دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

المحتويات	الصفحة (الصفحات)
التقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	١
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد	٢
بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد	٣
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد	٤-٥
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد	٦-٧
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد	٨-٩
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	١٠-٢٣

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكاتب ٥ في ون سنترال
الطابق ٤، المكتب رقم: ٠٤,٠١
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٠٣٠٠ ٤٠٣ (٤) ٩٧١+، www.kpmg.com/ae

تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

إلى مساهمي شركة دبي للاستثمار ش.م.ع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لـ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ المرفقة لدبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ"المجموعة")، والتي تتألف مما يلي:

- بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦؛
- بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦،
- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦؛ و
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦؛ و
- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

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

نطاق أعمال المراجعة

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

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ 'التقارير المالية المرحلية'.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ١٢ نوفمبر ٢٠٢٦



© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	إيضاح	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
		ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
بيع البضائع وتقديم الخدمات		**٤٦٤,٤١٩**	٣٣٥,٣٠٥	**١,١٦٢,٥٥٦**	٩٦٩,٧٠٠
إيرادات الإيجار		**٣٣٢,٢٧٩**	٢٨٨,٨٠٨	**٩٥١,٥٢٦**	٨٧٣,٥٠٧
إيرادات العقود		**٧٢,٩٦٦**	٦٣,٢٤٩	**٢٠٧,٧٣٩**	٢٠٤,٦٧٠
بيع العقارات		**١٠٤,٩٤٥**	١٧٢,٥٠٢	**٣٦٧,٣٤٥**	٤٠٥,٠٦٦
الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة	١٠	**٨٠,٦٠٢**	١٤٩,٨١٥	**٢٨٩,٢٦٣**	٣٦٢,٩٧٤
(الخسائر) / الأرباح من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة		**(٩,٤٧٥)**	١٢٩,٩٧٨	**(١٩,٣٩٤)**	١١٨,٧٠١
الأرباح / (الخسائر) من بيع عقارات استثمارية	١٠	**٤,٣٣٩**	(٥٥٦)	**١٠,٠٥٤**	٨,٤٨١
الأرباح بيع استثمارات		**٢,٢٢٠**	٢,٦١٤	**٣٣,٣٤٦**	٦,٨٣٢
الحصة من أرباح شركات مستثمر فيها محتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية		**٣٤,٨٩٧**	٣٢,٦٥٦	**٩٣,٤٨٢**	٨٥,٤٩٧
إيرادات توزيعات الأرباح		**٩,١١٦**	١٠,٩٩٨	**٣٨,٩١٠**	٣٩,٢١٠
إجمالي الإيرادات		**١,٠٩٦,٣٠٨**	١,١٨٥,٣٦٩	**٣,١٣٤,٨٢٧**	٣,٠٧٤,٦٣٨
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	٦	**(٤٩٣,٣٢٥)**	(٤٤٢,٨٠٤)	**(١,٤٥٤,٥٦٣)**	(١,٤٠٠,٧٢٥)
المصروفات الإدارية	٧	**(١٢٣,٦٦٤)**	(١٢١,٥٦١)	**(٤٠٧,٨١٠)**	(٣٩٦,١٤٧)
تكاليف التمويل		**(٨٣,٥٥٥)**	(١٠٤,٠٨٧)	**(٢٣٧,٣٦٥)**	(٢٧١,٤٩١)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية		**(٥,٤٢٠)**	(١٣,٥٠٨)	**(٢٣,٣٧٨)**	(٣٤,٩٠٩)
إيرادات التمويل		**٢٥,٢٩٣**	٢٤,٤٣١	**٨٦,١٧٨**	٦٧,٩٢٢
إيرادات أخرى	٨	**٧,٣١٥**	٢٢,٥٩٧	**٢٧,٨١٧**	٥٧,٤٢٨
أرباح الفترة قبل الضريبة		**٤٢٢,٩٥٢**	٥٥٠,٤٣٧	**١,١٢٥,٧٠٦**	١,٠٩٦,٧١٦
مصروفات ضريبة الدخل					
مصروفات الضريبة الحالية		**(٥,٤٦٢)**	(٢٤,٣٥٥)	**(٤٣,٨٢٩)**	(٦٣,٢٤٣)
مصروفات الضريبة المؤجلة		**(٣٠,٥٩٧)**	(٢٠,٩٨٨)	**(٥٣,٨٠٨)**	(٣١,٧٨٦)
أرباح الفترة بعد الضريبة		**٣٨٦,٨٩٣**	٥٠٥,٠٩٤	**١,٠٢٨,٠٦٩**	١,٠٠١,٦٨٧
الأرباح/ (الخسائر) بعد الضريبة منسوبة إلى:					
مالكي الشركة		**٣٩٠,٥٨٤**	٥١٠,٧٥٦	**١,٠٣٣,٠٢٥**	١,٠١٢,٩٨٠
الحصص غير المسيطرة		**(٣,٦٩١)**	(٥,٦٦٢)	**(٤,٩٥٦)**	(١١,٢٩٣)
أرباح الفترة بعد الضريبة		**٣٨٦,٨٩٣**	٥٠٥,٠٩٤	**١,٠٢٨,٠٦٩**	١,٠٠١,٦٨٧
ربحية السهم					
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم)	١٥	**٠,٠٩**	٠,١٢	**٠,٢٤**	٠,٢٤

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
أرباح الفترة بعد الضريبة	**٣٨٦,٨٩٣**	٥٠٥,٠٩٤	**١,٠٢٨,٠٦٩**	١,٠٠١,٦٨٧
الدخل الشامل الآخر				
البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر				
صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**(٤٥)**	(٦٢)	**٧,٩٧٤**	١٣,٠٢٦
الحصة من الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) لشركات مستثمر فيها محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية	**٤١٥**	٧٠٨	**(١,٧٠٤)**	١,٢٦٢
مصروفات الضريبة المؤجلة	**٤**	-	**(٧١٨)**	(١,١٧٧)
إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة	**٣٧٤**	٦٤٦	**٥,٥٥٢**	١٣,١١١
إجمالي الدخل الشامل للفترة	**٣٨٧,٢٦٧**	٥٠٥,٧٤٠	**١,٠٣٣,٦٢١**	١,٠١٤,٧٩٨
المنسوبة إلى:				
مالكي الشركة	**٣٩٠,٩٥٨**	٥١١,٤١٠	**١,٠٣٨,٥٧٧**	١,٠٢٦,٠٩٩
الحصص غير المسيطرة	**(٣,٦٩١)**	(٥,٦٧٠)	**(٤,٩٥٦)**	(١١,٣٠١)
إجمالي الدخل الشامل للفترة	**٣٨٧,٢٦٧**	٥٠٥,٧٤٠	**١,٠٣٣,٦٢١**	١,٠١٤,٧٩٨

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
الممتلكات والآلات والمعدات	٩	٢,١٦٨,٣١٤	١,٥١١,٢٥١	١,٤٧٧,٣٤١
موجودات حق الاستخدام		٢٨٢,٠٣٢	٢٥٩,٠٨٤	٢٦٨,٨٠٧
الشهرة التجارية والموجودات غير الملموسة		٢٧٩,٦١٥	٢٣١,٧١٣	٢٣٢,٣٠٥
العقارات الاستثمارية	١٠	١٠,٨٩٤,٠٨٨	١٠,٩١٨,٧٦٤	١٠,٥٥٢,٦٥١
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١١	١٠٠,٦٩٦	٩٢,٨٦٧	٩٢,٨٦٦
الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٢١,١٩٨	١٦,٧٩١	١٤,٠٤٠
استثمارات في شركات مستثمر فيها محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية		١,٤٩٦,٥٦١	١,٤٤٨,٧٢٦	١,٤٥١,٧٠٢
ذمم الإيجار المدينة		٢١,٤٨٤	٢٦,٩٧٠	٢٤,١٩٥
الذمم المدينة التجارية		٤٦١,٧٣٤	٥٧٣,٨٢١	٣٢٥,٣٤٨
الذمم المدينة الأخرى		٢٦٧,٣٣٩	٦٦,٦٢٦	٢,٩٢٧
الموجودات الضريبية المؤجلة		٦,٥٢٣	٢٠,٦٤٨	١١,٢٦٧
إجمالي الموجودات غير المتداولة		١٥,٩٩٩,٥٨٤	١٥,١٦٧,٢٦١	١٤,٤٥٣,٤٤٩
الموجودات المتداولة				
المخزون	١٢	٩٥٨,٤٦٣	٨٨٢,٨٨٦	٩٥٧,٩٧٩
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١١	٢,٩٤٣,٤٢٠	٢,٧٥٨,٦٧٩	٢,٥٨١,٦٦٩
الذمم المدينة التجارية		٢,٨٣٩,٨١٢	٢,٦٣٧,٢٠٣	٢,٥١٦,٠٤٤
المستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى		٤٢٧,١١٠	٤٦٠,١٠١	٥٥٢,٨٠٢
الودائع قصيرة الأجل لدى البنوك	١٤	٩٦,٢٥٣	٤٥,٧٦٥	٧٤,٠١٩
النقد وما يعادله	١٤	١,١٠١,٢٧٧	١,٢٧٠,٣١٧	١,٧١٤,٨٣٢
الموجودات المتاحة للبيع	١٠	٢٧٠,٤٩٤	٥٦,٢٠٦	٧٢١,٣٨٨
إجمالي الموجودات المتداولة		٨,٦٣٦,٨٢٩	٨,١١١,١٥٧	٩,١١٨,٧٣٣
إجمالي الموجودات		٢٤,٦٣٦,٤١٣	٢٣,٢٧٨,٤١٨	٢٣,٥٧٢,١٨٢
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال		٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤,٢٥٢,٠٢٠
علاوة الأسهم		٤٦	٤٦	٤٦
احتياطي رأس المال		٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢	٢٥,٥٠٢
الاحتياطي القانوني		١,٨٩١,٥٥٢	١,٨٩١,٥٥٢	١,٦٦٠,٤٨٢
الاحتياطي العام		١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩	١,٤٣٣,٩٣٩
احتياطي القيمة العادلة		(١٥٨,٤٨٦)	(١٦٤,١٨٧)	(١٦٥,٠٠٩)
احتياطي تحويل العملات الأجنبية		(١٥,٨٤٨)	(١٥,٨٤٨)	(١٤,٦٤٩)
توزيعات الأرباح المقترحة	١٧	-	١,٠٦٣,٠٠٥	-
الأرباح المحتجزة		٧,٤٤١,١٨٢	٦,٤١٧,٢٦٦	٧,١٧٤,٢٠٥
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة		١٤,٨٦٩,٩٠٧	١٤,٩٠٣,٢٩٥	١٤,٣٦٦,٥٣٦
الحصص غير المسيطرة		٢٩٢,٣٦٨	٣٢٠,١٧٥	٢٣٢,٧٨٢
إجمالي حقوق الملكية		١٥,١٦٢,٢٧٥	١٥,٢٢٣,٤٧٠	١٤,٥٩٩,٣١٨

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

	إيضاح	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)
المطلوبات				
المطلوبات غير المتداولة				
القروض قصيرة الأجل	١٢	٣,٧٧١,٧٠٦	٣,٥٥٩,٧٢٢	٣,٣٩٧,٣٦٧
التزامات الإيجار		٢٧٣,٠٠٥	٢٧٥,٦٠٣	٢٩٤,٢٠١
الذمم الدائنة الأخرى		٧,٩٦٥	٦,٧٢٠	٥٨,٣٨٧
التزامات الضريبة المؤجلة		٢٠٣,٨٤٩	١٦٣,٤٣٦	١١٩,٠٤٩
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		٤,٢٥٦,٥٢٥	٤,٠٠٥,٤٨١	٣,٨٦٩,٠٠٤
المطلوبات المتداولة				
القروض المصرفية	١٢	٢,٦٢٩,٩١٨	١,٧٧٠,٨٨٤	٢,٨٨٠,٤١٣
التزامات الإيجار		٤٥,٤٤٠	٤١,٥٥٠	٤٠,٧٩٦
المستحق إلى أطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى		٢,٥٤٢,٢٥٥	٢,٢٣٧,٠٣٣	٢,١٨٢,٦٥١
إجمالي المطلوبات المتداولة		٥,٢١٧,٦١٣	٤,٠٤٩,٤٦٧	٥,١٠٣,٨٦٠
إجمالي المطلوبات		٩,٤٧٤,١٣٨	٨,٠٥٤,٩٤٨	٨,٩٧٢,٨٦٤
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٢٤,٦٣٦,٤١٣	٢٣,٢٧٨,٤١٨	٢٣,٥٧٢,١٨٢

على حد علمنا، تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤. تمت الموافقة على هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة في ١٢ نوفمبر ٢٠٢٦، وتم التوقيع عليها بالإنابة عنه من قبل:

السيد/ عبد الرحمن غانم عبد الرحمن المطيوعي
رئيس مجلس الإدارة

السيد/ خالد جاسم بن كلبان
نائب رئيس مجلس الإدارة وكبير المسؤولين التنفيذيين

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
		٢٠٢٦	٢٠٢٥
		ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
أرباح الفترة قبل الضريبة		**١,١٢٥,٧٠٦**	١,٠٩٦,٧١٦
التعديلات لـ:			
الاستهلاك		**١٢٣,٢٠٥**	١٢٠,٧٠٦
إطفاء الموجودات غير الملموسة		**١٠,٩٤٢**	١٠,٦٠٦
الأرباح من استبعاد الممتلكات والآلات والمعدات		**(١٠٥)**	(٥٩)
الأرباح بيع استثمارات		**(٣٣,٣٤٦)**	(٦,٨٣٢)
الحصة من أرباح شركة مُستثمر فيها محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية		**(٩٣,٤٨٢)**	(٨٥,٤٩٧)
الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة	١٠	**(٢٨٩,٢٦٣)**	(٣٦٢,٩٧٤)
الأرباح من بيع عقارات استثمارية		**(١٠,٠٥٤)**	(٨,٤٨١)
الخسائر / (الأرباح) من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة		**١٩,٣٩٤**	(١١٨,٧٠١)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية		**٢٣,٣٧٨**	٣٤,٩٠٩
إيرادات التمويل		**(٨٦,١٧٨)**	(٦٧,٩٢٢)
تكاليف التمويل		**٢٣٧,٣٦٥**	٢٧١,٤٩١
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		**١,٠٢٧,٥٦٢**	٨٨٣,٩٦٢
التغيرات في:			
- الاستثمارات بالقيمة العادلة		**(١٦٩,٦٣١)**	(٢٣٠,٧٠٠)
- المستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى		**(١٦٦,١٥٦)**	(١٧٥,٠٢٧)
- المخزون		**(٥٤,٧٤٣)**	٦٤,٦٨١
- المستحق إلى أطراف ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والأخرى		**١٦٦,٦١٠**	٣١٦,٦٩٦
- الأتعاب المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة		**(٣٠,٠٠٠)**	(٢٢,٥٠٠)
- ضريبة الدخل المدفوعة		**(٨٥,٢٨٣)**	(٥٢,٧٤٢)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		**٦٨٨,٣٥٩**	٧٨٤,٣٧٠
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
الإضافات إلى العقارات الاستثمارية		**(٣,٩٦٦)**	(٧٥,٦٩٣)
المقابل المدفوع للاستحواذ على حصص غير مسيطرة		**(١٩,٢٧٧)**	(٢٣,٦٤٠)
النقد المستحوذ عليه عند دمج أعمال	١٩	**١٠,٥٤٥**	-
المتحصلات من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع		**٢٣,١١٢**	٣,٦٠٠
المتحصلات من استبعاد عقارات استثمارية		**٩٠,٥٥٩**	١٤٨,٠٠٩
الاستحواذ على ممتلكات وآلات ومعدات		**(١٩٨,٣٩٧)**	(٨٣,١١٦)
المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		**١٦,٤٢٨**	١,٩٨٦
صافي الإضافات إلى الموجودات غير الملموسة		**(٨,٣٦٢)**	(٥,٨١٣)
الفوائد المستلمة		**٣٣,١١٠**	٣١,٨٤٠
صافي الحركة في الودائع قصيرة الأجل		**(٥٠,٤٨٨)**	(١,٢٣٩)
الإضافات إلى شركات مُستثمر فيها محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية		**(١٦,٩٣٨)**	(٣,٥٤٨)
توزيعات الأرباح المُستلمة من شركات مُستثمر فيها محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية		**٦٠,٨٨١**	١٢٨,٦٩٤
صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية		**(٦٢,٧٩٣)**	١٢١,٠٨٠

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق) *(تابع)*
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	إيضاح	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
		ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
المتحصلات من قروض بنكية		**٢,١٤٠,٦٦٧**	١,٧٥٣,٣٥٦
سداد قروض بنكية		**(١,٥٠٦,٢٧٧)**	(٩٥٤,٩٥٨)
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة		**(١٢,٥٣٤)**	(١٧,٠٤٨)
توزيعات الأرباح المدفوعة		**(١,٠٦٣,٠٠٥)**	(٧٦٥,٣٦٤)
المساهمة الإضافية من قبل الحصة غير المسيطرة		**-**	٦٠,٨٥٧
العناصر الرئيسية لدفعات الإيجار		**(٢٩,٦٣٠)**	(١٦,٦٠٣)
الفوائد المدفوعة		**(٢٣٥,٣٧٠)**	(٢٥٦,٦١٦)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		**(٧٠٦,١٤٩)**	(١٩٦,٣٧٦)
صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله		**(٨٠,٥٨٣)**	٧٠٩,٠٧٤
النقد وما يعادله في ١ يناير	*١٤*	**١,١٠٨,٢٤٨**	٨٢٧,٨٨٩
النقد وما يعادله في ٣٠ سبتمبر		**١,٠٢٧,٦٦٥**	١,٥٣٦,٩٦٣
يتألف النقد وما يعادله مما يلي:			
النقد في الصندوق والحسابات الجارية وتحت الطلب لدى البنوك	*١٤*	**١,٠٢٥,٥٠٣**	١,٧٠٢,٨٠٠
ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك (باستثناء الودائع الخاضعة لرهن)	*١٤*	**٧٥,٧٧٤**	١٢,٠٣٢
السحوبات المصرفية على المكشوف		**(٧٣,٦١٢)**	(١٧٧,٨٦٩)
		١,٠٢٧,٦٦٥	١,٥٣٦,٩٦٣

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

	رأس المال	علاوة الإصدار	احتياطي رأس المال	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	توزيعات الأرباح المقترحة	الأرباح المحتجزة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦ (مدققة)	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
إجمالي الدخل الشامل للفترة												
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٣٣,٠٢٥	١,٠٣٣,٠٢٥	(٤,٩٥٦)	١,٠٢٨,٠٦٩
الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	-	-	-	٥,٥٥٢	-	-	-	٥,٥٥٢	-	٥,٥٥٢
إجمالي الدخل الشامل للفترة	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**٥,٥٥٢**	**-**	**-**	**١,٠٣٣,٠٢٥**	**١,٠٣٨,٥٧٧**	**(٤,٩٥٦)**	**١,٠٣٣,٦٢١**
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين												
التوزيعات على المالكين												
توزيعات الأرباح المدفوعة	-	-	-	-	-	-	-	(١,٠٦٣,٠٠٥)	-	(١,٠٦٣,٠٠٥)	-	(١,٠٦٣,٠٠٥)
توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٢,٥٣٤)	(١٢,٥٣٤)
التوزيعات على المالكين	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(١,٠٦٣,٠٠٥)**	**-**	**(١,٠٦٣,٠٠٥)**	**(١٢,٥٣٤)**	**(١,٠٧٥,٥٣٩)**
التغيرات في حصص الملكية												
حيازة حصص إضافية في شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	(٨,٩٦٠)	(٨,٩٦٠)	(١٠,٣١٧)	(١٩,٢٧٧)
إجمالي مساهمة المالكين	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(٨,٩٦٠)**	**(٨,٩٦٠)**	**(١٠,٣١٧)**	**(١٩,٢٧٧)**
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(١,٠٦٣,٠٠٥)**	**(٨,٩٦٠)**	**(١,٠٧١,٩٦٥)**	**(٢٢,٨٥١)**	**(١,٠٩٤,٨١٦)**
الحركات الأخرى												
التحويلات	-	-	-	-	-	١٤٩	-	-	(١٤٩)	-	-	-
إجمالي الحركات الأخرى	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**١٤٩**	**-**	**-**	**(١٤٩)**	**-**	**-**	**-**
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٨٩١,٥٥٢	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٥٨,٤٨٦)	(١٥,٨٤٨)	-	٧,٤٤١,١٨٢	١٤,٨٦٩,٩٠٧	٢٩٢,٣٦٨	١٥,١٦٢,٢٧٥

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد (تابع)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

	رأس المال	علاوة الإصدار	احتياطي رأس المال	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي العام	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	توزيعات الأرباح المقترحة	الأرباح المحتجزة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدققة)	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
إجمالي الدخل الشامل للفترة												
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	١,٠١٢,٩٨٠	١,٠١٢,٩٨٠	(١١,٢٩٣)	١,٠٠١,٦٨٧
الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	-	-	-	١٣,١١٩	-	-	-	١٣,١١٩	(٨)	١٣,١١١
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	١٣,١١٩	-	-	١,٠١٢,٩٨٠	١,٠٢٦,٠٩٩	(١١,٣٠١)	١,٠١٤,٧٩٨
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين												
التوزيعات على المالكين												
توزيعات الأرباح المدفوعة	-	-	-	-	-	-	-	(٧٦٥,٣٦٤)	-	(٧٦٥,٣٦٤)	-	(٧٦٥,٣٦٤)
توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٧,٠٤٨)	(١٧,٠٤٨)
التوزيعات على المالكين	-	-	-	-	-	-	-	(٧٦٥,٣٦٤)	-	(٧٦٥,٣٦٤)	(١٧,٠٤٨)	(٧٨٢,٤١٢)
التغيرات في حصص الملكية												
الاستحواذ على حصة غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	(٥,٨٩٣)	(٥,٨٩٣)	(١٧,٧٤٧)	(٢٣,٦٤٠)
مساهمة من حصص غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٦٠,٨٥٧	٦٠,٨٥٧
إجمالي مساهمة المالكين	-	-	-	-	-	-	-	-	(٥,٨٩٣)	(٥,٨٩٣)	٤٣,١١٠	٣٧,٢١٧
المعاملات مع المالكين، بصفتهم مالكين	-	-	-	-	-	-	-	(٧٦٥,٣٦٤)	(٥,٨٩٣)	(٧٧١,٢٥٧)	٢٦,٠٦٢	(٧٤٥,١٩٥)
الحركات الأخرى												
تكاليف المعاملة عند اصدار وحدات إضافية من قبل شركة تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣,٢٥٩)	(٣,٢٥٩)	(١,٠٣٢)	(٤,٢٩١)
التحويلات	-	-	-	٥٠	-	-	-	-	(٥٠)	-	-	-
إجمالي الحركات الأخرى	-	-	-	٥٠	-	-	-	-	(٣,٣٠٩)	(٣,٢٥٩)	(١,٠٣٢)	(٤,٢٩١)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)	٤,٢٥٢,٠٢٠	٤٦	٢٥,٥٠٢	١,٦٦٠,٤٨٢	١,٤٣٣,٩٣٩	(١٦٥,٠٠٩)	(١٤,٦٤٩)	-	٧,١٧٤,٢٠٥	١٤,٣٦٦,٥٣٦	٢٣٢,٧٨٢	١٤,٥٩٩,٣١٨

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

١. معلومات عن الشركة

تأسّست شركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة") في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٩٥ بتاريخ ١٦ يوليو ١٩٩٥. تتألف هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ("الفترة الحالية") من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") بالإضافة إلى حصة المجموعة في شركات مستثمر فيها محاسب عنها بطريقة 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، وتبريد المناطق والخدمات المصرفية الاستثمارية، وإدارة الموجودات، والاستثمارات المالية، والرعاية الصحية والتعليم.

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

٢. بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية، كما أنها تلتزم بأحكام قانون الشركات التجارية بدولة الإمارات العربية المتحدة. لا تشتمل هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على كافة المعلومات اللازمة للبيانات المالية الموحدة السنوية الكاملة، ويجب أن تتم قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج الفترة من ١ يناير ٢٠٢٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ لا تُعد بالضرورة مؤشراً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

٣. السياسات المحاسبية المادية

إن السياسات المحاسبية المطبقة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة هي نفسها المطبقة من قبل المجموعة في أخر بيانات مالية سنوية مدققة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

المعايير والتفسيرات والتعديلات المحاسبية الجديدة لسنة ٢٠٢٦ والمتطلبات المرتقبة

تسري مجموعة من المعايير الجديدة للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦. ومع ذلك، لا يُتوقع أن يكون للمعايير والتفسيرات المعدلة التالية تأثيراً جوهرياً على المجموعة في فترات التقارير الحالية أو المستقبلية، ولا على المعاملات المستقبلية المتوقعة، باستثناء المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ - العرض والإفصاح في البيانات المالية.

أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة:

- عقود الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - تعديلات على المعيار رقم ٩ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار رقم ٩ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)
- التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية (المعايير ١ و ٧ و ٩ و ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٧)

ب) المتطلبات المرتقبة

- "العرض والإفصاح في البيانات المالية" - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ (تاريخ التفعيل: ١ يناير ٢٠٢٧)
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ - "الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات" (تاريخ التفعيل: ١ يناير ٢٠٢٧)
- "تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" - المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ (تاريخ التفعيل: ١ يناير ٢٠٢٧)
- بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين المستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك - "تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨" (تاريخ التفعيل: غير محدد بعد)

لم تقم المجموعة بتطبيق المتطلبات المرتقبة أعلاه بشكل مسبق.

٤. استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

إن الأحكام الجوهرية الموضوعة من قبل الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لحالات عدم اليقين في التقديرات هي ذاتها الأحكام والمصادر المطبقة في إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
قامت الإدارة بتقييم التأثير المحتمل للوضع الجيوسياسي الحالي في المنطقة، وخلصت إلى أنه لا يوجد تأثير جوهري على القيم الدفترية لموجودات المجموعة كما في تاريخ التقرير.

٥. الأدوات المالية

– إدارة المخاطر المالية

تتوافق أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية للمجموعة مع تلك المفصح عنها في البيانات المالية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

– تقييم الأدوات المالية

تقوم المجموعة بقياس القيم العادلة باستخدام النظام المتدرج للقيمة العادلة المبين أدناه الذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في أساليب القياس:

المستوى ١: مدخلات تمثل السعر المدرج (غير المعدل) في سوق نشطة لأدوات متطابقة.

المستوى ٢: مدخلات أخرى بخلاف الأسعار المدرجة الواردة ضمن المستوى ١، القابلة للملاحظة سواء بصورة مباشرة (أي الأسعار) أو غير مباشرة (أي المستمدة من الأسعار). تشمل هذه الفئة الأدوات التي يتم تقييمها باستخدام: أسعار السوق المدرجة في أسواق نشطة لأدوات مماثلة أو أسعار سوقية مدرجة لأدوات متطابقة أو مماثلة في الأسواق التي تعتبر أقل نشاطاً أو أساليب التقييم الأخرى التي تكون فيها كافة المدخلات الجوهرية قابلة للملاحظة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من بيانات السوق.

المستوى ٣: مدخلات غير قابلة للملاحظة. تشتمل هذه الفئة على كافة الأدوات التي تتضمن أساليب تقييمها مدخلات غير مستندة إلى بيانات قابلة للملاحظة ويكون للمدخلات غير القابلة للملاحظة تأثير جوهري على عملية تقييم الأداة. تشمل هذه الفئة الأدوات التي يتم تقييمها استناداً إلى الأسعار المدرجة للأدوات المماثلة حيث تقتضي إجراء تعديلات أو وضع افتراضات جوهرية غير قابلة للرصد لتعكس الفروق بين الأدوات.

٥. الأدوات المالية *(تابع)*

– تقييم الأدوات المالية *(تابع)*

يوضح الجدول أدناه تحليل الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير حسب تصنيف مستويات قياس القيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف قياس القيمة العادلة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	المستوى ١ ألف درهم (غير مدققة)	المستوى ٢ ألف درهم (غير مدققة)	المستوى ٣ ألف درهم (غير مدققة)	الإجمالي ألف درهم (غير مدققة)
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٤٦٨,٨٢١	١,٠٩١,٧٤٠	١,٣٨٢,٨٥٩	٢,٩٤٣,٤٢٠
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	١٠٠,٦٩٦	١٠٠,٦٩٦
	٤٦٨,٨٢١	١,٠٩١,٧٤٠	١,٤٨٣,٥٥٥	٣,٠٤٤,١١٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المستوى ١ ألف درهم (مدققة)	المستوى ٢ ألف درهم (مدققة)	المستوى ٣ ألف درهم (مدققة)	الإجمالي ألف درهم (مدققة)
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٤٥٢,٣٢٣	١,٠٦٨,٣٥٨	١,٢٣٧,٩٩٨	٢,٧٥٨,٦٧٩
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٤٤	-	٩٢,٧٢٣	٩٢,٨٦٧
	٤٥٢,٤٦٧	١,٠٦٨,٣٥٨	١,٣٣٠,٧٢١	٢,٨٥١,٥٤٦

– مطابقة قياسات القيمة العادلة للموجودات المالية في إطار المستوى ٣

	٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
كما في ١ يناير	١,٣٣٠,٧٢١	١,٠١٠,٨٩٣
الإضافات خلال الفترة	١٣٦,٨٠٨	٤٠٩,٨٩٠
المسترد/المباع خلال الفترة	(٤٦,٧٤٠)	(١٤١,٦٦٩)
تحويلات إلى المستوى ١	-	(١٥,٦٧٠)
الأرباح المدرجة في الدخل الشامل الآخر		
- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)	٧,٩٧٤	١٣,٠٨١
الأرباح المسجلة في الأرباح أو الخسائر		
- صافي التغير في القيمة العادلة (غير محقق)	٥٤,٧٩٢	٥٤,١٩٦
كما في ٣٠ سبتمبر / ٣١ ديسمبر	١,٤٨٣,٥٥٥	١,٣٣٠,٧٢١

– أساليب التقييم

تم تحديد القيم العادلة للأدوات المالية في إطار المستوى ٣ بناءً على الأسس والافتراضات ذاتها المطبقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٦. تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)		فترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر (غير مدققة)	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
تشمل بشكل أساسي ما يلي:				
المواد المستهلكة	**٢٥٩,٦٦٨**	٢٠٣,٧٩٩	**٦٨٦,١٠١**	٦٠٣,٥٧٤
تكلفة العقارات المباعة	**٧٧,٦٩٩**	١٢٦,٤٩٩	**٢٧٦,١٨٨**	٣٠٢,٦٩٦
حصة حكومة دبي من الأرباح المحققة لشركة تابعة	**٤١,١٢٢**	٣١,٠٦٠	**١١٤,٢٤٧**	١٠٣,٨٣٠
الاستهلاك والإطفاء	**٤٦,٨٦٩**	٤٣,٠١٥	**١١٩,٩٠٤**	١١٤,٦١٦
تكاليف الموظفين	**٧٨,٤٥٣**	٣٤,٦١٥	**١٥٠,١٤٥**	٩٦,٢٦٣
مشاركة تكاليف البنية التحتية وأعمال التطوير مع هيئة الطرق والمواصلات ("هيئة الطرق والمواصلات")	**٧,٢٦٩**	٧,٢٦٩	**٢١,٨٠٨**	٢١,٨٠٨

٧. المصروفات الإدارية

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
تشمل بشكل أساسي ما يلي:				
تكاليف الموظفين	**٧١,٤٨٧**	٦٠,٤١٢	**٢٢٣,٤٨٩**	١٩٩,١٣١
مصروفات البيع والتسويق	**٢٢,٨٤٧**	١٥,١٤٢	**٧٦,٥٥٧**	٥٠,٠٥٢
الاستهلاك والإطفاء	**٤,٤٩١**	٥,٠٠٤	**١٤,٢٤٣**	١٦,٦٩٦

٨. إيرادات أخرى

تشمل الإيرادات الأخرى بصفة أساسية الإيرادات الناتجة عن بيع الخردة، وإيرادات عمليات نزح المياه، ورسوم الغرامات المفروضة على العملاء بسبب التأخر في السداد، وإيرادات الإعلانات، وإيرادات متنوعة. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، تلقت المجموعة تعويضات تأمينية بلغت قيمتها ٢٧,٦٠ مليون درهم.

٩. الممتلكات والآلات والمعدات

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بلغت الإضافات التي أجرتها المجموعة إلى الممتلكات والآلات والمعدات ٢١٢,٧٩ مليون درهم، وتعلقت بشكل أساسي بأعمال إنشاء الفنادق والطرق والبنية التحتية (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٤٩,٢٩ مليون درهم). بالإضافة إلى ذلك، تم الاعتراف بممتلكات وآلات ومعدات بقيمة ٥٥٤,٦٧ مليون درهم كجزء من عملية دمج الأعمال الخاصة بمركز كليمنصو الطبي ش.م.ح - ذ.م.م (إيضاح ١٩).

١٠. العقارات الاستثمارية

تتألف العقارات الاستثمارية بشكل أساسي مما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)
- البنية التحتية والمنشآت الملحقة	**٦,٧٥٩,٢٠٨**	٦,٤٨٨,٨٧٩	٦,١٥٦,٦٣٠
- قطع الأراضي لغرض التطوير المستقبلي	**٨١٣,٦٩٩**	٨١٣,٣١٠	٧٤٣,٩٦٩
- مرافق التجزئة والمرافق التجارية	**١,٩٤٧,٨١٩**	١,٩٢٦,١٣٦	١,٩٤٩,٥٨١
- المرافق السكنية	**١,٠٦٠,٢٨١**	١,١٣٨,٢٨٤	١,١٣٢,٩٢٣
- مساكن عمال ومستودعات	**٣١٣,٠٨١**	٥٥٢,١٥٥	٥٦٩,٥٤٨
	١٠,٨٩٤,٠٨٨	١٠,٩١٨,٧٦٤	١٠,٥٥٢,٦٥١

(١) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بلغت الإضافات إلى العقارات الاستثمارية ٣,٩٧ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٧٦,٣٢ مليون درهم).

(٢) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية مصنفة ضمن فئة "قطع أراضي للتطوير المستقبلي" ووحدات سكنية بقيمة ٨٠,٥١ مليون درهم مقابل مبلغ ٩٠,٥٦ مليون درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٣٥٨,٦٨ مليون درهم)، وسجلت أرباح من البيع بقيمة ١٠,٠٥ مليون درهم (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٨,٤٨ مليون درهم).

(٣) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، قامت المجموعة بإعادة تصنيف سكن عمال ومستودع بقيمة ٢٣٧,٤٠ مليون درهم من العقارات الاستثمارية إلى الموجودات المحتفظ بها للبيع (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٧٢١,٣٩ مليون درهم).

بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة ببيع سكن عمال كان مصنفًا سابقًا على أنه محتفظ به للبيع، بقيمة ٢٣,٩٦ مليون درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: لا شيء درهم).

(٤) خلال التسعة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، حصلت المجموعة على القيم العادلة لـ:

- البنية التحتية والمنشآت الملحقة المؤجرة لأطراف خارجية والكائنة على قطعتي الأرض (قطعة رقم ٠١٠٠-٥٩٨ ورقم ٠١٠٠-٥٩٧ الواقعتين في منطقة جبل علي الصناعية). تم تسجيل أرباح من التقييم بالقيمة العادلة بمبلغ ٢٧٠,٣٢ مليون درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: أرباح من التقييم بالقيمة العادلة بمبلغ ٢٦٦,٠١ مليون درهم) نظراً للتغير في صافي التدفقات النقدية التعاقدية والمتوقعة بناءً على شروط عقود الإيجار المبرمة مع مستأجري الأرض؛

- مرافق تجزئة وتجارية تم تسجيل أرباح قيمة عادلة منها بمبلغ ١٨,٩٤ مليون درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٩٣,٥٦ مليون درهم).

(٥) تم تقييم العقارات أعلاه من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونين باستخدام منهجية مقارنة المبيعات وتقييم الدخل مع الأخذ بالاعتبار متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ "قياسات القيمة العادلة".

١٠. العقارات الاستثمارية *(تابع)*

(٦) تتماشى الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية المتبقية إلى حد كبير مع تلك المتبعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛ وعليه، لم تتغير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بشكل جوهري خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، وبالتالي لم يتم تسجيل أي أرباح/ خسائر من التقييم بالقيمة العادلة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

(٧) فيما يلي الافتراضات الرئيسية والمدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

نوع العقار	**الافتراضات الرئيسية**
البنية التحتية والمنشآت الملحقة	التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية الداخلة من الإيجار، ومعدل الخصم ومعدلات عائد الرسملة والمصروفات المدفوعة.
قطع الأراضي لغرض التطوير المستقبلي والمرافق السكنية	معدلات المبيعات في السوق
مرافق تجزئة وتجارية ومساكن عمال ومستودعات	التدفقات النقدية المستقبلية الداخلة من الإيجار بحسب سعر السوق، ومعدلات عائد الرسملة، ومنهجية التقييم القائمة على المقارنة مع السوق

١١. الاستثمارات المالية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
- سندات حقوق الملكية (i)	**١٠٠,٦٩٦**	٩٢,٨٦٧	٩٢,٨٦٦
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
- سندات ملكية مدرجة وسندات ملكية غير مدرجة	**٤٦٨,٨٢١**	٤٤٢,٤٠٠	٣٧١,٣٣٧
- صناديق وسندات وصكوك	**٢,٤٧٤,٥٩٩**	٢,٣١٦,٢٧٩	٢,٢١٠,٣٣٢
(ii)	**٢,٩٤٣,٤٢٠**	٢,٧٥٨,٦٧٩	٢,٥٨١,٦٦٩
التوزيع الجغرافي للاستثمارات			
دولة الإمارات العربية المتحدة	**٨٣٥,٤٨٨**	٨٣٢,٠٤٥	٥٥١,٣٧٤
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	**٤٧٧,٢١٠**	٤٩٩,٧٩٢	٦٠٤,٩٥٨
دول أخرى	**١,٧٣١,٤١٨**	١,٥١٩,٧٠٩	١,٥١٨,٢٠٣
(ii)+(i)	**٣,٠٤٤,١١٦**	٢,٨٥١,٥٤٦	٢,٦٧٤,٥٣٥

١٢. المخزون

يتضمن المخزون في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع فى سياق الأعمال الاعتيادية بقيمة ٦٥٩,٨٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٦٤٤,٦٦ مليون درهم)، بما يمثل تكاليف الأراضي والمصروفات المتكبدة لتطوير العقارات بغرض بيعها لاحقاً. تنوي المجموعة تطوير هذه العقارات/قامت بتطويرها بغرض بيعها.

تتسم تقديرات "صافي القيمة القابلة للتحقق" بطبيعة تقديرية، وتنطوي على درجة من عدم اليقين وأمور تتطلب وضع أحكام جوهرية، ومن ثم لا يمكن تحديدها بدقة مطلقة. وضعت المجموعة بعين الاعتبار ما إذا كانت هناك أي مؤشرات، مثل معاملات السوق المماثلة التي ينشأ عنها انخفاض قيم البيع، تدل على أن صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أقل من قيمها الدفترية. بناءً على هذا التقييم، خلصت الإدارة إلى عدم ضرورة تسجيل مخصص لصافي القيمة القابلة للتحقق.

١٣. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
إيرادات الإيجار	**٣,٠٣٣**	٢,١٣٤	**٦,٣٠٢**	٥,٣٩٣
تكاليف التبريد	**٣,٢٨١**	٦,٣٨٦	**٦,٩٤٢**	١٢,١٤٦
إيرادات الفائدة	**٦٢٣**	٣٦٨	**١,٩٠٢**	٢,١٠٥
إيرادات رسوم الإدارة	**٥٤٤**	٥٠٢	**١,٦٣٤**	٤,٣٥٣
تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين				
الامتيازات قصيرة الأجل	**١٥,٩٩٢**	١٢,٧٨٢	**٤٧,٩٧٦**	٣٨,٤٦٣
تعويضات نهاية الخدمة	**١٧٤**	١٤٦	**٥٢١**	٤٣٩

١٤. الودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والنقد وما يعادله

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
الودائع قصيرة الأجل لدى البنوك			
الودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ذات فترة استحقاق أكثر من ثلاثة أشهر	-	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
الودائع قصيرة الأجل داخل دولة الإمارات العربية المتحدة مرهونة لدى البنوك	**٩٦,٢٥٣**	٣٥,٧٦٥	٦٤,٠١٩
	٩٦,٢٥٣	٤٥,٧٦٥	٧٤,٠١٩
النقد وما يعادله			
النقد في الصندوق	٨٧٧	٨٠٦	١,٣٧٢
النقد لدى البنوك داخل الإمارات العربية المتحدة (حسابات جارية)	**٩٤٥,٣٣٧**	٨٥٢,٥١٥	١,٥٦٩,١٤٣
النقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول مجلس التعاون الخليجي (حسابات جارية)	٧١	٣,٥١٢	٦,٥٢٨
النقد لدى البنك خارج الإمارات العربية المتحدة - دول أخرى (حسابات جارية)	٧٩,٢١٨	٧١,١١٧	١٢٥,٧٥٧
ودائع قصيرة الأجل داخل الإمارات العربية المتحدة تنطوي على فترات استحقاق تقل عن ٣ أشهر	٧٥,٧٧٤	٣٤٢,٣٦٧	١٢,٠٣٢
	١,١٠١,٢٧٧	١,٢٧٠,٣١٧	١,٧١٤,٨٣٢

١٥. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥
أرباح الفترة بعد الضريبة المنسوبة إلى مالكي الشركة (ألف درهم)	**٣٩٠,٥٨٤**	٥١٠,٧٥٦	**١,٠٣٣,٠٢٥**	١,٠١٢,٩٨٠
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (بالآلاف)	**٤,٢٥٢,٠٢٠**	٤,٢٥٢,٠٢٠	**٤,٢٥٢,٠٢٠**	٤,٢٥٢,٠٢٠
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم)	**٠,٠٩**	٠,١٢	**٠,٢٤**	٠,٢٤

١٦. الاقتراضات البنكية

تتفاوت آجال القروض البنكية من سنة إلى عشر سنوات. كما أنها مضمونة بمجموعة من الضمانات تجارية للشركة والرهن العقاري على بعض العقارات الاستثمارية والمخزون والذمم المدينة التجارية والممتلكات والآلات والمعدات وتخصيص ذمم مدينة ووثائق تأمين على موجودات المجموعة ورهن على الودائع البنكية. يتراوح سعر الفائدة على معظم القروض البنكية بين ٠,٤٥٪ إلى ٣,٥٪ زائداً معدل الفائدة ذي الصلة السائد لدى بنوك الإمارات/ معدل التمويل المضمون لليلة واحدة سنوياً. عندما يكون هناك ضمان تجاري، يقتصر التزام الشركة بشكل عام على نسبة حصتها في حقوق الملكية في الجهة المقترضة.

١٧. توزيعات الأرباح المقترحة وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة

(١) في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ ٢٣ أبريل ٢٠٢٦، وافق المساهمون على توزيعات الأرباح النقدية المقترحة من قبل مجلس الإدارة بنسبة ٢٥٪ (٠,٢٥ درهم للسهم). تم توزيع أرباح بمبلغ ١,٠٦٣ مليون درهم في مايو ٢٠٢٦.

(٢) في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ٢٣ أبريل ٢٠٢٦، وافق المساهمون على أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ ٣٠ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١٨. الارتباطات

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
إجمالي الارتباطات - المتعاقد عليها والملتزم بها	**١,٣٥٠,١٩٢**	٩٨٤,١١٩

يشمل المبلغ أعلاه ارتباطات تشغيلية بشكل أساسي ما يلي:

- قيمة عقود الإنشاءات المقدمة للمقاولين مقابل المشروعات العقارية قيد التطوير.
- وقعت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م، شركة تابعة اتفاقية مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة البنية التحتية وأعمال التطوير للمناطق المجاورة. بلغ إجمالي الارتباطات القائمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ما قيمته ٧٩,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٠١,٨ مليون درهم) ، حيث سيتم إصدار فواتير بها وسدادها في سنة ٢٠٢٩.

١٩. الاستثمار في الشركات التابعة

(١) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٠,٩١٪ 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 من ٨٣,٩٥٪ إلى ٨٤,٨٦٪.

(٢) خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، قامت الشركة بتحويل كامل حصة ملكيتها البالغة ١٠٠٪ في شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م إلى شركتها التابعة المملوكة لها بالكامل، دي آي بي القابضة المحدودة.

(٣) خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٤٩٪ من حقوق الملكية في شركتها التابعة القائمة "وايت ألمنيوم للسحب ذ.م.م". لاحقاً للاستحواذ على الحصة الإضافية، ارتفعت حصة المجموعة في "وايت ألمنيوم للسحب ذ.م.م." من ٥١٪ إلى ١٠٠٪.

(٤) اعتبارًا من ٢٤ يوليو ٢٠٢٦، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٨٠٪ في شركتها التابعة القائمة، مركز كليمنصو الطبي ش.م.ح - ذ.م.م ("مركز كليمنصو الطبي"). عند الاستحواذ على الحصة الإضافية، أصبح مركز كليمنصو الطبي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة. بناءً على ذلك، تم إيقاف الاعتراف بالاستثمار في الشركة المحاسبة وفقًا لطريقة حقوق الملكية، وتم توحيد الشركة بالطريقة المباشرة اعتبارًا من تاريخ الاستحواذ.

يلخص الجدول التالي المبالغ المعترف بها للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المحتملة في تاريخ الاستحواذ:

نسبة الفائدة المستحقة	٨٠٪
القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها:	**ألف درهم**
الموجودات غير المتداولة (باستثناء الموجودات غير الملموسة)	٥٧٨,١٥٨
الموجودات غير الملموسة	٤,٧٠٠
الموجودات المتداولة (باستثناء النقد والأرصدة المصرفية)	٨٢,١٥٢
النقد في الصندوق ولدى البنوك	١٠,٥٤٥
إجمالي الموجودات	٦٧٥,٥٥٥
المطلوبات غير المتداولة	(٣١٩,٤٠٤)
المطلوبات المتداولة	(٤٠١,٩٣٢)
إجمالي المطلوبات	(٧٢١,٣٣٦)
إجمالي صافي المطلوبات القابلة للتحديد المستحوذ عليها	٤٥,٧٨١
ثمن الشراء	-
زائداً: القيمة العادلة لصافي المطلوبات القابلة للتحديد المستحوذ عليها	٤٥,٧٨١
الشهرة التجارية	٤٥,٧٨١

استعانت المجموعة بخبير تقييم مستقل لإجراء التقييم بالقيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها. تم استخدام مجموعة من أساليب التقييم، وفقًا لطبيعة الأصل، لقياس القيم العادلة للموجودات الهامة المكتسبة والمطلوبات المتحملة. شملت هذه الأساليب: تكاليف الاستبدال المُستهلكة والتدفقات النقدية المخصومة ورسملة الدخل والقيمة السوقية القابلة للمقارنة، أيهما أكثر ملاءمةً.

تم تحديد هذه القيم بشكل مؤقت؛ في حال تم الحصول على معلومات جديدة خلال سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ بشأن الحقائق والظروف التي كانت سائدة في تاريخ الاستحواذ، والتي تستلزم إجراء تعديلات على المبالغ المعترف بها للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد، فسيتم تعديل المحاسبة المتعلقة بالاستحواذ وفقًا لذلك.

١٩. الاستثمار في الشركات التابعة *(تابع)*

(٥) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، اكتتبت الشركة في وحدات إضافية في صندوق المال كابيتال ريت جنباً إلى جنب مع الوحدات التي تتم الاكتتاب فيها من قبل مساهمي الأقلية في صندوق المال كابيتال ريت. لاحقاً لذلك، بلغت نسبة الحصة الفعلية للشركة في شركة المال كابيتال ريت ٧٥,٩٩٪.

(٦) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٥٠٪ في شركة أجريكورب للاستثمارات المحدودة. تمتلك المجموعة الآن نسبة ١٠٠٪ من حقوق الملكية في أجريكورب للاستثمارات المحدودة.

٢٠. قانون ضريبة الشركات

تخضع المجموعة لضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤ بعد تفعيل نظام ضريبة الشركات من خلال المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضريبة الشركات والأعمال التجارية.

إن معدل الضريبة الفعلي الموحد للمجموعة فيما يتعلق بالعمليات المستمرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ بلغ ٨,٦٧٪ (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٨,٦٦٪).

يتم تحديد مصروفات ضريبة الدخل من خلال ضرب الأرباح قبل الضريبة لفترة التقرير المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ في معدل ضريبة الدخل ذي الصلة، معدلاً وفقاً للأثر الضريبي لبعض البنود المعترف بها بالكامل في الفترة بما يتماشى مع المتوسط المرجح لمعدل ضريبة الدخل السنوي المتوقع للسنة بأكملها مضروباً في الأرباح قبل الضريبة.

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). قامت العديد من الدول بتطبيق أو بمباشرة إجراءات تطبيق التشريعات الضريبية للامتثال 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. تدخل المجموعة في نطاق هذه اللوائح اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥.

تتضمن المادة ٩-٣ من إطار عمل الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية بدولة الإمارات العربية المتحدة إعفاء من الضريبة التكميلية خلال المرحلة الأولى من بدء النشاط الدولي والتي تجيز تخفيض الضريبة التكميلية للمنشآت الإماراتية إلى صفر لمدة تصل إلى خمس سنوات، شريطة استيفاء شروط محددة. تستوفي المجموعة معايير إعفاء المرحلة الأولى من بدء النشاط الدولي للسنة المالية ٢٠٢٦. بناءً على ذلك، لا يتعين على المجموعة تكوين مخصصات للضريبة الحالية بموجب الركيزة الثانية.

هناك عدم يقين بشأن ما إذا كان ينشأ عن القواعد النموذجية للركيزة الثانية فروق مؤقتة إضافية، وما إذا كان يتعين إعادة قياس الضريبة المؤجلة في ضوء قواعد الركيزة الثانية، ومعدل الضريبة الذي يتعين استخدامه لقياس الضريبة المؤجلة. في إطار الاستجابة لهذه الحالة من عدم اليقين، أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولية ومجلس المعايير المحاسبية الأسترالي تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضريبة الدخل" في ٢٣ مايو ٢٠٢٣ و ٢٧ يونيو ٢٠٢٣، على التوالي. تقدم هذه التعديلات استثناء إلزامي مؤقت لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي بموجبه 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

٢١. التقارير حول القطاعات

لدى المجموعة ثلاث قطاعات تُصدر تقارير بشأنها على النحو المبين أدناه، وتمثل تلك القطاعات وحدات الأعمال الاستراتيجية للمجموعة. تعمل وحدات الأعمال الاستراتيجية في قطاعات مختلفة وتتم إدارتها بصورة منفصلة حيث تتطلب تلك الوحدات استراتيجيات مختلفة. يوضح الملخص التالي العمليات في كل قطاع من قطاعات المجموعة التي يتم إعداد تقارير بشأنها:

العقارات	تطوير العقارات بغرض البيع والتأجير
التصنيع والمقاولات والخدمات	تصنيع وبيع المواد المستخدمة في مشروعات الإنشاء، وتنفيذ عقود الإنشاء وإنتاج الزجاج الخام والمعماري والمنتجات الدوائية والإنتاج، ومنتجات الألمنيوم المسحوبة وأثاث المختبرات والرعاية الصحية والتعليم.
الاستثمارات	استثمارات استراتيجية في الائتلافات المشتركة والشركات الزميلة والخدمات المصرفية الاستثمارية وإدارة الموجودات والاستثمارات المالية.

تم أدناه بيان المعلومات المتعلقة بعمليات كل قطاع. يتم قياس الأداء بناءً على إيرادات وأرباح القطاع حيث تعتقد الإدارة أن الأرباح هي العامل الأكثر أهمية في تقييم نتائج قطاعات معينة بالنسبة إلى المنشآت الأخرى التي تعمل ضمن هذه المجالات. هناك عدد قليل من المعاملات فيما بين القطاعات، ويتم تنفيذ هذه المعاملات وفقاً لشروط السوق الاعتيادية، كما يتم حذفها عند التوحيد.

٢١. التقارير حول القطاعات *(تابع)*

المعلومات حول القطاعات الصادر تقارير بشأنها

قطاعات الأعمال	العقارات		التصنيع والمقاولات والخدمات		الاستثمارات		الإجمالي	
	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
مبيعات البضائع والخدمات	**٧٥,٤٤٤**	٧٦,٢٩٦	**١,٠٨١,٦٦٣**	٨٧٢,١٩٣	**٥,٤٤٩**	٢١,٢١١	**١,١٦٢,٥٥٦**	٩٦٩,٧٠٠
إيرادات الإيجار	**٩٥١,٥٢٦**	٨٧٣,٥٠٧	-	-	-	-	**٩٥١,٥٢٦**	٨٧٣,٥٠٧
إيرادات العقود (على مدى فترة زمنية)	-	-	**٢٠٧,٧٣٩**	٢٠٤,٦٧٠	-	-	**٢٠٧,٧٣٩**	٢٠٤,٦٧٠
بيع عقارات - في نقطة زمنية محددة	**١,٣٠٠**	٢٩,١٤٧	-	-	-	-	**١,٣٠٠**	٢٩,١٤٧
بيع العقارات - على مدى فترة زمنية	**٣٦٦,٠٤٥**	٣٧٥,٩١٩	-	-	-	-	**٣٦٦,٠٤٥**	٣٧٥,٩١٩
الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة	**٢٨٩,٢٦٣**	٣٦٢,٩٧٤	-	-	-	-	**٢٨٩,٢٦٣**	٣٦٢,٩٧٤
الأرباح بيع استثمارات	-	-	-	-	**٣٣,٣٤٦**	٦,٨٣٢	**٣٣,٣٤٦**	٦,٨٣٢
الخسائر / (الأرباح) من تقييم استثمارات	-	-	-	-	**(١٩,٣٩٤)**	١١٨,٧٠١	**(١٩,٣٩٤)**	١١٨,٧٠١
الأرباح من بيع عقارات استثمارية	**١٠,٠٥٤**	٨,٤٨١	-	-	-	-	**١٠,٠٥٤**	٨,٤٨١
أخرى	-	-	-	-	**١٣٢,٣٩٢**	١٢٤,٧٠٧	**١٣٢,٣٩٢**	١٢٤,٧٠٧
إجمالي الإيرادات	**١,٦٩٣,٦٣٢**	١,٧٢٦,٣٢٤	**١,٢٨٩,٤٠٢**	١,٠٧٦,٨٦٣	**١٥١,٧٩٣**	٢٧١,٤٥١	**٣,١٣٤,٨٢٧**	٣,٠٧٤,٦٣٨
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	**(٥٠١,٣٧٨)**	(٥٩٥,٢٩٩)	**(٩٥٣,١٨٥)**	(٨٠٥,٤٢٦)	-	-	**(١,٤٥٤,٥٦٣)**	(١,٤٠٠,٧٢٥)
المصروفات الإدارية	**(١١٦,٥٨٨)**	(٩٢,٦٣٢)	**(٢٠٥,٦٥٥)**	(١٧٨,٠٥٣)	**(٨٥,٥٦٧)**	(١٢٥,٤٦٢)	**(٤٠٧,٨١٠)**	(٣٩٦,١٤٧)
تكاليف التمويل	**(١٧٩,٩٢٧)**	(٢٠٣,٧٦٣)	**(٢٢,٣١٩)**	(٣٣,٣٦٩)	**(٣٥,١١٩)**	(٣٤,٣٥٩)	**(٢٣٧,٣٦٥)**	(٢٧١,٤٩١)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية	**(١٢,٥٣٦)**	(١٢,٨٠٦)	**(١٠,٨٤٢)**	(٢٢,١٠٣)	-	-	**(٢٣,٣٧٨)**	(٣٤,٩٠٩)
إيرادات التمويل والإيرادات الأخرى	**٨٥,٥٤٥**	٧٩,٣٠٤	**٨,٥٧٥**	٣٠,٨٧٩	**١٩,٨٧٥**	١٥,١٦٧	**١١٣,٩٩٥**	١٢٥,٣٥٠
أرباح الفترة قبل الضريبة	**٩٦٨,٧٤٨**	٩٠١,١٢٨	**١٠٥,٩٧٦**	٦٨,٧٩١	**٥٠,٩٨٢**	١٢٦,٧٩٧	**١,١٢٥,٧٠٦**	١,٠٩٦,٧١٦
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
الموجودات	**١٦,٤٦٤,٢٠٢**	١٦,١٣٥,٥٨٥	**٣,٠٥٢,٣٥٧**	٢,٠٦٩,٢٣٩	**٥,١١٩,٨٥٤**	٥,٠٧٣,٥٩٤	**٢٤,٦٣٦,٤١٣**	٢٣,٢٧٨,٤١٨
المطلوبات	**٥,٧١١,٨٣٣**	٥,٥٩٤,١٩٣	**١,٤٩٨,٠٠٥**	١,١٤٨,٧٨٢	**٢,٢٦٤,٣٠٠**	١,٣١١,٩٧٣	**٩,٤٧٤,١٣٨**	٨,٠٥٤,٩٤٨

يتم تحقيق إيرادات المجموعة بشكل أساسي من المعاملات التي تتم في الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى. علاوة على ذلك، توجد موجودات المجموعة بشكل رئيسي في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٢٢. أحداث لاحقة

لاحقاً للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، أكملت شركة دبي للاستثمار ش.م.ع. بيع ٢٠٪ من حصتها في شركة دي اي بي هولدينغ بي إل سي من خلال طرح عام أولي في سوق دبي المالي. شمل الطرح ١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠ سهم عادي قائم، تمثل ٢٠٪ من رأس المال المصدر لشركة دي اي بي هولدينغ بي إل سي.

تم تحديد سعر الطرح النهائي عند ١.١٢ درهم للسهم الواحد، مما ترتب عليه تحقيق عائدات إجمالية بلغت حوالي ١.٩ مليار درهم لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع، وهو ما يعني تقييمًا لرأس مال شركة دي اي بي هولدينغ بي إل سي بنحو ٩.٧ مليار درهم وقت الإدراج.

بناءً على ذلك، تم إدراج أسهم شركة دي اي بي هولدينغ بي إل سي في سوق دبي المالي في ١١ نوفمبر ٢٠٢٦، مع احتفاظ الشركة بحصة تبلغ ٨٠٪ في شركة دي اي بي هولدينغ بي إل سي.