣)	(٦٦٣,٤٧٢)	(٢,٢٣١,٣٧٤)

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي المخاطر المتعلقة بالتغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم، التي يكون لها تأثير مستقبلي على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق ومراقبتها من خلال مقاييس مقبولة مع تحسين العائد.

تستخدم المجموعة المشتقات بغرض إدارة مخاطر السوق، إلا أن المجموعة لا تطبق محاسبة التحوط.

(أ) مخاطر العملات

تتعرض المجموعة لمخاطر العملات على عمليات البيع والشراء التي تتم بعملات غير العملات التشغيلية لشركات المجموعة، وتتمثل بصورة رئيسية باليورو والجنيه الإسترليني. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات أجنبية من المعاملات التي تتم بالدولار الأمريكي نظراً لثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمام الدولار الأمريكي.

تقوم المجموعة بإدارة تعرضها لمخاطر صرف العملات الأجنبية من خلال استخدام الأدوات المشتقة.

فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى المقومة بالعملات الأجنبية، فإن سياسة المجموعة هي ضمان إبقاء صافي تعرضها في مستوى مقبول من خلال شراء وبيع العملات الأجنبية بسعر فوري عند الضرورة لمعالجة الاختلالات قصيرة الأجل.

٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٤
ألف يورو	ألف جنيه إسترليني	ألف يورو	ألف جنيه إسترليني
الاستثمارات	٥٢,٦٠٧	٦٧,٠٦٩	٦٥,٠٠٩
نقد لدى البنك	١,٩٣١	-	٢٥
ذمم دائنة تجارية وأخرى	(٥٥٣)	-	(١٦٣)
قروض	(٧٧,٠٢٣)	-	(٧٩,٠٤٤)
صافي التعرض	(٢٣,٠٣٨)	٦٧,٠٦٩	(١٤,١٧٣)
		٥١,٦٤٠	٥١,٦٤٠

فيما يلي أسعار الصرف المطبقة خلال السنة:

متوسط السعر	سعر الإقفال الفوري	متوسط السعر	سعر الإقفال الفوري
٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤
درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي
جنيه إسترليني	٤,٨٤	٤,٦٤	٤,٩٤
يورو	٤,١٥	٣,٩٤	٣,٨٠

تحليل الحساسية

إن التقلب المحدود في سعر صرف الدرهم مقابل اليورو والجنيه الإسترليني في ٣١ ديسمبر لم يكن له تأثير جوهري على الأرباح أو الخسائر.

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من إمكانية أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على صافي تكاليف التمويل للمجموعة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

(ب) مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

تتمثل الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لمخاطر القيمة العادلة في الموجودات والمطلوبات ذات سعر الفائدة الثابت. تتمثل الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لمخاطر معدل التدفق النقدي في الموجودات والمطلوبات ذات سعر الفائدة المتغير.

تخضع القروض طويلة الأجل لأسعار فائدة متغيرة وهي تختلف، بصورة عامة، استناداً إلى معدلات الإقراض الأساسية لدى البنوك على فترات منتظمة.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها المحملة بالفائدة. تقوم المجموعة بإدارة تعرضها الناتج عن التقلبات في أسعار الفائدة من خلال استخدام الأدوات المالية المشتقة، حيثما يكون مناسباً.

فيما يلي بيان أسعار الفائدة للأدوات المالية المحملة بالفائدة لدى المجموعة كما في تاريخ التقرير:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
		أدوات بأسعار ثابتة
		الموجودات المالية
٥٧٣,٨٧٥	٦٣٧,٤١٣	المطلوبات المالية
(٣٤٢,٧٣٣)	(٣١٧,١٥٣)	
		أدوات بأسعار متغيرة
		الموجودات المالية
٥٠,٣٩٢	٥٢,٠١٣	المطلوبات المالية
(٥,٤٠٤,٤٢١)	(٥,٣٣٠,٦٠٦)	

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات ذات السعر الثابت

تحتسب المجموعة بعض الموجودات المالية ذات الأسعار الثابتة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ولا تصنف المجموعة الأدوات المشتقة كأدوات تحوط وفقاً لنموذج محاسبة التحوط للقيمة العادلة.

إن أي زيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير ليس لها أي تأثير كبير على الأرباح أو الخسائر.

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

إن أي تغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى زيادة / (نقص) الأرباح أو الخسائر بحسب المبالغ المبينة أدناه. يفترض التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى، وبخاصة أسعار العملات الأجنبية. تم إجراء التحليل بنفس الأساس المستخدم في سنة ٢٠٢٤.

التأثير بآلاف الدراهم	الأرباح أو الخسائر	١٠٠ نقطة أساس الزيادة	١٠٠ نقطة أساس النقص
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	(٥٢,٧٨٦)	٥٢,٧٨٦	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	(٥٢,٤٨٩)	٥٢,٤٨٩	

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٥ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

(ج) مخاطر الأسعار

تنشأ مخاطر الأسعار من الأوراق المالية المتداولة التي تقاس بالقيمة العادلة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة سندات الدين وسندات الملكية المتاحة في محفظة الاستثمارات بغرض زيادة العائدات الاستثمارية إلى أقصى حد ممكن، وهو الهدف الرئيسي لاستراتيجية الاستثمار لدى المجموعة. وفقاً لهذه الاستراتيجية، يتم تصنيف بعض الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر نظراً لمراقبة أدائها بصورة فعالة كما تتم إدارتها على أساس القيمة العادلة.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تقارب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة قيمتها الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ودعم التطور المستقبلي للأعمال. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال المحدد على أنه أرباح السنة العائد إلى حملة حقوق الملكية في الشركة مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين. كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

يسعى مجلس الإدارة إلى الحفاظ على توازن بين العائدات الكبيرة المحتمل الحصول عليها من خلال زيادة مستويات الاقتراض والامتيازات والضمانات الممكن تحملها من خلال وضع قوي لرأس المال. حدد مجلس الإدارة نسبة المديونية للشركة التي يجب الاحتفاظ بها تحت مستوى ١:٢. وتحتسب هذه النسبة باعتبارها صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية زائداً صافي الدين. ويحتسب صافي الدين باعتباره إجمالي القروض البنكية ناقصاً النقد وما يعادله والاستثمارات المصنفة في المستوى ١ والمستوى ٢. ويحتسب إجمالي حقوق الملكية كما هو مبين في بيان المركز المالي. فيما أدناه تحليل صافي الدين للمجموعة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٣٣,٦١٩	١,٢٧٠,٣١٧	نقد وما يعادله (إيضاح ٢٠)
٧٢,٧٨٠	٤٥,٧٦٥	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (إيضاح ٢٠)
١,٣٠٣,٧٤١	١,٥٢٠,٨٢٥	استثمارات سائلة*
٢,٣١٠,١٤٠	٢,٨٣٦,٩٠٧	
(١,٧٩٧,٦٧٨)	(١,٧٧٠,٨٨٤)	الجزء المتداول من القروض (إيضاح ٢٢)
(٣,٦٠٦,٧٤٣)	(٣,٥٥٩,٧٢٢)	الجزء غير المتداول من القروض (إيضاح ٢١)
(٣,٠٩٤,٢٨١)	(٢,٤٩٣,٦٩٩)	صافي الدين

* تشمل الاستثمارات السائلة استثمارات مصنفة في المستوى ١ والمستوى ٢ (إيضاح ١٣ ج).

بموجب شروط تسهيلات القروض التي تقوم بها المجموعة، فإن المجموعة مطالبة بالالتزام ببعض التعهدات المالية من خلال الحفاظ على نسب معينة كما هو منصوص عليه في اتفاقيات التسهيلات ذات الصلة (إيضاح ٢١).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٦ تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٨١١,٧١٥	٨٤٣,٦٢٢	تشمل بالأساس ما يلي:
٨٥٠,٦٤٩	٤٦٢,٢٠١	مواد مستهلكة
١٤٨,٧٣٧	١٤٧,٢١٢	تكلفة العقارات المباعة
١٥٢,٦٥٦	١٥٥,٦٦٩	استهلاك وإطفاء
١١٧,١٢٦	١٣١,٠٠٢	مصروفات غير مباشرة للمصنع
١١٤,٢٦٥	١٤٠,٠٥٥	تكاليف الموظفين
٢٩,٠٧٧	٢٩,٠٧٧	حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة (إيضاح ١٢)
		مشاركة تكاليف البنية التحتية وأعمال التطوير مع هيئة الطرق والمواصلات (إيضاح ٣٢)

٧ مصروفات إدارية

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٢٥١,٦١٤	٢٦٦,١٣٥	تشمل بالأساس ما يلي:
٥٩,٨٣٦	٨٧,١٥٠	تكاليف الموظفين
٢١,٨٣٦	٢٢,٢٧١	مصروفات بيع وتسويق
٢٢,٥٠٠	٣٠,٠٠٠	استهلاك وإطفاء
		أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

تشمل مصروفات البيع والتسويق مبلغاً بقيمة ٢,٠٣ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,٧٧ مليون درهم) مدفوعاً لمساهمات خيرية واجتماعية.

٨ تكاليف وإيرادات التمويل

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٣٨,٣٥٦	٤٤,٠٦٥	إيرادات الفوائد
٣٩,٨٨٤	٣٣,٧٩٠	عكس الخصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
٧٨,٢٤٠	٧٧,٨٥٥	إيرادات التمويل
(٣٨١,١١٣)	(٣٣٠,٥٣٦)	تكاليف الفوائد
(٢٤,٤٨٣)	(٢٦,٢٧٤)	مصروفات الفوائد على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٢٣)
(٤,٨٣٥)	(٨,٠٠٧)	رسوم بنكية
-	(٥,١٢٩)	عكس الخصم على التزامات عقود الإيجار
(١٢,٣١٨)	-	عكس الأرباح على تعديل القروض
٢,٧٤١	٩,٣٣٩	أرباح/ (خسائر) صرف العملات الأجنبية، بالصافي
(٤٢٠,٠٠٨)	(٣٦٠,٦٠٧)	تكاليف التمويل

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٩ إيرادات أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٥٠٠	٣٧,٤٧٠	تشمل بشكل رئيسي ما يلي:
٣,٩٦٢	١,٤٩٣	مطالبات التأمين المستلمة
٣,٠٦٧	٥,٢٩١	رسوم غرامات على التأخر في السداد من العملاء
٣,٦٠٥	٤,٠٣٤	مبيعات خردة
-	٤,٨٩٧	تجفيف المياه
٢٨٨	٣٦	أتعاب إدارة
١٤٦	٢٧	أرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
		إيرادات إعلانات

استلمت المجموعة مبلغ ٣٧,٤٧ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢٥,٥٠ مليون درهم) من شركة التأمين كجزء من المطالبة المتعلقة بفيضانات دبي في أبريل ٢٠٢٤.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٠ ممتلكات وآلات ومعدات

أرض ألف درهم	مبانٍ ألف درهم	آلات ومعدات ألف درهم	معدات مكتبية وأثاث ألف درهم	مركبات ألف درهم	طرق وبنية تحتية ألف درهم	أعمال رأسمالية فيد الإنجاز ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٩١,١٩٨	١,٥٤٣,٢٠٤	١,٢٤٨,٧٣٥	١٢٠,٣١٥	٢١,١٨٢	-	٥٦,٠٧٤	٣,٠٨٠,٧٠٨
-	١٣,٩٧٩	١٥,٤٩٦	٨,٣٥٢	١,١٥٢	-	١٣,٤٨٦	٥٢,٤٦٥
٣,١٧٨	(١,٣٥٨)	(٧,٢٥٧)	١٧,٠٣٣	-	-	(١١,٥٩٦)	-
-	٥,٢٧٥	-	-	-	-	-	٥,٢٧٥
٤٨,٧٠٠	-	-	-	-	-	٤,٨٧٥	٥٣,٥٧٥
-	(١٣,١٩٠)	(٢٦,٥٤٧)	(١٧,٢٥٢)	(١٥٠)	-	(١٤٩)	(٥٧,٢٨٨)
١٤٣,٠٧٦	١,٥٤٧,٩١٠	١,٢٣٠,٤٢٧	١٢٨,٤٤٨	٢٢,١٨٤	-	٦٢,٦٩٠	٣,١٣٤,٧٣٥
١٤٣,٠٧٦	١,٥٤٧,٩١٠	١,٢٣٠,٤٢٧	١٢٨,٤٤٨	٢٢,١٨٤	-	٦٢,٦٩٠	٣,١٣٤,٧٣٥
-	٦٤٠	١١,٧٢٣	٢٣,١٥١	١,٨٣٣	-	١١٢,٨١٩	١٥٠,١٦٦
-	١,٠١٦	٣٠,٠٧٣	٥٦٠	-	٤,٧٩١	(٣٦,٤٤٠)	-
-	-	-	-	-	-	٨,٩٩٦	٨,٩٩٦
-	(١١,٧٣٥)	(٢٢,٣٨١)	(٣,٧١٠)	(١,٢٩٤)	-	(١١)	(٣٩,١٣١)
١٤٣,٠٧٦	١,٥٣٧,٨٣١	١,٢٤٩,٨٤٢	١٤٨,٤٤٩	٢٢,٧٢٣	٤,٧٩١	١٤٨,٠٥٤	٣,٢٥٤,٧٦٦
-	٥٤٤,٧٦٩	٩٠٨,٠١٣	١٠٩,٨٥٧	٢٠,٣٦٢	-	١٠,٧٠٨	١,٥٩٣,٧٠٩
-	٥٦,٥١٦	٤٩,٨٨٧	١٤,٦٠٢	٥٥٧	-	-	١٢١,٥٦٢
-	-	(٩,٨٧٤)	٩,٨٦٠	١٤	-	-	-
-	(٩,٢١٤)	(٢٤,٩٨١)	(١٥,٤٤٠)	(١٥٠)	-	(١٤٩)	(٤٩,٩٣٤)
-	٥٩٢,٠٧١	٩٢٣,٠٤٥	١١٨,٨٧٩	٢٠,٧٨٣	-	١٠,٥٥٩	١,٦٦٥,٣٣٧
-	٥٩٢,٠٧١	٩٢٣,٠٤٥	١١٨,٨٧٩	٢٠,٧٨٣	-	١٠,٥٥٩	١,٦٦٥,٣٣٧
-	٥٣,٧٩٠	٤٧,٧٨٥	١٢,٦٣١	١,١٢١	٧٦	-	١١٥,٤٠٣
-	(١١,٢٤٤)	(٢٠,٩٧٧)	(٣,٧١٠)	(١,٢٩٤)	-	-	(٣٧,٢٢٥)
-	٦٣٤,٦١٧	٩٤٩,٨٥٣	١٢٧,٨٠٠	٢٠,٦١٠	٧٦	١٠,٥٥٩	١,٧٤٣,٥١٥
١٤٣,٠٧٦	٩٥٥,٨٣٩	٣٠٧,٣٨٢	٩,٥٦٩	١,٤٠١	-	٥٢,١٣١	١,٤٦٩,٣٩٨
١٤٣,٠٧٦	٩٠٣,٢١٤	٢٩٩,٩٨٩	٢٠,٦٤٩	٢٠,١١٣	٤,٧١٥	١٣٧,٤٩٥	١,٥١١,٢٥١

في ١ يناير ٢٠٢٤
إضافات (راجع (١) أدناه)
تحويلات
تحويل من مخزون (راجع (٣) أدناه)
تحويل من عقارات استثمارية (راجع (٤) أدناه)
استبعادات ومحذوفات
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
في ١ يناير ٢٠٢٥
إضافات (راجع (١) أدناه)
تحويلات
تحويل من عقارات استثمارية (راجع (٤) أدناه)
استبعادات ومحذوفات
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة
في ١ يناير ٢٠٢٤
المحمل للسنة
تحويلات
استبعادات ومحذوفات
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
في ١ يناير ٢٠٢٥
المحمل للسنة
استبعادات ومحذوفات
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
صافي القيمة الدفترية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٠ ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

- (١) تمثل الإضافات على الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز التكاليف التي تكبدتها الشركات التابعة عن إنشاء الفنادق والطرق والبنية التحتية وتوسعة منشأتها التصنيعية.
- (٢) تشمل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٥٣,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥٣,٤ مليون درهم) مقابل توسعة منشأة تصنيع. بناءً على مراجعة القيم الدفترية، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٠,٧ مليون درهم عن هذه الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في السنوات السابقة.
- (٣) بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ٥,٢٨ مليون درهم من المخزون إلى الممتلكات والآلات والمعدات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.
- (٤) بناءً على التغيير في الاستخدام، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ٩ مليون درهم من الاستثمارات العقارية إلى الممتلكات والآلات والمعدات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٣,٥٨ مليون درهم).
- (٥) تم رهن مباني وآلات وماكينات بصفافي قيمة دفترية ٧١٩,٩١ مليون درهم (٢٠٢٤: ٧٤٦ مليون درهم) كضمان مقابل قروض لأجل تم الحصول عليها من بنوك. يتم أيضاً في بعض الحالات التنازل عن التأمين على تلك المباني والآلات والماكينات لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها.

١١ شهرة تجارية وموجودات غير ملموسة

المجموع ألف درهم	موجودات أخرى غير ملموسة ألف درهم	شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية ألف درهم	شهرة تجارية ألف درهم	التكلفة
٣٨٢,٥٣٩	٢٧,٦١٦	٢٣٠,٨٣٨	١٢٤,٠٨٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٤
٨,٢٥٠	١١	٨,٢٣٩	-	إضافات خلال السنة
٣٩٠,٧٨٩	٢٧,٦٢٧	٢٣٩,٠٧٧	١٢٤,٠٨٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣٩٠,٧٨٩	٢٧,٦٢٧	٢٣٩,٠٧٧	١٢٤,٠٨٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٥
٩,٤٩١	٩,٤٤١	٥٠	-	إضافات خلال السنة
٤٠٠,٢٨٠	٣٧,٠٦٨	٢٣٩,١٢٧	١٢٤,٠٨٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
				الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة
١٤٠,٠٩٢	٢٠,٩١٠	٧٩,٤٥٣	٣٩,٧٢٩	كما في ١ يناير ٢٠٢٤
١٣,٥٩٩	١,٦٨٠	١١,٩١٩	-	إطفاء
١٥٣,٦٩١	٢٢,٥٩٠	٩١,٣٧٢	٣٩,٧٢٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٥٣,٦٩١	٢٢,٥٩٠	٩١,٣٧٢	٣٩,٧٢٩	كما في ١ يناير ٢٠٢٥
١٤,٨٧٦	٢,٩٥٧	١١,٩١٩	-	إطفاء
١٦٨,٥٦٧	٢٥,٥٤٧	١٠٣,٢٩١	٣٩,٧٢٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
				القيمة الدفترية
٢٣٧,٠٩٨	٥,٠٣٧	١٤٧,٧٠٥	٨٤,٣٥٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٣١,٧١٣	١١,٥٢١	١٣٥,٨٣٦	٨٤,٣٥٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١١ شهرة تجارية وموجودات غير ملموسة (تابع)

الشهرة التجارية

تفحص المجموعة انخفاض قيمة الشهرة التجارية باستخدام حسابات القيمة قيد الاستخدام على أساس سنوي. تستخدم الحسابات توقعات التدفقات النقدية على أساس الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة والتي تغطي فترة خمس سنوات. يتم استقراء التدفقات النقدية بعد فترة الخمس سنوات باستخدام معدلات النمو المقدرة المتوافقة مع توقعات القطاع التي تعمل فيه وحدات توليد النقد. بناءً على هذا التقييم، لم يتم الاعتراف بأي خسائر انخفاض في القيمة خلال السنة الحالية (٢٠٢٤: لا شيء).

تتعلق الشهرة التجارية بشكل أساسي بعمليات التصنيع والمقاولات والخدمات للمجموعة.

شهادات تسجيل المنتج والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامة التجارية

تمثل شهادات تسجيل المنتج قيمة الشهادات الممنوحة من قبل السلطات التنظيمية لتصنيع وتسويق بعض المنتجات الطبية والصيدلانية. يتم إطفاء شهادات تسجيل المنتجات على مدى العمر الإنتاجي المتراوح من ٥ إلى ١٥ سنة.

١٢ عقارات استثمارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠,٠٩٩,٦٨١	١١,١٨٩,٤٦٧	في ١ يناير
٤٣٤,٧٤٠	٧٦,٣١٨	إضافات
(٥٣,٥٧٥)	(٨,٩٩٦)	محول إلى ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ١٠)
(١١٠,٠٠٠)	-	محول إلى المخزون
(٣٨,٠٤٢)	(١,١١٨,٧٢٩)	بيع عقارات استثمارية
٨٥٦,٦٦٣	٨٣٦,٩١٠	صافي أرباح التقييم العادل
-	(٥٦,٢٠٦)	استثمار عقاري مصنف كمحتفظ به للبيع
١١,١٨٩,٤٦٧	١٠,٩١٨,٧٦٤	في ٣١ ديسمبر

- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت الإضافات على الاستثمارات العقارية ٧٦,٣٢ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤٣٤,٧٤٠ مليون درهم)، والتي تتضمن بشكل أساسي الاستحواذ على أرض في رأس الخيمة
- قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بمبلغ ١,١٢ مليار درهم مقابل مبلغ ١,١٤ مليون درهم خلال السنة الحالية (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٨,٠٤ مليون درهم عن ثمن ٤٠,١ مليون درهم) وسجلت أرباحاً بمبلغ ٢٢,٩٣ مليون درهم من بيع عقارات استثمارية (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,٠٦ مليون درهم).
- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بتصنيف قطعة أرض وسكن عمال بقيمة ٥٦,٢١ مليون درهم من عقارات استثمارية إلى موجودات محتفظ بها للبيع، وسجلت المجموعة صافي أرباح من التقييم بالقيمة العادلة بلغت ٦,٥٤ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: لا شيء).
- تم رهن الموجودات المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع بمبلغ ٥٦,٢١ مليون درهم (٢٠٢٤: لا شيء) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك.
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ونظراً لحدوث تغيير في الاستخدام مدعوم بإجراءات يمكن ملاحظتها، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ٩ مليون درهم من عقارات استثمارية إلى الممتلكات والآلات والمعدات (٢٠٢٤: ٥٣,٥٨ مليون درهم) (إيضاح ١٠).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٢ عقارات استثمارية (تابع)

تتألف الاستثمارات العقارية مما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٢٧٧,٧٩٦	٦,٤٨٨,٨٧٩	بنية تحتية ومنشآت ملحقة
١,٦٦٤,٥٦٧	٨١٣,٣١٠	قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير
١,٥٧٢,١٦٨	١,٩٢٦,١٣٦	مرافق تجزئة وتجارية
١,١٨٩,٩٣٢	١,١٣٨,٢٨٤	وحدات سكنية
٤٨٥,٠٠٤	٥٥٢,١٥٥	مسكن عمال ومستودعات
١١,١٨٩,٤٦٧	١٠,٩١٨,٧٦٤	

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة:

أقيمت هذه المنشآت على قطعتي الأرض (قطعة رقم ٥٩٨-٠١٠٠ ورقم ٥٩٧-٠١٠٠ الواقعتين في منطقة جبل علي الصناعية) اللتان تم الحصول عليهما من حكومة دبي بموجب عقد إيجار طويل الأجل قابل للتجديد وغير قابل للإلغاء لمدة ٩٩ سنة. وتم إعفاء المجموعة من دفع إيجار العشر سنوات الأولى، واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، يتم دفع ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة سنوياً من الأنشطة العقارية إلى حكومة دبي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حصلت المجموعة على القيم العادلة لجميع المراحل، وأُجريت التقييمات باستخدام منهج تقييم الدخل بعد الأخذ بالاعتبار التدفقات النقدية الصادرة الناتجة عن الحصة المقدرة بنسبة ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة المستحقة إلى حكومة دبي. بلغت أرباح التقييم بالقيمة العادلة ٦١٣,٥١ مليون درهم (٢٠٢٤: أرباح التقييم بالقيمة العادلة ٤٨٠,٣٦ مليون درهم) نتيجة إدراج رسوم التأجير من الباطن ضمن صافي التدفقات النقدية والتغيرات في صافي التدفقات النقدية التعاقدية والمتوقعة بناءً على شروط عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين والانخفاض في التدفقات النقدية الخارجة المتزايدة الناشئة عن التغير في الافتراضات المتعلقة بنفقات التشغيل.

حيث إن تقييم كافة المراحل المنجزة من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل يرتكز على صافي التدفقات النقدية المستقبلية، فقد تم إجراء تعديل على قيمة الإيجار المستحقة على أساس القسط الثابت بموجب المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وبالمثل تم إدراج الإيجارات غير المكتسبة الصادر فواتير بشأنها مقدماً والمطلوبات المعترف بها المتعلقة بحصة حكومة دبي البالغة ٢٠٪ في تاريخ التقييم ضمن تقييم الاستثمارات العقارية.

تتكون المعطيات الهامة غير الملحوظة في قياس القيمة العادلة من التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية الواردة من الإيجار ومعدل الخصم والمصروفات المدفوعة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٢ عقارات استثمارية (تابع)

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير:

تتألف من:

(١) قطعة أرض مستلمة بواسطة شركة تابعة من حكومة الفجيرة.

(٢) قطعة أرض مستلمة بواسطة شركة تابعة من حكومة أنجولا.

(٣) قطع أراضي أخرى للتطوير السكني والتجاري.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أُجري التقييم العادل لقطع الأراضي باستخدام منهج مقارنة المبيعات ومنهج رسملة الدخل حسب الملائم مما أدى إلى صافي أرباح من التقييم العادل بقيمة ٨٨,٧٢ مليون درهم (٢٠٢٤: صافي أرباح من التقييم العادل بقيمة ٢١٨,٠٨ مليون درهم).

تتكون المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس من معدلات المبيعات في السوق.

تم رهن قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير بقيمة ٤١,٢٠ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٢٩ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

(ج) الوحدات السكنية:

خضعت الوحدات السكنية للتقييم باستخدام منهج مقارنة المبيعات أو منهج رسملة الدخل، مما أدى إلى صافي أرباح من التقييم العادل بقيمة ٤٠,٥١ مليون درهم (٢٠٢٤: أرباح من التقييم العادل بقيمة ١١٠,٣٥ مليون درهم).

تتكون المعطيات الهامة غير الملحوظة في قياس القيمة العادلة بالأساس من معدلات المبيعات في السوق.

تم رهن عقارات سكنية بقيمة ٢٧٧,١٣ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣٢٨,٧٣ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

(د) مرافق تجزئة وتجارية:

تتألف من:

(١) مبنى متعدد الاستخدامات، وتم تأجيره بموجب عقود إيجار تشغيلي؛

(٢) مبنى متعدد الاستخدامات تم تشييده على قطعة أرض ممنوحة من حكومة الفجيرة؛

(٤) مجمعات المدارس؛ و

(٤) مرافق تجزئة وتجارية أخرى بموجب عقود إيجار تشغيلي.

خضعت مرافق التجزئة والمرافق التجارية للتقييم باستخدام منهج رسملة الدخل أو منهج تقييم الدخل حسب الملائم مما أدى إلى صافي أرباح من التقييم العادل بقيمة ٦٢,٧٠ مليون درهم (٢٠٢٤: ربح من التقييم العادل بقيمة ٥٧,١٤ مليون درهم).

تشتمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على التدفقات النقدية المستقبلية الواردة بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة.

تم رهن مرافق التجزئة والمرافق التجارية بقيمة ٦٣٧,٠ مليون درهم (٢٠٢٤: ٨٢٢,٨ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٢ عقارات استثمارية (تابع)

(هـ) مساكن العمال والمستودعات:

تحدد التقييم العادل لمساكن العمال والمستودعات بتاريخ التقرير باستخدام منهج مقارنة المبيعات ومنهج رسملة الدخل مما أدى إلى صافي أرباح من التقييم العادل بقيمة ٣١,٤٧ مليون درهم (٢٠٢٤: خسائر من التقييم العادل بقيمة ٩,٢٧ مليون درهم). تشمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة في قياس القيمة العادلة بالأساس على التدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق ومعدلات عائد الرسملة.

تم رهن مساكن العمال والمستودعات بقيمة ٧,٥٣ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣٣,٢٠ مليون درهم) مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من أحد البنوك. وعلاوة على ذلك، تم التنازل عن وثيقة تأمين تلك العقارات لصالح هذا البنك.

عمليات التقييم

خضعت الاستثمارات العقارية لدى المجموعة للتقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين مع مراعاة متطلبات المعيار رقم ١٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "قياسات القيمة العادلة". وبالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. وتراجع الإدارة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلون والمسجلون لأغراض التقارير المالية، ويشمل ذلك من بين جملة أمور:

- توفير جميع البيانات الرئيسية اللازمة لتقارير التقييم المستقل والتحقق منها.
- تقدير حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقارير التقييم للسنة السابقة.
- إجراء مناقشات مع خبراء التقييم المستقلين والمسجلين.

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة

حُدثت التقييمات من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين بناءً على المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة أدناه. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبير التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها ومصروفات التشغيل المتوقعة. كما يضع الخبراء افتراضات حول معدلات عائد الرسملة ومعدلات عدم الإشغال ومعدلات الخصم والإيجارات المقدرة في السوق، التي تتأثر بخصائص محددة مثل موقع العقار وعائد الدخل ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

تظل أسس التقييم والافتراضات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية متسقة إلى حد كبير مع المنهجية المعتمدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بخلاف إدراج إيرادات رسوم إعادة التأجير في التدفقات النقدية المستقبلية والتغيير في الافتراضات المتعلقة بتكلفة كشف الرواتب.

أسلوب التقييم:	المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد	العلاقة المتبادلة بين المدخلات غير القابلة للرصد الرئيسية وقياس القيمة العادلة
(٢٠٢٥ و ٢٠٢٤)		

نهج رسملة الدخل: يعتمد هذا النهج على تقييم العقارات بناءً على الدخل الناتج. يتم احتساب الدخل بقسمة صافي الدخل التشغيلي المتحصل من العقار على معدل الرسملة.	نمو الإيجار: ٢٪ معدلات العائد: من ٦٪ إلى ١٢٪ مصروفات تشغيلية: تتراوح من ٥٪ إلى ٣٢٪ من إيرادات الإيجار.
--	--

أسلوب الدخل: يوفر أسلوب الدخل مؤشر للقيمة العادلة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.	نمو الإيجار - لا يُؤخذ النمو في الاعتبار للفترة التعاقدية المتبقية.
--	---

معدلات الخصم: من ٧,٥٪ إلى ٨,٥٪.

مصروفات تشغيلية: تتراوح من ٢٨٪ إلى ٣١٪ من إيرادات الإيجار.

أسعار السوق: تتراوح من ١٧٢ درهم للمتر المربع إلى ٢,٤١٦ درهم للمتر المربع.

بموجب طريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتم خصم التدفق النقدي المتوقع إلى تاريخ التقييم، مما ينتج عنه القيمة الحالية للأصل.

أسلوب مقارنة المبيعات: يعكس أسلوب السوق أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً لعقارات مماثلة، مع مراعاة الاختلافات في الموقع والحجم وحالة العقار.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٢ عقارات استثمارية (تابع)

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة (تابع)

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة:

(أ) بنية تحتية ومنشآت ملحقة:

التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية الواردة من الإيجار
استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل ارتفاع الإيجارات في السوق والفترات الخالية من الإيجار. في حال كانت معدلات الإيجار أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى/ أقل بمبلغ ٣٢٨ درهم، على التوالي (٢٠٢٤: أعلى/ أقل بمبلغ ٢٩٥ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدل الخصم
تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التيقن من كمية وتوقيت التدفقات النقدية. في حال كان معدل الخصم أعلى/ أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٦٤٥ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٨٤٥ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٤: أقل بمبلغ ٦٥٣ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٨٥٢ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

المصروفات المدفوعة
تشمل مصروفات الصيانة والمصروفات الأخرى اللازمة لإبقاء العقارات في حالة التشغيل على مدار أعمارها الإنتاجية المتوقعة. في حال كانت تكاليف التشغيل والصيانة أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أقل/ أعلى بقيمة ١٠٢ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٤: أقل/ أعلى بمبلغ ١٠٥ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(ب) قطع الأراضي للتطوير المستقبلي وقيد التطوير

معدلات المبيعات في السوق
استناداً إلى سعر البيع المقدر للعقارات المقارنة ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم، في حال كانت معدلات المبيعات في السوق أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى/ أقل بمبلغ ١٧٣,٩٧ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٤: أعلى/ أقل بمبلغ ١٦٥ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(ج) وحدات سكنية

معدلات المبيعات في السوق
استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل ارتفاع الإيجارات في السوق والفترات الخالية من الإيجار. في حال كانت معدلات الإيجار أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى/ أقل بمبلغ ٦١ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٤: أعلى/ أقل بمبلغ ٦٩ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٢ عقارات استثمارية (تابع)

أساليب التقييم التي تستند عليها الإدارة في تقديرها للقيمة العادلة (تابع)

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة: (تابع)

(د) مرافق تجزئة وتجارية

النتدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق

استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل ارتفاع الإيجارات في السوق والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى / أقل بمبلغ ٣٢ مليون درهم، على التوالي (٢٠٢٤: أعلى بمبلغ ٣٦ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدلات عائد الرسملة

استناداً إلى الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. فيما لو كانت معدلات عائد الرسملة أعلى/ أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ١٦٤ مليون درهم/ أعلى بمبلغ ٢٣٧ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٤: أقل بمبلغ ١٦١ مليون درهم/ أعلى بمبلغ ١٧٢ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

(هـ) مساكن عمال ومستودعات

النتدفقات النقدية المستقبلية الواردة من الإيجار بحسب السوق

استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناء على شروط عقود الإيجار الحالية، مثل ارتفاع الإيجارات في السوق والفترات الخالية من الإيجار. فيما لو كانت معدلات الإيجار أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكان التقييم أعلى/ أقل بمبلغ ٤٤ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٤: أعلى/ أقل بمبلغ ٤٤ مليون درهم على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

معدلات عائد الرسملة

استناداً إلى الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات ومع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. فيما لو كانت معدلات عائد الرسملة أعلى/ أقل بنسبة ١٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٢٣ مليون درهم/ أعلى بمبلغ ٢٧ مليون درهم على التوالي (٢٠٢٤: أقل بمبلغ ٢٤ مليون درهم/ أعلى بمبلغ ٢٧ مليون درهم، على التوالي)، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٢ عقارات استثمارية (تابع)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تصنّف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي المطابقة بين الأرصدة الافتتاحية والأرصدة الختامية للقيم العادلة في المستوى ٣.

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١٠,٠٩٩,٦٨١	١١,١٨٩,٤٦٧	في ١ يناير
٤٣٤,٧٤٠	٧٦,٣١٨	إضافات
(٥٣,٥٧٥)	(٨,٩٩٦)	محول إلى ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ١٠)
(١١٠,٠٠٠)	-	محول إلى المخزون (إيضاح ١٧)
(٣٨,٠٤٢)	(١,١١٨,٧٢٩)	بيع استثمار عقاري
٨٥٦,٦٦٣	٨٣٦,٩١٠	صافي أرباح التقييم العادل
-	(٥٦,٢٠٦)	استثمار عقاري مصنف كمحفظ به للبيع
١١,١٨٩,٤٦٧	١٠,٩١٨,٧٦٤	في ٣١ ديسمبر

١٣ استثمارات مالية

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٧٩,٨٥٢	٩٢,٨٦٧	(١) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - الإيضاح ١٣ (أ) سندات ملكية
		(٢) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - الإيضاح ١٣ (ب) سندات ملكية مدرجة محفظ بها للمتاجرة صناديق وسندات وسندات ملكية غير مدرجة
٢٤٩,٤٤٦	٤٤٢,٤٠٠	
١,٩٨٥,٣٣٦	٢,٣١٦,٢٧٩	
٢,٢٣٤,٧٨٢	٢,٧٥٨,٦٧٩	
٦٦٩,٥٠٢	٨٣٢,٠٤٥	التوزيع الجغرافي للاستثمارات:
٣٢٢,١٢٥	٤٩٩,٧٩٢	الإمارات العربية المتحدة
١,٣٢٣,٠٠٧	١,٥١٩,٧٠٩	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
٢,٣١٤,٦٣٤	٢,٨٥١,٥٤٦	دول أخرى (١) + (٢)

تم رهن الاستثمارات في الصناديق والسندات والأوراق المالية غير المدرجة التي تبلغ قيمتها العادلة ٣٣٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣١٢ مليون درهم)، لصالح بنوك مقابل القروض التي تم الحصول عليها (الإيضاح ٢٢).

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

إن استثمارات المجموعة في الأوراق المالية المدرجة هي مدرجة في أسواق مالية مختلفة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وفيما يتعلق بهذه الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، فإن أي ارتفاع / (انخفاض) بنسبة ١٠٪ في أسعار الأسهم بتاريخ التقرير كان سيؤدي إلى ارتفاع / (انخفاض) الأرباح بمبلغ ٦٩,٨١ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥٦,٦٢ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٣ استثمارات مالية (تابع)

(أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تشمل هذه الاستثمارات بشكل أساسي ٥٪ من أسهم ساياكروب ش.م.ب (م) وهو بنك مؤسس في مملكة البحرين ومتخصص في الاستثمار والتمويل وتلبية متطلبات خدمات قطاع الطاقة.

(ب) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتمثل الاستثمارات الرئيسية في السندات والصناديق والأوراق المالية المدرجة والصكوك والصناديق المدارة.

قامت المجموعة باستثمار مبلغ ٣١٩,٧٣ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢٨٩,٥ مليون درهم) في محفظة سندات متنوعة ذات عائد ثابت (محتفظ بها للمتاجرة) ومبلغ ٣٩٢,١٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥١٠,٧٢ مليون درهم) في صناديق حقوق ملكية مدارة من خلال استخدام تسهيلات اقتراض ذات صلة بمبلغ ٣٣٢ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣٠٢ مليون درهم). معظم هذه السندات لها تصنيف ائتماني للطرف المقابل "الدرجة الاستثمارية"، ولها تاريخ استحقاق متوسط إلى طويل الأجل.

(ج) قياس القيم العادلة

تقوم المجموعة بقياس القيم العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة المبين أدناه الذي يعكس أهمية المعطيات المستخدمة في أساليب القياس:

المستوى ١: سعر السوق المدرج (غير المعدل) في سوق نشطة. تستند القيم العادلة على سعر السوق في تاريخ التقييم. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في سندات حقوق الملكية المدرجة المحتفظ بها للمتاجرة في هذه الفئة.

المستوى ٢: أساليب التقييم التي تستند إلى معطيات جديرة بالملاحظة إما بطريقة مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار). تشمل هذه الفئة الأدوات التي يتم تقييمها باستخدام: أسعار السوق المدرجة في أسواق نشطة لأدوات مماثلة أو أسعار السوق المدرجة لأدوات متطابقة أو مماثلة في الأسواق التي تعتبر أقل نشاطاً أو أسعار الوسطاء أو أساليب التقييم الأخرى التي تكون فيها كافة المعطيات الهامة جديرة بالملاحظة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من بيانات السوق. ويتم تصنيف استثمار المجموعة في الصناديق والصكوك والسندات المهيكلية في هذه الفئة.

المستوى ٣: أساليب التقييم التي تُستخدم فيها معطيات هامة غير جديرة بالملاحظة. تشمل هذه الفئة كافة الأدوات التي تشمل أساليب تقييمها معطيات غير مستندة إلى بيانات جديرة بالملاحظة ويكون للمعطيات غير الجديرة بالملاحظة تأثير جوهري على عملية تقييم الأداة. تشتمل هذه الفئة على الأدوات التي يتم تقييمها استناداً إلى الأسعار المدرجة للأدوات المماثلة حيث يقتضي الأمر القيام بتعديلات أو افتراضات جوهريّة غير جديرة بالملاحظة لكي تعكس الفروق بين الأدوات.

كما يتم التوصل إلى التقييم، في بعض الحالات، بناءً على تقارير التقييم الصادرة من مدير الصندوق وكذلك التقارير الصادرة حول سير العمل في المشاريع. يتم تصنيف استثمار المجموعة في الأوراق المالية غير المدرجة والصناديق المدارة ضمن هذه الفئة. وبصورة عامة، فإن أي تغيير في المعطيات المقارنة ذات الصلة المستخدمة لتقدير القيمة العادلة يصحبه تغيير في القيمة العادلة.

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعليه تم تسجيل أرباح بمبلغ ١٥٠,٢٠ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة الحالية (٢٠٢٤: خسائر بمبلغ ١١٤,٢٢ مليون درهم).

قامت المجموعة بمراجعة القيمة العادلة للاستثمارات في الأوراق المالية غير المدرجة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعليه تم تسجيل صافي التغيير في القيمة العادلة بمبلغ ١٣,٠٣ مليون درهم خلال السنة الحالية في الدخل الشامل الآخر (٢٠٢٤: خسارة بمبلغ ٠,٤٢ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٣ استثمارات مالية (تابع)

(ج) قياس القيم العادلة (تابع)

يوضح الجدول المبين أدناه تحليلاً للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير حسب تصنيف مستويات قياس القيمة العادلة الذي يتم فيه تصنيف قياس القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المجموع ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٤٥٢,٣٢٣	١,٠٦٨,٣٥٨	١,٢٣٧,٩٩٨	٢,٧٥٨,٦٧٩
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٤٤	-	٩٢,٧٢٣	٩٢,٨٦٧
	٤٥٢,٤٦٧	١,٠٦٨,٣٥٨	١,٣٣٠,٧٢١	٢,٨٥١,٥٤٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المجموع ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢٥٨,٣٧٢	١,٠٤٥,١٥٩	٩٣١,٢٥١	٢,٢٣٤,٧٨٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢١٠	-	٧٩,٦٤٢	٧٩,٨٥٢
	٢٥٨,٥٨٢	١,٠٤٥,١٥٩	١,٠١٠,٨٩٣	٢,٣١٤,٦٣٤

مطابقة قياسات القيم العادلة للاستثمارات بحسب المستوى ٣

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٨٦٨,٩٣٦	١,٠١٠,٨٩٣	كما في ١ يناير
٣٢٤,٠٢٠	٤٠٩,٨٩٠	إضافات خلال السنة
(٢٦٠,٦١٨)	(١٤١,٦٦٩)	مستردة / مبيعة خلال السنة
-	(١٥,٦٧٠)	تحويلات إلى المستوى ٣
(٤٢٣)	١٣,٠٨١	الأرباح المسجلة في الدخل الشامل الآخر
		- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
		الأرباح / (الخسائر) المسجلة في الأرباح أو الخسائر
		- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)
٧٨,٩٧٨	٥٤,١٩٦	كما في ٣١ ديسمبر
١,٠١٠,٨٩٣	١,٣٣٠,٧٢١	

تحليل الحساسية

بالنسبة للاستثمارات المصنفة في المستوى ٣، فإن أي ارتفاع / (انخفاض) بنسبة ١٠٪ في صافي قيمة الموجودات بتاريخ التقرير كان ليؤدي إلى ارتفاع / (انخفاض) صافي قيمة الموجودات بمبلغ ١٣٣,٠٧ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٠١,٠٩ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٤ موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٧,٩٨٨	١٦,٧٩١	

في السنة الحالية، تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مبالغ مستحقة من هيئة كهرباء ومياه دبي عن تكلفة إنشاء تقاطع تكبدتها إحدى الشركات التابعة. في السنة السابقة، تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مبالغ مستحقة من هيئة كهرباء ومياه دبي عن تكلفة محطة فرعية تكبدتها إحدى الشركات التابعة.

تم تحديد التقييم العادل لهذه الذمم المدينة باستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. ونظراً لاستخدام المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة عند تحديد القيمة العادلة لهذه الذمم المدينة، فقد تم تصنيفها ضمن الأدوات المالية من المستوى ٣.

١٥ استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	استثمارات في انتلافات مشتركة (راجع (١) أدناه) استثمارات في شركات زميلة (راجع (٢) أدناه) إجمالي الاستثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية
٩٧٧,١٥٠	٩٣١,٧٧٧	
٥١٢,٩٣٩	٥١٦,٩٤٩	
١,٤٩٠,٠٨٩	١,٤٤٨,٧٢٦	

(١) الانتلافات المشتركة

فيما يلي الاستثمارات في الانتلافات المشتركة المملوكة بواسطة المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

(أ) شركة إيميكول ديستريكت كولينغ ذ.م.م ("إيميكول")

في ٢٥ يوليو ٢٠٢٢، باعت المجموعة ٥٠٪ من حصتها في الشركة التابعة المملوكة لها بالكامل، شركة إيميكول ديستريكت كولينغ ذ.م.م ("إيميكول"). وتم إعادة قياس الاستثمار المتبقي لاحقاً بنسبة ٥٠٪ في إيميكول بالقيمة العادلة وتم المحاسبة عنه كإنتلاف مشترك تحت بند "استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية". شركة إيميكول ديستريكت كولينغ ذ.م.م هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة. تتمثل الأنشطة الرئيسية في توليد وتوزيع وبيع المياه المبردة إلى جانب خدمات القياس والفوترة المرتبطة بها في أنظمة تبريد المناطق لأغراض تكييف الهواء.

(ب) كيو دي أي سبورت مانجمنت ذ.م.م ("كيو دي أي")

شركة كيو دي أي، هي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي إئتلاف مشترك بين المجموعة وشركة القدرة للإدارة الرياضية ذ.م.م. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للإئتلاف المشترك في إدارة المنشآت والأندية الرياضية والأنشطة الأخرى المتعلقة بالرياضة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك المجموعة بصورة فعلية ٥٠٪ من حصص هذه المنشأة.

(ج) شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م

هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في إدارة مشروع يتم تنفيذه على قطع أراضي كائنة في مجمع دبي للاستثمار. تمتلك المجموعة بصورة فعلية ٥٠٪ من حصص هذه المنشأة.

بلغت القيمة الدفترية للحصة في شركة باليسيدس للتطوير ذ.م.م لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: لا شيء).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٥ استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

(١) الائتلافات المشتركة

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للائتلافات المشتركة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ ألف درهم المجموع	٢٠٢٥ ألف درهم أخرى	٢٠٢٥ ألف درهم إيميكول	٢٠٢٤ ألف درهم المجموع
٢,١٣٤,٣٥٤	٢,٣٢٣,٨١٠	٣٠	٢,٣٢٣,٧٨٠
٤٩٤,٤٧٩	٣١٧,٣٩٣	١٦,٧٧٢	٣٠٠,٦٢١
(١,٥٨٦,٨٣٨)	(١,٩٤٧,٨٠٨)	(٨,٨٢١)	(١,٩٣٨,٩٨٧)
(٤٩٤,١٩٣)	(٢٣٦,٣٣٨)	(٢,٧٠١)	(٢٣٣,٦٣٧)
٥٤٧,٨٠٢	٤٥٧,٠٥٧	٥,٢٨٠	٤٥١,٧٧٧
٢٧٣,٩٠١	٢٢٨,٥٢٨	٢,٦٤٠	٢٢٥,٨٨٨
٧٠٣,٢٤٩	٧٠٣,٢٤٩	١١,٣٤٩	٦٩١,٩٠٠
٩٧٧,١٥٠	٩٣١,٧٧٧	١٣,٩٨٩	٩١٧,٧٨٨
٦٤٩,٨٣٨	٧٠٤,٠٨٣	٢٨,٨٢٨	٦٧٥,٢٥٥
(٦٠٦,٧٢٠)	(٦١٤,٨٢٩)	(٢٧,٢٦٧)	(٥٨٧,٥٦٢)
٤٣,١١٨	٨٩,٢٥٤	١,٥٦١	٨٧,٦٩٣
٢١,٥٥٩	٤٤,٦٢٨	٧٨١	٤٣,٨٤٧
٢١,٥٥٩	٤٤,٦٢٨	٧٨١	٤٣,٨٤٧
١٣٨,٥٠٠	٩٠,٠٠٠	-	٩٠,٠٠٠

موجودات غير متداولة
موجودات متداولة
مطلوبات غير متداولة
مطلوبات متداولة
صافي الموجودات (١٠٠٪)

حصة المجموعة في صافي
الموجودات
شهرة تجارية وموجودات غير ملموسة
القيمة الدفترية للحصة في الائتلافات
المشتركة

إيرادات
مصرفات
أرباح السنة (١٠٠٪)

حصة المجموعة في الأرباح
حصة المجموعة في إجمالي الدخل
الشامل
توزيعات أرباح مستلمة بواسطة
المجموعة

(٢) الشركات الزميلة

تشتمل الشركات الزميلة للمجموعة على الشركات التالية:

٢٠٢٤ نسبة الملكية %	٢٠٢٥ نسبة الملكية %	شركة زميلة
٤٨,٣٤	٤٨,٣٤	الشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع (راجع (ب) أدناه)
٤٩	٤٩	شركة إنسولير الإمارات ذ.م.م
٣٠	٣٠	شركة الإمارات ألف الألمنيوم ("إميرول") ذ.م.م
٣١,٧٥	٣١,٧٥	مستشفى كينجز كوليدج للرعاية الصحية ذ.م.م
٢٠	٢٠	مركز كليمنصو الطبي منطقة حرة ("سي إم سي دبي")
٥٨,٦١	٥٨,٣٧	أفريقيا كريست للتعليم القابضة المحدودة
٣٦,٢١	٣٦,٢١	أيس كينيا ليميتد
٤٠	٤٠	موجافي ٤ ليميتد (راجع (أ) أدناه)
٥٥	٥٥	موجافي ٩ ليميتد (راجع (أ) أدناه)
٣٦	٣٦	موجافي ١٠ ليميتد (راجع (أ) أدناه)
٨٦,٨٠	٨٦,٨٠	موجافي ١٦ ليميتد (راجع (أ) أدناه)
٢٠	٢٠	موجافي ٢٠ ليميتد (راجع (أ) أدناه)
١٨	١٨	التعليم الخاص من خلال عالم جديد ("بين")
٥٩,٧٠	٥٩,٧٠	شركة جلوبال فيرتيلتي بارتنرز (شركة ذات مسؤولية محدودة معفاة مسجلة في جزر كايمان)
٥٠	-	أجريكورب للاستثمارات المحدودة (راجع إيضاح (ب) أدناه)

(أ) نسبة الملكية تبين الملكية المباشرة من خلال شركات تابعة وليس الملكية الفعلية للمجموعة. تم تصنيف هذه الشركات كشركات زميلة للمجموعة على أساس الملكية الفعلية وصلاحيات التصويت المطلقة التي تمتلكها المجموعة.

(ب) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، استحوذت المجموعة على حصة إضافية قدرها ٥٠٪ في شركة أجريكورب للاستثمارات المحدودة. تمتلك المجموعة ١٠٠٪ من أسهم تلك الشركة (راجع إيضاح ٣٧).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٥ استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

(٢) الشركات الزميلة (تابع)

(ب) تم عرض المعلومات المالية الموجزة الخاصة بالشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع على النحو التالي. يتضمن الجدول أدناه أيضاً مطابقة للمعلومات المالية الموجزة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١,٦٥٣,٨٨٨	١,٦٦٢,٦٤٧	إجمالي الموجودات
(١,٠٠٩,٢٦٢)	(٩٦٨,٧٥٢)	إجمالي المطلوبات
٦٤٤,٦٢٦	٦٩٣,٨٩٥	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٣١١,٦١٢	٣٣٥,٤٢٩	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١١,٤٧٩	١١,٤٧٩	القيمة العادلة للموجودات غير الملموسة المحددة
٣٢٣,٠٩١	٣٤٦,٩٠٨	القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة
١,٤٢٦,١٢٧	١,٢٩٦,٦٩٠	إيرادات
(١,٣٠٦,٠١٧)	(١,١٧٧,٥٠٤)	مصرفات
١٢٠,١١٠	١١٩,١٨٦	أرباح السنة (١٠٠٪)
٥٨,٠٦١	٥٧,٦١٥	حصة المجموعة في الأرباح
(٥,٥٣٨)	٢,٠٨٤	حصة المجموعة في الإيرادات/(الخسائر) الشاملة الأخرى
٥٢,٥٢٣	٥٩,٦٩٩	حصة المجموعة في إجمالي الدخل الشامل
١٨,١٢٢	٣٥,٨٨١	توزيعات أرباح مستلمة من المجموعة

(ج) يلخص الجدول التالي المعلومات المالية للشركات الزميلة الأخرى

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١,٥٢٣,٤٦٩	١,٥٠١,٨٢٢	إجمالي الموجودات
(١,٨٥٠,٩٢٧)	(١,٩٨٢,٣٧٢)	إجمالي المطلوبات
(٣٢٧,٤٥٨)	(٤٨٠,٥٥٠)	صافي الموجودات (١٠٠٪)
١٨٩,٨٤٨	١٧٠,٠٤١	حصة المجموعة في صافي الموجودات
١٨٩,٨٤٨	١٧٠,٠٤١	القيمة الدفترية للحصة في الشركات الزميلة
٤٦,٢٦٧	٩٨٧,٧٣٤	إيرادات
(٣٠,٦٧٣)	(٩٢٠,٦٩٢)	مصرفات
١٥,٥٩٤	٦٧,٠٤٢	أرباح السنة (١٠٠٪)
٥,٢٠٢	٥,٦٥٨	حصة المجموعة في الأرباح
(١٤,٦٤٩)	(١,١٩٩)	حصة المجموعة في فروق الصرف عند تحويل شركة زميلة أجنبية
٣,٧٢٤	٢٧,٨١٦	توزيعات أرباح مستلمة من قبل المجموعة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٥٪ في شركة مستشفى كينجز كوليدج للرعاية الصحية ذ.م.م. عقب الاستحواذ على حصة إضافية، ارتفعت حصة المجموعة في مستشفى كينجز كوليدج للرعاية الصحية ذ.م.م إلى ٣١,٧٥٪.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٥ استثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية (تابع)

(٣) الحركة في الاستثمارات في منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية كالتالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٠٦,٢٨٧	١,٤٩٠,٠٨٩	في ١ يناير
٧٩,٥١٣	٣,٥٤٨	استثمارات منفذة خلال السنة
(١٦٠,٣٤٦)	(١٥٣,٦٩٧)	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
٨٤,٨٢٢	١٠٧,٩٠١	حصة المجموعة في أرباح السنة
		حصة المجموعة من الأرباح/(الخسائر) في الإيرادات/(الخسائر)
(٥,٥٣٨)	٢,٠٨٤	الشاملة الأخرى
(١٤,٦٤٩)	(١,١٩٩)	حصة المجموعة من فروق الصرف عند التحويل
١,٤٩٠,٠٨٩	١,٤٤٨,٧٢٦	في ٣١ ديسمبر

١٦ ذمم الإيجار المدينة

تتمثل ذمم الإيجار المدينة في الفرق بين المبلغ الذي تم إصدار فاتورة به إلى المستأجرين والمبلغ المعترف به كإيرادات إيجارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ينشأ هذا الفرق بصورة رئيسية نتيجة فترة الإيجار المجانية المسموح بها في بداية فترة الإيجار والزيادة في الإيجار المتفق عليها بعد انتهاء المدة الأولية من عقد الإيجار.

١٧ مخزون

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٠,٢٨٧	١٩٠,٥٢٧	مواد خام وأعمال قيد الإنجاز وقطع غيار (صافية من مخصص المخزون)
٤٩,٣٩٢	٤٦,٩٠١	المتقادم وبطيء الحركة
٨٤٨	٨٠٢	بضائع جاهزة
		بضاعة قيد النقل
٧٧٢,١٣٣	٦٤٤,٦٥٦	عقارات محتفظ بها بغرض التطوير والبيع (صافية من مخصص
١,٠٢٢,٦٦٠	٨٨٢,٨٨٦	خفض القيمة إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق)

خلال السنة السابقة، أعادت المجموعة تصنيف مبلغ ٥,٢٨ مليون درهم من المخزون إلى الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح ١٠) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

بلغ إجمالي المخزون المسجل بصافي القيمة القابلة للتحقيق ٧٣,٥٩ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ١٠٧,٦٥ مليون درهم).

تمثل عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع تكلفة الأراضي والمصروفات المتكبدة لمشروع سكني في مردف وقرية جميرا الدائرية، مشروع متعدد الاستخدامات في جزيرة المرجان وميدان وأرض مخصصة لإقامة مشاريع التطوير من أجل بيعها لاحقاً. تنوي المجموعة تطوير هذه العقارات لبيعها وقامت بتصنيف بعض العقارات على أنها طويلة الأجل بناءً على خطط التطوير المستقبلية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٧ مخزون (تابع)

تم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين أو داخلياً باستخدام مزيج من أساليب التقييم التي تشمل منهج مقارنة المبيعات ومنهج رسملة الدخل. بناءً على ذلك، لم يتم الاعتراف بمخصص الانخفاض إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق خلال السنة الحالية (٢٠٢٤: لا شيء).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، سجلت المجموعة مخصصاً للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بمبلغ ٣,٨٥ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣,٨٥ مليون درهم).

تم رهن مخزون بقيمة ١٥٧ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٨٠ مليون درهم) مقابل التسهيلات التي تم الحصول عليها من البنوك. ويتم في بعض الحالات التنازل عن وثائق التأمين على المخزون لصالح البنوك.

١٨ ذمم مدينة تجارية

يبلغ إجمالي الذمم المدينة التجارية ٣,٩٥٧,٧٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣,٢٢٥,٢٩ مليون درهم) بينما يبلغ مخصص خسائر الانخفاض في القيمة ٧٤٦,٧٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ٧٣٩,١٠ مليون درهم). تم تصنيف الذمم المدينة التجارية التي من المتوقع أن يتم تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة.

تم تخصيص ذمم مدينة تجارية بمبلغ ٦١٨,٣٤ مليون درهم مقابل تسهيلات تم الحصول عليها من البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٥٨٢,٠٤ مليون درهم).

١٩ مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
-	٦٠,٢٨٣	غير متداولة
١,٤٠٢	٦,٣٤٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١,٤٠٢	٦٦,٦٢٦	دفعه مقدمة رأسمالية
٥٩,٣٦٤	٦٩,٢١٢	متداولة
٦٢,٠٢٠	٥,٩٤٢	ذمم مدينة من العملاء مقابل استخدام تسهيلات هامشية
٦٤,٢٩٠	١٠٥,١٠٧	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٥٩,٨٧٦	٤١,٦٦٠	دفعات مقدمة إلى موردين
٦٠,٣٣٦	٥١,٢٣٨	مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود (راجع (٢) أدناه)
٢٣,٢٧٦	٢٩,٠٥٣	مبالغ مدفوعة مقدماً
١٥,١٨٦	٢٣,٣٣٤	هوامش وودائع قابلة للاسترداد
١٥٨,٧٦٢	١٣٤,٥٥٥	ذمم محتجزات مدينة
٥٠٣,١١٠	٤٦٠,١٠١	أخرى

(١) تم تصنيف المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة التي من المتوقع تحصيلها بعد ١٢ شهراً من تاريخ التقرير على أنها غير متداولة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

١٩ مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وذمم مدينة أخرى (تابع)

(٢) الحركة في المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود كالتالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٢,٦٦٨	٥٩,٨٧٦	الرصيد في بداية السنة
٢٣٣,٢١٤	٢٦٦,٧٦٢	إضافات خلال السنة
(٢٠٦,٠٠٦)	(٢٨٤,٩٧٨)	دفعات مرحلية
٥٩,٨٧٦	٤١,٦٦٠	الرصيد في نهاية السنة

٢٠ ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما يعادله

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل
٥٢,٧٨٠	٣٥,٧٦٥	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ذات فترة استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر
٧٢,٧٨٠	٤٥,٧٦٥	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى البنوك
		النقد وما يعادله
١,٣٠٧	٨٠٦	نقد في الصندوق
٦٠٤,٨٠٢	٨٥٢,٥١٥	نقد لدى البنك داخل الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)
٢,١٦١	٣,٥١٢	نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)
٨٠,٠٦٤	٧١,١١٧	نقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)
٢٤٥,٢٨٥	٣٤٢,٣٦٧	ودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ذات فترة استحقاق أصلية أقل من ثلاثة أشهر
٩٣٣,٦١٩	١,٢٧٠,٣١٧	إجمالي النقد وما يعادله

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٢١ قروض بنكية طويلة الأجل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	قروض
ألف درهم	ألف درهم	ناقصاً: الجزء المتداول (إيضاح ٢٢)
٤,٢٥٣,٠٠٣	٤,٢٧٤,٣٩٥	قروض طويلة الأجل
(٦٤٦,٢٦٠)	(٧١٤,٦٧٣)	
٣,٦٠٦,٧٤٣	٣,٥٥٩,٧٢٢	

(١) تتفاوت آجال القروض البنكية من سنة إلى عشر سنوات، وهي مضمونة بمجموعة من الضمانات المؤسسية للشركة والرهن العقاري على بعض الاستثمارات العقارية والمخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والآلات والمعدات والتنازل عن الذمم المدينة ووثائق التأمين على موجودات المجموعة والرهن على الودائع البنكية. يتراوح سعر الفائدة على معظم القروض البنكية من ٠,٤٥٪ إلى ٣,٥٪ فوق معدل إيبور / معدل التمويل المضمون لليلة واحدة سنوياً. عندما يكون هناك ضمان من الشركة، يقتصر التزام الشركة بشكل عام على نسبة حصتها في حقوق الملكية في الجهة المقترضة.

(٢) بالنسبة لبعض تسهيلات القروض لأجل، يتعين على المجموعة الالتزام بنسب تغطية خدمة الدين ونسبة الدين إلى حقوق الملكية والحد الأدنى من صافي القيمة. تلتزم المجموعة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٢ قروض بنكية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	سحب بنكي على المكشوف
ألف درهم	ألف درهم	إيصالات الأمانة
١٠٥,٧٣٠	١٦٢,٠٦٩	قروض قصيرة الأجل
٨٢,١٥٤	٦٢,١٠٠	الجزء المتداول من القروض البنكية طويلة الأجل (إيضاح ٢١)
٩٦٣,٥٣٤	٨٣٢,٠٤٢	
٦٤٦,٢٦٠	٧١٤,٦٧٣	
١,٧٩٧,٦٧٨	١,٧٧٠,٨٨٤	

القروض البنكية مضمونة بمجموعة من الرهونات وضمائنات من الشركات. عندما يتم تقديم ضمان من المجموعة، يكون التزام المجموعة مقتصرًا غالباً على حصتها في ملكية الجهة المقترضة.

تم الحصول على قروض قصيرة الأجل بمبلغ ٣٣٢,٠٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣٠١,٥١ مليون درهم) لغرض الاستثمارات في السندات والصناديق والمنتجات المهيكلة، ويتم ضمان هذه القروض من خلال رهن على تلك الاستثمارات لصالح البنوك (إيضاح ١٣).

لدى المجموعة تسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة ٢,٢٦٢,٤٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ١,٩٣٦,٢٧ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٢٣ عقود الإيجار

يوضح بيان المركز المالي الموحد المبالغ التالية المتعلقة بعقود الإيجار عندما تكون المجموعة مستأجراً:

(١) موجودات حق الاستخدام:

أرض ألف درهم	مباني ألف درهم	منشآت ومعدات ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة			
٧٦,٣٠٤	٥٧,٣٤٣	٣٧٢,٩٤٦	٥٠٦,٥٩٣
-	٤,٩٦٣	-	٤,٩٦٣
-	(٩٤٢)	-	(٩٤٢)
٧٦,٣٠٤	٦١,٣٦٤	٣٧٢,٩٤٦	٥١٠,٦١٤
٧٦,٣٠٤	٦١,٣٦٤	٣٧٢,٩٤٦	٥١٠,٦١٤
٢,٢٩٢	٦,٦٧٩	-	٨,٩٧١
٤٧,٥٩٠	(٤٧,٥٩٠)	-	-
(١,٨٨٤)	(٥,١٤١)	(٨٠٥)	(٧,٨٣٠)
١٢٤,٣٠٢	١٥,٣١٢	٣٧٢,١٤١	٥١١,٧٥٥
كما في ١ يناير ٢٠٢٤			
إضافات خلال السنة			
استيعادات			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
كما في ١ يناير ٢٠٢٥			
إضافات خلال السنة			
تحويلات			
استيعادات			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
الاستهلاك المتراكم			
١٦,٧٧٤	٢٨,٨٨٧	١٣٧,٨٥٣	١٨٣,٥١٤
٦,٥٣٦	٢,٣٤٤	٢٦,٥٣٢	٣٥,٤١٢
-	(١٨٨)	-	(١٨٨)
٢٣,٣١٠	٣١,٠٤٣	١٦٤,٣٨٥	٢١٨,٧٣٨
٢٣,٣١٠	٣١,٠٤٣	١٦٤,٣٨٥	٢١٨,٧٣٨
٣,٥٩١	٥,٩٢٢	٢٩,٦٩١	٣٩,٢٠٤
٢٧,٣٦٣	(٢٧,٣٦٣)	-	-
(١,٨٨٤)	(٢,٥٨٢)	(٨٠٥)	(٥,٢٧١)
٥٢,٣٨٠	٧,٠٢٠	١٩٣,٢٧١	٢٥٢,٦٧١
كما في ١ يناير ٢٠٢٤			
القيمة الدفترية			
٥٢,٩٩٤	٣٠,٣٢١	٢٠٨,٥٦١	٢٩١,٨٧٦
٧١,٩٢٢	٨,٢٩٢	١٧٨,٨٧٠	٢٥٩,٠٨٤

(٢) التزامات الإيجار:

٢٠٢٤ درهم	٢٠٢٥ درهم	
٣٧,٥٧٩	٤١,٥٥٠	متداولة
٣٠٥,١٥٤	٢٧٥,٦٠٣	غير متداولة
٣٤٢,٧٣٣	٣١٧,١٥٣	
٣٥,٤١٢	٣٩,٢٠٤	مصرفات الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام
٢٤,٤٨٣	٢٦,٢٧٤	مصرفات الفوائد على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٨)

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الصادرة لدفعات الإيجار الأصلية في ٢٠٢٥ ما قيمته ٣١,٩٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢٧,٩٢ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٢٤ مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة وذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	غير متداولة ذمم دائنة أخرى
٥٦,٠٩٦	٦,٧٢٠	متداولة
٥٠٧,١٥٠	٥٥٩,٦٥٧	ذمم دائنة تجارية
٢١٥,٤٤٧	١٨٢,٢٤٦	إيجارات غير مكتسبة (إيضاح ١٢)
١١٤,٣٥٧	١٤٠,٠٥٥	ذمم دائنة إلى حكومة دبي عن حصتها في الأرباح المحققة لشركة تابعة
٩٣,٧٢٢	١٩٠,٨٢٤	دفعات مقدمة مقبوضة من العملاء
٩٠,١٠٤	٩٨,٦٤٥	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٣٩,٧٦٨	٦٨,٠٤١	محتجزات دائنة
١٠,٠٠٨	٩,١٥٧	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٥٢,٩٩٩	٩٥,٠٣٤	التزام الضريبة الحالية (إيضاح ٣٨)
٧٤٣,٢٣٤	٨٩٣,٣٧٤	ذمم دائنة أخرى ومصرفات مستحقة *
١,٨٦٦,٧٨٩	٢,٢٣٧,٠٣٣	

* تشمل مخصصات للأسهم المنتهية، والاستحقاقات المتعلقة بمشروعات العقارات الجارية، ومخصصات أتعاب أعضاء مجلس الإدارة واستحقاقات أخرى.

٢٥ رأس المال وعلاوة الإصدار

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	المصرح به
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١/- درهم للسهم الواحد (٢٠٢٤): ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١/- درهم للسهم الواحد
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	المصدر والمدفوع ٤,٢٥٢,٠١٩,٥٨٥ سهم بقيمة ١/- درهم للسهم الواحد (٢٠٢٤): ٤,٢٥٢,٠١٩,٥٨٥ سهم بقيمة ١/- درهم للسهم الواحد

خلال سنة ١٩٩٨ تم بيع ٥,٤٧٤ سهماً غير مخصص بسعر السوق السائد إلى أحد المساهمين بعلاوة قدرها ٤٦,٠٠٠ درهم.

٢٦ احتياطي رأس المال

يتألف احتياطي رأس المال من صافي الربح الناتج عن بيع الأسهم الخاصة لدى الشركة (أسهم الخزينة) من قبل إحدى الشركات التابعة في السنوات السابقة.

٢٧ احتياطي قانوني واحتياطي عام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة وشركات المجموعة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته):

- يتم تحويل ١٠٪ من صافي أرباح السنة للشركة إلى الاحتياطي القانوني.
- يتم تحويل ٥٪ من صافي أرباح السنة لكل شركة من شركات المجموعة التي ينطبق عليها القانون أو النسبة المحددة في النظام الأساسي لشركات المجموعة، أيهما أعلى إلى الاحتياطي القانوني.

ويمكن إيقاف تلك التحويلات عندما يصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنسبة ٥٠٪ من رأس المال المدفوع لدى كل شركة على حدة. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع باستثناء بعض الحالات التي ينص عليها القانون المذكور أعلاه.

علاوة على ذلك، وفقاً للنظام الأساسي للشركة وشركات المجموعة، تم إيقاف التخصيص الإضافي للاحتياطي العام اعتباراً من سنة ٢٠٢٣.

وبناء عليه، قامت الشركة وشركات المجموعة، عند الضرورة، بتحويل مبالغ إلى الاحتياطي القانوني.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٢٨ احتياطي القيمة العادلة

يتألف احتياطي القيمة العادلة من صافي التغير المتراكم في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٣) والأرباح من إعادة تقييم الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح ١٠).

٢٩ احتياطي تحويل العملات الأجنبية

يشمل احتياطي تحويل العملات الأجنبية فرق الصرف الناشئ عن تحويل المنشآت المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية والمعترف بها ضمن الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٥).

٣٠ توزيعات أرباح نقدية مقترحة وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بنسبة ٢٥٪ (٠,٢٥ درهم للسهم) إلى مساهمي الشركة.

خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٥، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية بنسبة ١٨٪ (٠,١٨ درهم للسهم) المقترحة من قبل مجلس الإدارة. وتم توزيع أرباح بقيمة ٧٦٥,٣٦ مليون درهم في مايو ٢٠٢٥.

تم اقتراح دفع أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة بقيمة ٣٠ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٢٢,٥٠ مليون درهم) والتي تمثل تعويضاً عن الخدمات المهنية المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة والمدرجة ضمن المصروفات الإدارية (إيضاح ٧).

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٥، وافق المساهمون على الأتعاب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٢٢,٥٠ مليون درهم عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣١ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يعتمد احتساب الربحية الأساسية والمخفضة للسهم على الأرباح العائدة إلى مالكي الشركة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة، وتحتسب على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٢٠٥,٣٧٥	١,٥٥٠,١١٦	الأرباح العائد إلى ملاك الشركة (ألف درهم)
٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (ألف درهم)
٠,٢٨	٠,٣٦	الربحية الأساسية والمخفضة للسهم (درهم)

٣٢ ارتباطات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٣٥,١٣٥	٩٨٤,١١٩	إجمالي الارتباطات

تشمل الارتباطات بشكل رئيسي على ارتباطات التشغيل التالية:

- قيمة عقود الإنشاءات المقدمة للمقاولين مقابل المشاريع العقارية قيد التطوير.
- وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير للمناطق المجاورة. بلغ إجمالي الالتزامات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ما قيمته ١٠١,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٣٠,٨ مليون درهم) والتي سيتم إصدار فواتير لها ودفعها حتى سنة ٢٠٢٩، على دفعات نصف سنوية قدرها ١٤,٥ مليون درهم لكل منها.

بلغت حصة المجموعة من الارتباطات الرأسمالية في المنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية ٣١,٢٥ مليون درهم (٢٠٢٤: ٤٤,٦٧ مليون درهم).

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٣٣ مطلوبات طارئة

يوجد لدى المجموعة مطلوبات طارئة فيما يتعلق بخطابات ضمان واعتمادات مستندية بمبلغ ٢٠٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٣٩ مليون درهم) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. علاوة على ذلك، بلغت حصة المجموعة من المطلوبات الطارئة في المنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية ١٤٥ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٤٨,١٩ مليون درهم).

٣٤ رسوم الإيجار

عقود الإيجار كمؤجر

تؤجر المجموعة استثماراتها العقارية بموجب عقود إيجار تشغيلي. وفيما يلي الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار مستحقة القبض غير المخصومة بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٧٦١,٦٧٠	٧٩١,٦٤٣	أقل من سنة واحدة
٦٩٧,٣٤٧	٧٤٤,١١٩	من سنة واحدة إلى سنتين
٦٩٦,٠٣٦	٧٠٢,٦٩٧	من سنتين إلى ثلاث سنوات
٦٨٦,٦٠٤	٧٠٣,٤٥٩	من ثلاث سنوات إلى أربع سنوات
٦٨٥,٥٣٦	٧٠٦,١٦١	من أربع سنوات إلى خمس سنوات
٥,٤٣٣,٥٢٠	٥,١٩٧,٩١٦	أكثر من ٥ سنوات
٨,٩٦٠,٧١٣	٨,٨٤٥,٩٩٥	

٣٥ معاملات الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة، في سياق العمل الاعتيادي، معاملات مع مؤسسات أعمال أخرى تقع ضمن تعريف الأطراف ذات العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤.

يتم إبرام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف المعنية.

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١٦٠,٣٤٦	١٥٣,٦٩٧	توزيعات أرباح مستلمة من منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية
٢٨,٧١٢	٢٤,٣٧٧	بيع العقارات
٤,٥٤١	٧,٠١٧	إيرادات الإيجار
٢,٢٣٣	٢,٨٣٨	إيرادات الفوائد
-	٤,٨٩٧	إيرادات أتعاب إدارة
٦,٥٨٧	٦,٢١٣	أقساط تأمين
٧,٤٠٨	٧,٨٦٧	تكاليف تبريد

فيما يلي تعويضات كبار موظفي الإدارة، بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٤٥,٦٢٣	٥٨,٩٨٧	امتيازات قصيرة الأجل (بما في ذلك أتعاب أعضاء مجلس الإدارة)
٤٩٨	٦٢٨	امتيازات التقاعد

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٣٦ حصص غير مسيطرة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ساهم أصحاب الحصص غير المسيطرة بمبلغ إضافي قدره ٩٣,٠٥ مليون درهم في إحدى الشركات التابعة واكتتبوا في وحدات إضافية في صندوق المال كابيتال ريت بمبلغ ٥٦,٠٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣٣,٥٤ مليون درهم).

علاوة على ذلك، ليس لدى المجموعة أي حصص غير مسيطرة جوهرية بصورة فردية في أي من الشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٣٧ استثمار في شركات تابعة

(أ) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة التي تمتلكها الشركة كما في ٣١ ديسمبر:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %	
		٢٠٢٥	٢٠٢٤
شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
دي أي للاستثمار القابضة المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
دي أي بي القابضة المحدودة (المعروفة سابقاً باسم دي أي الدولية القابضة المحدودة) (إيضاح ٣٧ (د))	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
شركة زجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
شركة مشاريع ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٩٧,٨٥	٩٧,٨٥
دبي العالمية للاستثمارات المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
أنكور مزنة للعقارات ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
شركة المال كابيتال ش.م.خ (إيضاح ٣٧ (ب))	الإمارات العربية المتحدة	٨٣,٩٥	٧٣,١٩
المال كابيتال ريت (إيضاح ٣٧ (ج))	الإمارات العربية المتحدة	٧٥,٩٩	٧٦,٢٩
شركة الطيف للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٦٠	٦٠
شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠	٧٠
بي أي دي لإدارة جمعية الملاك ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٧٠	٧٠

(١) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة التي تمتلكها شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر:

شركة المجمع العقارية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
أنكور ريتاج للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
أنكور نهدة وان للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
أنكور كوثر للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
فندق ميلينيوم بلايس مردف ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠

(٢) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر:

شركة الإمارات لأنظمة المباني الحديدية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
جلوبال فارما ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
الإمارات اكستروديد بوليستيرين ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
دي أي أي للتعليم القابضة المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
تك سورس ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
دي أي أي دي مانجمنت م.د.م.س *	الإمارات العربية المتحدة	٩٠	٩٠

* هذه المنشأة قيد التصفية حالياً، وقدم المستشار القانوني طلب التصفية.

(٣) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة التي تمتلكها شركة زجاج ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر:

شركة الإمارات للزجاج ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
شركة الإمارات لألواح الزجاج المسطح ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	١٠٠
شركة السعودي الأمريكي للزجاج المحدودة	المملكة العربية السعودية	١٠٠	١٠٠

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٣٧ استثمار في شركات تابعة (تابع)

(٤) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة التي تمتلكها شركة الطيف للاستثمار ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر:

المنشأة	بلد التأسيس	نسبة الملكية %
		٢٠٢٥ ٢٠٢٤
دبل تري من هيلتون مدينة الفجيرة ذ.م.م – شركة الشخص الواحد	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠ ١٠٠

(٥) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة التي تمتلكها شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر:

ميليونيوم ليك فيو ريزيدنس ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
فندق ميليونيوم ليك فيو دبي	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠

(٦) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة التي تمتلكها شركة مشاريع ذ.م.م كما في ٣١ ديسمبر:

شركة مصنع الإمارات للسحب ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة وايت المنبوم للسحب ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥١
شركة معادن الخليج الفنية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة لايتك للصناعة ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٥٤
شركة فولكرا الشاطئ الصناعية ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	٨٠
شركة خدمات الخليج الفورية ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة لايتك انتيريز ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	٧٠
شركة الخليج للمفاتيح الكهربائية والديناميكية ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة مصنع الأثاث التكنولوجي والمعملي – مصنّعون (لايتك) ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	٧٠

* هذه الشركات قيد التصفية حالياً، وقدم المستشار القانوني طلب التصفية.

(٧) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة التي تمتلكها شركة المال كابيتال ش.م.خ كما في ٣١ ديسمبر:

صندوق المال العقاري	الإمارات العربية المتحدة	٦٨
المال كابيتال (موريشيوس) ليمتد	موريشيوس	١٠٠
بلو لاين إنديا أوبرتيوننتيس	موريشيوس	١٠٠
بيرل إنديا أوبرتيوننتيس	موريشيوس	١٠٠
المال كابيتال فنتشرز وان انفستمنت ليمتد	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
المال كابيتال فنتشرز تو انفستمنت ليمتد	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
المال كابيتال فنتشرز ثري انفستمنت ليمتد	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
شركة صندوق المال للاستثمار	جزر كايمان	١٠٠
أخرى*	متعددة	١٠٠

* تمتلك شركة المال كابيتال ش.م.خ منشآت أخرى ذات غرض خاص وهي إما خاملة أو غير هامة.

(٨) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة التي تمتلكها شركة المال كابيتال ريت كما في ٣١ ديسمبر:

كارنيشن للتعليم ذ.م.م (إيضاح ٣٧ هـ))	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠
--------------------------------------	--------------------------	-----

(٩) فيما يلي الاستثمارات في الشركات التابعة المملوكة بواسطة شركة دبي انفستمنتس انترناشيونال ليمتد كما في ٣١ ديسمبر:

دبي انفستمنتس انترناشيونال أنجولا، إل دي آيه	أنجولا	٩٠
أجريكورب للاستثمارات المحدودة (إيضاح ٣٧ هـ))	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠ -

(ب) خلال السابغة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ١٠,٧٦٪ من حقوق الملكية في شركتها التابعة القائمة، شركة المال كابيتال ش.م.خ. لاحقاً للاستحواذ على الحصة الإضافية، ارتفعت حصة الشركة في شركة المال كابيتال ش.م.خ إلى ٨٣,٩٥٪.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٣٧ استثمار في شركات تابعة (تابع)

(ج) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بالاكتتاب في وحدات في شركة المال كابيتال ريت بالإضافة إلى وحدات تم الاكتتاب فيها من قبل مساهمي الأقلية في شركة المال كابيتال ريت. بعد ذلك، بلغت نسبة الحصة الفعلية للمجموعة في شركة المال كابيتال ريت ٧٥,٩٩٪.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة بالاكتتاب في وحدات إضافية في شركة المال كابيتال ريت بموجب حقوق الأولوية وباعت وحدات معينة للشركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع. بعد ذلك، بلغت نسبة الحصة الفعلية للمجموعة في شركة المال كابيتال ريت ٧٦,٢٩٪.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، استحوذت المجموعة على حصة ١٠٠٪ في شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م التي تمتلك بشكل أساسي الأراضي والمباني المتعلقة بالمنشآت التعليمية في دبي.

(د) عقب السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت الشركة بتحويل ١٠٠٪ من حصتها في شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م إلى شركتها التابعة المملوكة لها بالكامل وهي دي آي بي القابضة المحدودة.

(هـ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، استحوذت المجموعة على ٥٠٪ إضافية من أجريكورب للاستثمارات المحدودة (راجع الإيضاح ١٥). وبذلك، تمتلك المجموعة الآن ١٠٠٪ من أسهم أجريكورب للاستثمارات المحدودة.

٣٨ ضرائب الدخل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	قائمة الدخل الموحد
ألف درهم	ألف درهم	مصرفات ضريبة الدخل الحالية
٥٢,٩٩٩	٩٤,٣٣٢	عكس ضريبة فترة سابقة
-	(٢٥٦)	مصرفات الضريبة المؤجلة
٦١,٧٥٨	٦٠,٣٢٣	
١١٤,٧٥٧	١٥٤,٣٩٩	

الحركة في صافي التزامات الضريبة المؤجلة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	صافي رصيد التزامات الضريبة المؤجلة في بداية السنة
ألف درهم	ألف درهم	صافي مصرفات الفترة
١٩,٥٣٠	٨١,٢٨٨	مصرفات متعلقة بالدخل الشامل الآخر
٦١,٧٥٨	٦٠,٣٢٣	صافي رصيد التزامات الضريبة المؤجلة في نهاية السنة
-	١,١٧٧	
٨١,٢٨٨	١٤٢,٧٨٨	
٩٤,٧٩٢	١٦٣,٤٣٦	تم الإفصاح عنها كما يلي:
(١٣,٥٠٤)	(٢٠,٦٤٨)	التزامات الضريبة المؤجلة
٨١,٢٨٨	١٤٢,٧٨٨	موجودات الضريبة المؤجلة
		صافي التزامات الضريبة المؤجلة

تؤدي الفروق بين المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية واللوائح الضريبية القانونية في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى وجود فروق مؤقتة بين القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات لأغراض إعداد التقارير المالية ووعائها الضريبي.

تتعلق الموجودات والالتزامات الضريبية المؤجلة بشكل رئيسي بأرباح وخسائر التقييم العادل للعقارات الاستثمارية والاقتطاع الضريبي لاستهلاك العقارات الاستثمارية، وأرباح وخسائر التقييم العادل من الاستثمارات، وتعديلات تخصيص أسعار الشراء المتعلقة بالاستحواذ على الشركات التابعة في السنوات السابقة.

في ٢٣ يونيو ٢٠٢٥، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة القرار الوزاري رقم ١٧٣ لسنة ٢٠٢٥، الذي يُدخل تعديلات على استهلاك العقارية الاستثمارية المحتفظ بها بالقيمة العادلة بموجب قانون ضريبة الشركات بدولة الإمارات العربية المتحدة، اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥. وفقاً لهذا القرار، يحق للمنشأة المطالبة باقتطاع ضريبي عن الاستهلاك بنسبة ٤٪ من التكلفة الأصلية أو القيمة الدفترية المخفضة المحتسب عنها ضريبة العقارات الاستثمارية، أيهما أقل، نظراً لاحتساب العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، واختيار المنشأة لاحتساب الضريبة على أساس سعر البيع. بناءً على ذلك، طالبت المنشآت المعنية في المجموعة باقتطاع ضريبي عن استهلاك العقارات الاستثمارية، وتم احتساب أثر الالتزامات الضريبية المؤجلة ذات الصلة، حيث يُحدث هذا الاقتطاع الضريبي عن الاستهلاك فرق مؤقت نظراً لضرورة عكسه في حالة البيع من منظور ضريبة الشركات.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٣٨ ضرائب الدخل (تابع)

تتعلق مصروفات ضريبة الدخل بالضريبة المستحقة على نتائج المجموعة، كما تم تعديلها وفقاً لقوانين ولوائح الضرائب في الدول التي تعمل فيها المجموعة. يمكن تفسير العلاقة بين المصروفات الضريبية والربح المحاسبي على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٩٥,٦١٨	١,٧٠٢,٤٢١	الأرباح قبل الضريبة
١,٢٩٥,٦١٨	١,٧٠٢,٤٢١	الأرباح المحاسبية الخاضعة لضريبة الدخل، صافي
		تعديلات عند تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة
٣٤,٦٨١	١٣,١٢٣	إيرادات / مصروفات لم يتم أخذها بعين الاعتبار عند تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة
١,٣٣٠,٢٩٩	١,٧١٥,٥٤٤	الأرباح الخاضعة للضريبة
١١٤,٧٥٧	١٥٤,٦٥٥	صافي ضريبة الدخل المحملة للسنة
٪٨,٨٦	٪٩,٠٨	معدل الضريبة الفعلي

قامت المجموعة بالاعتراف بمصروفات ضريبة الدخل بناءً على التقديرات التي أجرتها الإدارة. تخضع عمليات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة لضريبة الدخل اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤.

الركيزة الثانية

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

تنص المادة ٩-٣ من إطار عمل اتفاقية المعاملات الضريبية المتعددة الأطراف في دولة الإمارات العربية المتحدة على إعفاء المرحلة الأولى من النشاط الدولي، والذي يسمح بتخفيض الضريبة التكميلية إلى الصفر للمنشآت الإماراتية لمدة تصل إلى خمس سنوات، شريطة استيفاء شروط محددة. تستوفي المجموعة معايير إعفاء المرحلة الأولى من النشاط الدولي للسنة المالية ٢٠٢٥. بناءً على ذلك، لا يتعين على المجموعة رصد مخصص للضريبة الحالية ضمن الركيزة الثانية.

هناك عدم يقين بشأن ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة الثانية تخلق فروقا مؤقتة إضافية، وما إذا كان ينبغي إعادة قياس الضرائب المؤجلة في ضوء قواعد الركيزة الثانية، ومعدل الضريبة الذي ينبغي استخدامه لقياس الضرائب المؤجلة. استجابة لحالة عدم اليقين هذه، أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولية ومجلس معايير المحاسبة والتأكيد تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل" في ٢٣ مايو ٢٠٢٣ و ٢٧ يونيو ٢٠٢٣ على التوالي. تقدم هذه التعديلات استثناء مؤقتاً إلزامياً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي بموجب لا تعترف الشركة أو تفصح عن معلومات حول الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية/ تآكل القاعدة الضريبية وتحويل الأرباح الصادرة عن مجموعة العشرين. طبقت المجموعة هذا الاستثناء المؤقت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٣٩ تقارير القطاعات

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات يتم إعداد تقارير عنها على نطاق واسع كما هو موضح أدناه، وهي تمثل وحدات الأعمال الاستراتيجية للمجموعة. تعمل وحدات الأعمال الاستراتيجية في قطاعات مختلفة وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات مختلفة. موضح بإيجاز أدناه عمليات كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه لدى المجموعة:

العقارات تطوير العقارات بغرض البيع والتأجير

استثمارات استراتيجية غير مسيطرة في الشركات الزميلة، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية. التصنيع وبيع المواد المستخدمة في مشاريع الإنشاء، وتنفيذ عقود الإنشاء، وإنتاج الزجاج الخام والمعماري، والمنتجات الدوائية، والإنتاج، ومنتجات الألمنيوم المسحوبة، وأثاث المختبرات والرعاية الصحية والتعليم.

التصنيع والمقاولات والخدمات

مبين أدناه المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع. يتم قياس الأداء بناءً على إيرادات وأرباح القطاع حيث تعتقد الإدارة أن الأرباح هو العامل الأكثر أهمية في تقييم نتائج قطاعات معينة بالنسبة إلى المنشآت الأخرى التي تعمل ضمن هذه الصناعات. هناك عدد قليل من المعاملات بين القطاعات ويتم تنفيذ هذه المعاملة على أساس تجاري ويتم استبعادها عند التوحيد.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٣٩ تقارير القطاعات (تابع)

المعلومات حول القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها

العقارات	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	الاستثمارات	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	التصنيع والمقاولات والخدمات	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	الإجمالي
مبيعات البضائع وتقديم الخدمات	١١٣,٠٩٠	٨٨,٦١٢	٣٢,١٨٩	١٨,١٨٨	١,٢١٩,٥٨٠	١,٠٩٨,١٥٠	١,٣٦٤,٨٥٩	١,٢٠٤,٩٥٠	١,٢٠٤,٩٥٠
إيرادات الإيجار	١,١٩١,٢١٥	١,٠٥١,٤٠٨	-	-	-	-	١,١٩١,٢١٥	١,٠٥١,٤٠٨	١,٠٥١,٤٠٨
إيرادات العقود (على مدى فترة من الزمن)	-	-	-	-	٢٦٦,٧٦٢	٢٣٣,٢١٤	٢٦٦,٧٦٢	٢٣٣,٢١٤	٢٣٣,٢١٤
بيع العقارات - في نقطة زمنية معينة	٨٢,١٢٤	١٨٧,١٧٥	-	-	-	-	٨٢,١٢٤	١٨٧,١٧٥	١٨٧,١٧٥
- على مدى فترة زمنية	٥٥١,٦٨٣	٨٤١,٥٨٣	-	-	-	-	٥٥١,٦٨٣	٨٤١,٥٨٣	٨٤١,٥٨٣
أرباح من التقييم العادل لعقارات استثمارية	٨٣٦,٩١٠	٨٥٦,٦٦٣	-	-	-	-	٨٣٦,٩١٠	٨٥٦,٦٦٣	٨٥٦,٦٦٣
أرباح من التقييم العادل للاستثمارات	-	-	١٥٠,٢٠٤	١١٤,٢١٨	-	-	١٥٠,٢٠٤	١١٤,٢١٨	١١٤,٢١٨
أرباح من بيع عقارات استثمارية	٢٢,٩٢٦	٢,٠٥٧	-	-	-	-	٢٢,٩٢٦	٢,٠٥٧	٢,٠٥٧
أرباح من بيع استثمارات	-	-	٤,٩٥١	٣٢,٠٧٤	-	-	٤,٩٥١	٣٢,٠٧٤	٣٢,٠٧٤
حصة من أرباح منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية	-	-	١٠٧,٩٠١	٨٤,٨٢٢	-	-	١٠٧,٩٠١	٨٤,٨٢٢	٨٤,٨٢٢
إيرادات توزيعات الأرباح	-	-	٤٨,٣٦٢	٥٣,١٨٨	-	-	٤٨,٣٦٢	٥٣,١٨٨	٥٣,١٨٨
إجمالي الإيرادات	٢,٧٩٧,٩٤٨	٣,٠٢٧,٤٩٨	٣٤٣,٦٠٧	٣٠٢,٤٩٠	١,٤٨٦,٣٤٢	١,٣٣١,٣٦٤	٤,٦٢٧,٨٩٧	٤,٦٦١,٣٥٢	٤,٦٦١,٣٥٢
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	(١,٠٠٩,٥٦٩)	(١,٢٦٩,١٢٥)	-	-	(١,٠٧٩,٣٩٨)	(١,٠٣٩,٥٦٤)	(٢,٠٨٨,٩٦٧)	(٢,٣٠٨,٦٨٩)	(٢,٣٠٨,٦٨٩)
مصروفات إدارية	(١٣٦,٣٦٢)	(١٣٤,٨٧١)	(١٨٨,٨٨٩)	(١٤٠,٥٢٥)	(٢٦١,٣٨٠)	(٢٣٠,٥٩٦)	(٥٨٦,٦٣١)	(٥٠٥,٩٩٢)	(٥٠٥,٩٩٢)
تكاليف التمويل	(٢٧٥,١٦٤)	(٣٠٩,٠٩٤)	(٤٢,٥٣٨)	(٦٠,٢٠٦)	(٤٢,٩٠٥)	(٥٠,٧٠٨)	(٣٦٠,٦٠٧)	(٤٢٠,٠٠٨)	(٤٢٠,٠٠٨)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية	(٣٠,٣٥٩)	(٢٠٤,٧٩٥)	-	-	(٢٤,٦٦٨)	(٦٧,٢٠٠)	(٥٥,٠٢٧)	(٢٧١,٩٩٥)	(٢٧١,٩٩٥)
إيرادات تمويل وإيرادات أخرى	١١٥,٠٤٤	٨٩,٤٩٠	٣,٢٧٣	٢٢,٩٤١	٤٧,٤٣٩	٢٨,٥١٩	١٦٥,٧٥٦	١٤٠,٩٥٠	١٤٠,٩٥٠
الأرباح قبل الضريبة	١,٤٦١,٥٣٨	١,١٩٩,١٠٣	١١٥,٤٥٣	١٢٤,٧٠٠	١٢٥,٤٣٠	(٢٨,١٨٥)	١,٧٠٢,٤٢١	١,٢٩٥,٦١٨	١,٢٩٥,٦١٨
إجمالي الموجودات	١٦,١٣٥,٥٨٥	١٥,٧١٩,٩٠٠	٥,٠٧٣,٥٩٤	٤,٤٥٢,٤٩٩	٢,٠٦٩,٢٣٩	١,٩٢٦,٤٣٨	٢٣,٢٧٨,٤١٨	٢٢,٠٩٨,٨٣٧	٢٢,٠٩٨,٨٣٧
إجمالي المطلوبات	٥,٥٩٤,١٩٣	٥,١٥٩,٣٧٧	١,٣١١,٩٧٣	١,٤٧٣,٣٢٦	١,١٤٨,٧٨٢	١,١٣٢,١٢٨	٨,٠٥٤,٩٤٨	٧,٧٦٤,٨٣١	٧,٧٦٤,٨٣١

يتم تحصيل إيرادات المجموعة بشكل أساسي من المعاملات التي تتم في الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بما يتسق مع كافة الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية الموحدة.

١-٤٠ أساس التوحيد

(أ) دمج الأعمال

تستخدم المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية لاحتساب دمج الأعمال عند نقل السيطرة إلى المجموعة. ويقاس المقابل المحول في عملية الاستحواذ عموماً بالقيمة العادلة وكذلك صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها.

تقوم المجموعة بقياس الشهرة التجارية في تاريخ الاستحواذ على أنها:

- القيمة العادلة للمقابل المحوّل، زائداً
- القيمة المعترف بها لأي حصص غير مسيطرة في المنشأة المستحوذ عليها، زائداً
- في حال تم دمج الأعمال على مراحل، القيمة العادلة لحصة الملكية الحالية في المنشأة المستحوذ عليها، ناقصاً
- صافي القيمة المعترف بها (عادةً القيمة العادلة) للموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المحمّلة. ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن صفقة الشراء في حساب الأرباح أو الخسائر.

يتم تحميل تكاليف المعاملات على المصروفات عندما يتم تكبدها، بخلاف تلك التكاليف المرتبطة بإصدار سندات دين أو سندات ملكية.

يتم سنوياً اختبار أي شهرة تجارية ناشئة وذلك للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة.

لا يشتمل المقابل المحول على المبالغ المتعلقة بتسوية العلاقات السابقة. ويتم عادةً الاعتراف بتلك المبالغ ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس أي مقابل طارئ بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. إذا كان هناك التزام بدفع مقابل محتمل ينطبق عليه تعريف الأداة المالية، يتم تصنيفه ضمن حقوق الملكية، فلا يعاد قياسه ويتم احتساب التسوية ضمن حقوق الملكية. وخلافاً لذلك، يتم قياس أي مقابل محتمل آخر بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل ضمن الأرباح أو الخسائر.

(ب) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تكون معرّضة لعوائد متغيرة أو لديها حقوق فيها نتيجة مشاركتها في المنشأة إضافة إلى قدرتها على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة.

(ج) حصص غير مسيطرة

تقاس الحصص غير المسيطرة بما يعادل الحصة التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد في المنشأة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ.

تحتسب التغيرات في حصص المجموعة في أي شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

١-٤٠ أساس التوحيد (تابع)

(د) فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تقوم بإيقاف الاعتراف بالموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة بالإضافة إلى الحصص غير المسيطرة ذات الصلة والبنود الأخرى لحقوق الملكية. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر. وتقاس أي حصة متبقية في الشركة التابعة السابقة بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة. وبالإضافة إلى ذلك، يتم احتساب أي مبالغ سبق الاعتراف بها في "الدخل الشامل الآخر" فيما يتعلق بتلك المنشأة كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. وقد يعني هذا أن يُعاد تصنيف المبالغ المعترف بها سابقاً في "الدخل الشامل الآخر" إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

(هـ) الحصص في المنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية

تتضمن حصص المجموعة في المنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية الحصص في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة.

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً لكن دون أن تملك سيطرة كاملة أو مشتركة على السياسات المالية والتشغيلية. والائتلاف المشترك هو عبارة عن ترتيب يكون فيه للمجموعة سيطرة مشتركة، وبموجبه يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الترتيب بدلاً من أن يكون لها حقوق في موجوداته وعليها التزامات في مطلوباته.

تحتسب الحصص في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية، ويتم الاعتراف بها مبدئياً بالتكلفة، التي تتضمن تكاليف المعاملة. ولاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للمنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة.

عندما تكون حصة المجموعة من خسائر المنشآت المستثمر فيها المحسوبة بطريقة حقوق الملكية مساوية لحصتها في تلك المنشآت أو زائدة عنها، بما في ذلك أي ذمم مدينة أخرى غير مضمونة، فإن المجموعة لا تسجل أي خسائر أخرى، إلا إذا كانت قد تكبدت التزامات أو أجرت دفعات بالنيابة عن الائتلاف المشترك.

تُحذف الأرباح غير المحققة على المعاملات بين المجموعة ومنشآتها المستثمر فيها المحسوبة بطريقة حقوق الملكية بقدر حصة المجموعة في الائتلافات المشتركة. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تشير المعاملة إلى وجود انخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

(و) المعاملات المحنوفة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات أو مصروفات غير محققة تنشأ عن المعاملات داخل المجموعة. يتم حذف الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الشركات المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية مقابل الاستثمار بقدر حصة المجموعة في الشركة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة التي يتم بها استبعاد الأرباح غير المحققة، ولكن فقط إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على انخفاض القيمة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٢-٤٠ الإيرادات

تعترف المجموعة بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات، كما هو محدد في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل، يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد، التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد، بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يمثل مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتعترف بالإيرادات على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. يتلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت من المزايا التي يوفرها أداء المجموعة أثناء وفاء المجموعة بالأداء.
٢. يترتب على أداء المجموعة أصل يقع تحت سيطرة العميل أو يحسنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
٣. لا يترتب على أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون للمنشأة حق ملزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم يتم استيفاء أحد شروطها المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تلبية التزام الأداء.

عندما تفي المجموعة بالتزام أداء من خلال تسليم السلع أو الخدمات المتفق عليها، فإنها تنشئ أصل عقد بناءً على قيمة المقابل الناتج عن الوفاء بالالتزام. عندما تتجاوز قيمة المقابل المستلم من العميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن ذلك يؤدي إلى التزام بموجب العقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المحددة تعاقدياً وباستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات الإيرادات على أساس معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة أصيل أو وكيل. وتوصلت المجموعة إلى أنها تعمل بصفة أصيل في جميع ترتيبات الإيرادات المتعلقة بها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الدخل الشامل عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية ويمكن قياس قيمة الإيرادات والتكاليف، عند الاقتضاء، بصورة موثوقة.

يتم الاعتراف بعمولة المبيعات المدفوعة، حيثما ينطبق ذلك، كعمولة مدفوعة مسبقاً ويتم إطفائها في بيان الدخل الشامل على مدى فترة زمنية عند الوفاء بالتزام الأداء ذي الصلة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٢-٤٠ الإيرادات (تابع)

(أ) إيرادات من بيع البضائع

تقاس الإيرادات من بيع البضائع ضمن سياق الأنشطة الاعتيادية بالقيمة العادلة للمقابل المقبوض أو مستحق القبض، صافية من المرتجعات والخصومات التجارية والخصومات على الكمية. ليس هناك أي عنصر تمويلي قائم لأن المبيعات تتم خلال مدة ائتمانية تتراوح بين ٣٠ إلى ٦٠ يوماً بما يتماشى مع ممارسات السوق. يتم الاعتراف بالذمم المدينة عندما يتم تسليم البضائع لأن هذه هي النقطة الزمنية التي يكون فيها المقابل غير مشروط حيث إنه لا يلزم سوى مرور الوقت قبل أن يستحق السداد.

(ب) إيرادات من بيع العقارات

يتم الوفاء بالتزام الأداء المتعلق ببيع العقارات على مدى فترة زمنية وعند سير أعمال الإنشاءات. تمثل إيرادات بيع العقارات حاصل ضرب التكلفة الإجمالية المقدرة من قبل الإدارة للإنشاءات في نسبة الإنجاز المؤكدة من قبل استشاري خارجي لكل مشروع على حدة.

تقدر الإدارة التكلفة حتى الإنجاز لإنشاء المشاريع من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات الجاري الاعتراف بها. وتشمل هذه التقديرات تكلفة إنشاء العقار والمطالبات المحتملة من المقاولين وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء.

يتم تحميل تكلفة البنية التحتية المخصصة لكل مشروع على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، ضمن تكلفة العقارات المباعة تحت بند "تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات"، على أساس نسبة الإنشاءات المكتملة التي يقرها الاستشاري الخارجي لكل مشروع ونسبة تكلفة البنية التحتية المتكبدة في نهاية كل فترة من إجمالي التكلفة المقدرة للبنية التحتية.

يتم الوفاء بالتزام الأداء فيما يتعلق ببيع العقارات عند إنجاز الإنشاءات قبل البيع في نقطة زمنية معينة يتم فيها تنفيذ اتفاقية بيع وشراء حسب الأصول بين المجموعة والعميل.

تقوم المجموعة بالاعتراف بعنصر تمويلي جوهري حيث يختلف توقيت السداد من العميل عن تنفيذ اتفاقية البيع والشراء بين العميل والمجموعة وحيث يكون هذا الاختلاف نتيجة لتمويل المجموعة لشراء العملاء لعقار ما يزيد عن فترة تصل إلى ٥ سنوات. يتم استخدام الفرق بين المقابل المدين وسعر البيع النقدي للعقار المباع لتحديد معدل الخصم للعنصر التمويلي الجوهري للذمم المدينة التجارية غير المتداولة عند تنفيذ كل اتفاقية من اتفاقيات البيع والشراء المعنية. عند استلام دفعات الأقساط من العميل، يتم سحب رصيد الإيرادات المؤجلة والاعتراف بها كإيرادات فوائد. اختارت المجموعة تطبيق الوسيلة العملية لعدم تعديل المقابل المتفق عليه حيث تكون الفترة بين تاريخ تنفيذ اتفاقية البيع والشراء والتاريخ الذي يدفع فيه العميل للعقار أقل من سنة واحدة.

(ج) إيرادات من الخدمات المقدمة

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تحويل السيطرة على الخدمات إلى العميل، وهو الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٢-٤٠ الإيرادات (تابع)

(د) إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. وعندما تقدم المجموعة حوافز لمستأجريها، يتم الاعتراف بتكلفة هذه الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار بطريقة القسط الثابت باعتبارها تخفيضاً في إيرادات الإيجار.

(هـ) إيرادات العقود

تقاس إيرادات العقود من إنشاء واجهات المباني وتصنيع الفولاذ بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية بناءً على طريقة التكلفة إلى التكلفة. ويتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. وتدرج الدفعات المقدمة المستلمة ضمن الدفعات المقدمة المقبوضة من العملاء.

(و) إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح ضمن حساب الأرباح أو الخسائر في التاريخ الذي يثبت فيه حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح.

٣-٤٠ منح حكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية مبدئياً بالقيمة العادلة عندما يكون هناك تأكيد معقول على أن:

(أ) المجموعة سوف تلتزم بالشروط المرتبطة بتلك المنح.

(ب) سوف يتم استلام المنح.

يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية التي تعوّض المجموعة عن المصروفات المتكبدة ضمن الأرباح أو الخسائر بصورة منتظمة على مدى الفترات اللازمة لمطابقتها مع التكاليف ذات الصلة التي يراد تعويضها. كما يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية غير المشروطة التي تكون في شكل موجودات غير مالية غير قابلة للاستهلاك ضمن الأرباح أو الخسائر عندما تصبح المنحة مستحقة القبض.

٤-٤٠ إيرادات ومصروفات التمويل

تتألف إيرادات ومصروفات التمويل مما يلي:

- إيرادات الفوائد.
- عكس الخصم على موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة.
- أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية على الموجودات والمطلوبات المالية.
- تكاليف الفائدة.
- إطفاء خصم على مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة.
- تغيير في القيمة العادلة لأدوات مالية مشتقة.
- رسوم بنكية.
- مصروفات الفوائد على التزامات عقود الإيجار، وأرباح / خسائر صرف العملات الأجنبية.

يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض التي لا تكون عائدة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة ضمن المصروفات في الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، إلا أنه تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد المصروفات ذات الصلة بالموجودات المؤهلة وتتوقف الرسملة عند الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها أو بيعها. وتحتسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بتطوير العقارات لغرض البيع ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد. وتحتسب تكاليف الاقتراض المتعلقة بالفترة التي تلي الاستحواذ أو الإنشاء أو الإنتاج ضمن المصروفات. ويتم التوقف عن رسملة تكاليف الاقتراض طوال الفترة التي تم فيها التوقف عن التطوير الفعال للموجودات المؤهلة. يعاد عرض أرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية على أساس صافي المبلغ إما كإيرادات تمويل أو كمصروفات تمويل، ويتوقف ذلك على ما إذا كانت حركات العملات الأجنبية في مركز صافي أرباح أو صافي خسائر.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٥-٤٠ ممتلكات وآلات ومعدات

(أ) الاعتراف والقياس

يتم بيان ممتلكات وآلات ومعدات المجموعة بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. لا يتم احتساب استهلاك للأراضي.

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة باقتناء الأصل. وتشمل تكلفة الأصل المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى منسوبة مباشرة إلى تهيئة الأصل للحالة التشغيلية لاستخدامه للغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسلة.

عندما يكون لأجزاء أي بند من الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتساب هذه الأجزاء كبنود منفصلة (أي كمكونات رئيسية) ضمن الممتلكات والآلات والمعدات.

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر من استبعاد أي بند من الممتلكات والآلات والمعدات (المحتسبة على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في الأرباح أو الخسائر.

(ب) إعادة التصنيف إلى الاستثمارات العقارية

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى استثمار عقاري، يُعاد قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة ويُعاد تصنيفه كاستثمار عقاري. وبقيده فائض إعادة التقييم في الدخل الشامل الآخر ويتم بيان القيمة المتراكمة في حقوق الملكية ضمن بند احتياطي القيمة العادلة، ويتم تحميل خسائر إعادة التقييم على الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن حساب الأرباح أو الخسائر بقدر ما تعكس هذه الأرباح من خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المعني. يتم الاعتراف بأي خسائر في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية بما يعادل المبلغ المُدرج سابقاً في الدخل الشامل فيما يخص العقار المعني، مع الاعتراف فوراً بأي خسائر متبقية في حساب الأرباح أو الخسائر.

(ج) التكاليف اللاحقة

تتم رسلة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بهذه النفقات إلى المجموعة. وتحتسب تكاليف الصيانة اليومية للممتلكات والآلات والمعدات ضمن المصروفات عند تكبدها.

(د) الاستهلاك

يحتسب الاستهلاك على القيمة القابلة للاستهلاك والتي تتمثل في تكلفة الأصل أو القيمة الأخرى التي تحل محل التكلفة ناقصاً قيمته المتبقية. يتم الاعتراف بالاستهلاك ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند حيث يعكس ذلك بصورة كبيرة النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني. يحتسب الاستهلاك للموجودات المؤجرة على مدى فترة عقد الإيجار أو أعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بصورة معقولة أن تؤول الملكية إلى المجموعة في نهاية عقد الإيجار.

يبدأ احتساب الاستهلاك للأصل عندما يصبح متاحاً للاستخدام، أي عندما يكون في موقع ووضع مناسبين يجعله قادراً على العمل بالطريقة التي تحددها الإدارة.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية وسنة المقارنة لبنود الممتلكات والآلات والمعدات الجوهرية:

السنوات

٣٣-٥	مبانٍ
٥٠-٣	آلات ومعدات
١٠-٣	معدات مكتبية وأثاث
٧-٣	مركبات
١٥-١٠	طرق وبنية تحتية

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٥-٤٠ ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

(د) الاستهلاك (تابع)

تتم مراجعة طرق حساب الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في كل فترة تقرير مع تعديلها عند الضرورة. تدرج الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن الموجودات التي يتم تطويرها للاستخدام المستقبلي. عند الانتهاء من البناء / وعندما تكون جاهزة للاستخدام، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة المعنية ضمن الممتلكات والآلات والمعدات ويحتسب الاستهلاك عليها وفقاً لسياسة المجموعة.

(هـ) موجودات مؤجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تتحمل بموجبها المجموعة كافة مخاطر ومزايا الملكية كعقود إيجار تمويلي. يتم بيان الموجودات المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار تمويلي بقيمة تعادل القيمة العادلة للأصل أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار في بداية عقد الإيجار، أيهما أقل، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة (إن وجدت).

٦-٤٠ موجودات غير ملموسة

(أ) القياس اللاحق

يتم فحص الشهرة التجارية سنوياً لتحديد الانخفاض في قيمتها وتدرج بالتكلفة ناقصاً الخسائر المتراكمة من الانخفاض القيمة.

(ب) موجودات أخرى غير ملموسة

تشمل الموجودات الأخرى غير الملموسة حقوق المعرفة الفنية وشهادات تسجيل المنتجات والتراخيص وبراءات الاختراع والعلامات التجارية وحقوق الامتياز وعقود العملاء التي لها أعمار إنتاجية محددة، وتدرج بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يتم إطفاء هذه الموجودات وفقاً لتقدير الإدارة لأعمارها الإنتاجية التي تتراوح من ٥ سنوات إلى ١٥ سنة.

(ج) النفقات اللاحقة

لا تتم رسملة النفقات اللاحقة إلا عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المعني التي تتعلق به. يتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى، بما في ذلك النفقات المتكبدة على الشهرة التجارية والعلامات التجارية المنتجة داخلياً، ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. تتم مراجعة طرق حساب الإطفاء والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير مع تعديلها عند الضرورة.

٧-٤٠ عقارات استثمارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما لتحقيق إيرادات من تأجيرها أو لزيادة رأس المال أو لكليهما، ولكن ليس بغرض البيع في سياق العمل الاعتيادي، أو استخدامها في إنتاج أو توريد بضائع أو خدمات، أو لأغراض إدارية. عندما تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي عقار ما، فإنها تُعامل ذلك العقار كاستثمار عقاري في حال كانت الخدمات المقدمة تشكل نسبياً عنصراً ضئيلاً من الاتفاق بصورة عامة.

يُقاس الاستثمار العقاري بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي، ويقاس لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بأي تغيرات تطرأ عليه ضمن الأرباح أو الخسائر.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٧-٤٠ عقارات استثمارية (تابع)

تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة باقتناء الاستثمار العقاري. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة للاستثمار العقاري حتى يصبح جاهزاً للتشغيل ويستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسلة.

تدرج تعديلات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الأرباح أو الخسائر كعائدات استثمارية في الفترة التي تنشأ فيها هذه الأرباح أو الخسائر. وعند تحديد القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية، لا تحتسب المجموعة مجدداً الموجودات أو المطلوبات المعترف بها فعلياً، كموجودات أو مطلوبات منفصلة.

عندما يتغير استخدام العقار بحيث يعاد تصنيفه ضمن الممتلكات والآلات والمعدات أو المخزون، تصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته وذلك لأغراض المحاسبة اللاحقة.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد أي استثمار عقاري (المحتسبة على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) في الأرباح أو الخسائر.

٨-٤٠ مخزون

يتألف المخزون من البضائع الجاهزة والمواد الخام والأعمال قيد الإنجاز وقطع الغيار والعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع.

(أ) البضائع الجاهزة والمواد الخام والأعمال قيد الإنجاز وقطع الغيار

يتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. تركز تكلفة المواد الخام وقطع الغيار على طريقة متوسط التكلفة المرجح وتشمل على النفقات المتكبدة للاستحواذ على المخزون وإيصاله إلى موقعه الحالي ووضع الراهن. يتم بيان البضائع الجاهزة بتكلفة المواد الخام وتشمل أيضاً جزءاً مناسباً من المصروفات العامة. يتم بيان الأعمال قيد الإنجاز بتكلفة المواد الخام والمصروفات العامة المنسوبة لها بصورة مباشرة. يمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع المقدر في سياق العمل الاعتيادي ناقصاً مصروفات البيع المقدرة.

(ب) عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع كمخزون ويتم بيانها بالتكلفة أو بصافي القيمة البيعية، أيهما أقل. تشمل التكلفة على إجمالي تكاليف التطوير والمصروفات المباشرة الأخرى. يتم تقدير صافي القيمة البيعية من قبل الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار السعر المتوقع تحقيقه بصورة نهائية وفقاً لظروف السوق السائدة وتكاليف الإنجاز المتوقعة.

يتم الاعتراف بمقدار الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الانخفاض أو تظهر فيها الخسائر. يتم الاعتراف بعكس الانخفاض الناشئ من الزيادة في صافي القيمة البيعية ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة.

٩-٤٢ أعمال العقود قيد الإنجاز

تتمثل أعمال العقود قيد الإنجاز في إجمالي المبالغ غير المفوترة المتوقع تحصيلها من العملاء مقابل أعمال العقود المنجزة حتى تاريخه. تقاس الأعمال الإنشائية قيد الإنجاز في تكلفة العقد المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها حتى تاريخه ناقصاً الفواتير المرحلية ناقصاً الخسائر المعترف بها. يتم عرض أعمال العقود قيد الإنجاز كجزء من الذمم المدينة الأخرى في بيان المركز المالي لكافة العقود التي تزيد فيها التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها عن الفواتير المرحلية. عندما تزيد الفواتير المرحلية عن التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها، يتم بيان الفرق كجزء من الذمم الدائنة الأخرى في بيان المركز المالي.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

١٠-٤٠ الأدوات المالية

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئياً بالموجودات المالية في تاريخ المتاجرة الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة المعنية.

تقاس الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. في حالة عدم قياس الأصل المالي لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتضمن القياس المبدئي تكاليف المعاملة العائدة بصورة مباشرة إلى حيازة أو إصدار الأصل. تقوم المجموعة لاحقاً بقياس الموجودات المالية إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية بالحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تقوم بتحويل الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم خلالها تحويل كافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي بصورة فعلية. يتم الاعتراف بأي حصة من الأصل المالي المحول الذي تصدره المجموعة أو تحتفظ به كأصل أو التزام منفصل.

(١) موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة

يقاس الأصل المالي لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية بعد خصم خسائر انخفاض القيمة في الحالات التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لجمع التدفقات النقدية التعاقدية.
- عندما تؤدي الأحكام التعاقدية للأصل المالي إلى وجود تدفقات نقدية في تواريخ محددة بحيث تمثل دفعات حصرية للمبالغ الأصلية والفوائد.

تتألف الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة الأخرى وذمم الإيجار المدينة والنقد وما يعادله.

يتم لاحقاً بقياس الموجودات المالية، باستثناء الموجودات المصنفة كموجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بكافة التغيرات التي تطرأ عليها ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

ومع ذلك وفيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة، فقد تختار المجموعة عند الاعتراف المبدئي أن تعرض أرباح وخسائر كل أداة على حدة في الدخل الشامل الآخر. فيما يتعلق بالأدوات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم مطلقاً إعادة تصنيف الأرباح والخسائر إلى الأرباح أو الخسائر ولا يتم الاعتراف بأي انخفاض في القيمة في الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المكتسبة من تلك الاستثمارات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح جزءاً مسترداً من تكلفة الاستثمار.

النقد وما يعادله

يتألف النقد وما يعادله من النقد والأرصدة البنكية والودائع الثابتة (ذات تاريخ استحقاق أقل من ثلاثة أشهر). إن السحوبات البنكية على المكشوف التي يستحق سدادها عند الطلب وتشكل جزءاً لا يتجزأ من إدارة المجموعة للنقد، يتم إدراجها كأحد عناصر النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٠-٤٠ الأدوات المالية (تابع)

(ب) المطلوبات المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة مبدئياً بسندات الدين المصدرة والمطلوبات الثانوية في التاريخ الذي تنشأ فيه. ويتم الاعتراف مبدئياً بكافة المطلوبات الأخرى (بما في ذلك المطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) بتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة. تتوقف المجموعة عن الاعتراف بالالتزام المالي عندما تتم تسوية التزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاءها.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في بيان المركز المالي في حالة واحدة وهي أن يكون لدى المجموعة حق قانوني بمقاصة المبالغ ويكون لديها نية التسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام بصورة متزامنة.

تتألف المطلوبات المالية غير المشتقة من القروض والاقتراضات والذمم الدائنة التجارية والأخرى. يتم الاعتراف مبدئياً بتلك المطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً التكاليف العائدة مباشرة للمعاملة. عقب الاعتراف المبدئي، تقاس هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

١١-٤٠ العملات الأجنبية

(أ) المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملات التشغيلية ذات الصلة لشركات المجموعة باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بتاريخ التقرير إلى العملة التشغيلية باستخدام سعر الصرف بذلك التاريخ. إن أرباح أو خسائر العملة الأجنبية للبنود النقدية هي الفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة التشغيلية في بداية السنة، المعدلة بالفائدة والدفعات الفعلية خلال السنة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة بسعر الصرف في نهاية سنة التقرير.

إن الموجودات والمطلوبات غير النقدية المقومة بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يعاد تحويلها إلى العملة التشغيلية وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ تحديد القيمة العادلة. ويتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. ويتم الاعتراف بفروقات العملات الأجنبية الناتجة عن إعادة التحويل ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

(ب) العمليات الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات الخاصة بالعمليات الأجنبية، بما في ذلك الشهرة التجارية وتعديلات القيمة العادلة الناتجة عن الاستحواذ، إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. ويتم تحويل إيرادات ومصروفات العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السائدة خلال السنة الحالية.

يتم الاعتراف بفروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل ضمن الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي تحويل العملات الأجنبية ضمن حقوق الملكية. عندما يتم استبعاد عملية أجنبية، بحيث يتم فقدان السيطرة أو التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة، فيعاد تصنيف القيمة المتراكمة في احتياطي التحويل المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن الأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح أو خسائر الاستبعاد.

عند قيام المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في شركة تابعة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالسيطرة، يتم تحويل الجزء ذو الصلة من القيمة المتراكمة إلى الحصة غير المسيطرة. وعندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في ائتلاف مشترك أو شركة زميلة بحيث يتضمن هذا الاستبعاد عملية أجنبية مع الاحتفاظ بالتأثير الجوهري، يعاد تصنيف الجزء ذو الصلة من القيمة المتراكمة إلى الأرباح أو الخسائر.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

١٢-٤٠ مخصصات

يُعترف بالمخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يستدعي الأمر إجراء تدفق خارجي لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويكون بالإمكان وضع تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. لا يُعترف بمخصصات خسائر العمليات المستقبلية.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة طلبها لتسوية الالتزام باستخدام معدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المصاحبة للالتزام. يُعترف بالزيادة في المخصصات نتيجة لمرور الوقت في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن "تكاليف التمويل".

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتحدد احتمال الحاجة إلى التدفق الخارج للتسوية في ضوء فئة الالتزامات ككل.

١٣-٤٠ الانخفاض في القيمة

(أ) الموجودات المالية غير المشتقة

يتم تقييم الأصل المالي غير المسجل بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير للتحقق مما إذا كان هناك دليل موضوعي على تعرضه لانخفاض في القيمة. يُعتبر أن الأصل المالي قد تعرض لانخفاض في القيمة إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع حدث خسائر بعد الاعتراف المبني بهذا الأصل وكان لهذا الحدث تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لهذا الأصل بحيث يمكن تقديره بصورة موثوقة.

تشتمل الأدلة الموضوعية على انخفاض قيمة الموجودات المالية على التعثر أو العجز عن السداد من قبل المدين، أو إعادة جدولة المبلغ المستحق للمجموعة وفقاً لشروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى، أو أي مؤشرات تدل على أن المدين أو المصدر سيتعرض للإفلاس، أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر، أو التغيرات السلبية في القدرة على السداد من قبل المقترض أو المصدر، أو عدم وجود سوق نشطة للسند، أو معطيات ملحوظة تشير إلى وجود نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المتوقعة لمجموعة من الموجودات المالية.

تأخذ المجموعة بالاعتبار مؤشرات الانخفاض في قيمة هذه الموجودات على المستوى الفردي والمستوى الجماعي. ويتم تقييم كافة الموجودات الفردية الهامة للتحقق مما إذا كان هناك انخفاض محدد في قيمتها. إن كافة الموجودات الفردية الهامة التي ليس هناك دليل على انخفاض قيمتها يعاد تقييمها بعد ذلك بصورة جماعية للتحقق مما إذا كان قد وقع أي انخفاض في قيمتها دون أن يتم التعرف عليه بصورة فردية. أما بالنسبة للموجودات التي لا تكون هامة من الناحية الفردية، فيتم تقييمها بصورة جماعية للتحقق مما إذا كانت قد تعرضت لانخفاض في قيمتها وذلك بتجميعها مع الذمم المدينة التي لها خصائص مشابهة من حيث مخاطر الائتمان.

عند تقييم انخفاض القيمة الجماعي، تستخدم المجموعة معلومات تاريخية حول توقيت الاستردادات وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بإجراء التعديلات اللازمة إذا كانت الظروف الاقتصادية والانتمانية الراهنة تشير إلى أنه من المحتمل أن تكون الخسائر الفعلية أكبر أو أقل مما تُشير إليه التجارب السابقة.

تحتسب خسائر الانخفاض في القيمة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل. يتم الاعتراف بالخسائر ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم إظهارها في حساب المخصص. وعندما ترى المجموعة عدم وجود احتمالات واقعية باسترداد الأصل، يتم حذف المبالغ ذات الصلة. وعندما يتسبب حدث لاحق في تقليص خسائر انخفاض القيمة، يتم بيان التقليل في خسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

١٣-٤٠ الانخفاض في القيمة (تابع)

(ب) منشآت مستثمر فيها محتسبة على أساس حقوق الملكية

تقاس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالمنشآت المستثمر فيها المحتسبة على أساس حقوق الملكية بمقارنة القيمة القابلة للاسترداد من الاستثمار مع قيمته الدفترية. ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر، ويتم عكسها إذا كان هناك تغيير إيجابي في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد.

(ج) موجودات غير مالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة (باستثناء الاستثمارات العقارية والمخزون) للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على تعرضها لانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

فيما يتعلق بالشهرة التجارية والموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة أو لا تكون متاحة للاستخدام، يتم اختبارها سنوياً للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض القيمة.

لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة من الموجودات تنتج تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الموجودات الأخرى أو الوحدات المولدة للنقد. يتم تخصيص الشهرة التجارية الناتجة عن اندماج الأعمال إلى الوحدة المولدة للنقد أو مجموعة الوحدات المولدة للنقد التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الاندماج.

تعتبر القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع، أيهما أعلى. وتستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مخصصة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية لأصل ما أو الوحدة المولدة للنقد قيمته المقدرة القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن حساب الأرباح أو الخسائر. ويتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة أولاً لتقليل القيمة الدفترية لأي شهرة تجارية مخصصة للوحدات المولدة للنقد ثم لتقليل القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المولدة للنقد على أساس تناسبي.

لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة التجارية. يتم عكس خسائر انخفاض القيمة، باستثناء تلك المتعلقة بالشهرة التجارية، إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان يمكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، إذا لم يكن قد تم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة.

١٤-٤٠ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كما يتم رصد مخصص، باستخدام الأساليب الاكتوارية، لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لقانون العمل لدولة الإمارات العربية المتحدة وذلك عن سنوات خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية.

علاوة على ذلك، وفقاً لقانون العمل الاتحادي رقم (٧) لسنة ١٩٩٩ بشأن المعاشات والتأمينات الاجتماعية، يجب على أصحاب العمل المساهمة بنسبة ١٢,٥٪ من "المشاركة المحتسبة على الراتب" للموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة. كما يجب على الموظفين أن يساهموا بنسبة ٥٪ من "المشاركة المحتسبة على الراتب" في نظام التقاعد. يتم الاعتراف بمساهمة المجموعة كمصروف ضمن حساب الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. وتم بيان مساهمة الموظفين وأصحاب العمل، بما يعادل المبلغ المتبقي غير المدفوع بتاريخ التقرير، ضمن المطلوبات الأخرى.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

١٥-٤٢ عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً. إن العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين لفترة من الزمن مقابل تعويض ما. ولتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين، تُقيم المجموعة ما إذا كان:

- العقد ينطوي على استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك صراحةً أو ضمناً، ويجب أن يكون متميزاً فعلياً أو يمثل بشكل كبير كامل قدرة الأصل المتميز فعلياً. إذا كان لدى المورد حق استبدال جوهري، فلا يُعتبر الأصل محدداً.
- لدى المجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل بشكل كبير خلال فترة الاستخدام.
- لدى المجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. ويكون للمجموعة هذا الحق عندما يكون لديها حقوق اتخاذ القرار الملزم لتغيير كيفية وغرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي تكون فيها جميع القرارات المتعلقة بكيفية وغرض استخدام الأصل محددة مسبقاً، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
- كان لدى المجموعة الحق في تشغيل الأصل، أو
- قامت المجموعة بتصميم الأصل بطريقة تحدد مسبقاً الكيفية والغرض من استخدامه.

عند بدء أو إعادة تقييم العقد الذي يحتوي على عنصر إيجار، تخصص المجموعة الثمن المقابل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس أسعارها المستقلة ذات الصلة.

كمستأجر

تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام الإيجار عند بدء تاريخ عقد الإيجار. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تشمل المبلغ المبدئي للالتزام الإيجار المعدل بأي دفعات إيجار مسددة في أو قبل تاريخ بدء العقد، بالإضافة إلى أي تكاليف مبدئية مباشرة وتقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل الأساسي أو إعادة الأصل الأساسي إلى حالته أو الموقع الذي يوجد عليه، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم استهلاك أصل حق الاستخدام لاحقاً باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية مدة عقد الإيجار. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام على غرار تلك الخاصة بالممتلكات والمعدات. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري بسبب خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، وتعديلها بأي عمليات إعادة قياس معينة للالتزام الإيجار.

يُقاس التزام الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي لم تُدفع في تاريخ بدء العقد، مخصومة باستخدام سعر الفائدة المدرج في عقد الإيجار أو، إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. وبشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي كمعدل الخصم.

تشمل دفعات الإيجار المتضمنة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- الدفعات الثابتة، بما في ذلك الدفعات الثابتة من حيث الجوهر.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، المُقاسة مبدئياً باستخدام مؤشر أو معدل كما في تاريخ بدء العقد، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية.
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء الذي من المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفعات الإيجار في فترة التجديد الاختيارية إذا كانت المجموعة متأكدة إلى حد معقول من ممارسة خيار التمديد، وغرامات فسخ عقد الإيجار مبكراً ما لم تكن المجموعة متأكدة إلى حد معقول من عدم الفسخ مبكراً.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

١٥-٤٠ عقود الإيجار (تابع)

يتم قياس التزام الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم إعادة قياسه عند وجود تغير في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة وجود تغير في المؤشر أو المعدل، إذا كان هناك تغير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع سدادته بموجب ضمان القيمة المتبقية أو إذا قامت المجموعة بتغيير تقييمها حول ما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الفسخ.

يتم زيادة التزام الإيجار لاحقاً بتكاليف التمويل على التزام الإيجار ويخفّض بدفعات الإيجار المسددة.

يتم تخصيص كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكاليف التمويل. ويتم تحميل تكلفة التمويل على الأرباح أو الخسائر على مدى فترة الإيجار للحصول على معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، يتم إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام، أو يتم تسجيله في الأرباح أو الخسائر إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى صفر.

تعرض المجموعة موجودات حق الاستخدام التي لا تستوفي تعريف الاستثمارات العقارية في "حق الاستخدام".

استخدمت المجموعة حكمها لتحديد شروط عقد الإيجار لبعض عقود الإيجار التي تكون فيها هي المستأجر وتتضمن خيارات التجديد والإنهاء. يؤثر تقييم ما إذا كانت المجموعة على يقين معقول من ممارسة مثل هذه الخيارات على شروط عقد الإيجار، وهو ما يؤثر إلى حد كبير على قيمة التزامات عقود الإيجار وموجودات حق الاستخدام المعترف بها.

تتألف موجودات حق الاستخدام داخل المباني التي تشمل المكاتب وسكن العمال والمستودعات والآلات والمعدات من عقد إيجار لمحطة معالجة مياه الصرف الصحي.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل للمركبات التي لها عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة، بما في ذلك المعدات المكتبية. تعترف المجموعة بدفعات الإيجار المرتبطة بهذه الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

دفعات الإيجار المتغيرة

تستأجر المجموعة أراضي من حكومة دبي لمدة ٩٩ سنة. وتم إعفاء المجموعة من دفع رسوم الإيجار للسنوات العشر الأولى، وبعد ذلك واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، فإن رسوم الإيجار التي تستند إلى شروط دفع متغيرة تمثل ٢٠٪ من حصة الأرباح المحققة يجب دفعها إلى حكومة دبي. ونظراً لأن دفعات الإيجار متغيرة، فلم يتم الاعتراف بأي مطلوبات إيجار. واعترفت المجموعة بموجودات حق الاستخدام ضمن الاستثمارات العقارية وتدرجها حالياً بالقيمة العادلة تماشياً مع سياستها المحاسبية.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

١٥-٤٠ عقود الإيجار (تابع)

كمؤجر

عندما تعمل المجموعة كمؤجر، فإنها تحدد عند بدء الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أم عقد إيجار تشغيلي. ولتصنيف كل عقد إيجار، تُجري المجموعة تقييماً شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا العرضية لملكية الأصل الأساسي للمستأجر. إذا كان الأمر كذلك، فيُعد عقد الإيجار هنا عقد إيجار تمويلي؛ وإن لم يكن كذلك، فعندئذ يكون عقد إيجار تشغيلي. وفي إطار هذا التقييم، تنظر المجموعة في مؤشرات معينة مثل ما إذا كان الإيجار للجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

عند تأجير الموجودات بموجب عقد إيجار تشغيلي، يتم إدراج الأصل في الميزانية العمومية بناءً على طبيعة الأصل. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار على أساس القسط الثابت.

تعترف المجموعة بدفعات الإيجار المستلمة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من "الإيرادات".

١٦-٤٠ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها. وتحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق تقسيم الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأثر رجعي ليشمل تأثير أي زيادة في عدد الأسهم دون تغيير مقابل في الموارد.

١٧-٤٠ ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

تشمل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة الدفع أو المستحقة القبض على الدخل أو الخسارة الخاضعة للضريبة للسنة، باستخدام معدلات الضرائب التي تم فرضها أو يتم فرضها بشكل فعلي في تاريخ التقرير، وأي تعديل للضريبة المستحقة الدفع فيما يتعلق بالسنوات السابقة. يمثل مبلغ الضريبة الحالية المستحقة الدفع أو المستحقة القبض أفضل تقدير لمبلغ الضريبة المتوقع دفعه أو استلامه والذي يعكس عدم اليقين المتعلق بضرائب الدخل، إن وجدت.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفروق المؤقتة بين القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات لأغراض إعداد التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضرائب. لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لـ:

- الفروق المؤقتة عند الاعتراف المبدئي بالموجودات أو المطلوبات في معاملة ليست دمج أعمال وفي وقت المعاملة لا تؤثر على الأرباح أو الخسائر المحاسبية أو الخاضعة للضريبة ولا تنشأ عنها فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم.
- الاختلافات المؤقتة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة والزميلة والترتيبات المشتركة إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قادرة على التحكم في توقيت عكس الفروق المؤقتة ومن المحتمل ألا تنعكس في المستقبل المنظور؛ و
- الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة الناشئة عن الاعتراف المبدئي بالشهرة التجارية.

يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة والفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى الحد الذي يحتمل أن تكون الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها. يتم تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل بناءً على عكس الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة ذات الصلة. في حال كان مبلغ الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة غير كافٍ للاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل بالكامل، يتم الأخذ بالاعتبار الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، والتي يتم تعديلها لعكس الفروق المؤقتة الحالية، بناءً على خطط العمل لكل شركة تابعة للمجموعة. تتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في بتاريخ كل تقرير وتخضع إلى الحد الذي لا يكون فيه من المحتمل أن تتحقق المنافع الضريبية ذات الصلة؛ يتم عكس هذه التخفيضات عندما يتحسن احتمال الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل.

يعكس قياس الضريبة المؤجلة النتائج الضريبية المترتبة على الطريقة التي تتوقع بها المجموعة، في نهاية فترة التقرير، استرداد أو تسوية المطلوبات والموجودات الحالية على أساس الصافي أو تحقيق موجوداتها ومطلوباتها.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تابع)

٤٠ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

١٧-٤٠ ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق واجب النفاذ قانوناً لمقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المتداولة، وتتعلق بضرائب الدخل التي تفرضها نفس السلطة الضريبية على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة، أو على منشآت ضريبية مختلفة، ولكنها تنوي تسوية المطلوبات والموجودات الضريبية المتداولة على أساس الصافي أو تحقيق أصولها ومطلوباتها الضريبية في ذات الوقت.

عند تحديد مبلغ الضريبة الحالية والمؤجلة، تأخذ المجموعة في الاعتبار تأثير الأوضاع الضريبية غير المؤكدة واحتمالية أن تكون الضرائب والغرامات الإضافية مستحقة. ترى المجموعة أن استحقاقاتها للمطلوبات الضريبية كافية لجميع سنوات الضرائب المفتوحة بناءً على تقييمها للعديد من العوامل، بما في ذلك تفسيرات قانون الضرائب. يعتمد هذا التقييم على تقديرات وافتراسات وقد ينطوي على مجموعة من الأحكام حول الأحداث المستقبلية. قد تتوفر معلومات جديدة تدفع المجموعة إلى تغيير أحكامها فيما يتعلق بمدى كفاية المطلوبات الضريبية الحالية. ستؤثر هذه التغييرات في المطلوبات الضريبية على المصروفات الضريبية في الفترة التي يتم فيها هذا التحديد.

١٨-٤٠ تقارير القطاعات

تشتمل نتائج القطاع التي يتم تقديم تقارير بشأنها إلى مجلس الإدارة (صانع القرار الرئيسي بشأن العمليات التشغيلية) على البنود المنسوبة مباشرة إلى كل قطاع بالإضافة إلى تلك البنود التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.