طرح أسهم شركة منطقة حرة للاكتتاب العام في دولة الإمارات العربية المتحدة فقط

نشرة الاكتتاب للطرح العام لأسهم

دي اي بي هولدينغ بي إل سي (شركة منطقة حرة) ("الشركة" أو "دي اي بي")

شركة عامة محدودة بالأسهم - مؤسسة في مركز دبي المالي العالمي ("مركز دبي المالي العالمي") وتخضع لقانون مركز دبي المالي العالمي رقم ٥ لسنة ٢٠١٨ (بصيغته المعدلة) ولوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي لعام ٢٠١٨ (يشار إليها معاً "لوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي")

بتاريخ: ١٩ أكتوبر ٢٠٢٦

إن هذه النشرة هي نشرة الاكتتاب ("**نشرة الاكتتاب**" أو "**نشرة الطرح**" أو "**النشرة**") لبيع عدد ١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠ (مليار وسبعمائة وخمسة وثلاثون مليوناً ومائتان وثلاثة وأربعون ألفاً وثلاثمائة) من الأسهم العادية بقيمة اسمية قدرها ٠,٢٠ درهم إماراتي لكل سهم والتي تمثل نسبة ٢٠% (عشرين بالمائة) من إجمالي الأسهم المصدرة في رأس مال الشركة البالغ ١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠ درهم إماراتي، والموزع على ٨,٦٧٦,٢١٦,٥٠٠ (ثمانية مليارات وستمائة وستة وسبعين مليوناً ومائتين وستة عشر ألفاً وخمسمائة) سهم بقيمة اسمية قدرها ٠,٢٠ درهم إماراتي لكل سهم ("**أسهم الطرح**") والتي سيتم طرحها من قبل المساهم الوحيد في الشركة؛ دبي للاستثمار ش.م.ع ("**المساهم البائع**") في اكتتاب عام في دولة الإمارات العربية المتحدة ("**دولة الإمارات" أو "دولة الإمارات العربية المتحدة**") فقط. يحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الطرح وحجم أي شريحة في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقاً لتقديره المطلق، مع مراعاة التشريعات المعمول بها ووفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة سوق المال في دولة الإمارات العربية المتحدة ("**الهيئة**"). سيكون سعر الطرح بالدرهم الإماراتي ويتم تحديده بناءً على النطاق السعري لأسهم الطرح ("**النطاق السعري للطرح**") والذي سوف يتم الإعلان عنه في نفس يوم بداية فترة الاكتتاب بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٦ وقبل موعد بدء فترة الاكتتاب. هذا وسيتم نقل ملكية أسهم الطرح على النحو الواجب والصحيح في تاريخ إدراج أسهم الشركة على سوق دبي المالي ("**الإدراج**") وفقاً لما هو منصوص عليه في هذه النشرة.

سيتم الإعلان عن سعر الطرح النهائي ("سعر الطرح النهائي") وحجم الطرح النهائي بعد غلق باب الاكتتاب للشريحة الثانية. يرجى الاطلاع على الجزء الخاص بـ "سعر الطرح النهائي" في القسم الأول من هذه النشرة والذي يوضح كيفية احتساب سعر الطرح النهائي.

وحيث أن هذه النشرة سوف يتم نشرها بغرض الاكتتاب في أسهم الطرح في دولة الإمارات العربية المتحدة فقط، فإنه لم ولن يتم اتخاذ أي إجراء في أي دولة أخرى يُسمح فيها بالاكتتاب العام في أسهم الطرح وفقاً

لهذه النشرة؛ أو حيازة أو تداول أو توزيع هذه النشرة في أي دولة أخرى. وبناءً على ذلك، لن يتم بيع أو عرض أسهم الطرح، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، ولا يجوز توزيع أو نشر هذه النشرة أو أي مواد أخرى متعلقة بالطرح أو الإعلان عن الطرح أو أي مستند آخر يتعلق بأسهم الطرح، في أي دولة/ اختصاص قضائي إلا وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها في هذه الدولة أو الاختصاص القضائي.

إن الشركة لا تخضع لأحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ بشأن الشركات التجارية (وتعديلاته) ("**قانون الشركات التجارية**") وأن هيئة سوق المال غير مسؤولة عن محتويات هذه النشرة أو المعلومات الواردة فيها. تخضع الشركة للوائح الشركات بمركز دبي المالي العالمي وللقوانين واللوائح الأخرى المعمول بها في مركز دبي المالي العالمي. إن سلطة مسجل الشركات مركز دبي المالي العالمي ("**سلطة مسجل الشركات مركز دبي المالي العالمي**") هي المسؤولة عن التنظيم والرقابة على الشركات العامة المؤسسة في مركز دبي المالي العالمي، بما في ذلك الشركة فيما يتعلق بالامتثال للوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي.

ينطوي الاستثمار في أسهم الطرح على درجة عالية من المخاطرة؛ لذا، يتعين على المكتتبين المُحتَمَلِين قراءة الجزء الذي يحمل عنوان "مخاطر الاستثمار" و"إشعار هام" ضمن هذه النشرة بعناية وذلك بغرض الحصول على المعلومات الكافية عن العوامل التي ينبغي عليهم أخذها بعين الاعتبار قبل الاكتتاب في أسهم الطرح.

تنويــه هـام

يرجى قراءة البنود التالية بعناية من قبل كافة المستثمرين

١. إن الغاية الرئيسية من إعداد هذه النشرة هو إطلاع المستثمرين على المعلومات الأساسية التي تساعدهم على اتخاذ قراراتهم الاستثمارية بشأن الاستثمار في أسهم الطرح أو عدمه.

٢. يتعين على كل مستثمر قبل تقديم طلب الاكتتاب أن يتفحص ويدرس بعناية ودقة كافة البيانات التي تتضمنها نشرة الطرح هذه والنظام الأساسي للشركة ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في أسهم الطرح.

٣. يجب على كل مستثمر الحصول من مستشاره المالي والقانوني على الاستشارة اللازمة للاستثمار في الأسهم المطروحة للاكتتاب.

٤. كما يتحتم على قارئ النشرة مراعاة أن الكلمات والعبارات التي تشير إلى أن البيانات تقديرية وتتعلق بالمستقبل الهدف منها هو توضيح أنها بيانات غير مؤكدة ويجب عدم الاعتماد على هذه التقديرات المستقبلية بصورة كلية حيث أنها عرضة للتغيير لأنه يستحيل التنبؤ بالظروف المستقبلية بتيقن مما قد يؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية عن النتائج المتوقعة.

٥. قد يتضمن الاستثمار في الأسهم المطروحة درجة عالية من المخاطر لذا يجب على المستثمر عدم استثمار أي أموال في هذا الطرح ما لم يكن يستطيع تحمل خسارة استثماره. يرجى قراءة الجزء الذي يحمل عنوان "مخاطر الاستثمار".

٦. إن طرح الأسهم بموجب نشرة الاكتتاب هذه قد تم عرضه على الهيئة، بغرض طرح الأسهم داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، وعلية وفي حالة طرح الأوراق المالية في أي بلد آخر تكون مسئولية الجهة المصدرة للأوراق المالية في اتخاذ كافة الإجراءات والتدابير والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المعنية بتلك البلدان قبل طرح الأوراق المالية بها.

٧. لا يوجد أي شخص مفوض بتقديم أية معلومات أو تعهدات أو ضمانات غير تلك الواردة في هذه النشرة فيما يتعلق بالطرح أو أسهم الطرح.

٨. يقر المكتتب في أسهم الطرح بأنه يعتمد على المعلومات الواردة في هذه النشرة فقط ولا توجد أية معلومات أخرى مقدمة له من قبل الشركة أو المستشار المالي أو أي مشارك آخر في الطرح أو أي من المستشارين الآخرين للشركة.

٩. لا تعتبر محتويات أي موقع إلكتروني غير مشار اليه بالنشرة أو محتويات أي موقع إلكتروني يمكن الوصول إليه من الروابط الموجودة على أي من هذه المواقع، بأنها من محتويات هذه النشرة أو جزء منها.

١٠. لا تعتبر المعلومات المقدمة من قبل الصحافة أو وسائل الإعلام الأخرى فيما يتعلق بالشركة أو الطرح أو الأسهم المطروحة بأنها من محتويات هذه النشرة أو جزء منها.

١١. إن المعلومات الواردة في هذه النشرة غير قابلة للتعديل أو الإضافة إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة وإخطار الجمهور بذلك عن طريق النشر في الصحف اليومية.

فترة الطرح

تبدأ فترة الطرح للشريحة الأولى والشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة (على النحو الموضح في هذه النشرة) في ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٦ وتنتهي للشريحة الأولى والشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة في ٣ نوفمبر ٢٠٢٦

في حال تم الاكتتاب في جميع أسهم الطرح وتم تخصيص جميع أسهم الطرح وعلى فرض عدم زيادة حجم الطرح، فإن أسهم الطرح ستمثل نسبة ٢٠% من إجمالي الأسهم العادية المصدرة في رأس مال الشركة ("**الأسهم**") (وقد تم احتساب هذه النسبة بناءً على إجمالي عدد أسهم رأس المال الشركة). يحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الطرح وحجم أي شريحة في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب ووفقًا للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة. قبل هذا الطرح، لم ولن يتم إدراج الأسهم في أي سوق مالي ولم يتم ولم يحدث أي تسويق عام للأسهم. وبعد غلق باب الاكتتاب أمام الشريحة الأولى والشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة والانتهاء من عملية الاكتتاب وقبول الاكتتاب في الأسهم سوف تتقدم الشركة بطلب لإدراج الأسهم لدى سوق دبي المالي.

تاريخ اعتماد إعلان هذه النشرة من قبل الهيئة: ١٦ أكتوبر ٢٠٢٦.

تحتوي هذه النشرة على بيانات تم تقديمها وفقاً لقواعد الإصدار والإفصاح الصادرة من هيئة سوق المال بدولة الإمارات العربية المتحدة، وقد تم اعتماد إعلان هذه النشرة من الهيئة بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٦. لا يعد اعتماد الهيئة لإعلان النشرة بمثابة اعتماد لجدوى الاستثمار ولا توصية بالاكتتاب بأسهم الطرح، وإنما يؤكد فقط أن النشرة تتضمن الحد الأدنى من المعلومات المطلوبة وفقاً لقواعد الإصدار والإفصاح عن المعلومات والمعمول بها في نشرات الاكتتاب الصادرة عن الهيئة، والهيئة غير مسؤولة عن دقة أو اكتمال أو كفاية المعلومات الواردة في هذه النشرة ولا تتحمل أي مسؤولية عن أية أضرار أو خسائر تلحق بأي شخص نتيجة الاعتماد على هذه النشرة أو أي جزء منها، ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية فيما يتعلق بصحة المعلومات والبيانات الواردة في هذه النشرة، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم وبعد بذل العناية اللازمة وإجراء الدراسات الممكنة، بعدم وجود أية وقائع أخرى أو معلومات جوهرية يؤدي عدم تضمينها بالنشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة أو من الممكن أن تؤثر في القرار الاستثماري للمكتتبين.

طريقة بيع أسهم الطرح في اكتتاب عام

تمثل أسهم الطرح عدد ١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠ (مليار وسبعمائة وخمسة وثلاثون مليوناً ومائتان وثلاثة وأربعون ألفاً وثلاثمائة) سهم بقيمة اسمية قدرها ٠,٢٠ درهم إماراتي لكل سهم من إجمالي الأسهم المصدرة في رأس مال الشركة، والتي سيتم بيعها من قبل المساهم البائع في اكتتاب عام. هذا وسيتم تحديد سعر الطرح النهائي من خلال اتباع آلية البناء السعري للسهم حيث يتم إنشاء سجل أوامر الاكتتاب من خلال طلبات الاكتتاب المقدمة فقط من قبل المكتتبين في الشريحة الثانية. يحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الطرح وحجم أي شريحة في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقاً لتقديره المطلق، ووفقًا للقوانين المعمول بها في

دولة الإمارات وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة.

عند إنشاء سجل أوامر الاكتتاب، سوف تمثل أسهم الطرح المكتتب فيها من قبل المكتتبين في الشريحة الثانية جميع أسهم الطرح المستخدمة عند احتساب سعر الطرح النهائي لكل سهم من أسهم الطرح. ويتعين لنجاح عملية الطرح ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠% (ستين بالمائة) وألا تزيد نسبة المكتتبين في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن ٤٠% (أربعين بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

إذا لم يتم الاكتتاب بكامل الأسهم في الشريحة الأولى، سيتم تخصيص الأسهم المتبقية للشريحة الثانية. وإذا لم يتم الاكتتاب بكامل الأسهم في الشريحة الثالثة، سيتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية للشريحة الأولى. وإذا لم يتم الاكتتاب بكامل الأسهم في الشريحة الرابعة، سيتم تخصيص أسهم الطرح المتبقية للشريحة الأولى. وتلتزم بنوك تلقي الاكتتاب برد مبالغ الاكتتاب الفائضة المستلمة من المكتتبين في الشريحة الأولى والمكتتبين في الشريحة الثالثة والشريحة الرابعة لغرض الاكتتاب في أسهم الطرح بالإضافة إلى الأرباح المحققة على تلك المبالغ (إن وجدت) اعتباراً من اليوم التالي لغلق الاكتتاب وحتى يوم واحد قبل تاريخ ردها للمكتتبين في الشريحة الأولى والمكتتبين في الشريحة الثالثة والمكتتبين في الشريحة الرابعة، على ألا يتجاوز تاريخ رد المبالغ الفائضة مدة (٥) خمسة أيام عمل من التاريخ المحدد لتخصيص أسهم الطرح إلى المكتتبين بنجاح في الشريحة الأولى والمكتتبين في الشريحة الثالثة والشريحة الرابعة.

ولا يجوز للمساهم البائع، سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر أو من خلال شركاته التابعة، الاكتتاب في أسهم الطرح.

آلية الاستقرار السعري:

فيما يتعلق بالطرح العام، سيقوم المساهم البائع بتعيين شركة إكس كيوب ذ.م.م (xCube LLC) وهي مدير استقرار سعري مرخص حسب الأصول من قبل سوق دبي المالي للعمل كمدير استقرار سعري (**"مدير الاستقرار السعري"**) والذي يجوز له، وفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات، بما في ذلك الكتاب الثالث - قواعد العضوية والتداول وعقود المشتقات لسوق دبي المالي (**"قواعد التداول لسوق دبي المالي"**) ولأغراض الاستقرار السعري، الدخول في صفقات الاستقرار السعري بهدف دعم سعر السهم في السوق، وفي كل حالة على مستوى أعلى من الذي قد يكون سائداً في السوق المفتوحة. سوف يتم تعيين مدير الاستقرار السعري لفترة زمنية تبدأ من تاريخ تداول الأسهم في سوق دبي المالي وتنتهي في موعد لا يتجاوز ٣٠ يوم من ذلك التاريخ (**"مدة الاستقرار السعري"**) على أن يتم تنفيذ كافة صفقات الاستقرار السعري بما يتفق مع قواعد التداول لسوق دبي المالي. وفقاً للقاعدة ١٤,٧ من قواعد التداول لسوق دبي المالي، سوف يفصح مدير الاستقرار السعري إلى السوق عن نطاق وتفاصيل جميع صفقات الاستقرار السعري التي يتم تنفيذها فيما يتعلق بالطرح العام.

كجزء من الطرح العام، سيقوم المساهم البائع ببيع ١٧٣,٥٢٤,٣٣٠ سهم والتي تمثل ١٠٪ من أسهم الطرح (**"أسهم الاستقرار السعري"**) وسيتم تخصيص تلك الأسهم للمستثمرين كجزء من عملية التخصيص الاعتيادية للطرح. إذا انخفض سعر الأسهم في سوق دبي المالي في أي وقت خلال مدة الاستقرار السعري عن سعر الطرح، سوف يستخدم مدير الاستقرار السعري عوائد بيع أسهم الاستقرار السعري للشراء من السوق عدداً من الأسهم إلى ما يعادل عدد أسهم الاستقرار السعري بسعر الطرح أو أقل منه بغرض دعم سعر الأسهم في السوق.

وفي حال عدم قيام مدير الاستقرار السعري بشراء أي أسهم، سوف تبقى أسهم الاستقرار السعري مخصصة بالكامل، وفي نهاية فترة الاستقرار السعري، سوف يعيد مدير الاستقرار السعري إلى المساهم البائع أسهم الاستقرار السعري التي تم شراؤها من السوق بموجب صفقات الاستقرار السعري و/أو أي جزء متبقي من العوائد التي لم يتم استخدامها في تنفيذ عمليات شراء الأسهم خلال مدة الاستقرار السعري، بالإضافة إلى أي فائدة تراكمت أو أرباح تحققت على تلك المبالغ.

سوف تكون أسهم الاستقرار السعري متساوية في الحقوق والالتزامات مع جميع الأسهم في كافة النواحي، بما في ذلك الحق في الأرباح وأي توزيعات أخرى معلنة أو مقدمة أو مدفوعة بشأن الأسهم، ويتم شراء أسهم الاستقرار السعري بنفس الشروط والأحكام التي يتم بها إصدار أسهم الطرح أو الاكتتاب بها، وسوف تكون من نفس فئة الأسهم الأخرى.

لن يكون لأي من مديري الاكتتاب، أو مسؤوليهم، أو أعضاء مجلس إدارتهم، أو موظفيهم، أو وكلائهم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من صفقات الاستقرار السعري وسوف يتم تنفيذ عملية الاستقرار السعري بشكل حصري من قبل مدير الاستقرار السعري ولن يتحمل أي منهم أي مسؤولية أو يقع عليه أي التزام بهذا الخصوص.

آلية البناء السعري:

آلية البناء السعري هي آلية يتم إجراؤها قبل الطرح والتي تساعد في تحديد سعر الطرح النهائي.

تتضمن آلية البناء السعري الخطوات التالية:

١. تُعين الشركة والمساهم البائع بنكاً استثمارياً واحداً أو أكثر للقيام، من بين أمور أخرى، بدور مدير الاكتتاب وهو مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة – للقيام نيابةً عن الشركة والمساهم البائع بإدارة طرح الأسهم، وتقديم الاستشارات المتعلقة بالطرح، والتنسيق مع الهيئة والأطراف المشاركة في عملية الطرح، ومساعدة الشركة والمساهم البائع على تحديد النطاق السعري للسهم إضافةً إلى صياغة نشرة الاكتتاب لإرسالها إلى المستثمرين.

٢. يقوم مديري الاكتتاب الذين يتم تعيينهم من قبل الشركة بدعوة بعض المستثمرين المحترفين، وهم

عادةً ولكن لا يقتصروا على كبار المشترين ذوي الخبرة ومديري الصناديق الاستثمارية (ومن الممكن دعوة مستثمرين محترفين آخرين)، إلى تقديم عطاءات بشأن عدد الأسهم التي يرغبون في شرائها والأسعار التي يرغبون بدفعها مقابل شراء تلك الأسهم. ويتم تسجيل عطاءات المستثمرين المحترفين في سجل خاص بأوامر الاكتتاب في أسهم الطرح.

٣. يتم تحديد السعر وفقاً لآلية البناء السعري من خلال تقييم حجم الطلب على أسهم الطرح من العروض المقدمة. يقوم مديري الاكتتاب بتحليل المعلومات وعليه يتم تحديد السعر النهائي لأسهم الطرح من قبل مديري الاكتتاب والشركة والمساهم البائع، والذي يعرف بسعر الطرح النهائي.

٤. يتم تخصيص الأسهم بعد ذلك لمقدمي العروض من المستثمرين في الشريحة الثانية المقبولين وفقاً للتقدير الخاص لكل من الشركة والمساهم البائع.

مستشار الإدراج

تم تعيين الإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م ليكون مستشار إدراج الشركة (وفقًا للمتطلبات المحددة لدور مستشار الإدراج كما هو موضح في المادة ٣٣ (ثانياً) (١٤) من نظام الطرح لمدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ الإدراج.

يتضمن القسم المعنون بـ "**التعريفات والاختصارات**" قائمة بالتعريفات والاختصارات الواردة في هذه النشرة.

هيكلة الشرائح

أ. الشريحة الأولى

سوف يتم طرح أسهم للشريحة الأولى وفقاً لهذه النشرة، ويتم تخصيص نسبة ٥٪ (خمسة بالمائة) من أسهم الطرح والتي تمثل ٨٦,٧٦٢,١٦٥ (ستة وثمانون مليون وسبعمائة واثنان وستون ألف ومائة وخمسة وستون) سهم للشريحة الأولى. سيحصل كل مكتتب من المكتتبين الذين تم قبول طلبات الاكتتاب الخاصة بهم بنجاح في الشريحة الأولى على حد أدنى مضمون للتخصيص يساوي ٢,٠٠٠ (ألفين) سهم (**"الحد الأدنى المضمون للتخصيص"**) شريطة ألا يتجاوز هذا التخصيص عدد الأسهم التي تقدم بها المكتتب بطلب الاكتتاب. هذا ويجب ألا يتجاوز إجمالي عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها بموجب الحد الأدنى المضمون للتخصيص، إجمالي عدد الأسهم المتاحة في الشريحة، شريطة الالتزام بالحدود والشروط الواردة في هذه النشرة.

تقتصر الشريحة الأولى على الأشخاص التالي وصفهم:

- ***المكتتبون الأفراد***

الأشخاص الطبيعيين (بما في ذلك الأشخاص الطبيعيين الذين يعتبرون من المستثمرين المحترفين المقيمين الذين لا يشاركون في الشريحة الثانية) والذين لديهم رقم مستثمر لدى سوق دبي المالي ويمتلكون حساب بنكي (فيما عدا أي شخص مقيم في الولايات المتحدة الأمريكية كما هو معرف في قانون الأوراق المالية للولايات المتحدة الأمريكية لسنة ١٩٣٣، وتعديلاته (**"قانون الأوراق المالية الأمريكي"**). ولا يوجد أي متطلبات أو قيود على الجنسية أو مكان الإقامة من أجل التأهل كأحد المكتتبين الأفراد.

يجوز للقُصّر التقدم بطلبات للاكتتاب في أسهم الطرح وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى بنوك تلقي الاكتتاب والقوانين السارية والمطبقة في هذا الشأن.

- ***المستثمرون الآخرون***

المستثمرون الآخرون (الشركات والمؤسسات) الذين لا يشاركون في الشريحة الثانية والذين لديهم رقم مستثمر لدى سوق دبي المالي وحساب بنكي (فيما عدا أي شخص مقيم في الولايات المتحدة الأمريكية كما هو معرف في قانون الأوراق المالية الأمريكي).

يجب أن يمتلك كافة المكتتبين من الشريحة الأولى رقم مستثمر لدى سوق دبي المالي وأن يكون لديهم حساب بنكي.

يحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الشريحة الأولى في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقًا لتقديره المطلق، ووفقًا للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة. شريطة ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠% (ستين بالمائة) من أسهم الطرح وألا تزيد نسبة المكتتبين في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

إذا لم يتم الاكتتاب في جميع أسهم الطرح للشريحة الأولى، سوف تكون الأسهم الغير مكتتب فيها متاحة للاكتتاب من قبل المكتتبين في الشريحة الثانية، أو يمكن للمساهم البائع كحل بديل (وبالتشاور مع الهيئة) (١) أن يقوم بتمديد تاريخ إغلاق باب الاكتتاب في الشريحة الأولى والشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة؛ و /أو (٢) غلق الطرح عند الحد المستلم من الطلبات (الاكتفاء بالحد المستلم من الطلبات).

الحد الأدنى لحجم طلبات الاكتتاب في هذه الشريحة هو ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم إماراتي مع أي طلبات إضافية بقيمة ١,٠٠٠ (ألف) درهم إماراتي أو مضاعفات ذلك.

لا يوجد حد أقصى لحجم طلبات الاكتتاب في هذه الشريحة.

ب. الشريحة الثانية

سوف يتم طرح أسهم للشريحة الثانية وفقاً للوثيقة المتعلقة بالطرح للشريحة الثانية ووفقاً لهذه النشرة، ويتم تخصيص نسبة ٩٢٪ (اثنان وتسعون بالمائة) من أسهم الطرح والتي تساوي ١,٥٩٦,٤٢٣,٨٣٦ (مليار وخمسمائة وستة وتسعون مليون وأربعمائة وثلاثة وعشرون ألف وثمانمائة وستة وثلاثون) سهماً والتي تقتصر على ("**المستثمرين المحترفين**") (على النحو المحدد في قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم ١٣ر.م لسنة ٢٠٢١ (بصيغته المعدلة من وقت إلى آخر)) والتي تشمل على وجه التحديد المستثمرين الذين يتم تصنيفهم على النحو التالي:

١- **المستثمر المحترف بطبيعته** والذي يشمل:

أ- الهيئات والمنظمات الدولية ممن يكون أعضاؤها دولاً أو بنوكاً مركزية أو سلطات نقدية وطنية.

ب- الحكومات والجهات والمؤسسات والهيئات الخاصة بها الاستثمارية وغير الاستثمارية أو الشركات المملوكة بالكامل لأي منها.

ت- بنك مركزي أو سلطة نقدية وطنية أخرى في أي بلد أو أي ولاية أو سلطة قانونية.

ث- مؤسسات سوق رأس المال المرخصين من الهيئة أو من سلطة رقابية مثيلة للهيئة.

ج- المنشآت المالية.

ح- مؤسسة مالية منظمة أو صندوق استثمار محلي أو أجنبي أو شركة إدارة صندوق تقاعد منظم أو صندوق تقاعد منظم.

خ- أي جهة يمثل نشاطها الرئيسي الاستثمار في الأدوات المالية أو توريق الأصول أو المعاملات المالية.

د- أي شركة يتم إدراج أسهمها أو قبول تداولها في أي سوق لدولة عضو في منظمة IOSCO.

ذ- أمين عهدة (Trustee of a Trust) ممن لديه خلال الاثني عشر شهراً الماضية أصولاً لا تقل عن ٣٥ مليون

درهم.

ر- مالك رخصة بموجب أنظمة (مكتب الأسرة الواحدة) فيما يتعلق فقط بمزاولة أنشطته المالية لأداء واجباته (كمكتب أسرة واحدة) ولديه أصولاً لا تقل عن ١٥ مليون درهم.

ز- شركات المحاصة أو المنشأة الأهلية التي يكون لديها أو كان لديها في أي وقت خلال العامين الماضيين صافي أصول بقيمة لا تقل عن ٢٥ مليون درهم وتحسب في حالة شركة المحاصة دون خصم القروض المستحقة لأي من الشركاء.

س-الشخص المتعهد بأعمال كبيرة Large undertaking إذا استوفى بتاريخ آخر بيانات مالية له لاثنين على الأقل من المتطلبات الآتية:

١. إجمالي أصوله لا تقل عن ٧٥ مليون درهم إماراتي (قبل خصم الالتزامات قصيرة وطويلة الأجل).

٢. صافي إيرادات سنوية لا يقل عن ١٥٠ مليون درهم إماراتي.

٣. مجموع النقد والاستثمارات في قائمة المركز المالي أو مجموع رأس ماله المصرح به مخصوماً منه رأس ماله المدفوع لا يقل عن ٧ مليون درهم إماراتي.

٢- "المستثمر المحترف (بناءً على الخدمة)"، والذي يتضمن:

الشخص الذي يمارس نشاط يتضمن تقديم تسهيلات ائتمانية لأغراض تجارية لأي من الآتي:

١. لشخص متعهد؛

٢. المسيطر على الشخص المتعهد؛

٣. أي عضو في المجموعة التي ينتمي لها الشخص المتعهد؛

٤. أي مشروع استثماري مشترك يشارك في الشخص المتعهد؛ و

٥. الشخص الذي يمارس خدمة ترتيب التسهيلات الائتمانية والصفقات الاستثمارية المرتبطة بالهيكلة والتمويل والشركات.

٣- **مستثمر محترف مقيم** والذي يتضمن:

أ- الشخص الطبيعي الذي يملك صافي أصول – باستثناء قيمة مسكنه الرئيسي – لا تقل عن ٤,٠٠٠,٠٠٠ مليون درهم إماراتي (أربعة ملايين درهم إماراتي).

ب- **الشخص الطبيعي**:

١) الشخص المعتمد من الهيئة أو من سلطة رقابية مثيلة لها؛

٢) الموظف لدى الجهة المرخصة أو مؤسسة مالية منظمة أو من كان موظفاً لدى أي منهما خلال العامين الماضيين؛

٣) لديه المعرفة والخبرة الكافيتين في مجال الاستثمار المقدم عليه ومخاطره وفقاً لمعايير الملاءة أو تمثله جهة مرخصة من قبل الهيئة بما لا يتعارض مع شروط ترخيصها؛ أو

٤) تمثله جهة مرخصة من قبل الهيئة بما لا يتعارض مع شروط ترخيصها.

ت- الشخص الطبيعي ("المشترك في الحساب") الذي لديه حساب مشترك مع شخص طبيعي يمثل مستثمر محترف مقيم وفقاً للبند (١) (صاحب الحساب الرئيسي) على أن تستوفى الشروط الآتية:

١) أن يكون (المشترك في الحساب) أحد أفراد عائلة (صاحب الحساب الرئيسي) حتى الدرجة الثانية.

٢) أن يتم استخدام الحساب لإدارة استثمارات صاحب الحساب الرئيسي والمشتركين معه.

٣) تأكيد كتابي من الشخص المشترك في الحساب أن قرارات الاستثمار المتعلقة بالحساب المشترك يتم اتخاذها نيابةً عنه من قبل صاحب الحساب الرئيسي.

ث- أي منشأة ذات غرض خاص أو شكل قانوني خاص كالعهدة (Trust) والمؤسسة المنشأة فقط لتسهيل إدارة محفظة استثمارية لشخص طبيعي يمثل محترف مقيماً وفقاً للبند (أ).

ج- الشخص المتعهد الذي لديه:

١) مجموع ما لديه من نقد واستثمارات في ميزانيته العمومية أو مجموع حقوق الملكية الخاصة به (بعد خصم رأس المال المدفوع) لا يقل عن ٤,٠٠٠,٠٠٠ درهم إماراتي (أربعة ملايين درهم إماراتي).

٢) لديه الخبرة والفهم الكافيين للأسواق والمنتجات المالية والمعاملات المالية ذات الصلة والمخاطر المرتبطة بها وفقاً لمعايير الملاءة.

ح- الشخص المتعهد الذي لديه:

١) شخص طبيعي مسيطر على/أو يمتلك غالبية الحصص في شركة ما أو قادر على السيطرة على أغلبية حقوق التصويت فيها أو لديه القدرة على تعيين أو عزل أغلبية أعضاء مجلس إدارتها.

٢) شركة قابضة أو تابعة.

٣) مشروع استثماري مشترك (a joint venture partner) يفي بتعريف المستثمر المحترف بطبيعته والمستثمر المحترف المُقيَّم.

وهم الذين تتم الموافقة عليهم في جميع الأحوال من قبل الشركة والمساهم البائع بالتشاور مع مديري الاكتتاب (باستثناء بنك إتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود فيما يتعلق بأي طرح للأشخاص الطبيعيين بما في ذلك الأشخاص الطبيعيون الذين يشكلون مستثمرين محترفين مقيمين) والذين تنطبق عليهم أي من المواصفات التالية: (أ) أن يكون شخص خارج الولايات المتحدة الأمريكية ممن يجوز تقديم عرض لهم استناداً للائحة س (S) تبعاً لقانون الأوراق المالية الأمريكي، أو (ب) أن يكون شخص في مركز دبي المالي العالمي يجوز تقديم عرض له وفقًا لنموذج قواعد الأسواق الموجودة في الدليل الإرشادي لسلطة دبي للخدمات المالية؛ أن يكون من الأشخاص الذين تنطبق عليهم معايير "العميل المصنف كعميل محترف" وفقاً لقواعد سير العمل في الدليل الإرشادي لسلطة دبي للخدمات المالية والذين ليسوا أشخاصًا طبيعيين، أو (ج) شخصًا في مركز دبي المالي العالمي ممن يمكن تقديم عرض له وفقًا لسلطة تنظيم الخدمات المالية ("**سلطة تنظيم الخدمات المالية**") ولوائح الخدمات المالية والأسواق ("**لوائح الخدمات المالية والأسواق**") وقواعد سوق لسلطة تنظيم الخدمات المالية والمصممة فقط للأشخاص المصنفين كـ "أشخاص مصرح لهم" أو "هيئات معترف بها" (وفقاً لتعريف هذه المصطلحات في لوائح الخدمات المالية والأسواق).

يجب أن يمتلك جميع المكتتبين في الشريحة الثانية رقم مستثمر لدى سوق دبي المالي وحساب بنكي.

إذ لم يتم الاكتتاب في جميع أسهم الطرح للشريحة الثانية، سيتم سحب عملية الطرح.

يحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الشريحة الثانية في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقاً لتقديره المطلق، وفقًا للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة، شريطة ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠% (ستين بالمائة) من أسهم الطرح وألا تزيد نسبة المكتتبين في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

الحد الأدنى لحجم طلبات الاكتتاب في الشريحة الثانية هو ١,٠٠٠,٠٠٠ (مليون) درهم إماراتي.

لا يوجد حد أقصى لحجم طلبات الاكتتاب من المكتتبين في الشريحة الثانية.

ت. الشريحة الثالثة

سوف يتم طرح أسهم للشريحة الثالثة وفقاً لهذه النشرة. وسيتم تخصيص ١% (واحد بالمائة) من أسهم الطرح، والتي تبلغ ١٧,٣٥٢,٤٣٣ (سبعة عشر مليوناً وثلاثمائة واثنان وخمسون ألفاً وأربعمائة وثلاثة وثلاثون) سهم للشريحة الثالثة. سيحصل كل مكتتب من المكتتبين الذين تم قبول طلبات الاكتتاب الخاصة بهم بنجاح في الشريحة الثالثة على حد أدنى مضمون للتخصيص يساوي ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف سهم) شريطة ألا يتجاوز هذا التخصيص عدد الأسهم التي تقدم المكتتب بها بطلب الاكتتاب. هذا ويجب ألا يتجاوز إجمالي عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها بموجب الحد الأدنى المضمون للتخصيص، إجمالي عدد الأسهم المتاحة في الشريحة.

إن المكتتبين في الشريحة الثالثة يشملون المستثمرين الذين يمكن تصنيفهم على النحو التالي:

- ***المكتتبين في الشريحة الثالثة:***

الأشخاص الطبيعيون (بما في ذلك الأشخاص الطبيعيين الذين يعتبرون من المستثمرين المحترفين المقيمين (كما

هو مذكور في الشريحة الثانية) الذين يمتلكون حساب بنكي ولا يشاركون في الشريحة الأولى أو الشريحة الثانية أو الشريحة الرابعة والذين تم اعتبارهم موظفين مؤهلين لمجموعة دبي للاستثمار والذين شاركت الشركة بياناتهم مع بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي في أو قبل ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٦ (باستثناء أي شخص مقيم في الولايات المتحدة بالمعنى المقصود في قانون الأوراق المالية الأمريكي، بصيغته المعدلة).

إذا لم يتم الاكتتاب في أسهم الطرح للشريحة الثالثة سوف تكون أسهم الطرح الغير مكتتب فيها متاحة للاكتتاب من قبل الشريحة الأولى.

يحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الشريحة الثالثة في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقاً لتقديره المطلق، ووفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات وبعد الحصول على موافقة الهيئة، شريطة ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠٪ (ستون بالمائة) من أسهم الطرح وألا تزيد نسبة المكتتبين في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن ٤٠٪ (أربعون بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

الحد الأدنى لحجم طلبات الاكتتاب في الشريحة الثالثة هو ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم مع أي طلبات إضافية بقيمة ١,٠٠٠ (ألف) درهم أو مضاعفات ذلك.

لا يوجد حد أقصى لحجم طلبات الاكتتاب للمكتتبين في هذه الشريحة.

ث. الشريحة الرابعة

سوف يتم طرح أسهم للشريحة الرابعة وفقاً لهذه النشرة. وسيتم تخصيص ٢% (اثنان بالمائة) من أسهم الطرح، والتي تبلغ ٣٤,٧٠٤,٨٦٦ (أربعة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف وثمانمائة وستة وستون) سهم للشريحة الرابعة.

سيحصل كل مكتتب من المكتتبين الذين تم قبول طلبات الاكتتاب الخاصة بهم بنجاح في الشريحة الرابعة على حد أدنى مضمون للتخصيص يساوي ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) سهم شريطة ألا يتجاوز هذا التخصيص عدد الأسهم التي تقدم المكتتب بها بطلب الاكتتاب. هذا ويجب ألا يتجاوز إجمالي عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها بموجب الحد الأدنى المضمون للتخصيص، إجمالي عدد الأسهم المتاحة في الشريحة.

إن المكتتبين في الشريحة الرابعة يشملون المستثمرين الذين يمكن تصنيفهم على النحو التالي:

- ***المكتتبين في الشريحة الرابعة:***

الأشخاص الطبيعيون (بما في ذلك الأشخاص الطبيعيين الذين يعتبرون من المستثمرين المحترفين المقيمين (كما هو مذكور في الشريحة الثانية) الذين يمتلكون حساب بنكي ولا يشاركون في الشريحة الأولى أو الشريحة الثانية أو الشريحة الثالثة والذين تم اعتبارهم مساهمين مؤهلين لشركة دبي للاستثمار. وسيتم تحديد هؤلاء الأشخاص من خلال مطابقة أرقام المستثمرين الخاصة بالمكتتبين مع أرقام المستثمرين للمساهمين المؤهلين لشركة دبي للاستثمار كما في تاريخ إغلاق السجل الموافق ٢٨ أكتوبر ٢٠٢٦ (**"تاريخ إغلاق السجل"**). ولا يُعد الأشخاص الحاصلين على أسهم في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع بعد ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٦ (آخر يوم تداول للاستحقاق) من

المساهمين المؤهلين لشركة دبي للاستثمار، وبالتالي لن يكونوا مؤهلين للاكتتاب في الأسهم ضمن الشريحة الرابعة.

إذا لم يتم الاكتتاب في أسهم الطرح للشريحة الرابعة سوف تكون أسهم الطرح الغير مكتتب فيها متاحة للاكتتاب من قبل الشريحة الأولى.

يحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الشريحة الرابعة في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقاً لتقديره المطلق، ووفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات وبعد الحصول على موافقة الهيئة، شريطة ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠٪ (ستون بالمائة) من أسهم الطرح وألا تزيد نسبة المكتتبين في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن ٤٠٪ (أربعون بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

الحد الأدنى لحجم طلبات الاكتتاب في الشريحة الرابعة هو ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف سهم) درهم مع أي طلبات إضافية بقيمة ١,٠٠٠ (ألف) درهم أو مضاعفات ذلك.

لا يوجد حد أقصى لحجم طلبات الاكتتاب للمكتتبين في هذه الشريحة.

يتعين على كل مكتتب بأي من الشرائح المذكورة أعلاه أن يمتلك رقم مستثمر في سوق دبي المالي ورقم حساب بنكي حتى يكون مؤهلاً للتقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الطرح. يجوز للمكتتبين التقدم بطلبات الاكتتاب في أسهم الطرح في شريحة واحدة فقط. وفي حالة تقدم أي شخص للاكتتاب في أسهم الطرح في أكثر من شريحة واحدة، يحق لبنك تلقي الاكتتاب الرئيسي ومديري الاكتتاب صرف النظر عن أحد أو كلا الطلبين.

تم الحصول على موافقة الهيئة على إعلان هذه النشرة لبيع الأسهم للاكتتاب العام في دولة الإمارات العربية المتحدة (خارج مركز دبي المالي العالمي وسوق أبوظبي العالمي) وعدا عن مركز دبي المالي العالمي، لم يتم تسجيل الأسهم لدى أي هيئة رقابية أخرى في أي اختصاص قضائي/دولة أخرى.

تمت الموافقة على نشر النسخة العربية من هذه النشرة من قبل الهيئة بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٦.

وسوف يتوفر على الموقع الإلكتروني ipo.dipark.com نسخة من الوثيقة المتعلقة بالطرح للشريحة الثانية (باللغة الإنجليزية فقط) (يشار إليها ب **"الوثيقة المتعلقة بالطرح للشريحة الثانية"**)، والتي لم يتم مراجعتها أو اعتمادها أو الموافقة عليها أو المصادقة عليها من قبل الهيئة ولا تشكل الوثيقة المتعلقة بالطرح للشريحة الثانية جزء من هذه النشرة ولا تدرج المعلومات الواردة فيها في هذه النشرة.

ينطوي الاستثمار في أسهم الطرح على درجة عالية من المخاطرة؛ لذا، يتعين على المكتتبين المُحتَمَلِين قراءة الجزء الذي يحمل عنوان "المخاطر المتعلقة بالاستثمار" ضمن هذه النشرة بعناية وذلك بغرض الحصول على المعلومات الكافية عن العوامل التي ينبغي عليهم أخذها بعين الاعتبار قبل الاكتتاب في أسهم الطرح

تم إصدار هذه النشرة بتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠٢٦

هذه النشرة متاحة على الموقع الإلكتروني: ipo.dipark.com

أسماء وبيانات الاتصال الخاصة بالأطراف المشاركة في عملية الطرح

مديري الاكتتاب

الإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م

الطابق الأول، المقر الرئيسي لبنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع، شارع بني ياس، ديرة

ص.ب ٢٣٣٦

دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف: ٩٧١٤٢٠١٢٩٤٠+

بنك إتش إس بي سي الشرق الأوسط المحدود

مبنى إتش إس بي سي، داون تاون، دبي

ص.ب ٦٦

دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف رقم: ٩٧١٤٢٢٨٨٠٠٧+

بنك أبوظبي التجاري ش.م.ع

المقر الرئيسي لبنك أبوظبي التجاري

شارع الشيخ زايد الأول

ص.ب ٩٣٩

أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف رقم:

٩٧١٦٠٠٥٠٢٠٣٠+

إي اف جي هيرميس الإمارات العربية المتحدة ذ.م.م

مكتب رقم ١٠٦، المكاتب ٣

سنترال ١، مركز دبي التجاري العالمي

ص.ب ١١٢٧٣٦

دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف رقم:

٩٧١٤٣٠٦٩٤٤٩+

بنك دبي الإسلامي ش.م.ع

المقر الرئيسي لبنك دبي الإسلامي

شارع آل مكتوم، ديرة

ص.ب ١٠٨٠

دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف رقم:

٩٧١٤٢٩٥٣٠٠٠+

بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي

بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع

المقر الرئيسي

شارع بني ياس، ديرة

ص.ب ٧٧٧

دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف رقم: ٠٠٩٧١٤٣١٦٠٠١٨

بنوك تلقي الاكتتاب

يرجى الاطلاع على قائمة بنوك تلقي الاكتتاب المرفقة في الملحق رقم ٣ من هذه النشرة

مستشار الإدراج

الإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م

الطابق الأول، المقر الرئيسي لبنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع

شارع بني ياس، ديرة

ص.ب ٢٣٣٦

دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف: ٩٧١٤٢٠١٢٩٤٠+

المستشارون القانونيون لعملية الطرح

المستشار القانوني للشركة فيما يخص قانون الإمارات العربية المتحدة وقوانين مركز دبي المالي العالمي

إبراهيم ومشاركوه

الطابق ١١، سكاي تاور، شمس أبوظبي، جزيرة الريم

البريد الإلكتروني: Info@inp.legal

ص.ب ٢٦٩٤٢

أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

٩٧١٤٢٥٠٥٠٩٩+

القانون المستشار القانوني للشركة فيما يخص الإنجليزي والأمريكي

وايت اند كيس ال ال بي

أي سي دي بروكفيلد بليس – الطابق الثامن

شارع المستقبل، مركز دبي المالي العالمي

ص.ب. ٩٧٠٥

دبي، الإمارات العربية المتحدة

المستشار القانوني لمديري الاكتتاب فيما يخص قوانين مركز دبي المالي العالمي والقانون الإنجليزي والأمريكي

ألين أوفري شيرمان ستيرلينغ ذ.م.م.

الطابق الحادي عشر، برج دامان

شارع المستقبل

ص.ب. ٥٠٦٦٧٨

دبي، الإمارات العربية المتحدة

مدقق الحسابات المستقل للشركة

كي بي ام جي لور جلف ليمتد

مبنى ذا أوفيسز ٥ في ون سنترال، الطابق الرابع، مكتب رقم ٠٤,٠١
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة

مدقق الاكتتاب العام

كي بي ام جي لور جلف ليمتد

مبنى ذا أوفيسز ٥ في ون سنترال، الطابق الرابع، مكتب رقم ٠٤,٠١
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة

مسؤول علاقات المستثمرين

السيد/ محمد عبد العزيز الشامسي

البريد الإلكتروني: mohammed.alshamsi@dubaiinvestments.com

هاتف رقم: ٠٠٩٧١٤٨١٢٢٤+

العنوان: ص.ب. ٢٨١٧١، دبي، الإمارات العربية المتحدة

يتوفر نسخة من هذه النشرة على الموقع الإلكتروني للشركة: ipo.dipark.com

تم إصدار الموافقة على هذه النشرة بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٦.

إشعار هام

(يتعين على جميع المكتتبين قراءة هذا الإشعار بعناية)

- تهدف هذه النشرة إلى تزويد المكتتبين المحتملين بمعلومات من شأنها أن تساعدهم على اتخاذ القرار المناسب فيما يتعلق بعملية الاكتتاب في أسهم الطرح، والذين ينبغي عليهم، عند اتخاذهم لقرار الاستثمار في الشركة، قراءة هذه النشرة بشكل كامل ومراجعة وفحص والنظر في جميع البيانات والمعلومات الواردة فيها بعناية قبل اتخاذ أي قرار بالاكتتاب في أسهم الطرح وعلى وجه الخصوص، القسم المعنون بـ (**"مخاطر الاستثمار"**)، والقسم المعنون بـ (**"الإفصاحات المالية"**) وكذلك النظام الأساسي للشركة، عند النظر في الاستثمار في الشركة.

- عند اتخاذ قرار بالاستثمار، يجب على كل مكتتب محتمل في أسهم الطرح الاعتماد على دراسته وتحليله للشركة وشروط الطرح، بما في ذلك ما ينطوي عليه هذا الطرح من مزايا ومخاطر، كما ينبغي على مقدمي طلبات الاكتتاب الحصول على المشورة اللازمة والضرورية من مستشاريهم القانونيين والماليين بشأن الاستثمار. سينطوي الاستثمار في أسهم الطرح على مخاطر كبيرة، لذلك لا ينبغي على المكتتبين المحتملين التقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الطرح إلا إذا كانت لديهم القدرة على تحمل خسارة استثمارهم جزئياً أو كلياً.

- يعتبر المستلمين لهذه النشرة مفوضين لاستخدامها لغرض النظر في الاكتتاب في أسهم الطرح فقط، ولا يجوز نسخ أو توزيع هذه النشرة أو أي جزء منها، ولا يجوز استخدام أي من المعلومات الواردة فيها لأي غرض آخر باستثناء اتخاذ القرار المناسب بشأن الاكتتاب في أسهم الطرح ضمن الشريحة الأولى والشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة. ويوافق مستلمو هذه النشرة على الشروط السابقة بمجرد الموافقة على استلام هذه النشرة.

- ينبغي ألا يتم تفسير محتويات هذه النشرة على أنها مشورة قانونية أو مالية أو ضريبية.

- المعلومات الواردة في هذه النشرة لا تخضع لأي مراجعة أو إضافة دون الحصول على موافقة الهيئة وإبلاغ الجمهور بهذه المراجعة أو الإضافة وذلك بالنشر في صحيفتين يوميتين وفقاً للقواعد الصادرة من قبل الهيئة. يحتفظ المساهم البائع بحق إلغاء الطرح في أي وقت من الأوقات وفقًا لتقديره المطلق شريطة الحصول على موافقة خطية مسبقة من هيئة سوق المال.

- أسهم الطرح المعروضة للبيع بموجب هذه النشرة مقدمة بغرض الاكتتاب في دولة الإمارات العربية المتحدة فقط. ولا تشكل هذه النشرة أو تعتبر جزء من أي عرض أو دعوة لبيع أو إصدار أو حث على أي عرض للشراء أو الاكتتاب في أي أوراق مالية أخرى غير أسهم الطرح أو أي عرض أو دعوة لبيع أو إصدار، أو حث على شراء أو الاكتتاب في أسهم الطرح من قبل أي شخص في أي اختصاص قضائي خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (بما في ذلك مركز دبي المالي العالمي وسوق أبوظبي العالمي).

- لن يتم نشر أو توزيع هذه النشرة ويجب ألا يتم إرسالها أو نقلها إلى أي دولة أخرى بخلاف دولة الإمارات العربية المتحدة (بما في ذلك مركز دبي المالي العالمي وسوق أبوظبي العالمي). لم يتم تسجيل أسهم الطرح في أي هيئة تنظيمية في أي دولة أخرى بخلاف الهيئة.

- ليس المقصود من هذه النشرة أن تكون بمثابة ترويج مالي أو عرض أو بيع أو تسليم لأية أسهم أو أوراق مالية أخرى وفقاً لقواعد سلطة تنظيم الخدمات المالية في سوق أبو ظبي العالمي ولقانون الأسواق الخاص بمركز دبي المالي العالمي أو بموجب قواعد الأسواق الخاصة بمركز دبي المالي العالمي.

- لم يتم الموافقة على هذا الطرح أو ترخيصه من جانب الهيئة التنظيمية للخدمات المالية أو سلطة دبي للخدمات المالية، كما أنه لا يُعد أي عرضاً لأي أوراق مالية في سوق أبوظبي العالمي وفقًا لقواعد الأسواق لدى الهيئة التنظيمية للخدمات المالية أو في مركز دبي المالي العالمي وفقاً لقانون الأسواق أو قواعد الأسواق في مركز دبي المالي العالمي.

- الشركة غير خاضعة لرقابة الهيئة التنظيمية للخدمات المالية أو سلطة دبي للخدمات المالية.

- قامت سلطة دبي للخدمات المالية بإلغاء تطبيق المتطلبات المتعلقة بالطروحات العامة ونشرات الاكتتاب التي يتم تقديمها من مركز دبي المالي العالمي (ولكن ليس في) مركز دبي المالي العالمي.

- تمت الموافقة على إعلان هذه النشرة من قبل الهيئة، ولا يجوز اعتبار موافقة الهيئة على إعلان هذه النشرة بمثابة اعتماد أو موافقة على جدوى الاستثمار ولا توصية بالاكتتاب، ولكن يعني فقط أنه قد تم استيفاء الحد الأدنى من متطلبات قواعد الإصدار والإفصاح عن المعلومات المطبقة على نشرات الاكتتاب الصادرة عن هيئة سوق المال. ولا تتحمل الهيئة ولا سوق دبي المالي أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أو كفاية المعلومات الواردة في هذه النشرة، ولا تتحمل أي مسؤولية عن أي أضرار أو خسارة يتعرض لها أي شخص بسبب الاعتماد على هذه النشرة أو أي جزء منها.

- بعض معاملات التمويل الخاصة بالمجموعة متوافقة مع الشريعة الإسلامية، وعليه فيجب تفسير أي إشارة ذات صلة بتلك المعاملات في هذه النشرة إلى "الفائدة" أو "المقرض" أو "المقترض" أو "القروض" أو المصطلحات المماثلة غير المتوافقة مع الشريعة الإسلامية على أنها إشارات إلى "الربح" أو "الإيجار" أو "تكاليف التمويل" أو "الممول" أو "المتمول" أو "التمويلات" وما إلى ذلك حسب الاقتضاء.

- أصدرت لجان الرقابة الشرعية الداخلية لكلاً من بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع (أو من المتوقع أن تصدر) بيانات تؤكد أن الطرح، من وجهة نظرهم متوافق مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية. وينبغي على المستثمرين إجراء التحريات اللازمة للتأكد من أن الطرح يتوافق مع الشريعة الإسلامية لأغراضهم الخاصة.

تمت الموافقة على إعلان هذه النشرة بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٦.

عرض البيانات المالية والمعلومات الأخرى

معلومات عامة

لا يتم تقديم أي تعهد أو ضمان، سواءً كان صريحاً أم ضمنياً، ولا يتم قبول أي مسؤولية أو التزام، من قبل أي شخص بخلاف الشركة فيما يتعلق بدقة المعلومات الواردة في هذه النشرة أو اكتمالها أو التحقق منها، ولا يجوز الاعتماد على ما ورد في هذه النشرة على أنه وعد أو تعهد في هذا الصدد، سواءً في الماضي أو المستقبل. لا يوجد أي شخص مفوض بتقديم أي معلومات أو تعهدات غير تلك الواردة في هذه النشرة أو لا تتوافق مع هذه النشرة، وفي حال تقديم أي معلومات أو تعهدات من هذا القبيل، فإنه لا يجوز الاعتماد عليها على أنها مصرح بتقديمها من قبل الشركة. ولا يعد تسليم هذه النشرة، في أي حال من الأحوال، بمثابة إشارة ضمنية إلى عدم حدوث أي تغيير في أعمال الشركة أو شؤونها منذ تاريخ إعداد هذه النشرة، كما لا يعني أن المعلومات الواردة بها صحيحة في أي وقت بعدد تاريخ إعدادها.

ينبغي عدم تفسير محتويات هذه النشرة على أنها مشورة قانونية أو تجارية أو ضريبية.

البيانات المالية التاريخية:

إن المعلومات المالية التاريخية المتضمنة في هذه النشرة تستند إلى البيانات المالية المدققة لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م (**"شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار"**) كما في وللسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (والتي تتضمن المعلومات المالية المقارنة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) و٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (**"البيانات المالية السنوية"**) وإلى البيانات المالية المراجَعة غير المدققة لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (والتي تتضمن البيانات المالية المقارنة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥) (**"البيانات المالية المرحلية"** ويُشار إليها، إلى جانب البيانات المالية السنوية، باسم **"البيانات المالية"**).

وقد أُعدّت البيانات المالية السنوية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتم تدقيقها من قبل شركة كي بي إم جي لور جلف المحدودة (**"مدقق الحسابات المستقل"** أو **"كي بي إم جي"**) وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق (**"المعايير الدولية للتدقيق"**). تم تدقيق البيانات المالية لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل شركة برايس ووترهاوس كوبرز.

أُعدت البيانات المالية المرحلية وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" (**"معيار المحاسبة الدولي ٣٤"**). تمت مراجعة البيانات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤١٠، "مراجعة البيانات المالية المرحلية التي يقوم بها مدقق الحسابات المستقل للمنشأة" وذلك على النحو المبين في تقارير المراجعة الصادرة عنه المدرجة ضمنها.

المعلومات المالية المبدئية غير المدققة

تتضمن هذه النشرة معلومات مالية مبدئية غير مدققة للمجموعة، تشمل قائمة المركز المالي المبدئي غير المدقق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ والإيضاحات ذات الصلة (**"المعلومات المالية المبدئية غير المدققة"**)، والتي أعدتها الإدارة لتوضيح أثر القرارات الصادرة عن مجلس إدارة شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٦ و٢٣ سبتمبر ٢٠٢٦، بتخفيض الأرباح المحتجزة بمبلغ ١٠٠,٥ مليون درهم إماراتي ودفع مبلغ مماثل إلى الشركة، والقرار ذي الصلة الصادر عن مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٢٦ بالموافقة على توزيع مبلغ ١٠٠,٠ مليون درهم

إماراتي للمساهم البائع كتوزيعات أرباح قبل الطرح، والتي تم سدادها بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (**"توزيعات الأرباح قبل الطرح"**)، وذلك على افتراض أن هذه التوزيعات قد تمت كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

العملة

ما لم يذكر خلاف ذلك، فإن جميع الإشارات الواردة في هذه النشرة إلى:

- **"الدرهم الإماراتي"** أو **"درهم"** هي إشارة إلى العملة الرسمية لدولة الإمارات العربية المتحدة؛ و
- **"الدولار الأمريكي"** أو **"دولار"** هي إشارة إلى العملة الرسمية للولايات المتحدة الأمريكية.

تم ربط قيمة الدرهم الإماراتي بالدولار الأمريكي بمعدل ٣,٦٧٢٥ درهم إماراتي لكل دولار أمريكي واحد منذ عام ١٩٩٧. وقد تم احتساب جميع تحويلات الدرهم الإماراتي / الدولار الأمريكي في هذه النشرة على أساس هذا المعدل.

التقريب

تم تقريب بعض البيانات في هذه النشرة، بما في ذلك المعلومات المالية والإحصائية، والتشغيلية، ونتيجةً لهذا التقريب، فإن مجموع البيانات الواردة في هذه النشرة قد يختلف قليلاً عن مجموع الحساب الفعلي لهذه البيانات. لقد تم تقريب النسب المئوية في الجداول وبناءً على ذلك فإنها قد لا تصل في مجموعها إلى ١٠٠٪.

البيانات ذات النظرة التطلعية

تحتوي هذه النشرة على بعض البيانات التي تحمل نظرة تطلعية، تهدف البيانات ذات النظرة التطلعية الواردة في هذه النشرة إلى استعراض الرؤية المستقبلية كما هي في تاريخ هذه النشرة، وتنطوي تلك البيانات على المخاطر والشكوك المعلومة وغير المعلومة والتي قد يكون الكثير منها خارج عن سيطرة الشركة وجميعها مبني على توقعاتنا الحالية وكذلك الأحداث المستقبلية. تعرف تلك البيانات في بعض الأحيان باستخدام مصطلحات النظرة التطلعية مثل "يعتقد" أو "يتوقع" أو "يمكن" أو "سوف" أو "قد" أو "ينبغي" أو "يجب" أو "ينطوي" أو "يقدر" أو "مخاطرة" أو "يهدف" أو "يخطط" أو "يستهدف" أو "يتنبأ" أو "يستمر" أو "يفترض" أو "يتمركز" أو "من المتوقع" أو "من المحتمل" أو ما يفيد السلب من هذه المصطلحات أو مرادفاتها المختلفة أو ما يماثلها. تتضمن هذه البيانات كافة الأمور التي لا تشكل حقائق تاريخية. وتوجد هذه البيانات في عدد من الفقرات في هذه النشرة والتي تشمل بيانات حول النوايا والتوقعات الحالية بخصوص - من بين العديد من الأمور الأخرى - نتائج عمليات الشركة، ووضعها المالي، والسيولة، والتوقعات، والنمو، والاستراتيجيات، وسياسة توزيعات الأرباح، والقطاع الذي تعمل بها الشركة.

إن هذه البيانات ذات النظرة التطلعية والبيانات الأخرى المتضمنة في هذه النشرة فيما يتعلق بالأمور التي لا تعتبر حقائق تاريخية وكما في تاريخ هذه النشرة قد تشتمل على تنبؤات. ولا يمكن التأكيد أنه سوف يتم تحقيق هذه النتائج المستقبلية. ولا يوجد أي التزام أو تعهد بتحديث أياً من هذه البيانات لتعكس أي تغيير في توقعاتهم أو أي تغير في الأحداث، أو الأوضاع أو الظروف التي تستند عليها هذه البيانات إلا إذا كان ذلك ضرورياً في حالة (١) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في هذه النشرة؛ أو (٢) بموجب القوانين المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

قد تختلف الأحداث الفعلية أو النتائج اختلافاً جوهرياً نتيجة المخاطر أو الأمور غير المؤكدة التي تواجهها الشركة. وقد تتسبب هذه المخاطر في نتائج فعلية تغاير بشكل جوهري النتائج المستقبلية المشار إليها، أو المنصوص عليها صراحة أو المذكورة بشكل ضمني في البيانات ذات النظرة التطلعية. وللمزيد من المعلومات في هذا الصدد، يرجى الاطلاع على الجزء رقم ٩ تحت عنوان ("**مخاطر الاستثمار**").

معلومات هامة

لا تشكل أو تمثل هذه النشرة أي عرض، أو دعوة لبيع، أو إصدار أو التشجيع على أي عرض لشراء أو الاستثمار في أي أوراق مالية أخرى غير الأوراق المالية موضوع هذه النشرة. كما أنها لا تشكل أي عرض، أو دعوة لبيع، أو إصدار أو تشجيع أو توصية على أي عرض لشراء أو الاستثمار في تلك الأوراق المالية من قبل أي شخص تحت أي ظرف يكون بموجبها هذا العرض غير قانوني.

يكون مستلمي هذه النشرة مفوضين باستخدامها فقط لغايات النظر في جدوى الاستثمار في أسهم الطرح ولا يجوز لهم نسخ أو توزيع هذه النشرة سواءً بشكل كلي أو جزئي كما لا يجوز لهم استخدام المعلومات الواردة بها لأي غرض غير النظر في جدوى الاستثمار في أسهم الطرح. ويوافق المستلمين لهذه النشرة على ما سبق وقت استلامهم لهذه النشرة، علماً بأنه يجب على المكتتبين الراغبين في الاستثمار قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح قراءة هذه النشرة بأكملها (وبالتحديد القسم المعنون بـ **"مخاطر الاستثمار"**) عند التفكير بالاستثمار في أسهم الشركة بالإضافة إلى النظام الأساسي للشركة. عند اتخاذ قرار الاكتتاب، يجب على المكتتبين الاعتماد على تحرياتهم وتحليلاتهم واستفساراتهم الخاصة عن الشركة وشروط الطرح بما في ذلك ما ينطوي عليه من المزايا والمخاطر.

لا يوجد أي شخص مفوض بتقديم أية معلومات أو تعهدات أو ضمانات غير تلك الواردة في هذه النشرة فيما يتعلق بالطرح أو أسهم الطرح. وفي حال تقديم أي منها فإنه لا يجوز الاعتماد على هذه المعلومات أو التعهدات والضمانات على أنها مقدمة من قبل الشركة والمساهم البائع أو غيرهم من الأطراف المشاركة في عملية الطرح. ويقر المكتتب بأنه (١) يعتمد على المعلومات الواردة في هذه النشرة فقط وبأنه (٢) لا توجد أية معلومات أخرى مقدمة من قبل الشركة أو المساهم البائع أو مديري الاكتتاب أو مستشار الإدراج أو مديري السجل المشتركين أو غيرهم من المشاركين في عملية الطرح أو أي من مستشاري الشركة (**"المستشارون"**).

لا يشارك أي شخص أو مستشار بخلاف مديري الاكتتاب وبنوك تلقي الاكتتاب المذكورين في الصفحات ١٦، ١٧، ١٨ في عملية الطرح أو يتلقون أي أموال اكتتاب من الطرح العام أو يديرون الطرح العام لأسهم الطرح في دولة الإمارات العربية المتحدة. لا يشارك بنك إتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود أو أي من شركاته الحليفة في تلقي أموال الاكتتاب أو سجلات الاكتتاب ولا يشارك أو يدير بصورة أخرى في أي جانب من جوانب الطرح للأشخاص الطبيعيين (بما في ذلك الأشخاص الطبيعيين الذين يعتبرون مستثمرين محترفين مقيمين) الذين يشاركون في الشريحة الأولى أو الشريحة الثانية أو الشريحة الثالثة أو الشريحة الرابعة.

لا تعتبر محتويات موقع الشركة الإلكتروني أو أي موقع إلكتروني مشار إليه في هذه النشرة أو أي موقع إلكتروني يمكن الوصول إليه من الروابط الموجودة على أي من هذه المواقع الإلكترونية، بأنها من محتويات هذه النشرة أو جزء منها. كما لا يتحمل أو يقبل المساهم البائع أو المشاركين في عملية الطرح أو مديري الاكتتاب أو مديري السجل المشتركين، أو أي من المستشارين، أية مسؤولية عن محتويات أو ما تضمنه هذه المواقع الإلكترونية.

لا يقبل المساهم البائع أو الأطراف المشاركة في عملية الطرح أو مديري الاكتتاب أو مديري السجل المشتركين أو المستشارين أو أي من ممثليهم أية مسؤولية عن دقة أو كفاية أي من المعلومات المقدمة من قبل الصحافة أو وسائل الإعلام الأخرى ولا عن نزاهة أو مصداقية أو ملاءمة أية توقعات أو وجهات نظر أو آراء أدلت بها الصحافة أو وسائل الإعلام الأخرى فيما يتعلق بالشركة أو الطرح أو أسهم الطرح. لا يقدم المساهم البائع أو غيرهم من المشاركين في عملية الطرح أو مديري الاكتتاب أو مديري السجل المشتركين أو أي من المستشارين أو أي من ممثليهم أي تعهد أو ضمان بشأن ملاءمة أو دقة أو كفاية أو مصداقية أي من تلك المعلومات أو النشرات.

كما لا تقدم الشركة أو المساهم البائع أو مديري الاكتتاب أو مديري السجل المشتركين أو أي من المشاركين في عملية الطرح أو مديري الاكتتاب أو المستشارين أية ضمانات أو تعهدات بشأن الأداء المستقبلي للشركة أو عائدات الاستثمارات التي تتم بموجب هذه النشرة.

تم تقديم البيانات الواردة في هذه النشرة كما هي في تاريخ إصدارها، ما لم يتم تحديد وقت سابق يتعلق بهذه البيانات. ولا يعني نشر هذه النشرة (أو أي إجراءٍ يُتخذ وفقاً لها) بأنه تفسير على أنه لم يطرأ أي تغيير على وضع الشركة أو الحقائق الخاصة بها أو شؤونها منذ ذلك التاريخ.

لن تخضع هذه النشرة للتنقيح والمراجعة إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الهيئة. ولن تسري أية تعديلات على هذه النشرة إلا بعد الإعلان عنها في صحيفتين يوميتين تصدران في دولة الإمارات. ويحتفظ المساهم البائع بحقهم في سحب النشرة وإلغاء الطرح في أي وقت وفق تقديرهم وذلك شريطة الحصول على موافقة مسبقة بذلك من الهيئة. وفي حال سحب النشرة وإلغاء الطرح سوف يتم رد كامل مبالغ الاكتتاب للمكتتبين بالإضافة إلى الأرباح المترتبة على مبالغ الاكتتاب. لا يعتبر تسليم هذه النشرة أو أي بيع يتم بموجبها، تحت أي ظرف من الظروف، بمثابة إشارة ضمنية إلى عدم وجود أي تغيير في شؤون الشركة منذ تاريخ إعداد هذه النشرة كما لا يعني أن المعلومات الواردة بها صحيحة في أي وقت لاحق لتاريخ النشر.

تم تعيين لإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م كمستشار إدراج (**"مستشار الإدراج"**) والإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م وبنك إتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود وبنك أبوظبي التجاري ش.م.ع وإي اف جي هيرميس الإمارات العربية المتحدة ذ.م.م وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع كمديري الاكتتاب وجميعهم مرخصين من قبل الهيئة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠١٨ و ٢٩ نوفمبر ٢٠١٧ و ٢٧ أكتوبر ٢٠٢١ و ٥ نوفمبر ٢٠١٧ و١ أغسطس ٢٠١٨ على التوالي، يُشار إليهم فيما يلي بإسم (**"مديري الاكتتاب"**) وسيتولى اصدار أسهم الطرح وتسويقها والترويج لطرح الأسهم والتنسيق مع كل من الشركة والهيئة والأطراف المشاركة في عملية الطرح فيما يتعلق بعملية الاكتتاب العام في دولة الإمارات. كما تم تعيين بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع كبنك تلقي الاكتتاب الرئيسي (**"بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي"**) وبناءً على هذه الصفة، سوف يكون بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي مسؤول عن تلقي أموال الاكتتاب المحددة بهذه النشرة وفقاً للقواعد والقوانين المعمول بها بالدولة وذلك داخل دولة الإمارات العربية المتحدة للشريحة الأولى والشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة.

يتحمل كل طرف من الأطراف المشاركة في عملية الطرح المسؤولية عن مشاركتهم في إجراءات الطرح بما في ذلك المساهم البائع وأعضاء مجلس الإدارة فيما يتعلق بالمسؤولية عن صحة البيانات الواردة في هذه النشرة وذلك في نطاق عمل وتخصص كل طرف من الأطراف المشاركة في عملية الطرح. لا يتحمل بنك إتش إس بي سي الشرق الأوسط المحدود أو أي من شركاته الحليفة أي مسؤولية عن المشاركة في أو تسويق أو إدارة في أي جانب من جوانب الطرح للأشخاص الطبيعيين (بما في ذلك الأشخاص الطبيعيين الذين يعتبرون مستثمرين محترفين مقيمين) الذين يشاركون في الشريحة الأولى أو الشريحة الثانية أو الشريحة الثالثة أو الشريحة الرابعة.

تم تعيين الإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م وبنك إتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود وبنك أبوظبي التجاري ش.م.ع وإي اف جي هيرميس الإمارات العربية المتحدة ذ.م.م وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع وبعض البنوك الاقليمية والدولية الأخرى كمديري سجل مشتركين (**"مديري السجل المشتركين"**) فيما يتعلق بالطرح.

يعمل مديري الاكتتاب ومديري السجل المشتركين بشكل حصري لصالح الشركة والمساهم البائع وليس لصالح أي شخص آخر فيما يتعلق بالطرح، ولا يعتبر أي شخص آخر (سواءً كان أحد مستلمي هذه النشرة أم لا) كعميل لأي من الأطراف المشاركة في عملية الطرح فيما يتعلق بعملية الطرح. على الأطراف المشاركة في عملية الطرح والمستشارين وممثليهم بذل عناية الشخص الحريص ويكون كل منهم مسؤولاً في أدائه لمهامه.

قد يكون مديري الاكتتاب والأطراف المشاركة في عملية الطرح الآخرين قد اشتركوا (مباشرةً أو من خلال الشركات التابعة لهم) في معاملات مع الشركة والمساهم البائع وقدموا خدمات أعمال مصرفية استثمارية متنوعة وخدمات استشارية مالية وغيرها من الخدمات لهم، وقاموا بتحصيل الرسوم المعتادة لقاءها ولا تشكل المعاملات السابقة بين مديري الاكتتاب والشركة والمساهم البائع والأطراف المشاركة في عملية الطرح والشركة ثمة أي تعارض مصالح بينهما.

يتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة (الواردة أسماؤهم في هذه النشرة) المسؤولية الفردية والتضامنية عن دقة واكتمال وصحة محتويات هذه النشرة. ويقرون، بعد إجراء تحقيقات العناية الواجبة، بأن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما هي في تاريخ إصدارها، هي معلومات واقعية ودقيقة، وكاملة وصحيحة ولم يتم إغفال أية معلومات من شأنها أن تجعل أية بيانات في هذه النشرة مضللة.

علاوةً على ذلك، ووفقاً للمادة (٢٩) من المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٣) لسنة ٢٠٢٥ بشأن تنظيم سوق المال (**"القانون الاتحادي رقم ٣٣"**)، يلتزم مجلس إدارة الشركة والإدارة العليا ومستشارو الشركة، كلٌ في حدود نطاق مسؤولياته، بالامتثال لمتطلبات هذه النشرة وتضمينها جميع المعلومات التي تمكّن المستثمرين من اتخاذ قرارات استثمارية مدروسة من خلال تقييم المزايا والمخاطر والحقوق والالتزامات المرتبطة بالأوراق المالية وبالمركز المالي للشركة.

كما يكون مجلس إدارة الشركة والإدارة العليا ومستشارو الشركة، كلٌ في حدود نطاق مسؤولياته، مسؤولين عن عدم تقديم بيانات، أو معلومات مضللة، أو غير صحيحة، أو مخالفة لأحكام القانون الاتحادي رقم ٣٣ والتشريعات ذات الصلة.

تحتوي هذه النشرة على بيانات مقدمة وفقاً لقواعد الإصدار والإفصاح الصادرة عن الهيئة.

عند اتخاذ قرار الاستثمار، يجب أن يعتمد كل من المكتتبين المحتملين على تشخيصهم وتحليلهم معتمدين على مراجعة وقراءة المعلومات الواردة في النشرة (في مجملها) والتي تم تزويدها من قبل المساهم البائع وأعضاء مجلس إدارة الشركة الوارد أسماؤهم في هذه النشرة. لم ولن يُتخذ أي إجراء في أي بلد (بخلاف دولة الإمارات العربية المتحدة) من شأنه أن يسمح بالاكتتاب العام أو بيع أسهم الطرح أو حيازة هذه النشرة أو نشرها أو توزيعها أو حيازة أو نشر أو توزيع أية مواد أخرى متعلقة بالشركة أو أسهم الطرح في أي بلد أو منطقة حيثما يلزم اتخاذ أي إجراء لذلك الغرض. وبناءً عليه، لا يتم طرح الأسهم أو بيعها بشكل مباشر أو غير مباشر، ولا يجوز توزيع هذه النشرة أو أي إعلان أو مواد اكتتاب أخرى أو مستندات أو معلومات أخرى متعلقة بأسهم الطرح أو نشرها في أو من أية دولة أو ولاية قضائية باستثناء الحالات التي تسمح بها القواعد والأنظمة السارية في تلك الدولة أو الولاية القضائية. يجب على الأشخاص الذين حصلوا على هذه النشرة أن يحيطوا أنفسهم علمًا بهذه القيود وأن يحرصوا على مراعاتها.

لا تتحمل الشركة أو المساهم البائع أو مديري الاكتتاب أو مديري السجل المشتركين أو المشاركين في عملية الطرح أو أي من المستشارون الآخرون أو أي من ممثليهم أي مسؤولية قانونية عن أي انتهاك لأية قيود متعلقة بالطرح أو عرض البيع أو حث أي شخص لشراء أسهم الطرح، سواءً كان مشتريًا محتملًا لتلك الأسهم في أية ولاية قضائية خارج دولة

الإمارات (بما في ذلك مركز دبي المالي العالمي وسوق أبوظبي العالمي)، وسواءً تم هذا العرض أو الحث شفوياً أو كتابياً، بما في ذلك عن طريق البريد الإلكتروني. كما لا تقدم الشركة أو المساهم البائع أو مديري الاكتتاب أو مديري السجل المشتركين أو المشاركين في عملية الطرح الآخرين، أو المستشارون (أو ممثليهم) أية تعهدات لأي من المكتتبين المحتملين فيما يتعلق بمدى قانونية تقدمه للاكتتاب في أسهم الطرح بموجب القوانين السارية والمطبقة عليهم.

باستثناء المسؤوليات والالتزامات، إن وجدت، والتي قد يتم فرضها على أي من مديري الاكتتاب أو مديري السجل المشتركين بموجب القوانين والأنظمة المطبقة في أي بلد حيثما يكون استثناء المسؤولية بموجب القوانين والأنظمة المعمول بها غير قانوني أو باطل أو غير قابل للتنفيذ، لا يتحمل أي من مديري الاكتتاب أو مديري السجل المشتركين والشركات التابعة والحليفة لكل منهم وأعضاء مجلس إدارتهم (أو مجالس إدارة الشركات التابعة أو الحليفة) أو مسؤوليهم أو موظفيهم أو وكلائهم أية مسؤولية أو ضمان، صريح أو ضمني، فيما يتعلق بدقة أو اكتمال محتويات هذه النشرة أو استيفائها أو التحقق منها، أو أي بيان آخر صدر أو يُزعم صدوره من جانبه، أو نيابة عنه، فيما يتعلق بالشركة أو أسهم الطرح أو الطرح، كما أنه لا يجوز الاعتماد على أي شيء يرد في نشرة الاكتتاب الماثلة باعتباره وعدًا أو تعهدًا في هذا الصدد، سواءً كان يتعلق بالماضي أو المستقبل. وبناءً عليه، لا يتحمل كل من مديري الاكتتاب، مديري السجل المشتركين وكل من شركاتهم التابعة والحليفة وأعضاء مجلس إدارة كل منهم (أو شركاتهم التابعة أو الحليفة) أو مسؤوليهم أو موظفيهم أو وكلائهم أي مسؤولية عن جميع الالتزامات، مهما كان نوعها فيما يتعلق بهذه النشرة أو أي بيان أو طرح عام لأسهم الطرح في دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل عام. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة بالكامل والواردة أسماؤهم في هذه النشرة المسؤولية الفردية والتضامنية عن دقة واكتمال وصحة محتويات هذه النشرة. ويقرون، بعد إجراء تحقيقات العناية الواجبة، بأن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما هي في تاريخ إصدارها، هي معلومات واقعية ودقيقة، وكاملة وصحيحة ولم يتم إغفال أية معلومات من شأنها أن تجعل أية بيانات في هذه النشرة مضللة. كما يتحمل المستشارين والأطراف المشاركة في عملية الطرح المسؤولية، بما في ذلك المساهم البائع وأعضاء مجلس الإدارة، فيما يتعلق باكتمال ودقة المعلومات الواردة في هذه النشرة ضمن حدود نطاق عمل وخبرة كل طرف من الأطراف المشاركة في عملية الطرح. على الأطراف المشاركة في عملية الطرح والمستشارين وممثليهم بذل عناية الشخص الحريص ويكون كل منهم مسؤولاً في أدائه لمهامه.

تمت الموافقة على إعلان هذه النشرة من قبل هيئة سوق المال بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٦.

التعريفات والاختصارات

سوق أبوظبي العالمي	سوق أبوظبي العالمي.
درهم أو درهم إماراتي	العملة الرسمية في دولة الإمارات العربية المتحدة.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة كما هو موضح في الملحق رقم ٢ من هذه النشرة.
البيانات المالية السنوية	البيانات المالية المدققة لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار كما في وللسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (والتي تتضمن المعلومات المالية المقارنة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) و٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة.
تاريخ غلق باب الاكتتاب	٣ نوفمبر ٢٠٢٦ للشريحة الأولى والشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة.
الهيئة أو هيئة سوق المال	هيئة سوق المال في دولة الإمارات العربية المتحدة.
لوائح الشركات	قانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٨ بشأن مركز دبي المالي العالمي (بصيغته المعدلة) ولوائح الشركات بشأن مركز دبي المالي العالمي ٢٠١٨(بصيغته المعدلة).
الشركة أو دي أي بي	دي اي بي هولدينغ بي إل سي، وهي شركة عامة محدودة بالأسهم مؤسسة في مركز دبي المالي العالمي تخضع للقانون رقم (٥) لسنة ٢٠١٨ بشأن مركز دبي المالي العالمي (بصيغته المعدلة) ولوائح الشركات بشأن مركز دبي المالي العالمي ٢٠١٨(بصيغته المعدلة).
قانون ضريبة الشركات	المرسوم الاتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال.
سوق دبي المالي	سوق دبي المالي.
سلطة دبي للخدمات المالية	سلطة دبي للخدمات المالية المتعلقة بمركز دبي المالي العالمي.
مركز دبي المالي العالمي	مركز دبي المالي العالمي.
شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار	شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م.
أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين.
المساهمين المؤهلين لشركة دبي للاستثمار	الأشخاص الطبيعيون (بما في ذلك الأشخاص الطبيعيين الذين يعتبرون من المستثمرين المحترفين المقيمين (كما هو مذكور في الشريحة الثانية)) الذين يمتلكون حساب بنكي ولا يشاركون في الشريحة الأولى أو الشريحة الثانية أو الشريحة الثالثة والذين تم اعتبارهم مساهمين مؤهلين لشركة دبي للاستثمار. وسيتم تحديد هؤلاء الأشخاص من خلال مطابقة أرقام المستثمرين الخاصة

	بالمكتتبين مع أرقام المستثمرين للمساهمين المؤهلين في شركة دبي للاستثمار كما في تاريخ إغلاق السجل الموافق ٢٨ أكتوبر ٢٠٢٦. ولا يُعد الأشخاص الحاصلين على أسهم في شركة دبي للاستثمار ش.م.ع بعد ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٦ (آخر يوم تداول للاستحقاق) من المساهمين المؤهلين لشركة دبي للاستثمار، وبالتالي لن يكونوا مؤهلين للاكتتاب في الأسهم ضمن الشريحة الرابعة.
مجموعة دبي للاستثمار	شركة دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة.
الموظفين المؤهلين لمجموعة دبي للاستثمار ش.م.ع	الأفراد المعنيون العاملون لدى شركة دبي للاستثمار ش.م.ع وشركاتها التابعة الذين يحصلون على موافقة مسبقة من شركة دبي للاستثمار ش.م.ع للمشاركة في الشريحة الثالثة.
متطلبات الصحة والسلامة والبيئة	المتطلبات المتعلقة بالوقاية من الحرائق والسلامة والصحة والبيئة.
طلبات الاكتتاب الإلكتروني	الطلبات المقدمة إلكترونياً عبر تطبيقات الخدمات المصرفية عبر الإنترنت أو من خلال الخدمات البنكية المصرفية الهاتفية/ الهاتف المحمول، وأجهزة الصراف الآلية على النحو الذي توفره بنوك تلقي الاكتتاب وسوق دبي المالي للمكتتبين من الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة.
سعر الطرح النهائي	سوف يكون سعر الطرح الذي يشتري به المكتتبين في الشريحة الأولى والشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة كل سهم من أسهم الطرح هو سعر الطرح النهائي. يتم تحديد سعر الطرح النهائي لكل سهم من أسهم الطرح بعد اتمام عملية البناء السعري لشريحة المستثمرين المحترفين (الشريحة الثانية)، بعد التشاور بين مديري الاكتتاب والشركة والمساهم البائع. ويجب أن تكون أسهم المكتتبين في الشريحة الثانية ممثلة لكامل أسهم الطرح المستخدمة في احتساب سعر الطرح النهائي لكل سهم من أسهم الطرح. عقب إغلاق الاكتتاب في أسهم الطرح للشريحة الثانية، سوف تقوم الشركة بنشر إعلان ينص على سعر الطرح النهائي للسهم (**"إعلان سعر الطرح النهائي"**) على الموقع الإلكتروني التالي: ipo.dipark.com
البيانات المالية	البيانات المالية السنوية والبيانات المالية المرحلية.
السنة المالية	السنة المالية للشركة التي تبدأ في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام.
الشريحة الأولى	عرض أسهم الطرح في دولة الإمارات على المكتتبين في الشريحة الأولى.
المكتتبين في الشريحة الأولى	المكتتبين من الأفراد والمستثمرون الآخرون (بما في ذلك الأشخاص الطبيعيين والشركات والمؤسسات) الذين لم يشاركوا في الشريحة الثانية أو الشريحة الثالثة أو الشريحة الرابعة والذين يمتلكون رقم مستثمر وطني في

	سوق دبي المالي وحساب بنكي.
الشريحة الرابعة	عرض أسهم الطرح في دولة الإمارات على المكتتبين في الشريحة الرابعة.
المكتتبين في الشريحة الرابعة	المساهمين المؤهلين لشركة دبي للاستثمار.
المنطقة الحرة	المنطقة الجغرافية المخصصة والمحددة الموجودة في دولة الإمارات التي يتمّ تحديدها بموجب قرار يصدر من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير.
الشخص القائم في المنطقة الحرة	الشخص الاعتباري الذي تم تأسيسه أو تأسيسه أو تسجيله في منطقة حرة، بما في ذلك فرع شخص غير مقيم مسجل في منطقة حرة.
لوائح الخدمات المالية والأسواق	لوائح وقواعد الخدمات المالية والأسواق ٢٠١٥ المطبقة بسوق أبوظبي العالمي.
سلطة تنظيم الخدمات المالية	سلطة تنظيم الخدمات المالية في سوق أبوظبي العالمي.
الهيئة الاتحادية للضرائب *(FTA)*	الهيئة الاتحادية للضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة.
نظام التحويلات المالية أو FTS	نظام التحويلات النقدية لدى مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي.
مجلس التعاون الخليجي	دول مجلس التعاون الخليجي وهي دولة الإمارات العربية المتحدة، المملكة العربية السعودية، سلطنة عُمان، دولة قطر، دولة الكويت ومملكة البحرين.
الجمعية العمومية	الجمعية العمومية لمساهمي الشركة.
قواعد الحوكمة	قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (٣/ر.م) لسنة ٢٠٢٠ بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (كما يتم تعديله من حين إلى آخر).
الحكومة	حكومة إمارة دبي.
المجموعة أو نحن	الشركة وشركاتها التابعة.
المعايير المحاسبية الدولية IFRS	المعايير الدولية للتقارير المالية.
المكتتبين من الأفراد	الأشخاص الطبيعيين الذين يمتلكون رقم مستثمر وطني في سوق دبي المالي، وحساب بنكي (بما في ذلك الأشخاص الطبيعيين بما فيهم المستثمر المحترف المقيم والذين لا يشاركون في الشريحة الثانية). ولا يوجد أي متطلبات أو قيود على الجنسية أو مكان الإقامة.
البيانات المالية المرحلية	البيانات المالية المراجَعة لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (والتي تتضمن البيانات المالية المقارنة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥).
مديري السجل المشتركين	الإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م وبنك إتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود، وبنك أبوظبي التجاري ش.م.ع، وإي اف جي هيرميس الإمارات

	العربية المتحدة ذ.م.م وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع وبعض البنوك الاقليمية والدولية الأخرى.
مديري الاكتتاب	الإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م وبنك إتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود وبنك أبوظبي التجاري ش.م.ع وإي اف جي هيرميس الإمارات العربية المتحدة ذ.م.م وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع.
بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي	بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع.
إدراج الأسهم أو الإدراج	إدراج الأسهم على سوق دبي المالي.
مستشار الإدراج	الإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م.
شيك مدير (المصدق)	شيك مصرفي (شيك مدير) مصدق مستحق الصرف من بنك مرخص ويعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.
الحد الأقصى للاستثمار أو الحد الأقصى للاكتتاب	لا يوجد حد أقصى للاكتتاب في أسهم الطرح.
ميتيتو	شركة ميتيتو (أوفيرسيز) المحدودة.
الحد الأدنى المضمون للتخصيص	الحد الأدنى لعدد الأسهم المضمونة التي سيتم تخصيصها لكل مكتتب في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة مع مراعاة الحدود المنصوص عليها في هذه النشرة.
الحد الأدنى للاستثمار أو الحد الأدنى للاكتتاب	تم تحديد الحد الأدنى للاستثمار في أسهم الطرح للشريحة الأولى بقيمة ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم، على أن يكون أي استثمار إضافي بقيمة ١,٠٠٠ (ألف درهم) على الأقل أو مضاعفات ذلك. وتم تحديد الحد الأدنى للاستثمار لأسهم الطرح في الشريحة الثانية بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ (مليون) درهم. تم تحديد الحد الأدنى للاكتتاب في أسهم الطرح للشريحة الثالثة بقيمة ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم، على أن يكون أي استثمار إضافي بقيمة ١,٠٠٠ (ألف) درهم على الأقل أو مضاعفات ذلك. تم تحديد الحد الأدنى للاكتتاب في أسهم الطرح للشريحة الرابعة بقيمة ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم، على أن يكون أي استثمار إضافي بقيمة ١,٠٠٠ (ألف) درهم على الأقل أو مضاعفات ذلك (لمزيد من التفاصيل يرجى الاطلاع على الجزء الخاص بـ"**مبالغ الاكتتاب**" في القسم الأول من هذه النشرة).
رقم المستثمر (NIN)	رقم مستثمر وطني موحد يحصل عليه المكتتب من سوق دبي المالي وذلك لغايات الاكتتاب.
أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين	أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين للشركة.
الشخص غير المقيم	الشخص الخاضع للضريبة المحدد في البند (٤) من المادة (١١) من قانون ضريبة الشركات (المرسوم الاتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢).
المشاركين في عملية الطرح أو	الكيانات المدرجة في الصفحات ١٦، ١٧، ١٨ من هذه النشرة.

الأطراف المشاركة في عملية الطرح	
فترة الطرح أو فترة الاكتتاب	سوف تبدأ فترة الاكتتاب للشريحة الأولى والشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة في ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٦ وتنتهي في ٣ نوفمبر ٢٠٢٦.
نطـاق ســـعر الطرح أو النطـاق السعري للطرح	سوف يتم طرح أسهم الطرح من خلال نطاق سعري بالدرهم الإماراتي الذي سيتم نشره والإعلان عنه في نفس يوم وقبل بدء فترة الاكتتاب.
أسهم الطرح	عدد ١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠ (مليار وسبعمائة وخمسة وثلاثون مليوناً ومائتان وثلاثة وأربعون ألفاً وثلاثمائة) سهم من الأسهم التي سيتم بيعها من قبل المساهم البائع في عملية اكتتاب عام. يحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الطرح وحجم أي شريحة في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقًا لتقديره المطلق، ووفقًا للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة سوق المال.
الطرح أو الاكتتاب العام	الاكتتاب العام في عدد ١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠ (مليار وسبعمائة وخمسة وثلاثون مليوناً ومائتان وثلاثة وأربعون ألفاً وثلاثمائة) من الأسهم العادية بقيمة اسمية تعادل ٠,٢٠ درهم إماراتي لكل سهم والتي تمثل ٢٠٪ من إجمالي الأسهم المصدرة في رأس مال الشركة والتي سيتم طرحها للبيع من قبل المساهم البائع. يحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الطرح وحجم أي شريحة في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقًا لتقديره المطلق، ووفقًا للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة سوق المال.
نظام الطرح	قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (١١ ر.م) لسنة ٢٠١٦ بشأن النظام الخاص بطرح وإصدار أسهم الشركات المساهمة العامة وتعديلاته.
العميل المحترف (Professional Client)	الأشخاص ممن تنطبق عليهم معايير العميل المحترف (Professional Client) وفقاً للقاعدة ٢,٣,٢ من قواعد سير العمل الصادرة من قبل سلطة دبي للخدمات المالية.
المستثمر المحترف	**"المستثمرين المحترفين"** كما هو معرف في قرار مجلس إدارة هيئة سوق المال رقم ١٣ ر.م لسنة ٢٠٢١ وتعديلاته، والذي يتضمن على وجه الخصوص المستثمرين الذي يمكن تصنيفهم على النحو الآتي: **١- "المستثمر المحترف بطبيعته":** أ- الهيئات والمنظمات الدولية ممن يكون أعضاؤها دولاً أو بنوكاً مركزية أو سلطات نقدية وطنية. ب- الحكومات والجهات والمؤسسات والهيئات الخاصة بها الاستثمارية وغير الاستثمارية أو الشركات المملوكة بالكامل لأي منها. ت- بنك مركزي أو سلطة نقدية وطنية أخرى في أي بلد أو أي ولاية أو سلطة قانونية.

	ث- مؤسسات سوق رأس المال المرخصين من الهيئة أو من سلطة رقابية مثيلة للهيئة. ج- المنشآت المالية. ح- مؤسسة مالية منظمة أو صندوق استثمار محلي أو أجنبي أو شركة إدارة صندوق تقاعد منظم أو صندوق تقاعد منظم. خ- أي جهة يمثل نشاطها الرئيسي الاستثمار في الأدوات المالية أو توريق الأصول أو المعاملات المالية. د- أي شركة يتم إدراج أسهمها أو قبول تداولها في أي سوق لدولة عضو في منظمة IOSCO. ذ- أمين عهدة (Trustee of a Trust) ممن لديه خلال الاثني عشر شهراً الماضية أصولاً لا تقل عن ٣٥ مليون درهم. ر- مالك رخصة بموجب أنظمة (مكتب الأسرة الواحدة) فيما يتعلق فقط بمزاولة أنشطته المالية لأداء واجباته (كمكتب أسرة واحدة) ولديه أطولاً لا تقل عن ١٥ مليون درهم. ز- شركات المحاصة أو المنشأة الأهلية التي يكون لديها أو كان لديها في أي وقت خلال العامين الماضيين صافي أصول بقيمة لا تقل عن ٢٥ مليون درهم وتحسب في حالة شركة المحاصة (دون خصم القروض المستحقة لأي من الشركاء). س- الشخص المتعهد بأعمال كبيرة Large undertaking إذا استوفى بتاريخ آخر بيانات مالية له لاثنين على الأقل من المتطلبات الآتية: ١. إجمالي أصوله لا تقل عن ٧٥ مليون درهم إماراتي (قبل خصم الالتزامات قصيرة وطويلة الأجل). ٢. صافي إيرادات سنوية لا يقل عن ١٥٠ مليون درهم إماراتي. ٣. مجموع النقد والاستثمارات في قائمة المركز المالي أو مجموع رأس ماله المصرح به مخصوماً منه رأس ماله المدفوع لا يقل عن ٧ مليون درهم إماراتي. **٢. "المستثمر المحترف (بناءً على الخدمة)"، والذي يتضمن:** الشخص الذي يمارس نشاط يتضمن تقديم تسهيلات ائتمانية لأغراض تجارية لأي من الآتي: أ- لشخص متعهد؛ ب- المسيطر على الشخص المتعهد؛ ت- أي عضو في المجموعة التي ينتمي لها الشخص المتعهد؛ ث- أي مشروع استثماري مشترك يشارك في الشخص المتعهد. **الشخص الذي يمارس خدمة ترتيب التسهيلات الائتمانية والصفقات الاستثمارية المرتبطة بالهيكلة والتمويل والشركات.** **"مستثمر محترف مقيم"**:

	أ- **الشخص الطبيعي الذي يملك صافي أصول – باستثناء قيمة مسكنه الرئيسي – لا تقل عن (٤) مليون درهم إماراتي.** ب- **الشخص الطبيعي:** ١) المعتمد من الهيئة أو من سلطة رقابية مثيلة لها. ٢) الموظف لدى الجهة المرخصة أو مؤسسة مالية منظمة أو من كان موظفاً لدى أي منهما خلال العامين الماضيين. ٣) لديه المعرفة والخبرة الكافيتين في مجال الاستثمار المقدم عليه ومخاطره وفقاً لمعايير الملاءة أو تمثله جهة مرخصة من قبل الهيئة بما لا يتعارض مع شروط ترخيصها. ٤) تمثله جهة مرخصة من قبل الهيئة بما لا يتعارض مع شروط ترخيصها. ت- **الشخص الطبيعي الذي لديه حساب مشترك مع شخص طبيعي يمثل مستثمر محترف مقيم وفقاً للبند (١) ("صاحب الحساب الرئيسي") على أن تستوفى الشروط الآتية:** ١. أن يكون (المشترك في الحساب) أحد أفراد عائلة (صاحب الحساب الرئيسي) حتى الدرجة الثانية. ٢. أن يتم استخدام الحساب لإدارة استثمارات صاحب الحساب الرئيسي والمشتركين معه. ٣. تأكيد كتابي من الشخص المشترك في الحساب أن قرارات الاستثمار المتعلقة بالحساب المشترك يتم اتخاذها نيابةً عنه من قبل صاحب الحساب الرئيسي. **ث- أي منشأة ذات غرض خاص أو شكل قانوني خاص كالعهدة (Trust) والمؤسسة المنشأة فقط لتسهيل إدارة محفظة استثمارية لشخص طبيعي يمثل محترف مقيماً وفقاً للبند (١).** ج- الشخص المتعهد المستوفي للشروط الآتية: ١. مجموع ما لديه من نقد واستثمارات في ميزانيته العمومية أو مجموع حقوق الملكية الخاصة به (بعد خصم رأس المال المدفوع) لا يقل عن ٤,٠٠٠,٠٠٠ درهم إماراتي. ٢. لديه الخبرة والفهم الكافيين للأسواق والمنتجات المالية والمعاملات المالية ذات الصلة والمخاطر المرتبطة بها وفقاً لمعايير الملاءة. **ح- الشخص المتعهد** ١. شخص طبيعي مسيطر عليه يمتلك غالبية الحصص في شركة ما أو قادر على السيطرة على أغلبية حقوق التصويت فيها أو لديه القدرة على تعيين أو عزل أغلبية أعضاء مجلس إدارتها. ٢. شركة قابضة أو تابعة. ٣. مشروع استثماري مشترك (a joint venture partner) يفي

	بتعريف المستثمر المحترف بطبيعته والمستثمر المحترف المُقيَّم. وهم الذين تتم الموافقة عليهم في جميع الأحوال من قبل الشركة و المساهم البائع بالتشاور مع مديري الاكتتاب (باستثناء بنك إتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود فيما يتعلق بأي طرح للأشخاص الطبيعيين بما في ذلك الأشخاص الطبيعيون الذين يشكلون مستثمرين محترفين مقيمين) والذين تنطبق عليهم أي من المواصفات التالية: (أ) أن يكون شخص خارج الولايات المتحدة الأمريكية ممن يجوز تقديم عرض لهم استناداً للائحة س (**S**) تبعا لقانون الأوراق المالية الامريكي، أو (ب) أن يكون شخص في مركز دبي المالي العالمي يجوز تقديم عرض له وفقًا لنموذج قواعد الأسواق الموجودة في الدليل الإرشادي لسلطة دبي للخدمات المالية؛ أن يكون من الأشخاص الذين تنطبق عليهم معايير "العميل المصنف كعميل محترف" وفقاً لقواعد سير العمل في الدليل الإرشادي لسلطة دبي للخدمات المالية والذين ليسوا أشخاصًا طبيعيين، أو (ج) شخصًا في سوق أبوظبي العالمي ممن يمكن تقديم عرض له وفقًا لسلطة تنظيم الخدمات المالية ("**سلطة تنظيم الخدمات المالية**") ولوائح الخدمات المالية والأسواق ("**لوائح الخدمات المالية والأسواق**") وقواعد سوق لسلطة تنظيم الخدمات المالية والمصممة فقط للأشخاص المنصفين كـ "أشخاص مصرح لهم" أو "هيئات معترف بها" (وفق تعريف هذه المصطلحات في لوائح الخدمات المالية والأسواق).
الأشـــخاص المؤهلين في المنطقة الحرة	شركة أو شخص قانوني آخر مسجل في منطقة حرة في الإمارات العربية المتحدة ويستوفي مجموعة محددة من المعايير الصارمة، مما يتيح له الاستفادة من معدل ضريبة شركات بنسبة ٠٪ على "الدخل المؤهل".
بنوك تلقي الاكتتاب	يرجى الاطلاع على قائمة بنوك تلقي الاكتتاب المرفقة في الملحق رقم ٣ من هذه النشرة.
تاريخ إغلاق السجل	٢٨ أكتوبر ٢٠٢٦، وهو التاريخ الذي يتم على أساسه تحديد حاملي أسهم شركة دبي للاستثمار ش.م.ع المؤهلين بصفتهم المساهمين المؤهلين لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع، وذلك لأغراض تحديد أهليتهم للاكتتاب في الأسهم ضمن الشريحة الرابعة.
مسجل الشركات	مسجل الشركات، الذي تم انشاؤه بموجب قانون مركز دبي المالي العالمي رقم (٧) لسنة ٢٠١٨، المسؤول عن جميع الأمور المتعلقة بتأسيس وتسجيل الكيانات في مركز دبي المالي العالمي.
اللائحة س/S	اللائحة س/S - لائحة قانون الولايات المتحدة الاتحادي للأوراق المالية.
الشخص المقيم	الشخص الخاضع للضريبة كما هو محدد في الفقرة ٣ من المادة ١١ من قانون ضريبة الشركات.
الشريحة الثانية	عرض أسهم الطرح على المستثمرين المحترفين (المستثمرين من الشريحة الثانية) وفقاً لهذه النشرة ووفقاً للوثيقة المتعلقة بالطرح للشريحة الثانية.
الوثيقة المتعلقة بالطرح للشريحة	هي مذكرة عرض للشريحة الثانية تم صياغتها بشكل خاص وحصري للمستثمرين المحترفين المكتتبين في أسهم الطرح ضمن الشريحة الثانية

الثانية	وبطريقة تتماشى مع القوانين والأنظمة السارية والمقبولة للهيئات المختصة في الولاية القضائية المعنية، ولم يتم مراجعتها أو اعتمادها أو المصادقة عليها من قبل الهيئة ولا تشكل هذه الوثيقة جزء من هذه النشرة ولا تدرج المعلومات الواردة فيها في هذه النشرة. وستكون متوفرة على الموقع الإلكتروني: ipo.dipark.com
المكتتبين في الشريحة الثانية	المستثمرين المحترفين.
المساهم البائع	دبي للاستثمار ش.م.ع.
المساهم	مالك أسهم في رأس مال الشركة.
الأسهم	أسهم الشركة العادية، بقيمة اسمية تعادل ٠,٢٠ درهم إماراتي للسهم الواحد.
رسالة نصية قصيرة	رسالة نصية قصيرة.
مدة الاستقرار السعري	فترة زمنية تبدأ من تاريخ تداول الأسهم في سوق دبي المالي وتنتهي في موعد لا يتجاوز ٣٠ يوم عمل من ذلك التاريخ.
المكتتب	أي شخص طبيعي أو اعتباري يتقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الطرح.
الأشخاص الخاضعين للضريبة	الأشخاص المقيمين أو الأشخاص غير المقيمين في ظروف محددة.
شريحة	الشريحة الأولى أو الشريحة الثانية أو الشريحة الثالثة أو الشريحة الرابعة (كما هو مبين في هذه النشرة).
الشريحة الثالثة	عرض أسهم الطرح في دولة الإمارات على المكتتبين في الشريحة الثالثة.
المكتتبين في الشريحة الثالثة	الموظفين المؤهلين لمجموعة دبي للاستثمار.
الإمارات العربية المتحدة أو الدولة أو الإمارات	دولة الإمارات العربية المتحدة.
المصرف المركزي	مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي.
المملكة المتحدة	المملكة المتحدة (بريطانيا العظمى) وإيرلندا الشمالية.
المعلومات المالية المبدئية غير المدققة	المعلومات المالية المبدئية غير المدققة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.
اتفاقية التعهد بتغطية الاكتتاب	اتفاقية التعهد بتغطية الاكتتاب بين المساهم البائع والشركة ومديري السجل المشتركين.
الولايات المتحدة الأمريكية	الولايات المتحدة الأمريكية، أراضيها وممتلكاتها، أي ولاية من الولايات

(United States or US)	المتحدة الأمريكية ومقاطعة كولومبيا.
قانون الأوراق المالية الأمريكي	قانون الأوراق المالية للولايات المتحدة الأمريكية لسنة ١٩٣٣، وتعديلاته **(US Securities Act)**.

القسم الأول: شروط وأحكام الاكتتاب

التفاصيل الرئيسية لأسهم الطرح للجمهور

- **اسم الشركة:** دي اي بي هولدينغ بي إل سي (شركة منطقة حرة).
- **رقم الرخصة التجارية للشركة:** CLV٦٥٩
- **المقر الرئيسي للشركة:** وحدة IH-00-01-01-OF، مستوى ١، مركز الابتكار، مركز دبي المالي العالمي، دبي، الإمارات العربية المتحدة.
- **رأس المال**: حُدد رأس مال الشركة ليكون ١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠ درهم موزع على عدد ٨,٦٧٦,٢١٦,٥٠٠ سهم نقدياً مدفوعة بالكامل، بقيمة اسمية قدرها ٠,٢٠ درهم إماراتي لكل سهم.
- **نسبة وعدد ونوع أسهم الطرح**: عدد ١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠ (مليار وسبعمائة وخمسة وثلاثون مليوناً ومائتان وثلاثة وأربعون ألفاً وثلاثمائة) سهم، وجميعها أسهم عادية، جميع الأسهم من نفس الفئة وتتمتع بحقوق تصويت متساوية ومرتبة متساوية في جميع الحقوق والالتزامات الأخرى. تمثل أسهم الطرح نسبة تصل إلى ٢٠% من إجمالي أسهم رأس مال الشركة المصدر والتي جاري العمل على طرحها للبيع من قبل المساهم البائع. جميع الأسهم من نفس الفئة ولها حقوق تصويت متساوية في جميع الحقوق والالتزامات.
- **النطاق السعري لكل سهم:** سيكون نطاق سعر الطرح بالدرهم الإماراتي وسيتم الإعلان عن النطاق السعري للطرح في نفس يوم وقبل بدء فترة الاكتتاب والموافق ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٦.
- **أهلية الفئات المؤهلة من المكتتبين للتقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الطرح:**

- **الشريحة الأولى:** يتم فتح باب الاكتتاب للشريحة الأولى أمام المكتتبين وفقاً لما هو موضح (في صفحة الغلاف) والجزء الخاص بـ" **التعريفات والاختصارات**" الواردة في هذه النشرة. ويجب على جميع المكتتبين في الشريحة الأولى أن يكون لديهم رقم مستثمر في سوق دبي المالي ورقم حساب بنكي. ويتم تخصيص نسبة ٥٪ (خمسةبالمائة) من أسهم الطرح والتي تمثل ٨٦,٧٦٢,١٦٥ (ستة وثمانون مليون وسبعمائة واثنان وستون ألف ومائة وخمسة وستون) سهم للشريحة الأولى. سيحصل كل مكتتب من المكتتبين الذين تم قبول طلبات الاكتتاب الخاصة بهم بنجاح في الشريحة الأولى على حد أدنى مضمون للتخصيص يساوي ٢,٠٠٠ سهم شريطة ألا يتجاوز هذا التخصيص عدد الأسهم التي تقدم المكتتب بها بطلب الاكتتاب. هذا ويجب ألا يتجاوز إجمالي عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها بموجب الحد الأدنى المضمون للتخصيص، إجمالي عدد الأسهم المتاحة في الشريحة. ويحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الشريحة الأولى في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقًا لتقديره المطلق، وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة. شريطة ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠٪ (ستين بالمائة) من أسهم الطرح. ولا تزيد نسبة المكتتبين بالشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

- **الشريحة الثانية:** يتم فتح باب الاكتتاب الخاص بالشريحة الثانية أمام المكتتبين وفقاً لما هو موضح في صفحة الغلاف والجزء الخاص بـ "التعريفات والاختصارات" في هذه النشرة. ويجب على جميع المكتتبين في الشريحة الثانية أن يكون لديهم رقم مستثمر في سوق دبي المالي. ويتم تخصيص نسبة ٩٢٪ (اثنان وتسعون

بالمائة) من أسهم الطرح والتي تمثل ١,٥٩٦,٤٢٣,٨٣٦ (مليار وخمسمائة وستة وتسعون مليون واربعمائة وثلاثة وعشرون ألف وثمانمائة وستة وثلاثون) سهم للشريحة الثانية. ويحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الشريحة الثانية في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقًا لتقديره المطلق، وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة. شريطة ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠٪ (ستين بالمائة) من أسهم الطرح. ولا تزيد نسبة المكتتبين بالشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

- **الشريحة الثالثة:** يتم فتح باب الاكتتاب للشريحة الثالثة أمام المكتتبين في الشريحة الثالثة وفقاً لما هو موضح في الجزء الخاص بـ "التعريفات والاختصارات" في هذه النشرة. يجب على جميع المكتتبين في الشريحة الثالثة أن يكون لديهم رقم مستثمر (NIN) في سوق دبي المالي وحساب بنكي. ويتم تخصيص ١% (واحد بالمائة) من أسهم الطرح، والتي تبلغ ١٧,٣٥٢,٤٣٣ (سبعة عشر مليونا وثلاثمائة واثنان وخمسون ألفا وأربعمائة وثلاثة وثلاثون) سهم للشريحة الثالثة. سيحصل كل مكتتب من المكتتبين الذين تم قبول طلبات الاكتتاب الخاصة بهم بنجاح في الشريحة الثالثة على حد أدنى مضمون للتخصيص يساوي ٥,٠٠٠ سهم شريطة ألا يتجاوز هذا التخصيص عدد الأسهم التي تقدم المكتتب بها بطلب الاكتتاب. هذا ويجب ألا يتجاوز إجمالي عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها بموجب الحد الأدنى المضمون للتخصيص، إجمالي عدد الأسهم المتاحة في الشريحة. ويحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الشريحة الثالثة في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقًا لتقديره المطلق، وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة، شريطة ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠٪ (ستون بالمائة) من أسهم الطرح ولا تزيد نسبة المكتتبين في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن ٤٠ % (أربعون بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

- **الشريحة الرابعة:** يتم فتح باب الاكتتاب للشريحة الرابعة أمام المكتتبين في الشريحة الرابعة وفقاً لما هو موضح في الجزء الخاص بـ "التعريفات والاختصارات" في هذه النشرة. يجب على جميع المكتتبين في الشريحة الرابعة أن يكون لديهم رقم مستثمر (NIN) في سوق دبي المالي وحساب بنكي. ويتم تخصيص ٢% (اثنين بالمائة) من أسهم الطرح، والتي تبلغ ٣٤,٧٠٤,٨٦٦ (أربعة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف وثمانمائة وستة وستون) سهم للشريحة الرابعة. سيحصل كل مكتتب من المكتتبين الذين تم قبول طلبات الاكتتاب الخاصة بهم بنجاح في الشريحة الرابعة على حد أدنى مضمون للتخصيص يساوي ٥,٠٠٠ سهم شريطة ألا يتجاوز هذا التخصيص عدد الأسهم التي تقدم المكتتب بها بطلب الاكتتاب. هذا ويجب ألا يتجاوز إجمالي عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها بموجب الحد الأدنى المضمون للتخصيص، إجمالي عدد الأسهم المتاحة في الشريحة. ويحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الشريحة الرابعة في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقًا لتقديره المطلق، وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة، شريطة ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠٪ (ستون بالمائة) من أسهم الطرح ولا تزيد نسبة المكتتبين في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن ٤٠ % (أربعون بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

- **يُحظر الاكتتاب من قبل الجمهور في أسهم الطرح كما هو مبين أدناه:** يُحظر الاكتتاب العام على أي مكتتب تكون عملية شراؤه للأسهم مقيدة بموجب القوانين المعمول بها في موطن إقامته أو بموجب قوانين الدولة/الاختصاص الولائي التي ينتمي إليها. ويتحمل المكتتب المسؤولية عن تحديد ما إذا كانت عملية الشراء التي قام بها تتوافق مع قوانين الدولة/الاختصاص الولائي المعمول بها أم لا.

- **الحد الأدنى للاستثمار:** الحد الأدنى للاكتتاب في أسهم الطرح للشريحة الأولى هو ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم،

على أن يكون أي استثمار إضافي بمبلغ ١,٠٠٠ (ألف) درهم إماراتي ومضاعفاته. وتم تحديد الحد الأدنى للاكتتاب في أسهم الطرح للشريحة الثانية بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ (مليون) درهم إماراتي. الحد الأدنى للاكتتاب في أسهم الطرح للشريحة الثالثة هو ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم، على أن يكون أي استثمار إضافي بقيمة ١,٠٠٠ (ألف) درهم على الأقل أو مضاعفات ذلك. الحد الأدنى للاكتتاب في أسهم الطرح للشريحة الرابعة هو ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم، على أن يكون أي استثمار إضافي بقيمة ١,٠٠٠ (ألف) درهم على الأقل أو مضاعفات ذلك.

- **الحد الأقصى للاستثمار:** لا يوجد حد أقصى للاكتتاب في أسهم الطرح.

- **اكتتاب المساهم البائع:** لا يجوز للمساهم البائع الاكتتاب في أسهم الطرح سواءً بصورة مباشرة أو غير مباشرة أو من خلال أي من الشركات التابعة لهم.

- **فترة الحظر:** وفقًا لشروط اتفاقية التعهد بالتغطية التي سيتم إبرامها بين الشركة والمساهم البائع ومديري السجل المشتركين قبل تاريخ الإدراج (**"اتفاقية التعهد بالتغطية"**)، تخضع الأسهم المملوكة من قبل المساهم البائع لفترة حظر لمدة تبدأ في تاريخ الإدراج وتنتهي بعد ١٨٠ يومًا من تاريخ الإدراج.

  إن البيانات الشرعية الصادرة فيما يتعلق بالطرح لا يمتد نطاقها ليشمل المعاملات المذكورة في فترة الحظر، ويتعين على الأطراف المشاركة في أي معاملات تؤدي إلى طلب الإعفاء من فترة الحظر إجراء تقييمهم الخاص بشأن ما إذا كانت هذه المعاملات مُهيكلة بطريقة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

- **أسباب الطرح واستخدام حصيلة عوائد الطرح:** سيحصل المساهم البائع على صافي متحصلات الطرح (بعد سداد عمولات البيع والرسوم التقديرية). لن تحصل المجموعة على أي من متحصلات الطرح بخلاف التعويضات المحصلة من المساهم البائع عن أي نفقات ذات صلة بالطرح. ويتم إجراء الطرح لأسباب عدة منها تمكين المساهم البائع من بيع جزء من أسهمه، مع تعزيز وضع المجموعة في مجتمع الاستثمار.

- **نفقات الطرح:** سيتحمل المساهم البائع كل نفقات الطرح (بما في ذلك عمولات الاكتتاب وأي رسوم تقديرية).

المزيد من المعلومات حول الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة

١. طلبات الاكتتاب

يتعين على كل مكتتب في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة تقديم طلب اكتتاب واحد فقط (١) باسمه الشخصي، في حالة إذا تم تقديم طلب الاكتتاب بواسطة شخص طبيعي (ما لم يكن وكيلاً لمكتتب آخر) في هذه الحالة سيتم تقديم طلب الاكتتاب باسم المكتتب؛ أو (٢) باسم شخص اعتباري، في حالة ما إذا تم تقديم طلب الاكتتاب بواسطة أي كيان مؤسسي. وإذا قدم أحد المكتتبين أكثر من طلب اكتتاب واحد باسمه الشخصي أو باسم شخص اعتباري، يحتفظ بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي ومديري الاكتتاب بالحق في استبعاد كل أو بعض طلبات الاكتتاب المقدمة من هذا المكتتب وعدم تخصيص أي أسهم لهذا المكتتب.

على المكتتبين استكمال كافة البيانات المطلوبة في طلب الاكتتاب وإرفاق كافة المستندات المطلوبة وتقديمها إلى أي من بنوك تلقي الاكتتاب مصحوباً مع مبلغ الاكتتاب وذلك خلال فترة الاكتتاب المتعلقة بالشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة.

يجب أن يكون طلب الاكتتاب المستوفي للبيانات واضحاً وبخط مقروء، وفي حال مخالفة هذا الشرط، سيرفض بنوك تلقي الاكتتاب استلام الطلب من المكتتب لحين قيام المكتتب باستكمال البيانات والمستندات المطلوبة قبل غلق باب الاكتتاب.

ويترتب على الاكتتاب في أسهم الطرح الموافقة على النظام الأساسي للشركة والالتزام بكافة القرارات الصادرة عن اجتماع الجمعية العمومية للشركة. وتعد أي شروط تُضاف إلى الطلب كأن لم تكن، ولا تُقبل أي نسخ ضوئية من طلبات الاكتتاب. ويجب استكمال طلب الاكتتاب فقط بعد قراءة نشرة الاكتتاب والنظام الأساسي للشركة بإمعان. ويقدم الطلب بعد ذلك لأي فروع تابعة لبنوك تلقي الاكتتاب الوارد ذكرها في هذه النشرة، أو من خلال القنوات الإلكترونية (يرجى الاطلاع على قسم "**الاكتتاب الإلكتروني**").

ويقر المكتتبين أو وكلائهم بصحة المعلومات الواردة بطلب الاكتتاب بحضور ممثل عن البنك الذي قُدم طلب الاكتتاب إليه ويُوقع المكتتب أو من ينوب عنه على طلب الاكتتاب أو يُصدق عليه بصورة واضحة.

يحق لبنوك تلقي الاكتتاب ومديري الاكتتاب عدم قبول طلبات الاكتتاب المقدمة من أي مكتتب في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة لأي من الأسباب التالية:

- إذا كان طلب الاكتتاب غير كامل أو غير صحيح فيما يتعلق بالمبلغ المدفوع أو المستندات المقدمة (ولا يتحمل أي من المشاركين في عملية الطرح أي مسؤولية عن عدم استلام ما تم تخصيصه من أسهم الطرح إذا لم يتم ملئ عنوان المكتتب بشكل صحيح ومقروء)؛ أو
- إذا تم تقديم مبلغ الاكتتاب بطريقة مغايرة لطرق الدفع المسموح بها؛ أو
- إذا لم يتطابق مبلغ الاكتتاب المذكور في الطلب أو مبلغ الاكتتاب المقدم مع الطلب مع شروط الحد الأدنى المطلوبة للاستثمار أو الزيادات المحددة لطرح الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة؛ أو
- إذا كان طلب الاكتتاب المقدم غير واضح أو غير مقروء؛ أو

- إذا ارتجع شيك المدير (المصدق) لأي سبب من الأسباب؛ أو
- إذا كان المبلغ المتواجد في الحساب البنكي المذكور في طلب الاكتتاب المقدم غير كافي لسداد مبلغ الاكتتاب المذكور في نموذج طلب الاكتتاب المقدم أو عدم مقدرة بنك تلقي الاكتتاب على تحصيل المبلغ مقابل الطلب سواءً كان ذلك لعدم تطابق التوقيع أو لأي أسباب أخرى؛ أو
- إذا كان رقم المستثمر الوطني غير ساري أو غير صحيح؛ أو
- إذا كان طلب الاكتتاب مكرراً (وتعود الموافقة على مثل هذا الطلب المكرر إلى السلطة التقديرية لبنك تلقي الاكتتاب الرئيسي ومديري السجل المشتركين فقط)؛ أو
- إذا وُجد أن طلب الاكتتاب يخالف شروط الطرح؛ أو
- إذا تبيّن أن المكتتب قد قدم أكثر من طلب اكتتاب واحد (غير مسموح بالتقدم بطلبات للاكتتاب في الشريحة الأولى أو الشريحة الثانية أو الشريحة الثالثة أو الشريحة الرابعة معاً بالإضافة إلى أنه لا يجوز التقدم بأكثر من طلب في أي من الشريحتين على حدى)، إن أي قبول لمثل هذا الطلب طلبات الاكتتاب المتعددة يخضع لتقدير بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي ومديري الاكتتاب؛ أو
- إذا كان المكتتب شخص طبيعي وتبيّن أنه لم يتقدم بطلب الاكتتاب باسمه الشخصي (إلا إذا كان وكيلاً أو ممثلاً عن مكتتب آخر)؛ أو
- عدم التزام المكتتب بالقواعد المعمول بها في الطرح الخاص بالشريحة الأولى أو الشريحة الثانية أو الشريحة الثالثة أو الشريحة الرابعة؛
- إذا وُجد أنه من الضروري رفض طلب الاكتتاب لضمان الامتثال لأحكام لوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي والنظام الأساسي وهذه النشرة أو متطلبات المصرف المركزي أو الهيئة أو سوق دبي المالي؛ أو
- إذا فشل تحويل الأموال من خلال نظام المصرف المركزي للتحويلات المالية/ نظام السويفت/ الاكتتاب عبر الانترنت / الهاتف المحمول/ جهاز الصراف الآلي / قنوات الاكتتاب أو في حالة عدم كفاية المعلومات المطلوبة في الحقول الخاصة للمضي قدماً في التعامل مع الطلب.

يجوز لبنوك تلقي الاكتتاب ومديري الاكتتاب رفض الطلب لأي من تلك الأسباب المذكورة أعلاه في أي وقت حتى تخصيص أسهم الطرح كما أنهم غير ملزمين بإخطار المكتتب المرفوض طلبه قبل إرسال إشعار تخصيص الأسهم.

٢. المستندات المصاحبة لطلبات الاكتتاب

يجب على جميع المكتتبين تقديم المستندات التالية مع طلبات الاكتتاب الخاصة بهم:

فيما يتعلق بالأفراد من مواطني دولة الإمارات ودول مجلس التعاون الخليجي أو أي دولة أخرى:

- رقم مستثمر لدى سوق دبي المالي؛

- أصل وصورة من جواز السفر ساري المفعول أو بطاقة الهوية الإماراتية سارية المفعول؛ و

- في حالة كان الموقع شخصاً آخر بخلاف المكتتب، يجب تقديم ما يلي:

  - سند وكالة مصدق حسب الأصول لصالح الشخص المخول له بالتوقيع أو صورة معتمدة من إحدى الجهات/ الهيئات التنظيمية في دولة الإمارات مثل الكاتب العدل أو حسب الأصول المرعية في الدولة؛

  - أصل جواز سفر/ بطاقة الهوية الإماراتية للشخص المخول له بالتوقيع للتحقق من توقيعه وصورة من جواز السفر /بطاقة الهوية الإماراتية؛ و

  - صورة جواز سفر /بطاقة الهوية الإماراتية للشخص المكتتب للتحقق من التوقيع

- في حال كان الموقع وصي على قاصر، يجب تقديم ما يلي:

  - أصل وصورة من جواز السفر /بطاقة الهوية الإماراتية للشخص الوصي بالتوقيع للتحقق من توقيعه؛

  - أصل وصورة من جواز سفر القاصر؛ و

  - في حال كان الوصي معيناً من قبل المحكمة، أصل وصورة عن سند وصاية مصدق من المحكمة ومن أي جهات مختصة أخرى (مثل كاتب العدل).

فيما يتعلق بالأشخاص الاعتبارية بما في ذلك المصارف والمؤسسات المالية وصناديق الاستثمار، وغيرها من الشركات والمؤسسات:

- **بخصوص الأشخاص الاعتبارية المسجلين في دولة الإمارات العربية المتحدة:**

  - أصل وصورة من الرخصة التجارية أو السجل التجاري للتحقق أو صورة معتمدة من إحدى الجهات/ الهيئات التنظيمية في الإمارات مثل الكاتب العدل أو حسب الأصول المرعية في الدولة؛

  - أصل وصورة من المستند الذي يُجيز للمفوض بالتوقيع نيابةً عن المكتتب وتقديم طلب الاكتتاب نيابة عنه وقبول الشروط والأحكام المنصوص عليها في نشرة الاكتتاب ونموذج الاكتتاب؛

  - أصل وصورة من جواز سفر /بطاقة الهوية الإماراتية للشخص المفوض بالتوقيع؛ و

  - تفاصيل رقم المستثمر لدى سوق دبي المالي.

- **بخصوص الأشخاص الاعتبارية الأجنبية:** فإن المستندات المطلوبة ستختلف بناءً على طبيعة الشركة ومكان تسجيلها، ولذلك فإنه يرجى مراجعة مديري الاكتتاب للحصول على قائمة بالمستندات المطلوبة.

فيما يتعلق بالأفراد من الموظفين المؤهلين لمجموعة دبي للاستثمار الذين يشاركون في الشريحة الثالثة:

- أن تكون تفاصيل رقم المستثمر الوطني مدرجة في سجل مساهمي شركة دبي للاستثمار ش.م.ع كما في تاريخ إغلاق السجل.

- أن يتم تقديم طلب اكتتاب من خلال أحد تطبيقات بنوك تلقي الاكتتاب.
- أصل وصورة من جواز السفر ساري المفعول أو بطاقة الهوية الإماراتية سارية المفعول.

فيما يتعلق بالأفراد من المساهمين المؤهلين لشركة دبي للاستثمار الذين يشاركون في الشريحة الرابعة:

- أن يتم تقديم رقم مستثمر لدى سوق دبي المالي من خلال المنصات المتاحة لذلك. أن يتم تقديم طلب اكتتاب من خلال أحد تطبيقات بنوك تلقي الاكتتاب.
- أصل وصورة من جواز السفر ساري المفعول أو بطاقة الهوية الإماراتية سارية المفعول.

في حال كان الشخص الموقع شخص آخر غير المكتتب، يجب تقديم ما يلي:

- أصل وصورة من المستند الذي يُجيز للمفوض التوقيع معتمدة من إحدى الجهات/ الهيئات التنظيمية في دولة الإمارات مثل الكاتب العدل أو حسب الأصول المرعية في الدولة؛
- أصل وصورة من جواز سفر /بطاقة الهوية الإماراتية للشخص المفوض بالتوقيع ليتم التحقق من التوقيع؛ و
- تفاصيل رقم المستثمر لدى سوق دبي المالي.

٣. طريقة الاكتتاب والدفع للشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة

أ- طريقة الدفع للشريحة الأولى وللشريحة الثالثة وللشريحة الرابعة

يتعين على المكتتب تقديم طلب الاكتتاب إلى أي بنك من بنوك تلقي الاكتتاب المذكورة في هذه النشرة وتقديم رقم المستثمر لدى سوق دبي المالي ورقم حسابه المصرفي بالإضافة إلى سداد قيمة أسهم الطرح التي يرغب بالاكتتاب بها بالكامل، ويتم الدفع بإحدى الطرق التالية:

- شيك مصرفي (شيك مدير) مصدق مستحق الصرف من بنك مرخص ويعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة لصالح الشركة تحت اسم "**دي أي بي هولدينغ – طرح عام**"؛
- الخصم من حساب المكتتب لدى واحد من بنوك تلقي الاكتتاب؛ أو
- الاكتتاب الإلكتروني (يرجى الاطلاع على الجزء الخاص بالاكتتاب الإلكتروني الموضح أدناه).

يجب أن يتم تعبئة التفاصيل الخاصة بالحساب البنكي للمكتتب في طلب الاكتتاب، حتى لو كان سيتم سداد مبلغ الاكتتاب عن طريق شيك مدير (شيك مصدق).

لا يجوز، ولن يتم قبول سداد قيمة أسهم الطرح المرغوب الاكتتاب فيها من قبل واحد من بنوك تلقي الاكتتاب بأي من الطرق التالية:

- نقدًا؛
- شيك (غير مصدق)؛ أو
- أي طريقة دفع أخرى في خلاف ما هو مذكور أعلاه.

يرجى الرجوع إلى الملحق رقم ٣ من هذه النشرة للاطلاع على الفروع المشاركة لبنوك تلقي الاكتتاب.

ب. الاكتتاب الالكتروني

<u>الاكتتاب الإلكتروني – سوق دبي المالي</u>

يوفر سوق دبي المالي الطرق التالية للاكتتاب في الطروحات العامة كما هو مبين أدناه:

- منصة الاكتتاب العام: www.dfm.ae/ipos
- تطبيق الهاتف المحمول الخاص بسوق دبي المالي
- تطبيق iVESTOR الخاص بسوق دبي المالي

إن كل ما تحتاجه للبدء في الاكتتاب هو رقم المستثمر (NIN) والذي تستطيع الحصول عليه من خلال تطبيق سوق دبي المالي أو الوسيط. تجدون أدناه طرق الدفع المتاحة للاكتتاب:

- بطاقة آيفستر (iVESTOR)
- الخصم المباشر من الحساب عبر منظومة المصرف المركزي الـ (DDS)
- التحويل البنكي

يجوز لبنوك تلقي الاكتتاب أو شركات الوساطة المالية أن يكون لديهم قنوات إلكترونية خاصة بهم (تطبيقات إلكترونية للخدمات المصرفية عبر الإنترنت، تطبيقات الخدمات المصرفية عبر الهواتف المتنقلة، أجهزة الصراف الآلي، شركات الوساطة المالية وقنوات الاكتتاب التي يوفرها سوق دبي المالي .. الخ) والتي يتم ربطها بنظام سوق دبي المالي الخاص بالاكتتاب العام.

ويعتبر تقديم العميل لطلب الاكتتاب الإلكتروني بمثابة موافقة منه على شروط وأحكام الاكتتاب نيابةً عن المكتتب، كما يعتبر ذلك تفويضاً للبنك المصدر لبطاقة iVESTOR وبنك تلقي الاكتتاب بسداد إجمالي قيمة الأسهم التي يرغب بالاكتتاب فيها، وذلك عن طريق خصم المبلغ من بطاقة iVESTOR أو الحساب المصرفي للعميل وتحويل المبلغ لحساب عملية الطرح لصالح **"دي أي بي هولدينغ – الطرح العام"** المفتوح لدى بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي، على النحو الموضح في طلب الاكتتاب.

ويعد تقديم الطلبات إلكترونياً كافياً فيما يتعلق بالوفاء بمتطلبات تعريف الهوية. وعليه، فإن أي مستندات داعمة مطلوبة في أي موضع آخر في هذه النشرة لن تطبق على طلبات الاكتتاب الإلكتروني المعنية في هذه الفقرة.

يجب أن يتم الإخطار بالتخصيص النهائي لأسهم الطرح ورد مبالغ أسهم الطرح التي لم يتم تخصصيها (إن وجدت) مع الأرباح المترتبة عليها عقب إغلاق فترة الاكتتاب وقبل إدراج الأسهم، ويتم تنفيذ هذا الأمر ومعالجته بواسطة بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي التي تم تقديم طلب الاكتتاب الأصلي إليها فقط.

في حالة عدم التزام أي من المكتتبين بما جاء في هذه النشرة وخاصةً فيما يتعلق بالاكتتاب الإلكتروني واستخدام بطاقة iVESTOR أو الخصم المباشر من الحساب (DDS) فلن يكون أي من سوق دبي المالي، أو الشركة، أو مجلس الإدارة، أو بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي، أو بنوك تلقي الاكتتاب أو البنك المصدر لبطاقة iVESTOR مسؤولين بأي حال عن استخدام خدمة الاكتتاب الإلكتروني من قبل عميل البنك أو المكتتب أو عن الخصم من حساب العميل من قبل بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي أو بنوك تلقي الاكتتاب عن الخصم من بطاقة iVESTOR من قبل البنك المصدر لبطاقة iVESTOR فيما يتعلق بأي خسائر أو أضرار بصورة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة استخدام خدمة الاكتتاب الإلكتروني أو بطاقة iVESTOR أو الخصم المباشر من الحساب (DDS).

الاكتتاب الإلكتروني لبنك الإمارات دبي الوطني (ش.م.ع)

يمكن لأصحاب الحسابات لدى بنك الإمارات دبي الوطني الاكتتاب عبر الخدمات المصرفية عبر الإنترنت أو عبر الهاتف المتحرك وكذلك من خلال أجهزة الصراف الآلي. يمكن للأشخاص المؤهلين الوصول إلى أجهزة الصراف الآلي التابعة لبنك الإمارات دبي الوطني باستخدام بطاقة الخصم الخاصة بهم، والخدمات المصرفية عبر الإنترنت أو عبر الهاتف المتحرك باستخدام اسم المستخدم وكلمة المرور ذات الصلة (كما هو معتاد مع هذه القنوات المصرفية الإلكترونية). يعتبر هذا كافيًا لأغراض تحديد الهوية، وبالتالي فإن المستندات الداعمة بطلب الاكتتاب في مكان آخر في هذه النشرة لن تنطبق على التطبيقات الإلكترونية.

يمكن للمكتتبين الذين ليس لديهم حساب لدى بنك الإمارات دبي الوطني، سواءً كانوا في دولة الإمارات العربية المتحدة أو خارجها، الاكتتاب من خلال موقع الاكتتاب المخصص على الإنترنت https://IPO.EmiratesNBD.com والدفع من خلال الخدمات المصرفية عبر الإنترنت عبر بوابة الدفع الخاصة بالبنك المركزي الإماراتي "PGS" أو من خلال تحويل الأموال من البنك المركزي الإماراتي أو نظام السويفت.

في حالة وجود أي مشاكل أو للدعم، يرجى الاتصال بفريق بنك الإمارات دبي الوطني المتخصص من خلال مركز الاتصال (٨٠٠٣٦٢٣٤٧٦) ENBD IPO ٨٠٠

الاكتتاب الالكتروني لدى بنك أبوظبي التجاري ش.م.ع

للاكتتاب من خلال الاكتتاب الالكتروني لدى بنك أبوظبي التجاري ش.م.ع، يرجى اتباع الخطوات التالية:

الخطوة رقم ١: على عملاء بنك أبوظبي التجاري ش.م.ع زيارة الموقع الإلكتروني https://www.adcb.com/dip والضغط على "رابط الاكتتاب بالطرح العام".

الخطوة رقم ٢: إتمام إجراءات الدخول (باستخدام هوية العميل، رقم الجوال ورمز OTP).

الخطوة رقم ٣: ادخال رقم المستثمر الوطني.

الخطوة رقم ٤: اختيار الوسيط، وإدخال مبلغ الاكتتاب، واختيار الحساب والتقديم.

الاكتتاب الإلكتروني لمصرف أبوظبي الإسلامي ش.م.ع

يمكن الوصول إلى قنوات الاكتتاب الإلكترونية في مصرف أبوظبي الإسلامي، بما في ذلك الخدمات المصرفية عبر الإنترنت، وتطبيق الخدمات المصرفية لمصرف أبوظبي الإسلامي عبر الهاتف المحمول www.adib.ae . عبر الموقع الإلكتروني الرسمي لمصرف أبوظبي الإسلامي يتم ربطها على النحو الواجب بقاعدة بيانات سوق دبي المالي وهي متاحة فقط لأصحاب حسابات مصرف أبوظبي الإسلامي.

سيصل أصحاب حسابات مصرف أبو ظبي الإسلامي إلى قنوات الاكتتاب الإلكترونية الخاصة بمصرف أبوظبي الإسلامي باستخدام اسم المستخدم وكلمة المرور ذوي الصلة، وسيعتبر ذلك كافياً لأغراض استيفاء متطلبات التعريف.

يقوم أصحاب الحسابات في مصرف أبوظبي الإسلامي بإكمال نموذج الطلب الإلكتروني ذي الصلة بشريحتهم من خلال تقديم جميع التفاصيل المطلوبة بما في ذلك تحديث لسوق دبي المالي ورقم حساب نشط في مصرف أبوظبي الإسلامي والمبلغ الذي يرغبون في الاكتتاب فيه واختيار حساب الوساطة المحدد.

من خلال تقديم نموذج الاكتتاب الإلكتروني، يوافق صاحب حساب مصرف أبو ظبي الإسلامي على شروط وأحكام الطرح، ويفوض مصرف أبوظبي الإسلامي بخصم المبلغ من حساب مصرف أبوظبي الإسلامي المعني وتحويله إلى حساب الاكتتاب لصالح حساب المصدر لدى مصرف أبوظبي الإسلامي، كما هو مفصل في طلب الاكتتاب.

لأي أسئلة إضافية، الرجاء التواصل معنا على ٠٠٩٧١٢٦٥٢٠٨٧٨

الاكتتاب الالكتروني لدى بنك دبي الإسلامي ش.م.ع

يمكن لعملاء بنك دبي الإسلامي تقديم طلبات الاكتتاب في الاكتتاب العام من خلال الموقع الإلكتروني الرسمي لبنك دبي الإسلامي.

للحصول على أي استفسارات أخرى، تفضل بالاتصال بنا على ٩٧١٤٦٠٩٢٢٢٢+ أو قم بزيارة موقعنا الإلكتروني www.dib.ae

الاكتتاب الإلكتروني لمصرف الإمارات الاسلامي (ش.م.ع)

يمكن لأصحاب الحسابات لدى مصرف الإمارات الاسلامي الاكتتاب عبر الخدمات المصرفية عبر الهاتف المتحرك وكذلك من خلال أجهزة الصراف الآلي. يمكن للأشخاص المؤهلين الوصول إلى أجهزة الصراف الآلي التابعة لمصرف الإمارات الاسلامي باستخدام بطاقة الخصم الخاصة بهم، والخدمات المصرفية عبر الهاتف المتحرك باستخدام اسم المستخدم وكلمة المرور ذات الصلة (كما هو معتاد مع هذه القنوات المصرفية الإلكترونية). يعتبر هذا كافيًا لأغراض تحديد الهوية، وبالتالي فإن المستندات الداعمة بطلب الاكتتاب في مكان آخر في النشرة هذه لن تنطبق على التطبيقات الإلكترونية.

الاكتتاب الإلكتروني من خلال مصرف الإمارات الإسلامي (ش.م.ع) - الشروط العامة

يعتبر تقديم العميل لطلب الاكتتاب الإلكتروني بمثابة موافقة منه على شروط الطرح وأحكامه نيابةً عن المكتتب، كما يعتبر ذلك موافقة لمصرف الإمارات الاسلامي (ش.م.ع) طلب تفاصيل رقم المستثمر من سوق دبي المالي لتقديم طلب الاكتتاب ودفع إجمالي قيمة الأسهم التي يرغب بالاكتتاب فيها، وذلك عن طريق خصم المبلغ من الحساب المصرفي الخاص بالعميل وتحويل المبلغ لحساب "DIP Holding - IPO" المفتوح لدى مصرف الإمارات الاسلامي (ش.م.ع).

ويعد تقديم الطلبات إلكترونيًا كافيًا فيما يتعلق بالوفاء بمتطلبات تعريف الهوية وعليه، فإن أي مستندات داعمة مطلوبة في أي موضع آخر في هذه النشرة لن تطبق على طلبات الاكتتاب الإلكتروني المعنية في هذا القسم.

يجب أن يتم الإخطار بالتخصيص النهائي لأسهم الطرح ورد عائدات أسهم الطرح التي لم تخصص (إن وجدت) مع العوائد الناجمة عنها عقب إغلاق فترة الطرح، ويتم تنفيذ هذا الأمر بواسطة بنوك تلقي الاكتتاب التي تم تقديم طلب الاكتتاب الإلكتروني إليها.

في حالة عدم امتثال أي من المشتركين لهذه النشرة، خاصة فيما يتعلق بالاكتتاب الإلكتروني، لا يتحمل سوق دبي المالي أو المؤسس أو الشركة أو مجلس الإدارة أو مصرف الإمارات الاسلامي (ش.م.ع) بأي حال من الأحوال أدنى مسؤولية عن استخدام خدمات الاكتتاب الإلكتروني من قبل عميل البنك أو المكتتب وذلك فيما يتعلق ببعض أو كل الخسائر أو الأضرار التي تكبدتها بشكل مباشر أو غير مباشر نتيجة خدمات الاكتتاب الإلكتروني.

الاكتتاب الإلكتروني لبنك أبوظبي الأول ش.م.ع

الدخول إلى الرابط التالي:

اللغة العربية: https://www.bankfab.com/v1/ar-ae/investment

الرجاء الاطلاع على "صفحة كيفية الاكتتاب" ومتابعة التعليمات وتقديم الاكتتابات للشريحة العامة.

لعملاء بنك أبوظبي الأول متوفر الاكتتاب من خلال تطبيق بنك أبوظبي الأول للهواتف المحمولة.

في حال الحاجة للدعم، يرجى الاتصال ببنك أبوظبي الأول على الرقم ٠٠٩٧١٢٦١٦١٨٠٠

الاكتتاب الرقمي لبنك المارية المحلي

للاكتتاب عبر بنك المارية المحلي، يُرجى تحميل تطبيق Mbank UAE على هاتفك من Apple App Store أو Google Play أو Huawei AppGallery. للحصول على إرشادات خطوة بخطوة حول كيفية التقديم للاكتتاب العام عبر التطبيق، يُرجى زيارة https://www.mbank.ae/IPO ومراجعة قسم "كيفية الاكتتاب".

يمكنك أيضاً تقديم طلبات الاكتتاب للقصر من خلال التطبيق.

كما يمكن للمكتتبين إصدار رقم مستثمر لدى سوق دبي المالي من خلال تطبيق Mbank UAE للهاتف المحمول.

تُقبل طلبات الاكتتاب لدى بنك المارية المحلي من المقيمين في دولة الإمارات العربيّة المتحدة فقط.

في حال وجود أي استفسار أو للحصول على الدعم، يرجى التواصل بمركز خدمة العملاء لدى بنك المارية المحلي على الرقم ٦٠٠٥٧١١١١.

الاكتتاب الإلكتروني لبنك ويو

تتيح خدمة الاكتتاب الرقمي للاكتتاب العام التي يقدمها بنك Wio Bank للعملاء إنشاء رقم مستثمر وطني (NIN) لدى سوق دبي المالي على الفور وتقديم طلبات الاكتتاب الخاصة بهم. كما يمكن للعملاء المؤهلين الحصول على ميزة الاستفادة من اكتتاباتهم في الاكتتابات العامة.

يمكن لعملاء Wio Personal الحاليين زيارة قسم الاكتتابات العامة داخل التطبيق والاشتراك في الاكتتابات النشطة على الفور. يمكن للعملاء الجدد الاستفادة من الخدمة من خلال فتح حساب Wio Personal أولاً: قم بتنزيل تطبيق Wio Personal من متجر التطبيقات أو Google Play على جهازك المحمول وتقدم بطلب للحصول على حساب في دقائق. بمجرد الموافقة على طلبك، يمكنك الاشتراك في الاكتتابات النشطة من داخل التطبيق على الفور.

لن يتم قبول طلبات الاكتتاب من خلال Wio Bank إلا إذا كانت مقدمة من المقيمين في دولة الإمارات العربية المتحدة. لأية استفسارات أو الحصول على دعم، يُرجى الرجوع إلى الأسئلة الشائعة ضمن قسم الاكتتابات العامة في تطبيق Wio Personal. وبدلاً من ذلك، يُرجى الاتصال بنا على الرقم ٦٠٠-٥٠٠-٩٤٦. لمعرفة المزيد، تفضل بزيارة wio.io.

مواعيد هامة لطرق سداد قيمة/مبلغ الاكتتاب

- في حالة سداد مبلغ الاكتتاب عن طريق شيك، يجب أن يتم تقديم ذلك الشيك بحلول الساعة ١:٠٠ (الواحدة) ظهراً من يوم ٣١ أكتوبر ٢٠٢٦.

- في حالة سداد مبلغ الاكتتاب عن طريق تحويل الأموال من خلال نظام المصرف المركزي للتحويلات المالية (FTS) والمدفوعات (PGS) والسويفت (SWIFT)، يجب أن يتم تقديم ذلك الشيك بحلول الساعة ١:٠٠ (الواحدة) ظهراً من يوم ٢ نوفمبر ٢٠٢٦.

- في حالة سداد مبلغ الاكتتاب عن طريق تحويل الأموال من خلال نظام الصراف الآلي والخدمات المصرفية عبر الإنترنت وتطبيق الهاتف المحمول والموقع الإلكتروني، يجب أن يتم تقديم ذلك الشيك بحلول الساعة ١:٠٠ (الواحدة) ظهراً من يوم ٣ نوفمبر ٢٠٢٦.

مبالغ الاكتتاب

يجب على المكتتبين في الشريحة الأولى تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح بمبلغ ٥,٠٠٠ درهم إماراتي (خمسة آلاف درهم إماراتي) أو أكثر، على أن يكون أي استثمار يزيد عن ٥,٠٠٠ درهم إماراتي (خمسة آلاف درهم إماراتي) بزيادات لا تقل عن ١,٠٠٠ (ألف) درهم إماراتي (ألف درهم إماراتي) ومضاعفات ذلك.

يجب على المكتتبين في الشريحة الثالثة تقديم طلباتهم لشراء أسهم الطرح بمبلغ ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم إماراتي أو أكثر، مع أي استثمار يزيد عن ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم إماراتي بقيمة ١,٠٠٠ (ألف) درهم

على الأقل أو مضاعفات ذلك.

يجب على المكتتبين في الشريحة الرابعة تقديم طلباتهم لشراء أسهم الطرح بمبلغ ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم إماراتي أو أكثر، مع أي استثمار يزيد عن ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم إماراتي بقيمة ١,٠٠٠ (ألف) درهم على الأقل أو مضاعفات ذلك

وبناءً عليه، يتقدم المكتتبين للاكتتاب في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة بمبلغ بالدرهم الإماراتي والذي سيتم استعماله لشراء أسهم الطرح بسعر الطرح النهائي بدلاً من التقدم للاكتتاب في عدد معين من أسهم الطرح.

سعر الطرح النهائي

سعر الطرح الذي سيشتري به كافة المكتتبين أسهم الطرح سيكون هو سعر الطرح النهائي.

سيتم بيع أسهم الطرح في طرح عام وسوف يتم تحديد سعر الطرح النهائي من خلال اتباع آلية البناء السعري حيث يتم بناء سجل أوامر الاكتتاب من خلال طلبات الاكتتاب المقدمة من المكتتبين في الشريحة الثانية (لمزيد من التفاصيل يرجى الاطلاع على من يحق له التقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الشريحة الثانية). سوف يتم دعوة المكتتبين في الشريحة الثانية لتقديم عطاءات لأسهم الطرح ضمن نطاق سعر الطرح باستخدام طلبات ذات حساسية للسعر (price sensitive orders)، (من خلال الإشارة إلى مبلغ الطلب والذي سيختلف حجمه بناءً على السعر). وبناءً على المعلومات التي تمثل مستوى الطلب على أكثر من نطاق سعري للطرح المقدم من المكتتبين في الشريحة الثانية، وسوف يوصي مديري الاكتتاب إلى المساهم البائع بسعر الطرح النهائي (الذي يجب أن يكون ضمن النطاق السعري للطرح) المتعلق بكافة المشاركين في عملية الطرح.

ويجب أن تكون أسهم المكتتبين في الشريحة الثانية ممثلة لجميع أسهم الطرح المستخدمة لاحتساب السعر النهائي لأسهم الطرح.

عملية الاكتتاب

يجب على المكتتبين تعبئة نموذج طلب الاكتتاب الخاص بشريحتهم، وتوفير كافة التفاصيل المطلوبة. إذا لم يتم تقديم رقم مستثمر ساري في سوق دبي المالي وبيانات الحساب المصرفي، ففي هذه الحالة لن يكون هؤلاء المكتتبين مؤهلين لشراء الأسهم ولن يتم تخصيص أي أسهم لهم.

يجب على المكتتبين بأسهم الطرح التقدم بطلبات الاكتتاب في شريحة واحدة فقط. في حالة تقدم شخص للاكتتاب في أسهم الطرح في أكثر من شريحة، يحق لبنك تلقي الاكتتاب الرئيسي ومديري الاكتتاب صرف النظر عن أحد أو كلا الطلبين.

سوف يقوم بنك تلقي الاكتتاب والذي تتم من خلاله عملية الشراء بإصدار إقرار بالاستلام إلى المكتتب والذي يتعين على المكتتب الحفاظ عليه لحين تلقيه إشعار التخصيص. وتعتبر نسخة طلب الشراء عند تقديمها موقعة ومختومة من قبل بنوك تلقي الاكتتاب إقراراً باستلام طلب الاكتتاب. يجب أن يتضمن إيصال الشراء بيانات المكتتب وعنوانه والمبلغ المدفوع وطريقة الدفع وتاريخ شراء أسهم الطرح المرغوب الاكتتاب فيها. وسوف يتضمن الإقرار/الإيصال، في حالة الطلبات المقدمة إلكترونياً عن طريق الخدمات المصرفية عبر الإنترنت وماكينات الصراف الآلي، على المعلومات الأساسية للطلب مثل رقم المستثمر والمبلغ والتاريخ ورقم

حساب العميل.

وفي حالة عدم تسجيل عنوان المكتتب بشكل صحيح، فإن المساهم البائع ومديري الاكتتاب وبنوك تلقي الاكتتاب لا يتحملون أي مسؤولية عن عدم تلقي المكتتب إشعار التخصيص الخاص به.

٤. المزيد من المعلومات حول عدد من الأمور المرتبطة بالطرح

مدة الطرح

تبدأ في ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٦ للشريحة الأولى وللشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة وتنتهي بتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠٢٦ للشريحة الأولى والشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة.

بنوك تلقي الاكتتاب

- **بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي**: بنك الإمارات دبي الوطني – ش.م.ع
- **بنوك تلقي الاكتتاب:** يرجى الاطلاع على قائمة بنوك تلقي الاكتتاب المرفقة في الملحق رقم ٣ من هذه النشرة.

طريقة التخصيص لفئات المكتتبين المختلفة

(بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (١١ ر.م) لسنة ٢٠١٦ بشأن النظام الخاص بطرح وإصدار أسهم الشركات المساهمة العامة وتعديلاته).

في حالة تجاوز الحجم الكلي لمبالغ الاكتتاب التي تم استلامها لعدد أسهم الطرح سيقوم المساهم البائع بتخصيص أسهم الطرح وفقاً لسياسة التخصيص المبينة أدناه وسيقوم أيضاً برد مبالغ الاكتتاب الفائضة والأرباح المحققة عليها (إن وجدت) للمكتتبين.

الإشعار بالتخصيص

سوف يتم إرسال إشعار إلى المكتتبين في الشريحة الأولى والمكتتبين في الشريحة الثالثة والمكتتبين في الشريحة الرابعة الذين تم قبول اكتتاباتهم بنجاح عن طريق رسالة نصية قصيرة تؤكد لهم بصورة مبدئية بتخصيص أسهم الطرح وسوف يعقب هذا الأمر إشعارهم عن طريق رسالة نصية قصيرة تحدد أسهم الطرح المخصصة لكل مكتتب، وسيتم إرسال هذا الإشعار إلى كل مكتتب عن طريق البريد المسجل أو البريد الإلكتروني المتضمن في طلب الاكتتاب.

طريقة إعادة المبالغ الفائضة للمكتتبين

في موعد أقصاه ١٠ نوفمبر ٢٠٢٦ (أي خلال خمسة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب للشريحة الثانية)، يتعين تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين، ويجب، خلال خمسة أيام من تاريخ التخصيص، رد المبالغ الفائضة وأي أرباح محققة عليها (إن وجدت) إلى المكتتبين الذين لم يتم تخصيص أسهم لهم في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة وكذلك رد قيمة الاكتتاب والأرباح المحققة عليها للمكتتبين في الشريحة الأولى والمكتتبين في الشريحة الثالثة والمكتتبين في الشريحة الرابعة الذين رفضت طلباتهم لأي من الأسباب

المذكورة أعلاه. وسيتم إعادة المبلغ الفائض والأرباح المحققة عنه (إن وجدت) إلى نفس الحساب المصرفي للمكتتب الذي تم من خلاله دفع المبلغ الأصلي للطلب، وفي حال قيام المكتتب بدفع مبلغ الاكتتاب من خلال شيك مصرفي معتمد، سيتم إعادة تلك المبالغ من خلال شيك مرسل عن طريق بريد مسجل إلى عنوان المكتتب الموضح في طلب الاكتتاب.

وفقاً لبنود هذه النشرة، سوف يسترد المكتتب الفرق، (إن وجد) بين سعر الاكتتاب الذي تمت الموافقة عليه من قبل المساهم البائع ومبلغ طلب الاكتتاب المسدد من قبل ذلك المكتتب.

الاستعلام والشكاوى

على المكتتبين الذين يرغبون في الاستفسار أو تقديم شكاوى حول الأمور المتعلقة بالطلبات المرفوضة أو التخصيص أو رد الأموال الفائضة الاتصال ببنك تلقي الاكتتاب الذي تم الاكتتاب من خلاله، وإذا لم يستطع بنك تلقي الاكتتاب التوصل إلى حل فإنه يتعين على بنك تلقي الاكتتاب إحالة الموضوع إلى مدير علاقات المستثمرين وإبلاغ المكتتب بالمستجدات بخصوص الحالة المتعلقة بأي استفسار أو شكوى. هذا وتبقى علاقة المكتتب مستمرة مع جهة تلقي الاكتتاب فقط.

الإدراج وتداول الأسهم

عقب تخصيص أسهم الطرح، سوف يتم إدراج جميع أسهم الشركة على سوق دبي المالي وفقاً للقوانين والإجراءات السارية في تاريخ الإدراج. وسيتم تفعيل التداول على الأسهم وفقاً لأنظمة التداول الإلكترونية من خلال سجل الأسهم بسوق دبي المالي، ومن المتوقع أن يبدأ التداول عقب الانتهاء من التسجيل والإدراج.

حقوق التصويت

تنتمي جميع الأسهم لنفس الفئة وتتمتع بحقوق تصويت متساوية ويتعين تصنيفها بالتساوي في جميع الحقوق والالتزامات الأخرى. ويمنح كل سهم لحامله الحق في الإدلاء بصوت واحد (١) فيما يتعلق بجميع قرارات المساهمين.

المخاطر

هناك بعض المخاطر الخاصة بالاستثمار في هذا الطرح. ولقد تمت مناقشة هذه المخاطر في الجزء المعنون بـ "**مخاطر الاستثمار**" في هذه النشرة ويجب أن تؤخذ بعين الاعتبار قبل اتخاذ أي قرار بالاكتتاب في أسهم الطرح.

٥. الجدول الزمني للاكتتاب والإدراج

توضح التواريخ المذكورة أدناه الجدول الزمني المتوقع للاكتتاب. ومع ذلك، يحتفظ المساهم البائع بالحق في تغيير أي من تواريخ/مواعيد الاكتتاب، أو تقصير أو تمديد الفترات الزمنية المحددة عقب إخطار الهيئة وسوق دبي المالي ونشر ذلك التعديل خلال فترة الطرح في الصحف اليومية.

الحدث	التاريخ

تاريخ بداية الاكتتاب العام	٢٧ أكتوبر ٢٠٢٦
تاريخ غلق باب الاكتتاب للشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة	٣ نوفمبر ٢٠٢٦
تاريخ غلق باب الاكتتاب للشريحة الثانية	٣ نوفمبر ٢٠٢٦
تاريخ إعلان سعر الطرح النهائي	٤ نوفمبر ٢٠٢٦
تاريخ تخصيص الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة	١٠ نوفمبر ٢٠٢٦
الإشعار عن طريق رسالة نصية قصيرة للمكتتبين الذين تمت الموافقة على طلبات الاكتتاب الخاصة بهم من الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة	١٠ نوفمبر ٢٠٢٦
التاريخ المتوقع لإدراج الأسهم على سوق دبي المالي	١١ نوفمبر ٢٠٢٦

٦. الشرائح

سوف يتم تقسيم أسهم الطرح كما يلي:

الشريحة الأولى:

- **الحجم**: عدد ٨٦,٧٦٢,١٦٥ (ستة وثمانون مليون وسبعمائة واثنان وستون ألف ومائة وخمسة وستون) سهمًا والتي تمثل نسبة ٥٪ (خمسة بالمئة) من أسهم الطرح. يحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الشريحة الأولى في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقًا لتقديره المطلق، ووفقًا للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة. شريطة ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠% (ستين بالمائة) من أسهم الطرح. ولا تزيد نسبة المكتتبين بالشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

الأهلية: المكتتبين في الشريحة الأولى كما هو موضح في صفحة الغلاف لهذه النشرة وفي قسم "التعريفات والاختصارات" في هذه النشرة.

- **الحد الأدنى لحجم الطلب**: ٥,٠٠٠ درهم إماراتي (خمسة آلاف درهم إماراتي)، على أن يكون أي استثمار إضافي بقيمة ١,٠٠٠ درهم إماراتي (ألف درهم إماراتي) على الأقل ومضاعفات ذلك.

- **الحد الأقصى لحجم الطلب**: لا يوجد حد أقصى لحجم طلبات الاكتتاب.

- **سياسة التخصيص**: في حالة تغطية الاكتتاب لأكثر من مرة في أسهم الشريحة الأولى عن عدد الأسهم المخصص لها. سوف يتم تخصيص أي أسهم طرح إضافية إلى المكتتبين في الشريحة الأولى بالتناسب مع مبلغ الاكتتاب المحدد بطلب الاكتتاب المقدم من كل مكتتب وبناءً على سعر الطرح النهائي. وسيتم تقليص حجم الطلبات بنفس الطريقة (أي على أساس تناسبي) في حالة تغطية الاكتتاب لأكثر من مرة في الشريحة الأولى. هذا وسيتم تقريب أي مستحقات جزئية ناتجة عن التوزيع على أساس تناسبي لأسهم الطرح إلى أقرب رقم صحيح. سيتم تخصيص الأسهم وفقاً لسياسية التخصيص سالفة الذكر بناءً على سعر الطرح النهائي. سيحصل كل مكتتب من المكتتبين الذين تم قبول طلبات الاكتتاب الخاصة بهم بنجاح على حد أدنى مضمون للتخصيص يساوي ٢,٠٠٠ سهم شريطة ألا يتجاوز هذا التخصيص عدد الأسهم التي تقدم المكتتب بها بطلب الاكتتاب. هذا ويجب ألا يتجاوز إجمالي عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها بموجب الحد الأدنى المضمون للتخصيص، إجمالي عدد الأسهم المتاحة في الشريحة.

- **الأسهم غير المكتتب فيها**: إذا لم يتم الاكتتاب في جميع أسهم الطرح للشريحة الأولى، سوف تكون الأسهم الغير مكتتب فيها متاحة للاكتتاب من قبل المستثمرين المحترفين، أو يجوز للمساهم البائع كحل بديل (وبالتشاور مع الهيئة) أن يقوم بتمديد تاريخ إغلاق باب الاكتتاب في الشرائح الأولى والثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة أو غلق الطرح عند الحد المستلم من الطلبات (الاكتفاء بالحد المستلم من الطلبات).

الشريحة الثانية:

- **الحجم:** عدد ١,٥٩٦,٤٢٣,٨٣٦ (مليار وخمسمائة وستة وتسعون مليون وأربعمائة وثلاثة وعشرون ألف وثمانمائة وستة وثلاثون) سهمًا والتي تمثل نسبة ٩٢٪ (اثنان وتسعون بالمئة) من أسهم الطرح. يحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الشريحة الثانية في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقًا لتقديره المطلق،

ووفقًا للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة. شريطة ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠٪ (ستين بالمائة) من أسهم الطرح. ولا تزيد نسبة المكتتبين بالشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن ٤٠٪ (أربعين بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

الأهلية: المكتتبين في الشريحة الثانية (المستثمرين المحترفين)، كما هو موضح في قسم "**التعريفات والاختصارات**" في هذه النشرة.

الحد الأدنى لحجم الطلب: الحد الأدنى لحجم طلبات الاكتتاب ١,٠٠٠,٠٠٠ درهم إماراتي (مليون درهم).

الحد الأقصى لحجم الطلب: لا يوجد حد أقصى لحجم طلبات الاكتتاب.

سياسة التخصيص: سوف يتم تخصيص الأسهم الخاصة بالشريحة الثانية بواسطة المساهم البائع وذلك بالتشاور مع مديري الاكتتاب (باستثناء بنك إتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود فيما يتعلق بأي طرح للأشخاص الطبيعيين بما في ذلك الأشخاص الطبيعيون الذين يشكلون مستثمرين محترفين مقيمين)، ولذلك فإنه من الممكن عدم تخصيص أي أسهم للمكتتبين الذين يقدمون طلبات اكتتاب في هذه الشريحة أو أن يخصص لهم عدد من أسهم الطرح أقل من العدد المذكور في طلب الاكتتاب الخاص بهم.

التخصيص الاختياري: يحتفظ المساهم البائع بالحق في تخصيص أسهم الطرح الخاصة بالشريحة الثانية بأي طريقة يرونها ضرورية. فإنه من الممكن عدم تخصيص أي أسهم للمكتتبين الذين يقدمون طلبات اكتتاب في الشريحة الثانية أو أن يخصص لهم عدد من أسهم الطرح أقل من العدد المذكور في طلب الاكتتاب الخاص بهم.

أسهم الطرح الغير مكتتب فيها: إذا لم يتم الاكتتاب في جميع أسهم الطرح للشريحة الثانية سوف يتم سحب عملية الطرح.

الشريحة الثالثة:

- **الحجم:** عدد ١٧,٣٥٢,٤٣٣ (سبعة عشر مليوناً وثلاثمائة واثنان وخمسون ألفاً وأربعمائة وثلاثة وثلاثون) سهمًا والتي تمثل نسبة ١% (واحد بالمئة) من أسهم الطرح. ويحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الشريحة الثالثة في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقًا لتقديره المطلق، وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة، شريطة ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠٪ (ستون بالمائة) من أسهم الطرح، ولا تزيد نسبة المكتتبين في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن ٤٠٪ (أربعون بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

الأهلية: يتم فتح باب الاكتتاب للشريحة الثالثة أمام المكتتبين وفقاً لما هو موضح في صفحة الغلاف وفي الجزء الخاص ب "التعريفات والاختصارات" الواردة في هذه النشرة.

الحد الأدنى لحجم الطلب: الحد الأدنى لحجم طلبات الاكتتاب في الشريحة الثالثة هو ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم إماراتي مع أي طلبات إضافية بقيمة ١,٠٠٠ (ألف) درهم على الأقل أو مضاعفات ذلك.

الحد الأقصى لحجم الطلب: لا يوجد حد أقصى لحجم طلبات الاكتتاب.

سياسة التخصيص: في حالة تغطية الاكتتاب لأكثر من مرة في أسهم الشريحة الثالثة عن عدد الأسهم المخصص لها، سيتم تخصيص أي أسهم طرح إضافية إلى المكتتبين في الشريحة الثالثة بالتناسب مع مبلغ الاكتتاب المحدد بطلب الاكتتاب المقدم من كل مكتتب وبناءً على سعر الطرح النهائي. وسيتم تقليص حجم الطلبات بنفس الطريقة (أي على أساس تناسبي) في حال تغطية الاكتتاب لأكثر من مرة في الشريحة الثالثة. هذا وسيتم تقريب أي مستحقات جزئية ناتجة عن التوزيع على أساس تناسبي لأسهم الطرح إلى أقرب رقم صحيح. سيتم تخصيص الأسهم وفقاً لسياسية التخصيص سالفة الذكر بناءً على سعر الطرح النهائي. سيحصل كل مكتتب من المكتتبين الذين تم قبول طلبات الاكتتاب الخاصة بهم بنجاح على حد أدنى مضمون للتخصيص يساوي ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) سهم شريطة ألا يتجاوز هذا التخصيص عدد الأسهم التي تقدم المكتتب بها بطلب الاكتتاب. هذا ويجب ألا يتجاوز إجمالي عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها بموجب الحد الأدنى المضمون للتخصيص، إجمالي عدد الأسهم المتاحة في الشريحة.

أسهم الطرح الغير مكتتب فيها: إذا لم يتم الاكتتاب في جميع أسهم الطرح للشريحة الثالثة سوف تكون الأسهم الغير مكتتب فيها متاحة للاكتتاب من قبل المكتتبين في الشريحة الأولى. أو يجوز للمساهم البائع كحل بديل (وبالتشاور مع الهيئة) أن يقوم بتمديد تاريخ إغلاق باب الاكتتاب للشريحة الأولى أو الشريحة الثانية أو الشريحة الثالثة أو الشريحة الرابعة أو إغلاق الطرح بناءً على الحد المستلم من الطلبات (أي الاكتفاء بالحد المستلم من الطلبات).

الشريحة الرابعة:

- **الحجم:** عدد ٣٤,٧٠٤,٨٦٦ (أربعة وثلاثون مليوناً وسبعمائة وأربعة آلاف وثمانمائة وستة وستون) سهمًا والتي تمثل نسبة ٢% (اثنين بالمئة) من أسهم الطرح. ويحتفظ المساهم البائع بحق تعديل حجم الشريحة الثالثة في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقًا لتقديره المطلق، وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة، شريطة ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن ٦٠٪ (ستون بالمائة) من أسهم الطرح، ولا تزيد نسبة المكتتبين في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة أو الشريحة الرابعة عن ٤٠٪ (أربعون بالمائة) من أسهم الطرح بالمجمل.

الأهلية: يتم فتح باب الاكتتاب للشريحة الرابعة أمام المكتتبين وفقاً لما هو موضح في صفحة الغلاف وفي الجزء الخاص ب "التعريفات والاختصارات" الواردة في هذه النشرة.

الحد الأدنى لحجم الطلب: الحد الأدنى لحجم طلبات الاكتتاب في الشريحة الرابعة هو ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) درهم إماراتي مع أي طلبات إضافية بقيمة ١,٠٠٠ (ألف) درهم إماراتي على الأقل أو مضاعفات ذلك.

الحد الأقصى لحجم الطلب: لا يوجد حد أقصى لحجم طلبات الاكتتاب.

سياسة التخصيص: في حالة تغطية الاكتتاب لأكثر من مرة في أسهم الشريحة الرابعة عن عدد الأسهم المخصص لها، سيتم تخصيص أي أسهم طرح إضافية إلى المكتتبين في الشريحة الرابعة بالتناسب مع مبلغ الاكتتاب المحدد بطلب الاكتتاب المقدم من كل مكتتب وبناءً على سعر الطرح النهائي. وسيتم تقليص حجم الطلبات بنفس الطريقة (أي على أساس تناسبي) في حال تغطية الاكتتاب لأكثر من مرة في الشريحة الرابعة. هذا وسيتم تقريب أي مستحقات جزئية ناتجة عن التوزيع على أساس تناسبي لأسهم الطرح إلى أقرب رقم صحيح. سيتم تخصيص الأسهم وفقاً لسياسية التخصيص سالفة الذكر بناءً على سعر الطرح النهائي.

سيحصل كل مكتتب من المكتتبين الذين تم قبول طلبات الاكتتاب الخاصة بهم بنجاح على حد أدنى مضمون للتخصيص يساوي ٥,٠٠٠ (خمسة آلاف) سهم شريطة ألا يتجاوز هذا التخصيص عدد الأسهم التي تقدم المكتتب بها بطلب الاكتتاب. هذا ويجب ألا يتجاوز إجمالي عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها بموجب الحد الأدنى المضمون للتخصيص، إجمالي عدد الأسهم المتاحة في الشريحة.

أسهم الطرح الغير مكتتب فيها: إذا لم يتم الاكتتاب في أسهم الطرح للشريحة الرابعة سوف تكون الأسهم الغير مكتتب فيها متاحة للاكتتاب من قبل المكتتبين في الشريحة الأولى أو يجوز للمساهم البائع كحل بديل (وبالتشاور مع الهيئة) أن يقوم بتمديد تاريخ إغلاق باب الاكتتاب للشريحة الأولى أو الشريحة الثانية أو الشريحة الثالثة أو الشريحة الرابعة أو إغلاق الطرح بناءً على الحد المستلم من الطلبات (أي الاكتفاء بالحد المستلم من الطلبات).

طلبات الاكتتاب المتعددة

يجب على المكتتبين التقدم بطلبات الاكتتاب في أسهم الطرح في شريحة واحدة فقط. سيتم تجميع الطلبات المتعددة لأغراض الحد الأدنى المضمون للأسهم والتخصيص التناسبي للأسهم، وفي حالة تقدم أي مكتتب بطلب للاكتتاب في أكثر من شريحة، يحق لبنك تلقي الاكتتاب الرئيسي ومديري الاكتتاب اعتبار أحد أو كلا الطلبين غير صحيح أو غير ساري.

ملاحظات هامة

سوف يتم إشعار المكتتبين في الشريحة الأولى والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة عن طريق رسالة نصية قصيرة (SMS) بقبول أو رفض طلب الاكتتاب والتخصيص المقدم من قبلهم في أسهم الطرح.

بمجرد إدراج الأسهم في سوق دبي المالي سوف يتم تسجيل الأسهم في نظام إلكتروني وفقًا لما هو معمول به في سوق دبي المالي. وستكون المعلومات الواردة في هذا النظام الإلكتروني مُلزمة وغير قابلة للإلغاء، ما لم يُنص على خلاف ذلك في القواعد والإجراءات واجبة التطبيق لدى سوق دبي المالي.

بعد الحصول على موافقة الهيئة بخصوص تغير النسبة المئوية لأسهم الطرح، يحتفظ المساهم البائع بالحق في تغيير النسبة المئوية لأسهم الطرح التي سيتم إتاحتها إما للشريحة الأولى، أو الشريحة الثانية، أو الشريحة الثالثة أو الشريحة الرابعة.

القسم الثاني: التفاصيل الرئيسية للشركة

١. نظرة عامة عن الشركة

اسم الشركة:	دي أي بي هولدينغ بي إل سي شركة عامة محدودة بالأسهم مؤسسة في مركز دبي المالي العالمي (منطقة حرة) وفقاً للوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي.
أغراض الشركة الأساسية:	تكون الأغراض الأساسية للشركة: • شركة قابضة؛ و • الاستثمار في المشروعات التجارية وادارتها.
المكتب الرئيسي:	وحدة IH-00-01-01-OF، مستوى ١، مركز الابتكار، مركز دبي المالي العالمي، دبي، الإمارات العربية المتحدة.
الفروع:	لا يوجد.
تفاصيل السجل التجاري وتاريخ مزاولة النشاط:	رخصة تجارية رقم (CLV٦٥٩) وتاريخ الإصدار في ١٤ يناير ٢٠٢٦.
مدة الشركة:	لا ينطبق على الشركات المؤسسة في مركز دبي المالي العالمي.
السنة المالية:	من ١ يناير إلى ٣١ ديسمبر.
البنوك الرئيسية التي تتعامل مع الشركة:	• بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع؛ و • بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.

تفاصيل مجلس الإدارة الحالي:

الاسم	سنة الميلاد	المنصب	الجنسية	سنة التعيين
خالد جاسم محمد بن كلبان	١٩٥٦	الإمارات العربية المتحدة	رئيس مجلس إدارة، غير تنفيذي	٢٠٢٦
عبد العزيز بن يعقوب بن يوسف السركال	١٩٦١	الإمارات العربية المتحدة	نائب رئيس مجلس إدارة، غير تنفيذي	٢٠٢٣
عبيد محمد أحمد سالم السلامي	١٩٦٤	الإمارات العربية المتحدة	عضو مجلس إدارة، غير تنفيذي	٢٠٢٦
راشد أحمد محمد بن فهد*	١٩٦٤	الإمارات العربية المتحدة	عضو مجلس إدارة، مستقل وغير تنفيذي	٢٠٢٦
حميد طارق حميد مطر الطاير*	١٩٩١	الإمارات العربية المتحدة	عضو مجلس إدارة، مستقل وغير تنفيذي	٢٠٢٦
شيخة سيف درويش أحمد الكتبي*	١٩٨٤	الإمارات العربية المتحدة	عضو مجلس إدارة، مستقل وغير تنفيذي	٢٠٢٦

*تشير إلى أن عضو مجلس الإدارة يعتبر عضواً مستقلاً وفقاً لقواعد الحوكمة.

يشغل أعضاء مجلس الإدارة التالية أسماؤهم عضوية في مجالس إدارة عدد من الشركات المساهمة في الدولة، وذلك على النحو المفصل أدناه:

- يشغل السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة دبي للاستثمار ش.م.ع، ومنصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع.

لم يصدر حكم بالإفلاس أو ترتيب صلح واق من الإفلاس على أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء الإدارة العليا للشركة.

لا يملك أي من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا وأقاربهم من الدرجة الأولى أي أسهم في الشركة.

ملخص المكافآت الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

لم يتلقَّ أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا أي مكافآت من الشركة كما في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

٢. وصف الأعمال

ينبغي للمستثمرين قراءة هذا القسم من هذه النشرة بالاقتران مع المعلومات الواردة بمزيد من التفصيل في هذه النشرة، بما في ذلك المعلومات المالية وغيرها من المعلومات الواردة في البيانات المالية، بما في ذلك الإيضاحات ذات الصلة، المدرجة في مواضع أخرى من هذه النشرة.

نظرة عامة

شركة دي اي بي هولدينغ بي إل سي وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمساهم البائع، وهي المساهم الوحيد في شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م. ("**شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار**")، مشغل مجمع دبي للاستثمار وهي منصة رائدة لإدارة عقود إيجار الأراضي والخدمات المرتبطة بالبنية التحتية للمجمع. يمثل مجمع دبي للاستثمار نموذجًا للمدن المتكاملة والمستقلة التي تضم مرافق متنوعة، وهو بمثابة "مدينة داخل مدينة" أُسست بجهود دؤوبة استمرت لأكثر من ٢٥ عامًا، ويقع المجمع في دبي على طريق الشيخ محمد بن زايد بالقرب من مطار آل مكتوم الدولي وميناء جبل علي.

تقدم المجموعة خدمات أساسية متكررة للمستأجرين في مجمع دبي للاستثمار عبر أكثر من ١,٢٧٠ قطعة أرض وأربع مناطق رئيسية: اللوجستية، والصناعية، والتجارية، والسكنية. يضم مجمع دبي للاستثمار ما يزيد على نحو ١,٠٠٠ مستأجر، ونحو ٥,٧٠٠ مستأجر من الباطن، وأكثر من ١٥٠,٠٠٠ مقيم كما في تاريخ هذه النشرة. وبفضل موقعه المتميز وما يوفره من بنية تحتية وخدمات ومرافق، شهد المجمع إقبالاً واسعًا من المستأجرين، حيث سجل متوسط معدلات إشغال لعقود إيجار الأراضي وصلت إلى نحو ٩٨,٠٪ خلال الفترة الممتدة بين ٢٠٢٠ و ٢٠٢٥.

يمتد مجمع دبي للاستثمار على مساحة تبلغ حوالي ٢٣,٠ مليون متر مربع، وتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير فيه - وهي الجزء القابل للتأجير – حوالي ١٧,١ مليون متر مربع كما في تاريخ هذه النشرة، وهي مؤجرة بموجب عقود إيجار تشغيلية وتمويلية.

- **<u>عقود الإيجار التشغيلي:</u>** كما في تاريخ هذه النشرة، تخضع مساحة تبلغ نحو ١٢,٥ مليون متر مربع لعقود إيجار تشغيلية، وهي موزعة على ١,١٨٠ قطعة أرض وتُشكل ٧٣٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المجمع، حيث تم تأجير نحو ٩٩٪ منها بعقود لا تقل مدتها عن ٣٠ عامًا، في حين لا تتجاوز نسبة العقود التي تقل مدتها عن ذلك ما نسبته نحو ١٪ فقط.

- **<u>عقود الإيجار التمويلي:</u>** كما في تاريخ هذه النشرة، تخضع مساحة تبلغ نحو ٤,٦ مليون متر مربع لعقود إيجار تمويلية، وهي موزعة على ٨٩ قطعة أرض، وتُشكل ٢٧٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المجمع، وتدخل ضمن هذه المساحات مرافق مجمع جرين كوميونيتي. تم تأجير هذه الأراضي بموجب عقود إيجار طويلة الأجل، بمدد متبقية تتجاوز ٧٠ عامًا، والتي يتم بموجبها سداد قيمة الإيجار عن كامل المدة مقدمًا أو خلال السنوات الخمس الأولى من عقد الإيجار. ونتيجةً لذلك، يتم تسجيل هذه العقود ضمن فئة الإيجار التمويلي، حيث تُعامل الأراضي المرتبطة بها كأصول مباعة، وبالتالي يتم استبعادها من بند العقارات الاستثمارية في البيانات المالية الخاصة بالمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، توجد قطعتا أرض ضمن مجمع دبي للاستثمار تم تخصيصهما لعقود الإيجار التمويلي، إلا أنهما لا تزالان غير مؤجرتين حتى تاريخ هذه النشرة.

لم يتم تصنيف المساحة البالغة حوالي ٥,٩ مليون متر مربع كمساحة إجمالية قابلة للتأجير، وهي تشمل مرافق البنية التحتية، مثل الطرق والأرصفة، والمرافق العامة، بما في ذلك الحدائق العامة والمساجد.

شهد مجمع دبي للاستثمار مسيرة تطويرية شملت ثماني مراحل رئيسية، حيث اكتملت آخر مرحلة منها في عام ٢٠١٤. اعتمد تطوير مجمع دبي للاستثمار على نهج مرحلي لضمان الحفاظ على جودة التطوير وتلبية حجم الطلب. كما ضمن التطوير على مراحل تحقيق المجموعة لمستويات إيرادات تتماشى مع تكاليفها التشغيلية، مما سمح لها بتمويل جزء من النفقات الرأسمالية لمراحل التطوير اللاحقة.

تُصنف المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ضمن كل مرحلة إلى أربع مناطق متميزة: اللوجستية والصناعية والتجارية والسكنية، حيث يمثل كل منها نحو ٣٨,٠٪ و٢٢,٠٪ و٦,٠٪ و٣٤,٠٪ على التوالي، من إجمالي المساحة القابلة للتأجير كما في تاريخ هذه النشرة (يرجى الرجوع إلى "*—المناطق*").

تركز استراتيجية مجمع دبي للاستثمار على عرض:

- موقع استراتيجي يتميز بالقرب من ميناء جبل علي، ومدينة إكسبو، ومطار آل مكتوم الدولي؛
- روابط متميزة تشمل محطة مترو تربط بالطرق الحرة الرئيسية والموانئ والمطارات في دولة الإمارات، مع الربط بالأسواق المحلية والدولية؛
- كونه "مدينة داخل مدينة" متكاملة الخدمات، تجمع بين الأنشطة اللوجستية والصناعية والتجارية والسكنية في حيز جغرافي واحد.



تشغل المجموعة مجمع دبي للاستثمار بموجب "عقد الإيجار الرئيسي" المبرم مع الحكومة لمدة ٩٩ عامًا (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية—عقد الإيجار الرئيسي واتفاقية التنازل عن عقد الإيجار الرئيسي—عقد الإيجار الرئيسي*")، والذي من المقرر أن ينتهي في ١ فبراير ٢٠٩٨ (يرجى الرجوع إلى قسم "*عوامل المخاطرة — المخاطر*

المتعلقة بأعمال المجموعة والقطاع الذي تعمل فيه — تعتمد المجموعة على عقد الإيجار الرئيسي للأرض التي يقع عليها مجمع دبي للاستثمار، والذي تبلغ مدته ٩٩ عامًا ويتضمن أحكامًا للإنهاء المبكر").

حرصت المجموعة منذ تأسيسها على تحقيق أعلى عوائد اقتصادية ممكنة من خلال الأنشطة التشغيلية والتجارية التي يحتضنها مجمع دبي للاستثمار. تحقق الأنشطة التجارية للمجموعة في مجمع دبي للاستثمار إيراداتها على النحو التالي:

- **الدخل من الإيجار:** الدخل المحقق من إيجار قطع الأراضي ضمن مجمع دبي للاستثمار من خلال عقود الإيجار التشغيلي.

- **رسوم التأجير من الباطن:** يتم احتسابها على المستأجرين استنادًا إلى القيمة التي يتم بها تأجير القطع من الباطن بموجب عقود الإيجار التشغيلي من جانب المستأجرين إلى المستأجرين من الباطن.

- **إيرادات الخدمات المتعلقة بمياه الصرف الصحي والري:** رسوم جمع مياه الصرف الصحي وتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة (**"مياه الصرف الصحي المعالجة"**) عبر شبكة الصرف الصحي داخل مجمّع دبي للاستثمار بالنسبة لقطع الأراضي الخاضعة لعقود الإيجار التشغيلي والتمويلي، والتي يتم احتسابها بناءً على قراءات العدّادات؛

- **رسوم الخدمات:** الرسوم المرتبطة بصيانة البنية التحتية الكلية لمجمع دبي للاستثمار، والتي تفرض المجموعة بشأنها رسوم خدمات على مستأجري القطع الخاضعة لعقود الإيجاري التشغيلي والتمويلي؛

- **نقل الدخل من عقود الإيجار:** هي الرسوم المقررة لمعالجة طلبات تغيير الملكية، مثل نقل عقد إيجار قائم من مستأجر إلى طرف آخر، وتُفرض كنسبة مئوية من قيمة العقار في وقت تغيير الملكية وذلك بالنسبة إلى قطع الأراضي الخاضعة لكل من عقود الإيجار التشغيلي وعقود الإيجار التمويلي.

قيم مجمع دبي للاستثمار

- **المسؤولية الاجتماعية للشركات**: تلتزم المجموعة بمعايير أخلاقية ومعنوية وقانونية صارمة، تهدف من خلالها إلى الحفاظ على أعلى المعايير في التعامل مع الأفراد والشركات على حد سواء.

- **مراعاة البيئة:** تم تصميم مجمع دبي للاستثمار ليكون نموذجًا إقليميًا رياديًا للتطوير العمراني المراعي للبيئة. ويتجلى التزام المجمع بتوفير بيئة نظيفة ومستدامة من خلال الانتشار الكثيف للمساحات الخضراء المنسقة، وتبني سياسات صديقة للبيئة.

- **التكامل:** يتكامل مجمع دبي للاستثمار بسلاسة مع المناطق المحيطة به، كجزء من منظومة شاملة وواسعة النطاق.

- **التركيز على المجتمع**: يرتكز مجمع دبي للاستثمار في جوهره على روح مجتمعية حيوية. ويتمثل هدفه في صياغة مجمع نموذجي مكتفٍ ذاتيًا يدمج بسلاسة كل جانب من جوانب الحياة، سواء كانت لوجستية أو صناعية أو تجارية أو سكنية. ويخلق هذا التقارب تجربة مميزة وغير مسبوقة لكل من يمارس أعماله ويقيم ويعمل داخل مجمع دبي للاستثمار.

المزايا التنافسية

تبوأت المجموعة مكانة رائدة كمنصة رائدة لتقديم خدمات البنية التحتية المرتبطة بإيجارات الأراضي والخدمات في دولة الإمارات، حيث تنفرد بنموذج أعمال يتسم بالقدرة العالية على مواكبة المتغيرات، مما يميزها عن غيرها في السوق. وتستند مكانة المجموعة في السوق إلى عدد من المزايا التنافسية الجوهرية التالية:

بيئة اقتصادية كلية جاذبة ومبادرات حكومية استباقية

تتمتع المجموعة بمكانة استراتيجية تتيح لها الاستفادة من خطط التوسع الاقتصادي الطموحة في دبي والتطور المتسارع الذي يشهده الممر الجنوبي للإمارة. توفر البيئة الداعمة للأعمال في دولة الإمارات، والاستقرار السياسي، والمبادرات الاستراتيجية أساسًا قويًا وداعمًا لنمو المجموعة المستقبلي من خلال استراتيجيات النمو العضوي وغير العضوي على حدٍ سواء.

تشمل محركات نمو الاقتصاد الكلي الرئيسية ما يلي:

- **التوافق مع الرؤية الاستراتيجية لدبي:** تتماشى عمليات المجموعة مع استراتيجيات النمو طويلة الأجل لدولة الإمارات ودبي، بما في ذلك أجندة دبي الاقتصادية، واستراتيجية دبي الصناعية ٢٠٣٠، واستراتيجية طريق الحرير في دبي، ومشروع ٣٠٠ مليار. تهدف هذه المبادرات إلى مضاعفة حجم اقتصاد المدينة، وتعزيز موقعها كواحدة من أهم الحواضر العالمية في قطاعات اللوجستيات، والخدمات المالية، والصناعات التحويلية.

- **النمو السكاني والاقتصادي:** سيستمر النمو السكاني القوي في دولة الإمارات، المتوقع أن يصل إلى ١٣,٧ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٤٠، ومن المتوقع أن يواصل تحفيز الطلب على المرافق اللوجستية والصناعية والتجارية والسكنية داخل مجمع دبي للاستثمار.

- **مركز النمو الجنوبي في دبي:** تسهم توسعة مطار آل مكتوم الدولي وتطوير المناطق المحيطة مثل ميناء جبل علي في إعادة تشكيل الممر الجنوبي لدبي إلى مركز اقتصادي رئيسي. ويحتل مجمع دبي للاستثمار موقعًا استراتيجيًا في قلب المنطقة الفاصلة بين كلا الموقعين، مما يجعله وجهة مثالية لاستغلال فرص النمو الهيكلي على المدى الطويل.



(١) الوصول المباشر إلى قطارات الاتحاد عند افتتاحها.

منظومة متنوعة ومتعددة القطاعات في موقع استراتيجي

يُعد مجمع دبي للاستثمار مشروعًا تطويريًا بمخطط رئيسي يمتد على مساحة ٢٣,٠ مليون متر مربع، تم تصوره وتنفيذه كـ "مدينة داخل مدينة" مكتفية ذاتيًا. ويمثل الموقع الاستراتيجي للمجمع في الطرف الشمالي من الممر الجنوبي لدبي ميزة تنافسية جوهرية، لكونه يقع في قلب المنطقة المستهدفة للمرحلة القادمة من التوسع في الإمارة. ويتبوأ مجمع دبي للاستثمار مكانة جوهرية كحلقة وصل محورية للتجارة والأنشطة الاقتصادية والصناعية، مستفيدًا من موقعه المثالي على مقربة من أبرز مراكز الخدمات اللوجستية والاقتصادية، مثل ميناء جبل علي ومطار آل مكتوم الدولي.

تتكون هذه المنظومة الناضجة والمتكاملة مما يلي:

- **<u>منظومة متنوعة ومتوازنة:</u>** يُعد مجمع دبي للاستثمار مجتمعًا متعدد الأبعاد يلبي احتياجات مجموعة واسعة من المستخدمين النهائيين عبر أربع قطاعات متميزة: اللوجستية (٤٥٪ من الإيرادات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦)، والصناعية (١٦٪ من الإيرادات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦)، والسكنية (٣٠٪ من الإيرادات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦)، والتجارية (٩٪ من الإيرادات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦). ويسهم هذا التنويع في خلق بيئة اقتصادية حيوية ويوفر مرونة في مواجهة حالات الركود التي قد تصيب قطاعات معينة.

- **<u>بنية تحتية وشبكة ربط متطورة:</u>** يتميز مجمع دبي للاستثمار بشبكة طرق داخلية وشبكات طرق رئيسية مخصصة تمتد بطول ١٠٣ كم، مما يضمن تدفقًا مروريًا سلسًا يدعم حركة الشحن ذات السعة العالية، كما يستفيد من ربط متطور بوسائل النقل الجماعي عبر محطة المترو المخصصة له. وتساعد هذه البنية التحتية في تسهيل حركة التنقل للموظفين والمقيمين، وتُعد ميزة تنافسية رئيسية مقارنة بالمناطق الصناعية الأخرى.

- **<u>مجتمع مكتفٍ ذاتياً:</u>** يضم ما يزيد على نحو ١,٠٠٠ مستأجر، ونحو ٥,٧٠٠ مستأجر من الباطن، وأكثر من ١٥٠,٠٠٠ مقيم كما في تاريخ هذه النشرة، بما في ذلك مستأجرون رئيسيون ومستأجرون من الباطن من

الشركات الكبرى المرموقة مثل أجيليتي، والعوجان كوكا كولا، وميلينيوم هوتيلز، ودبي للمرطبات، ومستشفى إن إم سي، ومدرسة نبراس الدولية (جزء من شراكة المدارس الدولية). عمل مجمع دبي للاستثمار على إيجاد قاعدة استهلاكية واسعة ومستقرة لخدماته التجارية والمساندة، بما يشمل مرافق البنية التحتية المجتمعية من مؤسسات تعليمية ومنشآت صحية وفندقية.

نموذج عمل متميز للغاية لإيجار قطع الأراضي يساهم في تعزيز ولاء واستبقاء المستأجرين

تعمل المجموعة وفق نموذج "إيجار أراضٍ" يشبه نماذج البنية التحتية، وهو ما يوفر مزيجًا من الاستقرار، والقدرة على التنبؤ، والعوائد ذات هوامش الربح المرتفعة، مما يوفر الحماية لها من التقلبات الدورية لقطاع التطوير العقاري التقليدي. تتميز المجموعة بنموذج عمل يركز على "البنية الأساسية" بدلاً من تطوير العقارات وبيعها، حيث ينصب اهتمامها على وضع المخططات الرئيسية الاستراتيجية ومنح حق انتفاع بالأراضي لمدد طويلة. وتعتمد هذه المنصة القائمة على نموذج رأس المال الخفيف بشكل أساسي على عقد الإيجار الرئيسي لمدة ٩٩ عامًا والمبرم مع الحكومة في عام ١٩٩٩ (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية — عقد الإيجار الرئيسي واتفاقية التنازل عن عقد الإيجار الرئيسي — عقد الإيجار الرئيسي*").

تتضمن السمات الرئيسية لهذا النموذج المرن ما يلي:

- **<u>إيرادات تعاقدية طويلة الأجل:</u>** تصل مدة حوالي ٩٤,٠٪ من اتفاقيات الإيجار الخاصة بالمجموعة إلى ٣٠ عامًا، بينما تغطي نحو ٥,٠٪ منها مدة تتجاوز ٣٠ عامًا، وتقتصر ١,٠٪ منها تقريبًا على مدة تقل عن ٣٠ عامًا، كما في تاريخ هذه النشرة. مما يوفر تدفقات إيرادات مستدامة ويمكن التنبؤ بها.

- **<u>نسب إشغال عالية ومستقرة:</u>** حقق مجمع دبي للاستثمار نسبة إشغال بلغت نحو ٩٩,٩٪ لعقود إيجار الأراضي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وحافظ على متوسط معدل إشغال مرتفع يبلغ نحو ٩٨,٠٪ لعقود إيجار الأراضي على مدى السنوات من ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٥، وهو ما يُعد دليلاً على أهميته الاستراتيجية والطلب المستمر على عروضه وخدماته.

- **<u>أولوية السداد:</u>** يأتي إيجار الأراضي في المرتبة الأكثر أولوية في الهيكل الرأسمالي للمستأجر، وهو أكثر أولوية من الالتزامات الرأسمالية الأخرى، مما يوفر مستوى عالٍ من الأمان ويقلل من مخاطر الطرف الآخر.

- تضم قاعدة المستأجرين لدى المجموعة العديد من العلامات التجارية الوطنية والدولية المرموقة، مثل شركة العوجان كوكا كولا، وكارفور، ودبي للمرطبات/بيبسي وجلف نيوز، وماريوت، وطيران الإمارات. تتولد إيرادات المجموعة من قاعدة كبيرة ومتنوعة للغاية من المستأجرين، مما يحد من مخاطر التركز ويعزز استقرار الإيرادات. وخلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تم تحقيق ما يقارب ٨,٠٪ من إيرادات إيجار الأراضي للمجموعة من المستأجرين الرئيسيين للمجموعة.

استثمر المستأجرون بموجب عقود الإيجار التشغيلي أكثر من ٤٢,٠ مليار درهم إماراتي في تشييد منشآتهم الخاصة داخل المجمع، في حين تمثل إيرادات الإيجار السنوية أقل من ٢٪ من رأس المال الذي استثمره مستأجري المجموعة. يؤكد هذا الاستثمار الالتزام طويل الأجل من قبل مستأجري المجموعة، ويسهم في تعزيز الالتزام الكامل بالتزامات إيجار الأراضي التعاقدية، والتي تُعد أقلّ بشكل جوهري من الاستثمارات التي يقوم المستأجرون باستخدامها فيما يتعلق بقطع الأراضي الخاصة بهم.

قدرات قوية في إدارة الأصول تعزز القيمة

تستند قدرة المجموعة على خلق قيمة مستدامة إلى قدرات تشغيلية قوية وإطار مالي منضبط. ويرتكز ذلك على أساس من البنية التحتية المدارة جيدًا، وتجربة مستأجر سلسة وممكنة رقميًا، ونهج إداري مرن وقائم على الأداء يضمن ضبط التكاليف والربحية العالية.

وتشمل السمات الرئيسية:

- **نموذج تشغيلي مرن وفعال:** تعتمد المجموعة استراتيجية القوى العاملة المرنة، حيث يتولى فريق عمل مكون من ٦٠ موظفًا فقط كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مسؤولية الإدارة الفعالة لكامل محفظة الأصول (يُرجى الرجوع إلى قسم "*—الموظفون*"). يحافظ هذا الهيكل على انخفاض التكاليف الإدارية والعامة ويتيح اتخاذ قرارات سريعة وفعّالة، وهو محرك رئيسي لقدرة المجموعة على الحفاظ على هوامش ربح مرتفعة.

- **هيكل منضبط في إدارة التكاليف ومنخفض الأعباء الرأسمالية.** تُعد ثقافة الانضباط المالي والتحكم الدقيق في التكاليف جزءًا لا يتجزأ من العمليات التشغيلية للمجموعة. وبدمج هذه الثقافة مع نموذج منخفض النفقات الرأسمالية، تتمكن المجموعة من تحويل أرباحها إلى تدفقات نقدية قوية وبشكل مستدام.

- **إدارة مستأجرين منظمة وممكنة رقميًا:** طبقت المجموعة عملية تأجير منضبطة مكونة من سبع خطوات لضمان تجربة مستأجر سلسة، تبدأ من الاستفسار الأولي وحتى تنفيذ عقد الإيجار (يرجى الرجوع إلى قسم "*—المستأجرون*"). ويكتمل ذلك من خلال منصة خدمات إلكترونية شاملة تتيح الدفع عبر الإنترنت، وتقديم طلبات شهادات عدم الممانعة، وطلبات الخدمات الأخرى، مما يعزز رضا المستأجرين والكفاءة التشغيلية على حدٍ سواء (يرجى الرجوع إلى قسم "*—تقنية المعلومات*").

- **إدارة البنية التحتية المستدامة ماليًا:** تتم إدارة البنية التحتية لمجمع دبي للاستثمار على مستوى المدينة، بما في ذلك شبكة الطرق الداخلية التي يبلغ طولها ١٠٣ كم والأصول الاجتماعية، وشبكة الطرق القوية والبنية التحتية المتوفرة في المناطق المحيطة، بطريقة مستدامة ماليًا. على سبيل المثال، تُدار شبكة الطرق المحيطة بمجمع دبي للاستثمار من خلال اتفاقية تقاسم التكاليف مع هيئة الطرق والمواصلات (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية—اتفاقيات هيئة الطرق والمواصلات*")، ويتم تمرير تكاليف صيانة شبكة الطرق الداخلية إلى المستأجرين.

تدفقات نقدية تضاهي أداء قطاع البنية التحتية: نموذج عمل يتميز بهوامش ربح عالية، ومتطلبات منخفضة للنفقات الرأسمالية، مما يوفر توزيعات أرباح مميزة

ينعكس تفرد نموذج أعمال المجموعة على أدائها المالي القوي، حيث يتسم بربحية استثنائية وقدرة عالية على توليد تدفقات نقدية مستقرة. وتتمتع المجموعة بسجل حافل وراسخ في تحقيق إيرادات مستقرة ومتنامية خلال الفترة ما بين عامي ٢٠٢٣ و٢٠٢٥.

تشمل أبرز المؤشرات المالية:

- **معدل تحويل نقدي مرتفع:** يتيح ذلك توليد تدفقات نقدية حرة كبيرة يمكن التنبؤ بها، مما يوفر المرونة المالية لتمويل النمو، ولإدارة متطلبات العمل، بما في ذلك إدارة الديون وتوفير عوائد مستدامة للمساهمين.

- **<u>توزيعات أرباح مميزة</u>**: تحظى المجموعة بسجل متميز في توزيع الأرباح، يتسم بالاستمرارية في سداد حصص الأرباح لمساهميها. قامت المجموعة بتوزيع أرباح بقيمة ٥٠٠,٠ مليون درهم إماراتي، و٦٠٠,٠ مليون درهم إماراتي، و١,٦٤ مليار درهم إماراتي في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤ و٢٠٢٥، على التوالي. عكست توزيعات الأرباح المرتفعة في عام ٢٠٢٥ التدفقات النقدية القوية للمجموعة، بما في ذلك المتحصلات من بيع قطع الأراضي بموجب عقود إيجار تمويلي خلال تلك الفترة. عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، قامت المجموعة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة ٥٢٥ مليون درهم إماراتي.

فريق إداري متمرس ومساهم رئيسي داعم ومرموق طويل الأجل

تُقاد المجموعة من قبل فريق إداري متمرس وذي خبرة عالية بمتوسط خبرة يبلغ ٢٧ عامًا في القطاع، ويدعمهم مجلس إدارة بمتوسط خبرة يتجاوز ٣٠ عامًا. ويتمتع فريق القيادة بمعرفة مؤسسية عميقة بالأعمال والسوق المحلي، حيث يتواجد بعض الأعضاء الرئيسيين مع المجموعة منذ تأسيسها.

تستفيد المجموعة أيضًا من دعم المساهم البائع ومجموعته. تُعد دبي للاستثمار ش.م.ع شركة استثمارية رائدة مقرّها دولة الإمارات العربية المتحدة، تمتلك محفظة متنوعة تمتد عبر قطاعات وصناعات متعددة، وتضم أكثر من ٣٥ شركة ضمن محفظتها الاستثمارية، بإجمالي أصول يبلغ حوالي ٢٣,٩ مليار درهم إماراتي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. وأسهم المساهم البائع مُدرجة في سوق دبي المالي. ويتيح هذا الدعم للمجموعة الاستفادة من منظومة المساهم البائع لتحقيق تكامل تشغيلي، وتعزيز أطر الحوكمة، والحصول على دعم استراتيجي، بما يدعم الاستقرار طويل الأجل وخلق القيمة لجميع المساهمين (يرجى الرجوع إلى قسم "*المساهم البائع*").

الاستراتيجية

انطلاقًا من نقاط القوة التنافسية هذه، وضعت المجموعة استراتيجية مُوجّهة لتحقيق نمو مستدام طويل الأمد وتعزيز قيمة المساهمين.

نمو الإيرادات العضوي

ستركز المجموعة على تعظيم الإيرادات من محفظتها الحالية من خلال اتباع نهج استباقي لإدارة الأصول، وتستند استراتيجية النمو العضوي هذه إلى ثلاث ركائز واضحة وجلية:

- **<u>إعادة التقييم الممنهج لعقود إيجار الأراضي:</u>** يتم حاليًا تأجير جزء كبير من محفظة المجموعة بأسعار إيجار أقل من الأسعار السائدة في السوق، التي شهدت زيادة مطردة استجابةً للطلب المتنامي، خاصةً من القطاعين اللوجستي والصناعي. نجحت المجموعة في إعادة تسعير مساحة مؤجرة تبلغ ٠,٨ مليون متر مربع كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، ولديها خطة تعاقدية لإعادة تسعير حوالي ١٠,٧ مليون متر مربع من المساحة المؤجرة، وهو ما يمثل حوالي ٨٦,٠٪ من محفظة الإيجار التشغيلي للأراضي التي تبلغ مساحتها حوالي ١٢,٥ مليون متر مربع، بين النصف الثاني من ٢٠٢٦ و٢٠٣٠:

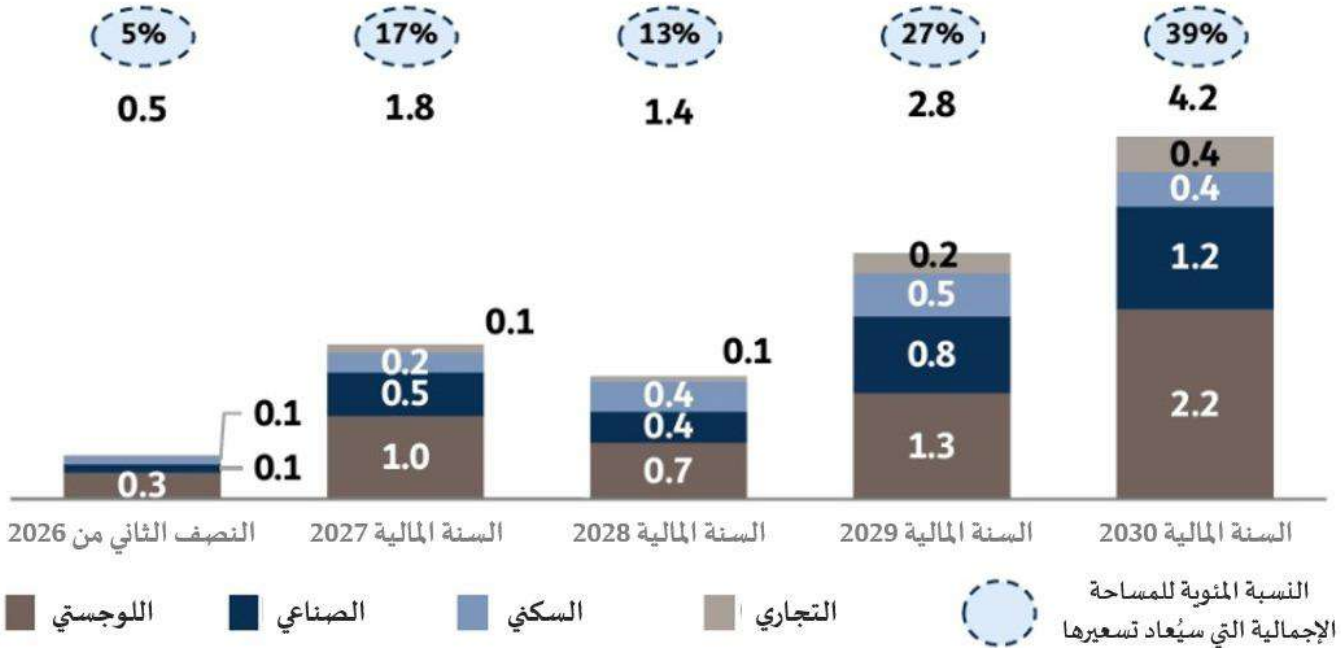
  - من المتوقع إعادة تسعير مساحة تبلغ ٥,٤ مليون متر مربع من المنطقة اللوجستية خلال الفترة بين ٢٠٢٦ و٢٠٣٠، وهو ما يمثل نحو ٥٠,٤٪ من إجمالي المساحة في مجمع دبي للاستثمار المتوقع إعادة تسعيرها خلال تلك الفترة؛

- من المتوقع إعادة تسعير مساحة تبلغ ٣,٠ مليون متر مربع من المنطقة الصناعية خلال الفترة بين ٢٠٢٦ و٢٠٣٠، وهو ما يمثل نحو ٢٧,٠٪ من إجمالي المساحة في مجمع دبي للاستثمار المتوقع إعادة تسعيرها خلال تلك الفترة؛

- من المتوقع إعادة تسعير مساحة تبلغ ١,٦ مليون متر مربع من المنطقة السكنية خلال الفترة بين ٢٠٢٦ و٢٠٣٠، وهو ما يمثل نحو ١٥,٠٪ من إجمالي المساحة في مجمع دبي للاستثمار المتوقع إعادة تسعيرها خلال تلك الفترة؛

- من المتوقع إعادة تسعير مساحة تبلغ ٠,٨ مليون متر مربع من المنطقة التجارية خلال الفترة بين ٢٠٢٦ و٢٠٣٠، وهو ما يمثل نحو ٧,٥٪ من إجمالي المساحة في مجمع دبي للاستثمار المتوقع إعادة تسعيرها خلال تلك الفترة.

عقود الإيجار التي سيحين موعد إعادة تسعيرها خلال الفترة ما بين النصف الثاني من عام 2026 وحتى 2030 (بالمليون متر مربع)



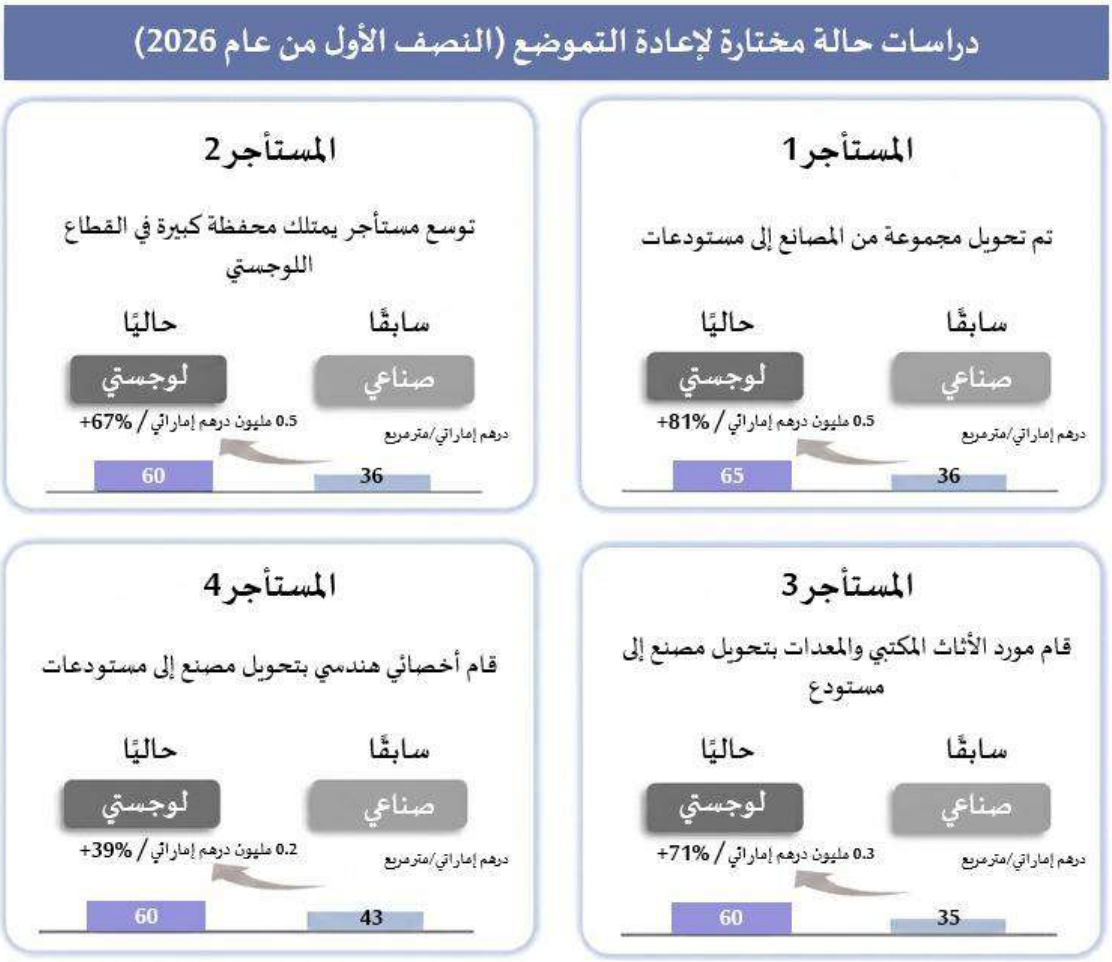
(١) تنص اتفاقيات الإيجار على زيادة تصاعدية في إيجار الأرض بنسبة ٢٠٪ عند نهاية فترة السنوات الخمس الأولى. تستند تعديلات إيجار قطع الأراضي إلى أسعار السوق السائدة عند كل فترة مراجعة لاحقة مدتها خمس سنوات.

(٢) من المتوقع إعادة تسعير نحو ١,٠ مليون متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير بعد عام ٢٠٣٠. علمًا أن جميع هذه التعديلات تندرج ضمن فترات التعديل الثانية أو اللاحقة، مما يعني تحررها من قيد السقف المحدد بـ ٢٠٪.

- **<u>الاستفادة من ارتفاع إشغال ورسوم التأجير من الباطن:</u>** تهدف المجموعة إلى مواصلة الاستفادة من الطلب القوي على المساحات داخل مجمع دبي للاستثمار، مما يؤدي إلى رفع مستويات إشغال التأجير من الباطن ومعدلات الإيجار. تحصل المجموعة رسوم تأجير من الباطن تتراوح بين ٥٪ و٢٥٪ من الإيجار الذي يحتسبه

المستأجرون على المستأجرين من الباطن، وذلك بناءً على القطاع الذي يندرج ضمنه عقد الإيجار، حيث يبلغ متوسط هذه الرسوم حوالي ١٥٪. وبناءً على ذلك، من المتوقع أن تؤدي زيادة بدلات الإيجار التي يتقاضاها المستأجرون من المستأجرين من الباطن، بالإضافة إلى زيادة عدد المستأجرين من الباطن في مجمع دبي للاستثمار، نتيجة توسع دبي إلى جنوب دبي، إلى زيادة دخل المجموعة من التأجير من الباطن.

- **<u>تحفيز التحول الاستراتيجي للمستأجرين نحو قطاعات ذات عوائد مرتفعة:</u>** ثمة توجه متزايد من قبل المستأجرين "للارتقاء بنوعية أنشطتهم في سلسلة القيمة" لتحقيق قيم إيجارية مرتفعة من خلال التحول من الاستخدام الصناعي إلى استخدام الخدمات اللوجستية عالية القيمة. يُعزى ارتفاع الإيرادات من إيجار قطع الأراضي خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٥ إلى قيام المستأجرين بإعادة توجيه أنشطتهم من الاستخدامات الصناعية إلى الأنشطة اللوجستية.



وقد شهدت فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، إعادة تطوير وتموضع مساحات إجمالية بلغت تقريباً ١٨٤,٠٠٠ متر مربع داخل المجمع، وهو ما أسفر عن زيادة القيم الإيجارية تراوحت بين ٢٧,٠٪ و٨١,٠٪ للمستأجر الواحد. على وجه الخصوص، شهدت فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ تحويل ٩ قطع أراضي من الاستخدام الصناعي إلى الاستخدام اللوجستي، مما أدى إلى زيادة في متوسط الإيجار لهذه القطع بنسبة تجاوزت ٥٠,٠٪.

نمو خارجي معزز للقيمة:

ستتم إدارة أي عمليات توسع خارجي وفق نهج استثماري صارم يرتكز على انتقاء الفرص التي تحقق القيمة.

- **<u>تكرار نموذج الأعمال المتميز:</u>** تتمثل الاستراتيجية الرئيسية للنمو غير العضوي في تكرار نموذج إيجار الأراضي المثبت للمجموعة في مواقع أخرى ذات معدلات نمو مرتفعة.

- **<u>التطوير خارج نطاق المجموعة:</u>** من المتوقع أن يتولى المساهم البائع إطلاق وتطوير جميع مبادرات النمو غير العضوي، حيث من المقرر أن تتم عمليات ضخ رأس المال الأولي وتوسعة نطاق الأعمال خارج إطار المجموعة. في المرحلة المناسبة، متوقع أن يجري المساهم البائع والمجموعة تقييمًا شاملاً للمشروع على أساس تجاري بحت لدراسة جدوى الاستحواذ عليه ودمجه ضمن أصول المجموعة، وذلك شريطة أن يُثبت التقييم قدرة المشروع على تعزيز ربحية لجميع مساهمين الشركة وتحقيق مصالحها.

- **<u>تقييم تجاري ومالي صارم:</u>** ستخضع جميع فرص التوسع المحتملة لتقييم تجاري ومالي دقيق. لن تتابع المجموعة سوى الفرص التي تستوفي معايير صارمة، بما في ذلك: (١) توافق قوي بين أصحاب المصلحة، و(٢) قابلية تكرار نموذج الأعمال القائم على الأصول الخفيفة دون تكاليف شراء أراضٍ مسبقة، و(٣) وجود مستأجرين رئيسيين مضمونين لتقليل مخاطر الاستثمار، و(٤) عوائد يتم قياسها مقارنة بالمنصة الحالية للمجموعة.

الحفاظ على الانضباط المالي وهيكل رأس المال الأمثل

تلتزم المجموعة بالحفاظ على ميزانية عمومية قوية ومرنة لدعم طموحات نموها مع تقديم عوائد مستدامة للمساهمين.

- **<u>إدارة رأس المال بحذر:</u>** ستواصل المجموعة إدارة هيكل رأس مالها بحذر، مع الحفاظ على مقاييس رافعة مالية مثالية، حيث توفر السيولة القوية مرونة في توزيع الأرباح وخدمة الديون. وبفضل نموذج أعمالها الذي يتطلب نفقات رأسمالية منخفضة، فإن المجموعة مهيأة لتوليد تدفقات نقدية حرّة كبيرة. وسيتم تخصيص هذه التدفقات استراتيجيًا لتمويل مبادرات النمو، ومتطلبات العمل، وإدارة الديون، ودعم سياسة توزيع أرباح مستدامة (يرجى الرجوع إلى قسم "*سياسة توزيع الأرباح*").

- **<u>الكفاءة التشغيلية المستمرة:</u>** ستواصل المجموعة التركيز على تحسين كفاءتها التشغيلية من خلال نهج الإدارة المرن القائم على الأداء للحفاظ على ملف هوامش أرباحها المرتفعة.

الاستفادة من تعزيز العلامة التجارية والتغيرات في وضع مجمع دبي للاستثمار

يقوم المستأجرون والمستأجرون من الباطن بتوسيع وتطوير قطع الأراضي الخاصة بهم داخل مجمّع دبي للاستثمار، مما يسهم في تعزيز وتحسين الصورة العامة والمكانة الشاملة لمجمع دبي للاستثمار. على سبيل المثال، أبرمت المجموعة اتفاقية عقد إيجار تمويلي مع شركة طيران الإمارات لإنشاء قرية سكنية مخصصة لأطقم الطائرات، تدمج بين التوسع الصناعي والإقامة السكنية الفاخرة لما يصل إلى ١٢,٠٠٠ فرد، وتضم ٢٠ مبنىً بتصاميم معاصرة. يهدف هذا المشروع إلى تعزيز الطلب على قطاع التجزئة والبنية التحتية الاجتماعية في مجمع دبي للاستثمار، وزيادة الكثافة السكانية في المجمع، مما يخلق سوقًا ضخمًا ومضمونًا لخدماته التجارية والمساندة، بما في ذلك البنية التحتية التجارية والاجتماعية مثل المدارس والمستشفيات.

وعلى نحو مماثل، أطلقت الفطيم لكزس مركزًا متخصصًا للمبيعات على سبيل التوسعة لمعرض سياراتها الحالي، ومن المتوقع أن يمتد المركز على مساحة ٥,٧٠٠ متر مربع، ويضم ١٩٢ موقفًا للسيارات، وثلاث مناطق لاستلام وتسليم

المركبات قادرة على استيعاب تسع سيارات في آن واحد، ومنطقتين لغسيل السيارات، و٢٤ مكانًا مخصصًا لورش الصيانة، بالإضافة إلى منطقة لمواقف الدراجات الهوائية على بُعد ٣٠ مترًا من مدخل المبنى.

التاريخ والتطور

تأسست شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ش.م.ع)، وهي الشركة التابعة والذراع التشغيلي المملوك بالكامل للشركة، في ٨ ديسمبر ١٩٩٧، وفقًا لأحكام القانون الاتحادي الإماراتي رقم (٨) لسنة ١٩٨٤، حيث بدأت مسيرتها كشركة تابعة مملوكة بالكامل للمساهم البائع. يُعتبر المساهم البائع شركة مساهمة عامة مدرجة في سوق دبي المالي، وتحتفظ الحكومة بحصة تبلغ ١١,٥٤٪ من أسهمها عبر مؤسسة دبي للاستثمار كما في تاريخ هذه النشرة (يرجى الرجوع إلى قسم "*المساهم البائع*").

تشغل شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار مجمع دبي للاستثمار بموجب عقد الإيجار الرئيسي لمدة ٩٩ عامًا المبرم بين الحكومة والمساهم البائع (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية—عقد الإيجار الرئيسي واتفاقية التنازل عن عقد الإيجار الرئيسي*")، والذي ينتهي في ١ فبراير ٢٠٩٨، والذي تنازل عنه المساهم البائع لصالح شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (يُرجى الرجوع إلى قسم "*عوامل المخاطرة—المخاطر المتعلقة بأعمال المجموعة والقطاع الذي تعمل فيه —تعتمد المجموعة على الإيرادات والتدفقات النقدية المحققة من مجمع دبي للاستثمار، والذي تشغله وفقًا لعقد الإيجار الرئيسي، تبلغ مدته ٩٩ عامًا ويتضمن أحكامًا للإنهاء المبكر*").

شهد مجمع دبي للاستثمار مسيرة تطويرية شملت ثماني مراحل رئيسية، حيث اكتملت آخر مرحلة منها في عام ٢٠١٤، وقد تجاوز المجمع دورات اقتصادية متعددة، بما في ذلك الأزمة المالية العالمية في عام ٢٠٠٨ وجائحة كوفيد-١٩ في عام ٢٠٢٠. يسلط الجدول الزمني التالي الضوء على المحطات الرئيسية في مسيرة تطوير مجمع دبي للاستثمار.

السنة	المرحلة الرئيسية
١٩٩٩	• منح عقد الإيجار الرئيسي للأرض التي يقع عليها مجمع دبي للاستثمار، كما تمت الموافقة على المخطط العام للمشروع.
٢٠٠١	• اكتمال إنشاء جرين كوميونيتي، وهو أول مجمع رئيسي تم تطويره في مجمع دبي للاستثمار.
٢٠٠٢	• دفع شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار أول أرباح أسهم لها.
٢٠٠٣ إلى ٢٠١٣	• إنشاء مجمع دبي للاستثمار على ثماني مراحل. • تأجير ٩٥٩ قطعة أرض بحلول عام ٢٠١٣
٢٠١٤	• إصدار شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار صكوكًا مقومة بالدولار الأمريكي، والتي قوبلت باهتمام كبير من قبل المستثمرين.

السنة	المرحلة الرئيسية
	• تأجير أكثر من ١,٠٠٠ قطعة أرض في مجمع دبي للاستثمار. • اكتمال المرحلة الرئيسية الأخيرة من التطوير في مجمع دبي للاستثمار.
٢٠١٨	• تجاوز عدد المستأجرين من الباطن في مجمع دبي للاستثمار ٣,٠٠٠ مستأجر.
٢٠٢٠	• اجتياز المجموعة لجائحة كوفيد-١٩ بمرونة عالية وبدون أي تخفيض في إيجارات الأراضي.
٢٠٢١	• بدء تشغيل محطة مترو مجمع دبي للاستثمار.
٢٠٢٣	• ترقية التصنيف الائتماني لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار إلى الدرجة الاستثمارية.
٢٠٢٥	• وصول نسبة الإشغال في مجمع دبي للاستثمار إلى ٩٩,٩٪. • حققت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار إيرادات بلغت ٩٥٩,٧ مليون درهم إماراتي. • توقيع اتفاقية مع طيران الإمارات لإنشاء قرية جديدة لطواقم الضيافة الجوية، بطاقة استيعابية تصل إلى ١٢,٠٠٠ فرد من أفراد طاقم الضيافة الجوية. • بيع شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار لمساحة بلغت ٥٢٨,٩٣٦ مترًا مربعًا من الأراضي لأطراف خارجية، شملت عقارات مقامة عليها مثل مستشفى إن إم سي وفالكون هاوس، وذلك في إطار خروج المجموعة من الاستثمار في الهياكل العلوية.

هيكل الشركة

فيما يلي عرض للهيكل الحالي للمجموعة:



المساهم البائع

شركة دبي للاستثمار ش.م.ع

تأسس المساهم البائع في عام ١٩٩٥، وهو شركة استثمار رائدة في دولة الإمارات تمتلك محفظة متنوعة تشمل قطاعات وصناعات عديدة، تضم أكثر من ٣٥ شركة وأصولاً إجمالية بلغت قيمتها حوالي ٢٣,٩ مليار درهم إماراتي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. تتمثل رسالة المساهم البائع في تعزيز النمو الصناعي في إمارة دبي. ويحظى المساهم البائع بتواجد في العديد من قطاعات الأعمال، بما في ذلك قطاعات البنية التحتية والعقارات، ومواد البناء، والشركات القابضة الفرعية، والخدمات، والرعاية الصحية والتعليم، وقطاعات الاستثمار. تم إدراج أسهم المساهم البائع في سوق دبي المالي في عام ٢٠٠٠.

نظرة عامة على الأعمال

تأسس مجمع دبي للاستثمار كجزء من مبادرة مشتركة بين الحكومة والمساهم البائع لتشجيع الاستثمار الصناعي وإيجاد بيئة اقتصادية مستدامة في دبي. يعكس عقد إيجار الأرض المخصصة لمجمع دبي للاستثمار، إلى جانب فترة الإعفاء من قيمة الإيجار التي امتدت لعشر سنوات في بداية المشروع، حجم الدعم الاستراتيجي الذي تقدمه الحكومة لتعزيز نجاح هذا المجمع وتطويره.

تأسست شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار من قبل المساهم البائع لجذب المستأجرين من القطاع الصناعي إلى مجمع دبي للاستثمار، من خلال التحول إلى منصة رائدة لإيجار الأراضي والخدمات المرتبطة بالبنية التحتية، إذ يركز على توليد تدفقات نقدية مستقرة وقابلة للتنبؤ على المدى الطويل، وهو نموذج يتميز بكونه يختلف عن الأنشطة العقارية التقليدية. على المستوى الميداني، تتولى شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار مهام تمكين البنية التحتية في جميع أنحاء المجمع، وهي مسؤولة عن تطوير البنية التحتية المجتمعية والاجتماعية. تعمل شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار على تحسين عقود الإيجار الأرضية بموجب عقود طويلة الأجل، وتسهل عملية التأجير من الباطن من قبل المستأجرين، وتوفر بيئة متكاملة تمامًا وذاتية الاستدامة.

وفي البداية، وفرت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار قطع أراضٍ كبيرة بموجب عقود إيجار طويلة الأجل وبأسعار مميزة، بما في ذلك فترات إعفاء أولية من الإيجار الأرضي تراوحت عادةً بين ٦ و١٨ شهرًا، مع التركيز بشكل أساسي على جذب الشركات المسجلة في دولة الإمارات. ميز هذا النهج مجمع دبي للاستثمار عن عدد من المناطق الصناعية الأخرى، والتي كانت تقدم عادةً قطع أراضٍ أصغر وفترات إيجار أقصر، أو التي كانت تجذب عادةً شركات المناطق الحرة. علاوةً على ذلك، وفّر الموقع الاستراتيجي للمجمع ميزة تنافسية مقارنة بالمناطق الصناعية الأخرى التي تعاني

من قيود على حركة الشحنات الواردة والصادرة في ساعات محددة لقربها من الأحياء السكنية المأهولة، في حين يتمتع المجمع بعدم وجود حاجة لفرض قيود على مواعيد تسليم الشحنات الواردة والصادرة.

تم تطوير مجمع دبي للاستثمار على مراحل تلبيةً للطلب المتزايد من قبل المستأجرين على المساحات. وقد مكّن نهج التطوير المرحلي المجموعة من تحقيق إيرادات كافية لتغطية تكاليفها التشغيلية وتمويل جزء من النفقات الرأسمالية المطلوبة لمراحل التطوير اللاحقة. تم تقسيم كل مرحلة إلى مناطق لوجستية وصناعية وتجارية (بما في ذلك البنية التحتية الاجتماعية مثل المدارس والعيادات والمحلات التجارية والمرافق الترفيهية)، ومناطق سكنية، كما شملت تطوير شبكة طرق داخلية يبلغ طولها الإجمالي نحو ١٠٣ كم، وشبكة صرف صحي، ومحطات تحويل فرعية ضرورية للمرافق العامة. استهدف دمج المناطق السكنية والتجارية تعزيز جاذبية مجمع دبي للاستثمار للمستأجرين، عبر تمكينهم من توفير سكن لموظفيهم على مقربة من مواقع عملهم.

تم تمويل تكاليف التطوير من خلال رأس المال المقدم من المساهم البائع، وقرض من المساهم البائع، وتمويل بنكي، بالإضافة إلى عوائد بيع قطع الأراضي بموجب عقود الإيجار التمويلي. تم سداد قرض المساهم في عام ٢٠٠٤، إلى جانب سداد جميع القروض البنكية في عام ٢٠١٤ من عوائد إصدار شهادات الاستئمان (الصكوك) في فبراير ٢٠١٤، والتي تم استردادها بالكامل في عام ٢٠١٩.

باستثناء مركز طبي وبعض مرافق المستودعات والتجزئة ومستشفى، والتي قامت المجموعة بتطويرها وبيعها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، يتولى المستأجرون مسؤولية تشييد مرافقهم الخاصة على قطع الأراضي المستأجرة، مما يضمن استقطاب الشركات الجادة والمستمرة التي تمتلك رؤية استثمارية طويلة الأمد داخل المجمع.

تتراوح مساحات قطع الأراضي المعروضة للمستأجرين عادةً بين ٥٠٠ متر مربع و٥٠٠,٠٠٠ متر مربع. وتتعامل المجموعة بشكل مباشر مع المستأجرين الذين يحتاجون للأراضي للأغراض اللوجستية، والصناعية، والتجارية والسكنية. في البداية، ومن أجل استقطاب المطورين لبناء مجمعات سكنية، تولت شركة بروبرتيز إنفستمنتس ذ.م.م (وهي شركة تابعة للمساهم البائع، تطوير جرين كوميونيتي، وهو مشروع سكني مميز ضمن مجمع دبي للاستثمار يضم مرافق سكنية وتجارية وغيرها، بما يشمل وحدات تجزئة، ومناطق ألعاب للأطفال، ومرافق عامة، وحدائق، ومواقف سيارات، ووجهات ترفيهية، (يرجى الرجوع إلى قسم "*تعاملات الأطراف ذات العلاقة*"). ساهم النجاح المتحقق في هذا المشروع في جذب اهتمام مطورين عقاريين جدد، حيث بادروا باستئجار مساحات واسعة لإنشاء مجمعات سكنية أخرى.

يوضح الجدول التالي توزيع إجمالي المساحة القابلة للتأجير حسب الاستخدام كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

عقود الإيجار	**عقود الإيجار التشغيلي**	**عقود الإيجار التمويلي**	**إجمالي عقود الإيجار**	**النسبة المئوية لإجمالي المساحة القابلة للتأجير**
	(بالألف متر مربع)	*(بالألف متر مربع)*	*(بالألف متر مربع)*	*(%)*
القطاع اللوجستي	٦,١٩٢	٣٠٤	٦,٤٩٦	٣٨,١

عقود الإيجار	عقود الإيجار التشغيلي	عقود الإيجار التمويلي	إجمالي عقود الإيجار	النسبة المئوية لإجمالي المساحة القابلة للتأجير
	(بالألف متر مربع)	*(بالألف متر مربع)*	*(بالألف متر مربع)*	*(%)*
القطاع الصناعي	٣,٦٣٧	١٧٢	٣,٨٠٩	٢٢,٣
القطاع السكني	١,٧٣٧	٣,٩٧٣	٥,٧١٠	٣٣,٤
القطاع التجاري	٩٤٨	٩٥	١,٠٤٣	٦,١
غير مؤجرة	٠	٢٢	٢٢	٠,١
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	**١٢,٥١٤**	**٤,٥٦٦**	**١٧,٠٨٠**	**١٠٠,٠**

عقود إيجار الأراضي

عقود الإيجار التشغيلي

تبرم المجموعة بشكل أساسي اتفاقيات إيجار تشغيلي لمدة ٣٠ عامًا مع مستأجريها، حيث إن ١,١٦٩ من أصل ١,١٨٠ قطعة أرض مؤجرة، أو ما يمثل ٩٩٪، كان لها مدة إيجار أصلية لا تقل عن ٣٠ عامًا كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. بينما تتوزع القطع المتبقية البالغ عددها ١١ قطعة، بما يمثل ١٪، على مدد تقل عن ٣٠ سنة.

وفقًا لشروط عقود الإيجار التشغيلي (يرجى مراجعة قسم "*— الشروط الرئيسية لاتفاقيات الإيجار التشغيلي*")، يتم سداد إيجار الأراضي بموجب عقود الإيجار التشغيلي التي يتم إصدار فواتيرها سنويًا وتحصيلها مقدمًا على شكل شيكات مؤجلة الدفع، ويتم صرف هذه الشيكات خلال السنة من تاريخ إصدار الفاتورة. ويأتي إيجار الأراضي ضمن المستوى الأكثر أولوية في الهيكل الرأسمالي للمستأجر، وهو مقدم على الالتزامات المالية الأخرى.

تتضمن عقود الإيجار لمدة ٣٠ عامًا عادةً بندًا لتعديل قيمة الإيجار، والذي بموجبه يتم تطبيق زيادة بحد أقصى ٢٠٪ على قيمة إيجار الأراضي عند نهاية السنوات الخمس الأولى من مدة الإيجار، تليها مراجعة للإيجار بناءً على أسعار السوق في نهاية كل فترة خمس سنوات لاحقة، وتحدد الإدارة هذه الأسعار من وقت لآخر، مع مراعاة مدخلات مستشاري السوق الذين يتم الاستعانة بهم لتحديد أسعار السوق لعقود إيجار الأراضي عبر الفئات المختلفة والمفاوضات مع المستأجرين. وتُعد كافة مراجعات إيجارات الأراضي هذه مراجعات ثانية أو لاحقة، ومن ثم لا تخضع لحد الـ ٢٠٪ على زيادات إيجارات الأراضي. وبلغ متوسط الزيادة نحو ٢٣٪ في قيمة الإيجار التشغيلي لهذه العقود التي خضعت لإعادة تسعير خلال الفترة من ٢٠٢٣ إلى ٢٠٢٥، بما يشمل هذين العامين.

الشروط الرئيسية لاتفاقيات الإيجار التشغيلي

بموجب شروط اتفاقيات الإيجار التشغيلي التي تبرمها شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار مع كل مستأجر، تكون قيم إيجار الأراضي واجبة السداد مقدمًا في كل عام. تخضع قيم إيجار الأراضي للتعديل كل خمس سنوات من تاريخ سريان كل اتفاقية إيجار، بما يتماشى مع أسعار السوق، وذلك بعد مرور السنوات الخمس الأولى من مدة الإيجار. تخضع قيمة الإيجار من السنة السادسة إلى السنة العاشرة من عقد الإيجار لزيادة بنسبة ٢٠٪ بحد أقصى.

يوافق المستأجر على تحمل المسؤولية عن سداد كافة الرسوم والضرائب والتكاليف المفروضة في ما يتعلق بقطعة الأرض. يوافق المستأجر كذلك على استخراج جميع ما يلزم من تراخيص أو تصاريح أو مستندات رسمية أخرى تسمح له بمزاولة أعماله في مجمع دبي للاستثمار والحفاظ عليها والالتزام بها. يتعهد المستأجر بعدم التنازل عن حقوقه، أو بيع قطعة الأرض أو نقلها أو تأجيرها من الباطن أو رهنها أو تحميلها بأعباء دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار.

تمتلك شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار الحق في إنهاء عقد الإيجار، بموجب إخطار مدته ثلاثة أشهر، وذلك نتيجة ما يلي: (١) إخلال المستأجر بشروط معينة تشمل: عدم دفع إيجار الأرض أو رسوم الخدمات لمدة ثلاثة أشهر أو أكثر، أو (٢) خرق أي من التعهدات الواردة في الاتفاقية دون معالجة الخرق خلال أربعة أسابيع من إخطار المستأجر بذلك، أو (٣) إعلان إفلاس المستأجر أو خضوعه للتصفية، أو (٤) قيام المستأجر بالتنازل عن الأرض أو تأجيرها من الباطن أو السماح لشخص آخر بشغلها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المجموعة، أو (٥) إخفاق الأطراف في التوصل إلى اتفاق بشأن تعديل إيجار الأرض في تواريخ إعادة التقييم الدوري. بعد انقضاء فترة الخمس سنوات الأولى من بدء عقد الإيجار، يحق للمستأجر إنهاء العقد بموجب إخطار كتابي مسبق مدته ١٢ شهرًا.

عند الإنهاء أو انتهاء المدة، يلتزم المستأجر بإعادة قطعة الأرض إلى شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار بحالة قريبة قدر الإمكان من الحالة التي كانت عليها وقت التسلم؛ وفي حال عدم توفر مستأجر جديد للأرض، يلتزم المستأجر بدفع مبلغ إنهاء يعادل إيجار سنتين (إلا إذا تم الإنهاء خلال فترة الخمس سنوات الأولى، وفي هذه الحالة يكون مبلغ الإنهاء هو قيمة إيجار سنتين أو الإيجار المستحق عن الفترة المتبقية من الخمس سنوات الأولى، أيهما أعلى).

في حال تضرر مجمع دبي للاستثمار كليًا أو جزئيًا بحيث يصبح غير صالح للاستخدام من قبل المستأجر، وطالما أن هذا الضرر لا يعزى للمستأجر، يجوز تعليق إيجار الأرض كليًا أو جزئيًا من تاريخ وقوع الضرر وحتى إعادة بناء العقار أو ترميمه. يحق لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار إنهاء اتفاقية الإيجار في حال تبين لها عدم جدوى إعادة بناء أو تأهيل المجمع من الناحية التجارية، بما يحول دون تهيئة العين المؤجرة لتكون صالحة لاستخدامات المستأجر بصفة أساسية.

عقود الإيجار التشغيلي الأخرى

تشتمل عقود الإيجار التشغيلي الأخرى للمجموعة على ١١ قطعة أرض مستأجرة تقل مدة عقودها عن ٣٠ عامًا. تتضمن عقود الإيجار التشغيلي الأخرى البالغ عددها ١١ عقدًا زيادات دورية في عقود إيجار الأراضي تتطابق مع تلك المطبقة في عقود الإيجار التشغيلي التي تمتد لمدة ٣٠ عامًا (يرجى مراجعة قسم "—*عقود الإيجار التشغيلي*") ويتم إصدار فواتير إيجار الأراضي سنويًا وتحصيلها مقدمًا، في شكل شيكات مؤجلة الدفع، حيث يتم صرفها خلال السنة من تاريخ الفاتورة.

عقود الإيجار التشغيلي الرئيسية

يوضح الجدول التالي أهم عشرة عقود إيجار تشغيلي للمجموعة من حيث قيمة إيجار الأرض السنوي لفترة الست

أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والتي شكّلت مجتمعة نسبة ٨,٣٪ من إجمالي إيرادات الإيجارات للمجموعة خلال الفترة ذاتها، في حين مثّل أفضل ١١ إلى ٢٥ مستأجرًا نسبة ٦,٨٪ من إجمالي إيرادات الإيجارات خلال الفترة نفسها، وشكّل باقي المستأجرين نسبة ٨٤,٩٪ من إجمالي إيرادات الإيجارات للفترة ذاتها.

#	المنطقة	المساحة	تاريخ بدء السريان	مدة عقد الإيجار التشغيلي	الإيجار النصف السنوي للأرض
		(بالمتر المربع)		*(عدد السنوات)*	*(بالألف درهم إماراتي)*
١	القطاع اللوجستي	٤٦٢,٤٢٣	٠١ مارس ٢٠٠٠	٣٠	٥,٣٢٩,٢
٢	القطاع السكني	٨٧,٧١٦	٠١ مارس ٢٠٠٤	٣٠	٣,٠٤٤,٨
٣	القطاع اللوجستي	٢٢,٢٠٥	٢٥ أبريل ٢٠٠٤	٣٠	٢,٤٧٩,٥
٤	القطاع اللوجستي	٤٥,٠٢٦	٢٠ أبريل ٢٠٠٣	٣٠	٢,٢٧٣,٤
٥	القطاع الصناعي	١٤٠,١٥٥	٠١ يونيو ٢٠١٠	٣٠	٢,٢٢١,٢
٦	القطاع السكني	٢٠٣,١٣٥	٠١ يناير ٢٠٠٣	٣٠	١,٩٧٤,٤
٧	القطاع اللوجستي	٢٠٠,٠٠٠	١٩ يونيو ٢٠٠٥	٣٠	١,٩٥٩,٧
٨	القطاع السكني	٤٩,٣٣٤	٠١ فبراير ٢٠٠٥	٣٠	١,٩٥٧,١
٩	القطاع اللوجستي	٥٩,٠٥٧	١٥ أبريل ٢٠٠٧	٣٠	١,٩٠٣,٦
١٠	القطاع الصناعي	٩٩,٢٩٣	١٥ ديسمبر ٢٠٠٤	٣٠	١,٧٧٢,٦

عقود الإيجار التمويلي

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، أبرمت المجموعة ٨٩ اتفاقية إيجار مع مطورين من القطاع السكني وتكتلات صناعية يتم إثباتها ضمن عقود الإيجار التمويلي، حيث تزيد المدد المتبقية لكل منها عن ٧٠ عامًا، وتكون كامل قيمة الإيجار مستحقة الدفع مقدمًا أو خلال السنوات الخمس الأولى من مدة العقد. يتم إلغاء إثبات قطع الأراضي الخاضعة لعقود الإيجار التمويلي كعقارات استثمارية في البيانات المالية للمجموعة، ولا يتحقق من إيجارها إيرادات سنوية. ورغم ذلك، لا تزال المجموعة تواصل تحقيق إيرادات أخرى من قطع الأراضي هذه من خلال رسوم الخدمات وإيرادات خدمات

الصرف الصحي والري ونقل إيرادات عقود الإيجار. وبالإضافة إلى ذلك، هناك قطعتا أرض داخل مجمع دبي للاستثمار تم تحديدهما لعقود الإيجار التمويلي لكنهما لا زالا بدون تأجير كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

التأجير من الباطن

تنشأ إيرادات عقود الإيجار من الباطن عند قيام المستأجر بتأجير عقاره لمستأجر من الباطن، وتتقاضى المجموعة من المستأجرين ما بين ٥,٠٪ و٢٥٪ من الدخل المحتسب من قبل المستأجرين على المستأجرين من الباطن، وذلك بناءً على القطاع الذي يندرج ضمنه عقد الإيجار.

بلغ إجمالي المساحة القابلة للتأجير من الباطن والمبنية في مجمع دبي للاستثمار ٣,٨ مليون متر مربع كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، حيث توزعت هذه المساحات على القطاعات اللوجستية (٦٩%)، والسكنية (١٧%)، والتجارية (١٠%)، والصناعية (٥٪).

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، كان لدى المناطق اللوجستية والصناعية والتجارية والسكنية ٢,٣٦٨، و١٩٢، و١,٩٧٦ و١,٢٢٨ مستأجرًا من الباطن على التوالي. بلغت معدلات إشغال المساحات المبنية القابلة للتأجير من الباطن في المناطق اللوجستية، والتجارية، والصناعية، والسكنية ما نسبته نحو ٧٣٪، و٦٩٪، و٥٨٪، و٥٠٪ على التوالي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، علمًا بأن نحو ٤٠٪ من المساحات الشاغرة في المنطقة السكنية لا تزال تخضع لأعمال الإنشاء.

الخدمات الإضافية

رسوم الخدمة

تتولى شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار مسؤولية صيانة البنية التحتية الكلية والمرافق المشتركة مقابل رسوم خدمات سنوية يدفعها المستأجر، وتُحتسب على أساس المتر المربع من مساحة الأرض. يتم إصدار فواتير رسوم الخدمة وتحصيلها مقدمًا في شكل شيكات مؤجلة الدفع ويتم صرفها خلال السنة من تاريخ الفاتورة. وتخضع رسوم الخدمة للمراجعة السنوية.

الخدمات المتعلقة بمياه الصرف الصحي والري

تحتسب المجموعة على المستأجرين رسوم جمع مياه الصرف الصحي وتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة عبر شبكة الصرف الصحي داخل مجمّع دبي للاستثمار، والتي يتم احتسابها بناءً على قراءات العدّادات؛ تعاقدت المجموعة مع شركة ميتيتو، وهي جهة خارجية، لتوفير خدمات معالجة مياه الصرف الصحي (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية - اتفاقية الامتياز مع شركة ميتيتو*")، كما تبيع المجموعة مياه الصرف الصحي المعالجة للمستأجرين لاستخدامها لأغراض الري.

الإيرادات من نقل عقود الإيجار

تتقاضى المجموعة رسومًا من المستأجرين لمعالجة طلبات التغيير في الملكية ذات الصلة بعقود الإيجار، وتُفرض هذه الرسوم كنسبة مئوية من قيمة العقار وقت تغيير الملكية. تُحدد النسبة المئوية المفروضة بناءً على نوع تغيير الملكية ضمن أربع فئات، وتُفرض على كل منها رسوم تتراوح ما بين ٠,٢٥٪ و٢,٥٪: (١) شريك جديد من خارج العائلة، و(٢) شريك جديد من داخل العائلة (لغير المواطنين)، و(٣) شريك جديد من داخل العائلة (للمواطنين)، و(٤)

بيع حقوق الإيجار.

وفي ما يتعلق بجميع خدمات المرافق الأخرى، يتعاقد مستأجرو المجموعة مباشرةً مع مقدمي هذه الخدمات، حيث يتحمل كل منهم مسؤولية توفير خدماته في مجمع دبي للاستثمار، على نفقته الخاصة.

المناطق

يوضح المخطط التالي المناطق المختلفة داخل مجمع دبي للاستثمار.



المنطقة اللوجستية

تناسب المنطقة اللوجستية مجموعة من الاستخدامات اللوجستية، بما في ذلك المستودعات. تضم قائمة المستأجرين الرئيسيين والمستأجرين من الباطن في المنطقة اللوجستية كلاً من الطاير، وترانسميد، ودانزاس، والدار، إلى جانب آخرين. وتتيح روابط النقل القوية في مجمع دبي للاستثمار إمكانية الوصول إلى الأسواق الإقليمية والدولية الرئيسية. بالإضافة إلى ذلك، يتم تزويد المستأجرين في قطاع الخدمات اللوجستية بإمكانية الوصول إلى البنية التحتية والمرافق اللازمة، بما يشمل توفير إمدادات كافية من المياه، والكهرباء، والصرف الصحي، ومرافق تبريد المناطق، ونظام إدارة النفايات، ومرافق إعادة التدوير، وشبكة اتصالات، بالإضافة إلى المرافق الخدمية للموظفين. علاوةً على ذلك، قامت المجموعة في حالات معينة بتشييد مستودعات لتلائم المتطلبات المحددة لمستأجريها في قطاع الخدمات اللوجستية، وذلك لدعم هذه الفئة داخل مجمع دبي للاستثمار. وقد باعت المجموعة في مرحلة لاحقة المستودعات التي قامت بتشييدها. تتراوح مساحات قطع الأراضي داخل المنطقة اللوجستية من حوالي ١,٥٠٠,٠ متر مربع إلى حوالي ٤٦٠,٠٠٠,٠ متر مربع.

كما في تاريخ هذه النشرة، تغطي المنطقة اللوجستية مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ ٦,٥ مليون متر مربع، تضم ٦٣٧ قطعة أرض، ويخضع نحو ٩٥,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المنطقة اللوجستية لعقود إيجار تشغيلي، بينما يخضع نحو ٥,٠٪ منها لعقود إيجار تمويلي. سجلت المنطقة اللوجستية معدل إشغال لعقود إيجار الأراضي بنسبة تبلغ نحو ٩٩,٩٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

تخضع ٦١١ قطعة أرض لعقود إيجار تشغيلي في المنطقة اللوجستية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. يوضح الجدول التالي

نسبة عقود الإيجار التشغيلي في المنطقة اللوجستية التي ستخضع قيمة إيجارها للتعديل بدايةً من عام ٢٠٢٦ إلى عام ٢٠٣٠، علمًا بأن جميع هذه التعديلات تندرج تحت فئة التعديلات الثانية أو اللاحقة، مما يعني تحررها من قيد سقف الزيادة المحدد بـ ٢٠٪.

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	عدد قطع الأراضي المؤجرة	إجمالي قطع الأراضي المؤجرة	المساحة المؤجرة	إجمالي المساحة المؤجرة
		(%)	*(بالألف متر مربع)*	*(%)*
٢٠٢٦	٨٧	١٤,٢	٦٥٥,٦	١٠,٦
٢٠٢٧	١٣٩	٢٢,٧	٩٧٢,٨	١٥,٧
٢٠٢٨	٧٩	١٢,٩	٦٥١,٣	١٠,٥
٢٠٢٩	٨٨	١٤,٤	١,٢٨٣,٧	٢٠,٧
٢٠٣٠	١٦٤	٢٦,٩	٢,٢٠٥,٤	٣٥,٦
تخضع لمراجعة الإيجار بعد ٢٠٣٠	٥٤	٨,٩	٤٢٣,٨	٦,٩

المنطقة الصناعية

تتناسب المنطقة الصناعية مع مجموعة واسعة من الاستخدامات الصناعية الخفيفة والمتوسطة. تضم قائمة المستأجرين الرئيسيين والمستأجرين من الباطن في المنطقة الصناعية كلاً من شركة العوجان كوكا كولا، وجلوبال فارما، وجلف نيوز، ودبي للمرطبات، ومجموعة شركات حساني، والبيان، إلى جانب شركات أخرى. وتتيح روابط النقل القوية في مجمع دبي للاستثمار إمكانية الوصول إلى الأسواق الإقليمية والدولية الرئيسية، مما يسهل ويبسط الآلية التي تستخدمها سلاسل التوريد لتوفير المواد الخام للمستأجرين الرئيسيين والمستأجرين من الباطن. بالإضافة إلى ذلك، يتم تزويد المستأجرين في القطاع الصناعي بإمكانية الوصول إلى البنية التحتية والمرافق اللازمة، بما يشمل توفير إمدادات كافية من المياه، والكهرباء، والصرف الصحي، ومرافق تبريد المناطق، ونظام إدارة النفايات، ومرافق إعادة التدوير، وشبكة اتصالات، بالإضافة إلى المرافق الخدمية للموظفين.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تغطي المنطقة الصناعية مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ ٣,٨ مليون متر مربع، تضم ١٩٦ قطعة أرض، ويخضع نحو ٩٥,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المنطقة الصناعية لعقود إيجار تشغيلي، بينما يخضع نحو ٥,٠٪ منها لعقود إيجار تمويلي. سجلت المنطقة الصناعية معدل إشغال لعقود إيجار الأراضي بنسبة تبلغ نحو ١٠٠,٠٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

تخضع ١٩٥ قطعة أرض لعقود إيجار تشغيلي في المنطقة الصناعية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. يوضح الجدول التالي نسبة عقود الإيجار التشغيلي في المنطقة الصناعية التي ستخضع قيمة إيجارها للتعديل بدايةً من عام ٢٠٢٦ إلى عام ٢٠٣٠، علمًا بأن جميع هذه التعديلات تندرج تحت فئة التعديلات الثانية أو اللاحقة، مما يعني تحررها من قيد سقف الزيادة المحدد بـ ٢٠٪.

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	عدد قطع الأراضي المؤجرة	إجمالي قطع الأراضي المؤجرة	المساحة المؤجرة	إجمالي المساحة المؤجرة
		(%)	*(بالألف متر مربع)*	*(%)*
٢٠٢٦	٢٧	١٣,٩	٣٨١,٦	١٠,٥
٢٠٢٧	٣٦	١٨,٥	٤٨٤,٢	١٣,٣
٢٠٢٨	١٨	٩,٢	٣٦٠,٤	٩,٩
٢٠٢٩	٣٢	١٦,٤	٨١٧,٨	٢٢,٥
٢٠٣٠	٧١	٣٦,٤	١,١٦٢,٦	٣٢,٠
تخضع لمراجعة الإيجار بعد ٢٠٣٠	١١	٥,٦	٤٣٠,٣	١١,٨

وتتنوع الصناعات القائمة في مجمع دبي للاستثمار لتشمل:

- **<u>الصناعات المتوسطة:</u>** تشكل ما نسبته ٦٦,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المنطقة الصناعية، وتشمل الصناعات المتوسطة الموجودة في المنطقة عمليات التصنيع القائمة على الآلات، مثل المشروبات الغازية، والمطابع، وتصنيع مواد البناء، وتصنيع الزجاج المسطح.
- **<u>الصناعات الخفيفة:</u>** تشكل ما نسبته ٣٣,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المنطقة الصناعية، وتشمل شركات الصناعات الخفيفة الموجودة في المنطقة الشركات التي تعمل في تصنيع سلع المعالجة الخفيفة بشكل أساسي ضمن نظام الورش، مثل العطور، والبلاستيك، والصابون، والأثاث، والرخام، ومواد التغليف.
- **<u>تبريد المناطق:</u>** شكل ما نسبته ١,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المنطقة الصناعية، وتقوم شركة إيميكول بتوفير هذه الخدمة.

المنطقة التجارية

توفر المنطقة التجارية مجموعة من المرافق للاستخدامات التجارية، بما يشمل المكاتب، وصالات العرض، ومنافذ البيع بالتجزئة، بالإضافة إلى المرافق الصحية والمدارس. تتيح روابط النقل القوية في مجمع دبي للاستثمار إمكانية وصول الشركات إلى الأسواق الإقليمية والدولية الرئيسية. تضم قائمة المستأجرين الرئيسيين والمستأجرين من الباطن في المنطقة التجارية ماريوت، ومدرسة نبراس الدولية (جزء من شراكة المدارس الدولية)، ولولو هايبر ماركت، وإن إم سي للرعاية الصحية، ومدرسة الشويفات الدولية، وميلينيوم هوتيلز آند ريزورتس، إلى جانب جهات أخرى.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تغطي المنطقة التجارية مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ ١,٠ مليون متر مربع، تضم ١٠٥ قطعة أرض، ويخضع نحو ٩١,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المنطقة التجارية لعقود إيجار تشغيلي، بينما يخضع نحو ٩,٠٪ منها لعقود إيجار تمويلي. سجلت المنطقة التجارية معدل إشغال لعقود إيجار الأراضي بنسبة تبلغ نحو ١٠٠,٠٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

تخضع ٩٦ قطعة أرض لعقود إيجار تشغيلي في المنطقة التجارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. يوضح الجدول التالي نسبة عقود الإيجارات التشغيلية في المنطقة التجارية التي ستخضع قيمة إيجارها للتعديل بدايةً من عام ٢٠٢٦ إلى عام ٢٠٣٠. علمًا بأن جميع هذه التعديلات تندرج تحت فئة التعديلات الثانية أو اللاحقة، مما يعني تحررها من قيد سقف الزيادة المحدد بـ ٢٠٪.

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	عدد قطع الأراضي المؤجرة	إجمالي قطع الأراضي المؤجرة	المساحة المؤجرة	إجمالي المساحة المؤجرة
		(%)	*(بالألف متر مربع)*	*(%)*
٢٠٢٦	١٣	١٣,٥	٩٠,٧	٩,٥
٢٠٢٧	٢٤	٢٥,٠	٩١,٦	٩,٧
٢٠٢٨	٨	٨,٣	٥٠,٦	٥,٣
٢٠٢٩	٨	٨,٣	٢٣١,٩	٢٤,٥
٢٠٣٠	٣٧	٣٨,٥	٤٠٨,٩	٤٣,١
تخضع للمراجعة بعد ٢٠٣٠	٦	٦,٣	٧٤,٥	٧,٩

تشمل المرافق داخل المنطقة التجارية ما يلي:

- **صالات العرض:** تشكل نحو ٢٥,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المنطقة التجارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وتضم قائمة المستأجرين وكلاء السيارات وشركات المفروشات المنزلية والملابس والإلكترونيات وغيرها.

- **المدارس:** تشكل المدارس ما يقرب من ٢٠,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المنطقة التجارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، ويحتوي مجمع دبي للاستثمار على ست مدارس قائمة، تتميز بمواقعها الاستراتيجية التي تسهل الوصول إلى مختلف المناطق السكنية داخل المجمع. وتلبي هذه المدارس احتياجات الطلاب من مرحلة رياض الأطفال وحتى مرحلة ما قبل الجامعة، وتقدم مجموعة متنوعة من المناهج الدراسية المختلفة.

- **البيع بالتجزئة:** تشكل مساحات البيع بالتجزئة في مجمع دبي للاستثمار حوالي ٢٠,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المنطقة التجارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وتُعتبر مساحات التجزئة في مجمع دبي للاستثمار مناسبة لكل من كبار تجار التجزئة وصغار التجار المستقلين، وتتميز بمواقع تضمن سهولة الوصول إليها من قبل القاطنين والزوار على حدٍ سواء.

- **المكاتب والمقر الرئيسي:** تشكل نحو ٢٢,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المنطقة التجارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وقد تم بناء مجموعة من المكاتب من قبل مطورين خارجيين، وهي إما مؤجرة أو متاحة للتأجير من الباطن.

- **الضيافة:** تشكل نحو ٧,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المنطقة التجارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، ويضم مجمع دبي للاستثمار حاليًا ستة فنادق عاملة، وتشمل شركات الإدارة المشغلة لها كلاً من شركة بريمير إن ووشركة فورتشن هوتيلز وميلينيوم ليك فيو هوتيل.

- **أنشطة أخرى:** تشكل نحو ٦,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المنطقة التجارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، ويضم مجمع دبي للاستثمار حاليًا مستشفيين قيد التشغيل، تقدمان خدمات طبية عامة للقاطنين والزوار.

المنطقة السكنية

تتوفر خيارات كثيرة من أماكن الإقامة داخل مجمع دبي للاستثمار، بما يشمل سكن الموظفين، والسكن العائلي، وأماكن الإقامة متعددة الاستخدامات، وسكن إقامة موظفي الفنادق، حيث تمثل ما نسبته حوالي ١٨,٠٪ و٧٤,٠٪ و٥,٠٪ و٣,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير، على التوالي. ويهدف إدراج المنطقة السكنية في مجمع دبي للاستثمار إلى استقطاب الشركات الصناعية والتجارية واللوجستية، وذلك من خلال توفير أماكن إقامة قريبة لموظفي هذه الشركات. تضم قائمة المستأجرين الرئيسيين والمستأجرين من الباطن في المنطقة السكنية كلاً من طيران الإمارات، ومجمع جرين كوميونيتي، وريتاج، وديونز فيليج، وأرينكو.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تغطي المنطقة السكنية مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ ٥,٧ مليون متر مربع، تضم ٣٣٢ قطعة أرض، ويخضع نحو ٧٠,٠٪ من تلك لعقود إيجار تمويلي، بينما يخضع نحو ٣٠,٠٪ منها لعقود إيجار تشغيلي. سجلت المنطقة السكنية معدل إشغال لعقود إيجار الأراضي بنسبة تبلغ نحو ٩٩,٧٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

تخضع ٢٧٨ قطعة أرض لعقود إيجار تشغيلي في المنطقة السكنية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. يوضح الجدول التالي نسبة عقود الإيجارات التشغيلية في المنطقة السكنية التي ستخضع قيمة إيجارها للتعديل بدايةً من عام ٢٠٢٦ إلى

عام ٢٠٣٠، علمًا أن جميع هذه التعديلات تندرج تحت فئة التعديلات الثانية أو اللاحقة، مما يعني تحررها من قيد سقف الزيادة المحدد بـ ٢٠٪.

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	عدد قطع الأراضي المؤجرة	إجمالي قطع الأراضي المؤجرة	المساحة المؤجرة	إجمالي المساحة المؤجرة
		(%)	*(بالألف متر مربع)*	*(%)*
٢٠٢٦	٤٢	١٥,١	١٨٣,٢	١٠,٥
٢٠٢٧	٦٩	٢٤,٨	٢٣١,٥	١٣,٣
٢٠٢٨	٣٢	١١,٥	٣٥٣,٥	٢٠,٤
٢٠٢٩	٥٥	١٩,٨	٥٠١,٧	٢٨,٩
٢٠٣٠	٦٥	٢٣,٤	٣٨٤,٥	٢٢,١
تخضع لمراجعة الإيجار بعد ٢٠٣٠	١٥	٥,٤	٨٢,٥	٤,٧

العلاقات مع المستأجرين

قسم التأجير

يعتمد قسم التأجير بالمجموعة على كوادر ذات خبرة واسعة في السوق المحلية وأنظمة إدارية متطورة لضمان سلاسة التعامل مع المستأجرين، مما رفع مستويات الإشغال، حيث نجحت المجموعة في الحفاظ على نسبة إشغال بلغت نحو ٩٩,٩٪ لعقود إيجار الأراضي في مجمع دبي للاستثمار في عام ٢٠٢٥.



العلاقات مع المستأجرين

قامت المجموعة بتطبيق منظومة متكاملة لإدارة المستأجرين وتقديم الدعم الفني والإداري، وذلك عبر التنسيق المشترك بين قطاعات الأعمال التجارية، والعمليات التشغيلية والهندسة، والإدارة المالية التابعة لها.



قدمت المجموعة خدمات لمساعدة مستأجريها تشمل تسجيلات إيجاري، وتسهيل التأجير من الباطن من قبل المستأجرين، والحصول على شهادات عدم ممانعة في ما يتعلق بنقل عقود الإيجار وتغيير استخدامات الأراضي. ونتيجةً لذلك، حصلت المجموعة على تقييمات من المستأجرين بدرجة "راضٍ جدًا" في ما يتعلق بمحفظة الخدمات المقدمة في مجمع دبي للاستثمار، ودرجة "جودة عالية جدًا" في ما يخص جودة الخدمات المقدمة، ودرجة "استجابة فائقة" في ما يتعلق بسرعة الاستجابة، وذلك في استبيانٍ أجرته المجموعة في عام ٢٠٢٤.

فريق التحصيل

يتواصل فريق التحصيل التابع للمجموعة مع المستأجرين بشأن الدفعات المتأخرة التي تجاوزت مدة استحقاقها ٣٠ يومًا، ويتولى توجيه الإخطارات للمستأجرين الذين لديهم أرصدة مستحقة، بالإضافة إلى إعداد تقارير التحصيل. وعند الضرورة، كما حدث خلال جائحة كوفيد-١٩، قد يقوم فريق التحصيل لدى المجموعة بتنفيذ خطط سداد مع المستأجرين الذين تأخروا في دفع قيمة الإيجار.

الموظفون

عيّنت المجموعة ٦١ و٦٤ و٦١ موظفًا في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤ و٢٠٢٥ على التوالي. وقد تم توزيع هؤلاء الموظفين في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ على أقسام الإدارة، والمالية، والموارد البشرية والإدارة العامة، والشؤون التجارية، والعمليات التشغيلية، والشؤون القانونية. وتشغل الكوادر النسائية ٢٤ وظيفة ضمن الهيكل التنظيمي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغ عدد موظفي المجموعة ٦٠ موظفاً.

مزايا الموظفين

تكرس المجموعة جهودها لتعزيز التوازن بين العمل والحياة لموظفيها، وتوفر عددًا من المرافق والمبادرات لدعم وإثراء تجربة كل موظف، بما في ذلك إعداد الوجبات الصحية، وبرامج السلامة المالية، والفحوصات الطبية الأساسية في موقع العمل، وحملات التطعيم ضد الأنفلونزا، وإدارة والوقاية من السكري وارتفاع ضغط الدم، بالإضافة إلى جلسات التأمل واليوغا. بالإضافة إلى ذلك، قدمت المجموعة ٢١١ ساعة تدريبية لموظفيها في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، مما أتاح للموظفين الفرصة للحصول على شهادات من معهد تشارترد للأفراد والتنمية (CIPD).

وتهدف هذه المبادرات إلى تعزيز بيئة عمل داعمة وإيجابية لجميع الموظفين والمقاولين التابعين للمجموعة، ونتيجةً لذلك، حافظت المجموعة على متوسط معدل استبقاء بلغ حوالي ٩٤,٠٪ في الفترة الممتدة من عام ٢٠٢٣ إلى عام ٢٠٢٥.

يتلقى جميع الموظفين تدريبًا شاملاً على سياسات وإجراءات الموارد البشرية الخاصة بالمجموعة، كما يمكنهم الوصول إلى نظام الموارد البشرية التابع لها، والمدعوم بميزات الذكاء الاصطناعي لتبسيط وتخصيص تجربة الموظفين حسب الاحتياجات الفردية.

التوطين

تلتزم المجموعة بزيادة نسبة موظفيها العاملين في دولة الإمارات من المواطنين الإماراتيين، وتطوير برامجهم التدريبية وخبراتهم. وقد شكل الموظفون الإماراتيون نحو ٢٥,٥٪ من القوى العاملة بالمجموعة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تفرض حكومة دولة الإمارات حصة إلزامية لنسبة المواطنين الإماراتيين الذين يتعين على المجموعة توظيفهم بنسبة ٢٤,٥٪.

تركز المجموعة على التكامل المستدام للمواهب الإماراتية عبر أقسامها، وذلك من خلال تعزيز قنوات الاستقطاب عبر الشراكات مع الجامعات، وبرامج التدريب الداخلي، وبرامج التوجيه المهني، ووضع خطط استيعاب سنوية، وتطبيق نماذج عمل مرنة، وتقديم تعويضات تنافسية، وتعزيز قدرات المديرين من خلال التدريب المستهدف، وضمان الامتثال لمعايير توطين عبر مراجعات وتدقيقات ربع سنوية.

الصحة والسلامة والمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة

الصحة والسلامة

تبنت المجموعة معايير الصحة والسلامة وفقًا للقوانين واللوائح المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما تم اعتماد المخطط الرئيسي للمجموعة من قبل بلدية دبي، والذي يتضمن التصاريح المتعلقة بالبيئة والصحة والسلامة.

ويُطالب جميع المستأجرين باستيفاء متطلبات سلامة محددة في ما يتعلق بالمتطلبات المتعلقة بالوقاية من الحرائق والسلامة والصحة والبيئة (**"متطلبات الصحة والسلامة والبيئة"**)؛ وبالتالي يتحمل كل مستأجر مسؤولية تقديم جميع طلبات التراخيص ذات الصلة بنشاطه التجاري. تعتمد متطلبات الصحة والسلامة والبيئة المحددة التي يجب على كل مستأجر الالتزام بها على طبيعة المرافق المستخدمة.

وقد تبنت المجموعة نهجًا استباقيًا للاستجابة للطوارئ، من خلال إنشاء قنوات تواصل متعددة مع المستأجرين وأصحاب المصلحة، ومشاركة التحديثات المنتظمة عبر عمليات تواصل شفافة، وإجراء تدريبات على السلامة من الحرائق مرتين سنويًا. بالإضافة إلى ذلك، يمتلك مجمع دبي للاستثمار القدرة على زيادة ضخ المياه بنسبة تقارب ٣٠٠,٠٪ في حال هطول الأمطار الغزيرة، عقب تنفيذ مبادرات تحسين القدرات الاستيعابية.

العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمية

العوامل البيئية

وسعيًا لتحقيق هدفها في إدارة مجمع دبي للاستثمار بشكل مستدام، حققت المجموعة عددًا من الإنجازات الرئيسية في مجال الاستدامة خلال عام ٢٠٢٤، ومنها:

- توليد ١,٩ مليون كيلوواط ساعة من الطاقة النظيفة.
- توفير ٧٠٠ ميغاواط ساعة من الطاقة عبر استبدال ١,٣٥٥ من مصابيح الصوديوم بمصابيح LED.
- تشغيل ١٠ سيارات هجينة في مهام الدوريات.
- إعادة تدوير ١٩,٠ مليون متر مكعب من المياه.
- إعادة تدوير ٣٠٠ طن من النفايات.
- توفير ١٠٠,٠٪ من خدمات تبريد المناطق عبر شركة إيميكول.

بالإضافة إلى ذلك، ومنذ التأسيس وحتى نهاية عام ٢٠٢٤، تم غرس أكثر من ٥٠٠,٠٠٠ شجرة وشجيرة في مجمع دبي للاستثمار، كما وضعت المجموعة برنامجًا لمعالجة بحيرة جرين كوميونيتي، يشمل إزالة الرواسب، والصيانة السنوية، والحصول على شهادات السلامة البيئية من بلدية دبي.

أجرت المجموعة تقييمًا لانبعاثات الكربون ووضعت تدابير لكفاءة الطاقة ضمن استراتيجيتها لإزالة الكربون، وذلك تماشيًا مع الأهداف الوطنية لدولة الإمارات، بما يشمل استبدال ما يقرب من ١٢,٠٠٠ من مصابيح الصوديوم في الشوارع إلى مصابيح LED وإنشاء محطات شحن للمركبات الكهربائية داخل مجمع دبي للاستثمار.

علاوةً على ذلك، تلتزم المجموعة بدعم والمساهمة في المبادرات البيئية التي ينفذها المستأجرون، مثل دعم تركيب الألواح الشمسية من قبل المستأجرين. على سبيل المثال، قدّمت المجموعة دعمًا إداريًا لشركة الفطيم لكزس عند تنفيذ العديد من مبادرات الاستدامة في مركز المبيعات التابع لها في مجمع دبي للاستثمار، بما في ذلك تركيب ألواح شمسية، ونظام لإعادة تدوير السجاد، ونظام لإعادة تدوير المياه، وأنابيب الإضاءة الطبيعية/الأنابيب الشمسية، وغيرها، فضلاً عن المساعدة في الحصول على الموافقات التنظيمية وشهادات عدم الممانعة.

العوامل الاجتماعية

وكجزء من تطوير مجمع دبي للاستثمار، تم دمج تطوير البنية التحتية الاجتماعية والنقل في المخطط الرئيسي.



وتلتزم المجموعة برعاية ودعم مجموعة من المبادرات الاجتماعية الموجهة لمستأجري المجمع، وذلك في إطار دورها ضمن نسيج مجتمع دبي وباعتبارها جزءًا من مجموعة شركات المساهم البائع. على سبيل المثال، استضافت المجموعة السباق الأخضر لدبي للاستثمار في مجمع دبي للاستثمار بشكل سنوي منذ عام ٢٠٢٢. ويتم إجراء هذا السباق جريًا/مشيًا لمسافة ٣ أو ٥ كيلومترات حول مجمع دبي للاستثمار، حيث يدعم المبادرات القائمة على رؤية صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم.

التأمين

تطبق المجموعة استراتيجية تأمين محددة بوضوح تشمل وظائفها التشغيلية ضمن نطاق التغطية التأمينية. كما في تاريخ هذه النشرة، تتوفر لدى المجموعة وثائق تأمين سارية تغطي جميع مخاطر الممتلكات، والمسؤولية العامة، وانقطاع الأعمال، والمركبات، بالإضافة إلى التأمين على الموظفين. بالإضافة إلى ذلك، تتوفر وثائق تأمين ضد مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين والتأمين ضد مخاطر الأمن السيبراني على مستوى مجموعة المساهم البائع، والتي تستفيد منها المجموعة بموجب شروط اتفاقية مستوى الخدمة المبرمة مع المساهم البائع (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية— اتفاقية مستوى الخدمة مع المساهم البائع*").

الملكية الفكرية

مُنحت المجموعة ترخيصًا مجانيًا وغير حصري وقابلاً للتجديد من قبل المساهم البائع لاستخدام العلامات التجارية اسم وشعار مجمع دبي للاستثمار، والتي يُعد المساهم البائع هو المالك المسجل لها في دولة الإمارات العربية المتحدة (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية — اتفاقية ترخيص العلامة التجارية*").

بالإضافة إلى ذلك، تستخدم المجموعة اسم النطاق المسجل https://www.dipark.com/، المملوك لشركة تيك سورس ذ.م.م، وهي شركة تابعة للمساهم البائع، وفقًا لشروط اتفاقية مستوى الخدمة المبرمة مع شركة تيك سورس ذ.م.م في ١ يناير ٢٠٢٤، بصيغتها المعدلة في ١٧ ديسمبر ٢٠٢٤.

تقنية المعلومات

تمتلك المجموعة منصة خدمات إلكترونية شاملة تتيح تقديم طلبات الإيجار والدفع والحصول على الموافقات عبر الإنترنت. وفي إطار منصة الخدمات الإلكترونية الخاصة بها، قامت المجموعة بتحصيل ما يقارب ٥,٠ ملايين درهم إماراتي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ عبر بوابة المدفوعات التابعة لمصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي.



وقد صُممت استراتيجية تقنية المعلومات للمجموعة لتلبية سياستها المتمثلة في تقديم أعلى جودة من الخدمات للمستأجرين والمقيمين، فضلاً عن ضمان أفضل مستويات استرداد التكاليف. تتم مركزية معظم عمليات تقنية المعلومات الخاصة بالمجموعة وإدارتها من قبل المساهم البائع، وذلك بهدف تحقيق الكفاءة من خلال وفورات الحجم، ويتم تقديمها للمجموعة بموجب شروط اتفاقية مستوى الخدمة مع المساهم البائع (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية— اتفاقية مستوى الخدمة مع المساهم البائع*").

يدير المساهم البائع بنية تحتية هجينة لتقنية المعلومات تتكون من مراكز بيانات داخلية رئيسية تقع في دبي، مدعومة بأجهزة تمتاز بالمرونة والقابلية للتوسع والتوافر العالي، وبيئة للتعافي من الكوارث تعتمد على السحابة ومستضافة على منصة مايكروسوفت أزور. تهدف هذه البنية التحتية إلى ضمان استمرارية الأعمال، والمرونة التشغيلية، والقابلية للتوسع. كما تحظى البيئة التقنية بحماية عبر تقنيات أمنية متطورة، تشمل ضوابط مراقبة متقدمة للشبكة والنقاط الطرفية. بالإضافة إلى ذلك، يوفر مركز العمليات الأمنية الذي يعمل على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع خدمات المراقبة والاستجابة للحوادث، ويتم تشغيله من قبل مقدم خدمات أمنية مدارة خارجي يتمتع بسمعة مرموقة.

تعتزم المجموعة خلال عام ٢٠٢٦ استبدال تطبيقها العقاري وتنفيذ "سيلز فورس" و"أوراكل".

الدعاوى القضائية

قد تكون الكيانات التابعة للمجموعة، من وقت لآخر، طرفًا في أحد المنازعات، التي تنشأ ضمن سياق عملها المعتاد، ولا يُتوقّع أن يكون لأي منها تأثير سلبي جوهري على المركز المالي للمجموعة أو ربحيتها، حتى إذا اتضح أن لها تأثير سلبي على الكيان المعني ضمن المجموعة.

لم تكن المجموعة طرفًا في أي إجراءات حكومية أو قانونية أو تحكيمية جوهرية (بما في ذلك أي إجراءات معلقة أو

مهدد برفعها تعلم بها المجموعة) خلال الاثني عشر شهرًا الماضية التي تسبق تاريخ هذه النشرة، والتي قد تؤثر بصورة كبيرة، أو كان لها تأثير بالغ، على مركزها المالي أو ربحيتها.

٣. بيان تطور رأس المال

الهيكل الحالي لرأس مال الشركة قبل بداية الطرح:

حُدد رأس مال الشركة ليكون ١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠ درهم إماراتي موزع على عدد ٨,٦٧٦,٢١٦,٥٠٠ (ثمانية مليارات وستمائة وستة وسبعون مليوناً ومائتان وستة عشر ألفاً وخمسمائة) سهم بقيمة اسمية قدرها ٠,٢٠ درهم إماراتي لكل سهم. وجميع أسهم الشركة متساوية مع بعضها البعض في كافة الحقوق.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل وبعد إتمام عملية الطرح:

كما في تاريخ هذه النشرة:

قبل الطرح

الاسم	الجنسية/بلد التأسيس	نوع الأسهم	عدد الأسهم	إجمالي قيمة الأسهم*	نسبة الملكية من رأس المال
دبي للاستثمار ش.م.ع	الإمارات العربية المتحدة	عادية	٨,٦٧٦,٢١٦,٥٠٠	١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠ درهم إماراتي	%١٠٠

*استناداً على القيمة الاسمية للأسهم، والبالغة ٠,٢٠ درهم إماراتي (عشرون فلساً) لكل سهم.

بعد الطرح

الاسم	الجنسية/بلد التأسيس	نوع الأسهم	عدد الأسهم	إجمالي قيمة الأسهم*	نسبة الملكية من رأس المال
دبي للاستثمار ش.م.ع	الإمارات العربية المتحدة	عادية	٦,٩٤٠,٩٧٣,٢٠٠	١,٣٨٨,١٩٤,٦٤٠ درهم إماراتي	%٨٠
المكتتبين الذين تم قبول طلبات الاكتتاب الخاصة بهم بنجاح	جنسيات مختلفة	عادية	١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠	٣٤٧,٠٤٨,٦٦٠ درهم إماراتي	٪٢٠

*استناداً على القيمة الاسمية للأسهم، والبالغة ٠,٢٠ درهم إماراتي (عشرون فلساً) لكل سهم.

هيكل رأس مال الشركة بعد اكتمال الطرح:

عند إتمام عملية الطرح، سيكون رأس مال الشركة المدفوع ١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠ درهم إماراتي مقسمًا إلى عدد ٨,٦٧٦,٢١٦,٥٠٠ (ثمانية مليارات وستمائة وستة وسبعون مليوناً ومائتان وستة عشر ألفاً وخمسمائة) سهماً بقيمة اسمية قدرها ٠,٢٠ درهم إماراتي لكل سهم.

بافتراض تخصيص جميع أسهم الطرح وعدم زيادة حجم الطرح، سيحتفظ المساهم البائع بنسبة قدرها ٨٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة. قدمت الشركة خطتها إلى هيئة سوق المال بشأن عزم الشركة والمساهم البائع على طرح نسبة ٢٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة. ويحتفظ المساهم البائع بالحق في تعديل حجم الطرح وحجم أي شريحة في أي وقت قبل نهاية فترة الاكتتاب وفقاً لتقديره المطلق، مع مراعاة القوانين المعمول بها وبعد الحصول على موافقة الهيئة.

عدد أسهم المساهم البائع:	٦,٩٤٠,٩٧٣,٢٠٠ (ستة مليارات وتسعمائة وأربعون مليون وتسعمائة وثلاثة وسبعون ألف ومائتان) سهم
عدد إجمالي أسهم المكتتبين (على افتراض تخصيص جميع أسهم الطرح بما في ذلك كافة الشرائح المذكورة في هذه النشرة، علمًا بأن ذلك يشمل كافة شرائح أسهم الطرح المنصوص عليها في هذه النشرة):	١,٧٣٥,٢٤٣,٣٠٠ (مليار وسبعمائة وخمسة وثلاثون مليوناً ومائتان وثلاثة وأربعون ألفاً وثلاثمائة) سهم
الإجمالي:	٨,٦٧٦,٢١٦,٥٠٠ (ثمانية مليارات وستمائة وستة وسبعون مليوناً ومائتان وستة عشر ألفاً وخمسمائة) سهم

٤. بيان بموقف القضايا والإجراءات والنزاعات المتعلقة بالشركة خلال الثلاث السنوات الأخيرة:

قد تكون الكيانات ضمن المجموعة، من وقت لآخر، طرفًا في أحد المنازعات، التي تنشأ ضمن سياق عملها المعتاد، ولا يُتوقّع أن يكون لأي منها تأثير سلبي جوهري على المركز المالي للمجموعة أو ربحيتها، حتى إذا اتضح أن لها تأثير سلبي على الكيان المعني ضمن المجموعة.

لم تكن المجموعة طرفًا في أي إجراءات حكومية أو قانونية أو تحكيمية جوهرية (بما في ذلك أي إجراءات معلقة أو مهدد برفعها تعلم بها المجموعة) خلال الثلاث السنوات الأخيرة التي تسبق تاريخ هذه النشرة، والتي قد تؤثر بصورة كبيرة، أو كان لها تأثير بالغ، على مركزها المالي أو ربحيتها.

٥. بيان عدد وفئات موظفي المجموعة والشركات التابعة لها:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، يبلغ عدد موظفي المجموعة ٦٠ موظفاً. يتم توزيع الموظفين على أقسام الإدارة، والمالية، والموارد البشرية والإدارة، والتجارة، والعمليات، والشؤون القانونية.

٦. السياسات المحاسبية المعتمدة والمعمول بها في الشركة:

ستقوم الشركة بإعداد الحسابات الخاصة بها وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية ومتطلبات القوانين السارية في مركز دبي المالي العالمي.

٧. بيان بتمويلات المجموعة، والتسهيلات الائتمانية والمديونيات وأهم الشروط المتعلقة بها:

يرجى الرجوع إلى قسم *"الاتفاقيات الجوهرية—اتفاقيات التمويل"* من هذه النشرة.

٨. بيان بالرهونات الحالية والأعباء الواقعة على أصول المجموعة:

لا يوجد.

٩. المخاطر المتعلقة بالاستثمار (مخاطر الاستثمار):

ينطوي الاستثمار في أسهم الطرح وحيازتها على مخاطر مالية، لذا يتعين على المستثمرين المحتملين في أسهم الطرح مراجعة كل المعلومات الواردة في هذه النشرة بعناية فائقة والانتباه بشكل خاص للمخاطر التالية المرتبطة بالاستثمار في الشركة والمجموعة وفي أسهم الطرح، والتي يجب أخذها جميعًا في الاعتبار مع كل المعلومات الأخرى الواردة في هذه النشرة. وفي حالة ظهور خطر واحد أو أكثر من المخاطر التالية، فقد يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة و/أو وضعها المالي و/أو نتائج عملياتها و/أو توقعاتها المستقبلية و/أو سعر أسهم الطرح، وقد يخسر المستثمرون استثماراتهم بالكامل أو جزءًا منها، بيد أن المخاطر الواردة أدناه قد لا تكون شاملة، ولا تتضمن بالضرورة كل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الشركة ومجموعتها وفي أسهم الطرح. قد تنشأ مخاطر وشكوك إضافية غير معلومة للمجموعة حاليًا أو تعتبرها غير جوهرية في الوقت الحالي أو قد تصبح جوهرية في المستقبل وقد يكون لها تأثير سلبي جوهري في أعمال المجموعة و/أو نتائج عملياتها و/أو وضعها المالي و/أو توقعاتها و/أو سعر أسهم الطرح.

عوامل المخاطرة

١. المخاطر المتعلقة بأعمال المجموعة والقطاع الذي تعمل فيه.

١,١. تعتمد المجموعة على الإيرادات والتدفقات النقدية المتولدة من مجمع دبي للاستثمار، الذي تشغله بموجب عقد الإيجار الرئيسي الذي تبلغ مدته ٩٩ عامًا ويتضمن أحكامًا للإنهاء المبكر.

تعتمد المجموعة على الإيرادات والتدفقات النقدية المتولدة من مجمع دبي للاستثمار (يرجى الرجوع إلى قسم "*تتركز الإيرادات والتدفقات النقدية للشركة في مجمع دبي للاستثمار وتعتمد على مستويات الإشغال فيه*")، الذي تشغله بموجب عقد الإيجار الرئيسي المبرم بين المساهم البائع والحكومة، والذي تم التنازل عنه لصالح شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار بموجب اتفاقية التنازل عن عقد الإيجار الرئيسي (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية — عقد الإيجار الرئيسي واتفاقية التنازل عنه — اتفاقية التنازل عن عقد الإيجار الرئيسي*"). تبلغ مدة عقد الإيجار الرئيسي ٩٩ عامًا، تبقى منها ٧٢ عامًا تقريباً، ومن المقرر أن تنتهي في ١ فبراير ٢٠٩٨، ويتضمن أحكامًا للإنهاء المبكر تسمح للحكومة بإنهاء العقد قبل انتهاء مدته في الحالات التالية: (١) تخلف شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار عن دفع كامل مبلغ الإيجار المستحق لمدة تزيد عن ثلاثة أشهر، و(٢) إخفاق شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار في الامتثال لأي من تعهداتها المنصوص عليها في عقد الإيجار الرئيسي لمدة تزيد عن شهرين، وذلك عقب استلام إخطار بهذا الإخفاق، و(٣) حل شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار لأي سبب من الأسباب. على الرغم من التنازل عن عقد الإيجار الرئيسي من المساهم البائع إلى شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار بموجب اتفاقية التنازل عن عقد الإيجار الرئيسي، تظل هناك مخاطر أخرى تتمثل في أن الإشارات إلى المساهم البائع في عقد الإيجار الرئيسي قد لا يمكن تفسيرها جميعًا على أنها إشارات إلى شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار، وبالتالي قد يحق للحكومة أيضًا إنهاء عقد الإيجار الرئيسي في حال تصفية المساهم البائع لأي سبب من الأسباب. وفي حالة إنهاء عقد الإيجار الرئيسي، وبغض النظر عن سبب الإنهاء، سيكون للحكومة الحق في دخول واسترداد الأرض التي يقع عليها مجمع دبي للاستثمار، بالإضافة إلى أي منشآت ثابتة عليها (والتي قد تشمل أصول البنية التحتية التي شيدها مستأجرو المجموعة

والمستأجرون من الباطن وتعود ملكيتها لهم) وغيرها من الأصول المملوكة لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار بقيمة تعادل أي مبالغ مستحقة عليها لصالح الحكومة.

مدة عقد الإيجار الرئيسي ثابتة ولا تتضمن أي أحكام للتجديد التلقائي، وبالتالي يتطلب أي تجديد التوصل إلى اتفاق بين الحكومة والمجموعة. وفي حال عدم الاتفاق على تجديد العقد أو تمديده، ستعود الأرض المؤجرة وجميع المنشآت المقامة عليها إلى الحكومة دون دفع أي تعويض لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار أو لأي شاغل لمجمع دبي للاستثمار.

وفي حالة إنهاء عقد الإيجار الرئيسي، أو عدم تجديده أو تمديده عند انتهاء مدته، ستفقد المجموعة الحق في إشغال الأرض التي يقع عليها مجمع دبي للاستثمار وإدارة أعمالها منها، وقد تؤول بعض أو جميع الأصول الواقعة على الأرض إلى الحكومة، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١,٢ . تتركز الإيرادات والتدفقات النقدية للشركة في مجمع دبي للاستثمار وتعتمد على مستويات الإشغال فيه.

تعتمد الشركة بشكل كامل على الإيرادات والتدفقات النقدية المتولدة من شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار، التي تعتمد بشكل كامل على الإيرادات والتدفقات النقدية التي تحققها من مجمع دبي للاستثمار، حيث شكّل منذ تأسيسه ١٠٠٪ من الإيرادات والتدفقات النقدية المتولدة من شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار والمجموعة. ونتيجةً لهذا التركز، فإن أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية قد تتأثر بشكل سلبي وجوهري بأي تطورات تؤثر سلبًا على مستويات الإشغال وأسعار إيجار قطع الأراضي في مجمع دبي للاستثمار، مثل التطورات الاقتصادية أو السياسية التي تؤثر سلبًا على مستويات السكان في إمارة دبي أو دولة الإمارات بشكل عام (يرجى الرجوع إلى قسم "*— المخاطر المتعلقة بالبيئة السياسية والاقتصادية والاجتماعية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا — قد تؤثر الأوضاع الاقتصادية والمالية والسياسية العامة، لا سيما في دولة الإمارات، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية*") أو التطورات التي تؤثر سلبًا على دبي أو دولة الإمارات العربية المتحدة كمركز لعمليات الشركات اللوجستية والصناعية والتجارية، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، إطالة أمد النزاع الدائر بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران أو تصعيده (يرجى الرجوع إلى قسم "*— تواجه المجموعة منافسة — قد يؤثر استمرار حالة عدم الاستقرار والاضطرابات التي تشهدها منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، أو تصاعد النزاعات المسلحة، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية*").

تعتمد الإيرادات والتدفقات النقدية المتولدة من مجمع دبي للاستثمار على حجم العرض والطلب على المساحات المتاحة والمناسبة للمستأجرين في القطاعات اللوجستية والصناعية والتجارية والسكنية، بالإضافة إلى عوامل أخرى مثل مدى جاذبية مجمع دبي للاستثمار في نظر المستأجرين كمركز لممارسة الأعمال. ومن شأن أي انخفاض في الطلب على المساحات في مجمع دبي للاستثمار، سواء للاستخدام اللوجستي أو الصناعي أو التجاري أو السكني، أن يؤثر سلبًا في المستقبل على مستويات الإشغال، وعلى عوائد إيجار قطع الأراضي ورسوم التأجير من الباطن والعوائد

الإضافية المتولدة من مجمع دبي للاستثمار. وفي ظل هذه الظروف، قد تتأثر إيرادات شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار وتدفقاتها النقدية بشكل سلبي، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

قد يتأثر الطلب على المساحات في مجمع دبي للاستثمار سلبًا بعدة عوامل، من بينها: العوامل التنافسية (يرجى الرجوع إلى قسم "*— تواجه المجموعة منافسة*")؛ أو حدوث ركود في الاقتصاد العالمي أو الإقليمي أو المحلي (يرجى الرجوع إلى قسم "*المخاطر المتعلقة بالبيئة السياسية والاقتصادية والاجتماعية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا —قد تؤثر الأوضاع الاقتصادية والمالية والسياسية العامة، لا سيما في دولة الإمارات، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية*") بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، إطالة أمد النزاع الدائر بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران أو تصعيده (يرجى الرجوع إلى قسم "*— تواجه المجموعة منافسة — قد يؤثر استمرار حالة عدم الاستقرار والاضطرابات التي تشهدها منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، أو تصاعد النزاعات المسلحة، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية*")؛ أو تراجع مستوى الخدمات المقدمة للمستأجرين في مجمع دبي للاستثمار، أو تدهور الحالة البيئية لمجمع دبي للاستثمار (يرجى الرجوع إلى قسم "*— قد تتأثر المجموعة بشكل سلبي إذا أخفقت في صيانة مجمع دبي للاستثمار بالكفاءة المطلوبة وتقديم مستوى مقبول من الخدمات للقاطنين*"). قد تتأثر معدلات الإشغال أيضًا في حال انتهاء مدد عقود الإيجار وعدم تجديدها، أو إذا لم يتمكن المستأجرون من العثور على مستأجرين من الباطن لتأجير قطع الأراضي الخاصة بهم، أو في حال استرداد قطع الأراضي عقب تخلف المستأجرين عن السداد. مع ملاحظة أنه لم يحن بعد موعد تجديد أي من عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة بعد انتهاء مدتها الكاملة. ولقد استأثر أكبر ١٠ مستأجرين لدى المجموعة بموجب عقود الإيجار التشغيلية بنحو ٨,٠٪ من إيرادات المجموعة من إيجارات الأراضي في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (**"المستأجرون الرئيسيون"**). وبالتالي، في حالة انتهاء عقود إيجار أي من المستأجرين الرئيسيين للمجموعة وعدم تجديدها، أو في حال تخلف أي منهم عن الوفاء بالتزامات عقود إيجارهم، فإن إيرادات شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار وتدفقاتها النقدية قد تتأثر سلبًا، وهو ما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١,٣. قد يؤدي التأخر في دفع إيجار قطع الأراضي، ورسوم التأجير من الباطن، ورسوم الخدمات الأخرى أو عدم سدادها على الإطلاق إلى انخفاض التدفقات النقدية المتولدة من مجمع دبي للاستثمار.

مثلت إيرادات الإيجار المتأتية من إيجار قطع الأراضي المدفوعة من قبل المستأجرين ما نسبته ٦٨,٣٪ و٦٧,٧٪ و٦١,٨٪ و٦١,٤٪ من إجمالي إيرادات المجموعة في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤ و٢٠٢٥ وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، على التوالي. ويتم إصدار فواتير إيجار قطع الأراضي وعقود الإيجار التشغيلي الخاصة بالمجموعة سنويًا وتحصيلها مقدمًا في شكل شيكات مؤجلة التاريخ. ونظرًا إلى أن الاستقرار المالي للمستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلية قد يتغير بمرور الوقت، فمن المحتمل أن يتعثر المستأجرين في سداد دفعات إيجار قطع الأراضي المستحقة لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار كليًا أو جزئيًا في تاريخ استحقاقها. ومن

شأن التراكم الكبير للتأخر في السداد و/أو عدم دفع مبالغ الإيجار أن يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على التدفقات النقدية للمجموعة.

تُدفع مبالغ الإيجار من قبل المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلي مقدمًا أو خلال السنوات الخمس الأولى من مدة العقد. ونتيجةً لذلك، تُعامل قطع الأراضي الخاضعة لعقود الإيجار التمويلي كأصول مباعة، وبالتالي يتم استبعادها من بند العقارات الاستثمارية في البيانات المالية الخاصة بالمجموعة. وفي حال تخلف المستأجر بموجب عقد الإيجار التمويلي عن سداد مبلغ الإيجار كليًا أو جزئيًا بحلول تاريخ الاستحقاق، فقد يكون لذلك تأثير سلبي جوهري على التدفقات النقدية للمجموعة.

على الرغم من أن تخلف المستأجر عن دفع إيجار قطع الأراضي لفترة طويلة سيؤدي عادةً إلى قيام المجموعة بإخلاء المستأجر واسترداد الأرض وأي عقار مشيد عليها، إلا أنه قد يكون هناك تأخير في أعقاب رحيل المستأجر قبل العثور على مستأجر بديل، وخلال هذه الفترة ستظل الأرض المعنية أو المساحة الأخرى شاغرة دون تحقيق إيرادات. علاوةً على ذلك، قد تضطر المجموعة لتحمل تكاليف باهظة وهدر وقت ثمين في إجراءات إخلاء المستأجرين المتعثرين والبحث عن بدلاء لهم، مع غياب الضمانات المؤكدة لإعادة تأجير هذه القطع بنفس القيمة الإيجارية السابقة أو بأسعار أعلى (يرجى الرجوع إلى قسم "*— تتركز الإيرادات والتدفقات النقدية للشركة في مجمع دبي للاستثمار وتعتمد على مستويات الإشغال فيه*"). على سبيل المثال، نتيجةً للتأثير السلبي لجائحة كوفيد-١٩، واجه بعض مستأجري مجمع دبي للاستثمار صعوبات في الوفاء بالتزاماتهم المتعلقة بإيجار قطع الأراضي. واستجابةً لذلك، نفذت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار خطط سداد لكل حالة على حدة مع بعض المستأجرين في ما يتعلق بمدفوعات الإيجار المستحقة عليهم. قد تنعكس أي تقلبات اقتصادية سلبية في دولة الإمارات أو منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بشكل عام على الملاءة المالية للمستأجرين في مجمع دبي للاستثمار، مما قد يعيق قدرتهم على سداد التزاماتهم الإيجارية، مما قد يرفع من احتمالات التأخر في تحصيل الإيجار أو تعثر المستأجرين في سداد الرسوم والتكاليف الأخرى المستحقة للمجموعة.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغت مستحقات شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار من المستأجرين في مجموعها ٣٥٠ مليون درهم إماراتي، منها ١٩٩ مليون درهم، أو ما يعادل ٥٦,٩٪، تجاوزت فترة استحقاقها ٣٦٥ يومًا. في حين تواصل شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار اتخاذ جميع الخطوات التي تراها مناسبة في ظل الظروف الراهنة لتعظيم استرداد المستحقات، بما في ذلك اتخاذ إجراءات قانونية ضد المستأجرين، والقيام عقب صدور حكم لصالح المجموعة بتخصيص عوائد بيع أي عقارات شيدها المستأجر على قطعة الأرض لتسوية التزامات الإيجار المستحقة باعتبارها التزامًا ذا أولوية، إلا أنه لا توجد ضمانات بأن كل أو جزء من المستحقات هذه سيتم دفعها من قبل المستأجرين المعنيين في المستقبل القريب، أو سيتم دفعها على الإطلاق.

بالنسبة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤ و٢٠٢٥، شكّلت إيرادات التأجير من الباطن ما نسبته ١٢,٧٪ و١٢,٩٪ و١٥,٧٪ من إجمالي إيرادات المجموعة على التوالي. ويُحتسب رسم التأجير من الباطن كنسبة تتراوح بين ٥,٠٪ و٢٥,٠٪ من قيمة الإيجار الذي تُعاد به تأجير العقارات من الباطن، ويتم تحديد النسبة المطبقة

وفقًا للفئة التي تقع فيها قطعة الأرض. وقد يحدث أن يتخلف المستأجرون الذين يقومون بتأجير كامل قطعة الأرض الخاصة بهم أو جزء منها عن سداد كامل رسوم التأجير من الباطن المستحقة عليهم أو جزء منها في تاريخ الاستحقاق أو قد لا يقومون بسدادها على الإطلاق، وهو ما قد يكون له أثر سلبي جوهري على إيرادات المجموعة وتدفقاتها النقدية.

مثلت إيرادات جمع مياه الصرف الصحي، ورسوم الخدمات، وإيرادات توريد مياه الصرف الصحي المعالجة معًا ما نسبته ١٦,٦٪ و١٦,٣٪ و١٦,٧٪ من إجمالي إيرادات المجموعة في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤ و٢٠٢٥، على التوالي. يتم إصدار فواتير رسوم الخدمات لمستأجري مجمع دبي للاستثمار ويقومون بسدادها بالتزامن مع إصدار فواتير إيجار قطع الأراضي وسدادها. ومن المحتمل أن يعجز المستأجرون عن دفع كل أو جزء من رسوم الخدمات المستحقة عليهم في تاريخ الاستحقاق، أو قد لا يدفعونها على الإطلاق، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على إيرادات المجموعة وتدفقاتها النقدية.

ومن شأن أيٍ من العوامل المذكورة أعلاه أن يؤدي إلى خفض الإيرادات والتدفقات النقدية التي تحققها المجموعة من مجمع دبي للاستثمار، وهو ما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١,٤ . تتسم عملية تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة بطبيعتها بعدم اليقين، وهي عرضة للتقلبات.

شكلت العقارات الاستثمارية للمجموعة ٨٣,٣٪ من إجمالي أصولها كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وتشمل ما يلي: (١) البنية التحتية والمرافق الملحقة، و(٢) مرافق التجزئة والمرافق التجارية، و(٣) قطع أراضٍ للتطوير المستقبلي. يتم تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل مقيّم خارجي مستقل، مع تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، ودمج معايير التقييم الدولية (يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٧ المرفق بالبيانات المالية المرحلية).

يستند التقييم الذي أجراه المقيّم الخارجي المستقل والذي تم تنفيذه لأغراض البيانات المالية للمجموعة إلى افتراضات جوهرية معينة، بما في ذلك التدفقات النقدية الإيجارية المستقبلية المتعاقد عليها، والتقدير الحالي للسوق بشأن حالة عدم اليقين في مقدار وتوقيت التدفقات النقدية، ونفقات التشغيل المتوقعة، ومعدلات مبيعات السوق للعقارات المماثلة، والتي لم يتم تأكيدها أو التحقق منها من قبل المجموعة أو أي طرف خارجي وبناءً على ذلك، لا يعكس هذا التقييم القيمة الجوهرية لمحفظة العقارات، مما يجعل قيم العقارات الاستثمارية للمجموعة عرضة لحالة من عدم اليقين الجوهري.

وقد تؤدي عمليات إعادة التقييم المستقبلية للعقارات الاستثمارية للمجموعة إلى تحقيق مكاسب أو خسائر في حال وجود اختلاف عن القيمة المسجلة سابقًا للعقارات الاستثمارية. فإذا انخفضت قيمة هذه العقارات مقارنة بالقيمة المسجلة سابقًا، فسوف تقوم المجموعة بإثبات خسارة غير محققة، مما قد يؤثر سلبًا على نتائج أعمالها لتلك الفترة. كما أن أي عملية إعادة تقييم مستقبلية للعقارات الاستثمارية للمجموعة قد تؤدي إلى مكاسب أو خسائر في حال وجود اختلاف عن القيمة المسجلة سابقًا للعقارات الاستثمارية.

١,٥ . تواجه المجموعة منافسة.

توجد العديد من المشاريع التطويرية القائمة والمقترحة في دولة الإمارات التي تسعى لجذب مستأجري القطاعات اللوجستية والصناعية والتجارية، بما في ذلك المشاريع التي لا تزال قيد الإنشاء أو التي يتم توسيعها. ومن الأمثلة على ذلك: منطقة جبل علي الصناعية، ومجمع الصناعات الوطنية، ومدينة دبي الصناعية، ودبي الجنوب، ومدينة دبي للإنتاج، والمنطقة الحرة بجبل علي، بالإضافة إلى عدد من المجمعات والمناطق الحرة في كل من إمارة أبوظبي والشارقة وعجمان ورأس الخيمة.

ويمكن أن تؤثر زيادة المنافسة على المجموعة بعدة طرق، منها:

- قيام منافسي المجموعة بخفض أسعارهم للمشاريع التطويرية المماثلة، مما قد يؤدي إلى ضغوط على أسعار دخل إيجار قطع الأراضي الخاصة بالمجموعة عند تجديد العقود، علمًا أنه من المقرر إعادة تسعير نسبة كبيرة من مساحات المجموعة بحلول عام ٢٠٣٠.
- وقد يمتلك منافسو المجموعة موارد تسويقية وإمكانات أكبر لنشر المنتجات وجذب المستأجرين.
- قد تؤدي المشاريع التطويرية المستقبلية التي توفر مساحات للأعمال اللوجستية والصناعية والتجارية، أو توفر وحدات سكنية قريبة لإسكان موظفي هذه الشركات، إلى زيادة حدة المنافسة على المستأجرين إذا تجاوزت المساحات المتاحة حجم الطلب عليها.
- قد تقدم أي مشاريع قائمة أو مستقبلية حوافز لجذب المستأجرين.
- قد تؤدي أي مشاريع قائمة أو مستقبلية إلى تطور مرافق أكثر جاذبية من تلك المتوفرة في مجمع دبي للاستثمار.

وقد يؤدي أي مما سبق إلى انتقال المستأجرين الحاليين أو المحتملين لدى مجمع دبي للاستثمار إلى أحد منافسي المجموعة، وقد يقوم المستأجرون الحاليون بإنهاء عقود إيجارهم وفقًا لشروط اتفاقيات الإيجار الخاصة بهم أو قد يخلون بشروط تلك الاتفاقيات. وفي هذه الحالات، قد تنخفض مستويات الإشغال في مجمع دبي للاستثمار، ومن المرجح أن تزداد الضغوط لخفض أو تثبيت معدلات الإيجار الأرضي التي تتقاضاها المجموعة، أو زيادتها بمعدل أقل مما كانت ستفعله المجموعة بخلاف ذلك، مما قد يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١,٦ . تعتمد المجموعة على أطراف خارجية في تنفيذ عملياتها.

أسندت المجموعة عددًا من الخدمات التشغيلية والتقنية إلى جهات خارجية، بما في ذلك ما يتعلق بالمرافق، مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي، بالإضافة إلى خدمات الاستضافة السحابية. وعلى وجه الخصوص، قامت

المجموعة بإسناد تطوير وتشغيل محطة معالجة مياه الصرف الصحي في مجمع دبي للاستثمار إلى شركة ماتيتو بموجب اتفاقية الامتياز مع شركة ماتيتو (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية — اتفاقية الامتياز مع شركة ماتيتو*")، وهي تعتمد على ماتيتو في تشغيل شبكة الصرف الصحي الخاصة بها.

وفي حال عدم قدرة مقدمي الخدمات الخارجيين على تلبية المتطلبات والمعايير التي تشترطها المجموعة، فقد ينعكس ذلك سلبًا على سمعتها التجارية، كما قد يؤدي إلى تعقيد العمليات التشغيلية أو زيادة تكلفتها في بعض قطاعات أعمالها. علاوةً على ذلك، وبموجب شروط عقد الإيجار الرئيسي، يجب على المجموعة ضمان معالجة جميع أنواع النفايات الناتجة عن الأنشطة داخل مجمع دبي للاستثمار، وهي تتبع بذلك تعتمد على خدمات شركة ماتيتو لتجنب ارتكاب أي خرق لعقد الإيجار الرئيسي قد يؤدي إلى منح الحكومة الحق في إنهاء العقد (يرجى الرجوع إلى قسم "*—تعتمد المجموعة على الإيرادات والتدفقات النقدية المتولدة من مجمع دبي للاستثمار، الذي تشغله بموجب عقد الإيجار الرئيسي الذي تبلغ مدته ٩٩ عامًا ويتضمن أحكامًا للإنهاء المبكر*"). علاوةً على ذلك، في حال توقف مقدمي الخدمات الخارجيين عن العمل، سواء بشكل مؤقت أو دائم، أو مواجهتهم لأي تعثر مالي أو اضطرابات أخرى في أعمالهم، فقد تتحمل المجموعة تكاليف إضافية وتأخيرات في قدرتها على تقديم خدمات مماثلة حتى يتم العثور على مقدم خدمات بديل أو تقوم المجموعة بتطوير تقنيات أو عمليات بديلة. إذا أخفقت المجموعة في استبدال أي مقدم خدمات مقصر، فقد يؤدي ذلك إلى عدم قدرتها على تقديم الخدمات بالشكل والجودة المتوقعة من قبل المستأجرين والقاطنين، مما قد يؤدي إلى انخفاض الإيرادات أو زيادة التكاليف، وهو ما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة أو وضعها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

١,٧ . تعتمد المجموعة على المساعدة والتعاون المستمر من المساهم البائع في مجالات معينة من عملياتها.

يتم تقديم المساعدة في ما يتعلق بوظائف تشغيلية معينة للمجموعة، بما في ذلك تقنية المعلومات، والموارد البشرية، والعلاقات العامة، والشؤون القانونية، والتسويق، والتأمين، للمجموعة من قبل المساهم البائع بموجب اتفاقية مستوى الخدمة مع المساهم البائع (*يرجى الرجوع إلى قسم "الاتفاقيات الجوهرية—اتفاقية مستوى الخدمة مع المساهم البائع*"). فعلى سبيل المثال، تتوفر وثائق تأمين مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين ووثائق تأمين الأمن السيبراني على مستوى مجموعة المساهم البائع، والتي تستفيد منها المجموعة بموجب شروط اتفاقية مستوى الخدمة مع المساهم البائع، كما أن الكثير من عمليات تقنية المعلومات ومراكز البيانات الخاصة بالمجموعة مركزية ومدارة من قبل المساهم البائع، بهدف خلق كفاءات من خلال تحقيق وفورات الحجم، ويتم تقديمها للمجموعة بموجب شروط الاتفاقية.

وفي حال فقدت المجموعة قدرتها على الاستفادة من خدمات الدعم المقدمة من المساهم البائع بموجب تلك الاتفاقية، فقد يحدث انقطاع في عمليات المجموعة، وستكون مطالبة إما بالتعاقد مع مقدم آخر لهذه الخدمات أو تطوير القدرة على أداء هذه الخدمات داخليًا، وقد يستغرق أي من هذين الخيارين وقتًا طويلاً ويزيد من التكاليف التي تتكبدها، وقد لا تتمكن من تلبية احتياجاتها على المديين القصير أو الطويل، أو بنفس التكاليف أو بتكاليف

مقبولة تجاريًا، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة أو وضعها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

١,٨ . يعتمد نجاح المجموعة بصورة كبيرة على قدرتها على وضع استراتيجية أعمال فعالة وتنفيذها. إذا لم تتمكن المجموعة من النجاح في صياغة استراتيجيتها وتنفيذها، فقد يكون لذلك تأثير سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها.

تشمل الأهداف الاستراتيجية للمجموعة النمو العضوي من خلال إعادة تقييم إيجار قطع الأراضي، وارتفاع أسعار التأجير من الباطن، ومبادرات تهدف إلى استقطاب فئات جديدة والارتقاء بنوعية المستأجرين (يرجى الرجوع إلى قسم "*وصف الأعمال-الاستراتيجية*"). ومع ذلك، لا يوجد ما يضمن أن المجموعة ستنجح في تنفيذ استراتيجيتها وتحقيق جميع أهدافها الاستراتيجية. وفي حال عدم قدرة المجموعة على تنفيذ استراتيجيتها بنجاح وتحقيق جميع أهدافها الاستراتيجية، فقد يكون لذلك تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقد يتأثر التنفيذ الناجح لأهداف استراتيجية المجموعة بشكل سلبي بعدة عوامل، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

- عدم القدرة على زيادة إيجار قطع الأراضي بموجب الاتفاقيات الحالية عند نهاية فترات تعديل الإيجار الأولى أو اللاحقة، بسبب عوامل تنظيمية أو تعاقدية أو تجارية أو غيرها.
- عدم القدرة على رفع قيمة الإيجار في الاتفاقيات الجديدة، بسبب عوامل تنظيمية أو تعاقدية أو تجارية أو غيرها.
- التغير في توجهات السوق والمحفزات التي تدفع العملاء للانتقال من الأنشطة الصناعية إلى الأنشطة اللوجستية
- عدم القدرة على تنمية إيرادات التأجير من الباطن، أو انخفاض إيرادات التأجير من الباطن نتيجة عدم قدرة المستأجرين على استقطاب مستأجرين من الباطن أو انخفاض قيم الإيجار التي يمكنهم تحصيلها من هؤلاء المستأجرين.
- عدم القدرة على جذب مستأجرين جدد إلى مجمع دبي للاستثمار أو الاحتفاظ بالمستأجرين الحاليين.
- عدم قدرة المجموعة على الاستحواذ على مواقع جديدة أو تطويرها على الإطلاق أو وفقًا لشروط مجدية تجاريًا.

- في حال قيام المجموعة بالاستحواذ على مواقع جديدة أو تطويرها في أجزاء أخرى من دولة الإمارات أو في دول أخرى، فلا يمكن ضمان نجاح هذه المواقع أو قدرة المجموعة على دمج الموقع الجديد بشكل صحيح في عملياتها بطريقة تحقق قيمة مضافة لها على الإطلاق.

- إمكانية أن تتوجه المجموعة نحو إبرام المزيد من عقود الإيجار التمويلي، وهو ما يترتب عليه التنازل عن الإيرادات المتوقعة من الإيجارات ونموها المستقبلي، مقابل الحصول على دفعات مقدمة.

- انخفاض في مستويات النشاط في ميناء جبل علي، بما في ذلك ما قد ينشأ نتيجةً للنزاع المستمر بين الولايات المتحدة وإيران. (يرجى الرجوع إلى قسم "*— المخاطر المتعلقة بالبيئة السياسية والاقتصادية والاجتماعية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا — قد تؤثر الأوضاع الاقتصادية والمالية والسياسية العامة، لا سيما في دولة الإمارات، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية*").

- الظروف الاقتصادية والتنظيمية وأوضاع السوق، التي تخرج عن نطاق سيطرة المجموعة.

- التأخير في تطوير المناطق المحيطة بمجمع دبي للاستثمار، بما في ذلك التطوير المتعلق بتوسعة الممر الجنوبي في دبي، وتوسعة مطار آل مكتوم الدولي، وافتتاح قطارات الاتحاد.

- عدم القدرة على تحميل التكاليف للمستأجرين أو زيادة رسوم الخدمة التي يدفعونها بأي وسيلة أخرى.

- قدرة المجموعة على مراقبة العمليات، والرقابة على التكاليف والحفاظ على ضوابط فعالة للرقابة على الجودة والخدمة.

وبناءً عليه، قد تتأثر عمليات المجموعة بشكل سلبي في حال تسبب أي من تلك العوامل في تأخير تحقيق المجموعة لأي من أهدافها الاستراتيجية أو منعه أو عرقلته، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١,٩ . لا يوجد ما يضمن استمرار نمو المجموعة.

ارتفعت إيرادات المجموعة بنسبة ٦,٥٪ من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ إلى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ثم ارتفعت بنسبة ٧,٦٪ من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ إلى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك للمجموعة بنسبة ١١,٠٪ و٧,٤٪ في تلك الفترات، على التوالي.

استفادت المجموعة من الزخم القوي الذي شهده سوق تأجير الأراضي في دبي لتعزيز نموها، مدعومًا بالعوامل الإيجابية التي شهدها السوق العقاري في دبي. على سبيل المثال، شهدت الفترة بين عامي ٢٠٢١ و٢٠٢٥ ارتفاعًا في

متوسط إيجارات الأراضي الجديدة المخصصة للأغراض الصناعية واللوجستية في دبي، حيث صعدت من ٥١ درهمًا إلى ٦٠ درهمًا للمتر المربع، كما سجلت إيجارات الأراضي التجارية الجديدة قفزة بنسبة تبلغ حوالي ٢٨٨,٠٪، بينما نمت الإيجارات السكنية الجديدة بنسبة ٢٥,٠٪ خلال ذات الفترة. ومع ذلك، لا يوجد ما يضمن استمرار مستويات الطلب والتسعير الحالية للعقارات اللوجستية والصناعية والتجارية والسكنية في دبي، أو استمرار الاتجاهات والعوامل الكامنة وراءها. على سبيل المثال، تتوقع المجموعة أن يحظى النمو في الطلب والتسعير للعقارات اللوجستية والصناعية والتجارية والسكنية في دبي بمزيد من الدعم من خلال المشاريع التطويرية التي خارج مجمع دبي للاستثمار، مثل تطوير مطار آل مكتوم الدولي، وقطارات الاتحاد، وتطوير الممر الجنوبي في دبي، والتي تقع جميعها خارج نطاق سيطرة المجموعة (يرجى الرجوع إلى قسم "*— المخاطر المتعلقة بالبيئة السياسية والاقتصادية والاجتماعية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا —قد تؤثر الأوضاع الاقتصادية والمالية والسياسية العامة، لا سيما في دولة الإمارات، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية*").

تتطلب قدرة المجموعة على تنفيذ وإدارة نموها المتوقع، من بين أمور أخرى، استمرار المجموعة في تطبيق رقابة صارمة على أنظمتها المالية وعملياتها، والتطوير المستمر لآليات الرقابة الإدارية والرقابة على النفقات التشغيلية وغيرها. ومع توسع عمليات المجموعة، قد تصبح أيضًا عرضة لشكوك قانونية أو لوائح تنظيمية لا تخضع لها حاليًا أو هي معفاة منها في الوقت الحالي، مما قد يؤدي إلى تعرض أكبر للمخاطر أو ارتفاع تكاليف الامتثال. ولا يوجد ما يضمن أن أنظمة المجموعة ومواردها الحالية ستكون كافية لدعم النمو المتوقع لعملياتها. وإذا عجزت المجموعة عن إدارة نموها بنجاح، بما في ذلك إدارة الزيادة في النفقات التشغيلية وغيرها من النفقات المرتبطة بنموها المتوقع، فسيكون لذلك تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وعلاوةً على ذلك، من المتوقع أن يكون النمو غير العضوي للمجموعة مدفوعًا بفرص يتم تطويرها في البداية من قبل المساهم البائع، ولا يمكن تقديم أي ضمانات بشأن ما يلي: (١) أن المساهم البائع سيقوم بتوفير أي فرص تطوير غير عضوي؛ أو (٢) أن المجموعة والمساهم البائع سيتمكنان من الاتفاق على شروط استحواذ المجموعة على أي أصول يطورها المساهم البائع؛ أو (٣) أن أي شروط يتم الاتفاق عليها بين المجموعة والمساهم البائع ستكون مفيدة للمجموعة.

١٠,١. قد تتأثر المجموعة بشكل سلبي إذا أخفقت في صيانة مجمع دبي للاستثمار بالكفاءة المطلوبة وتقديم مستوى مقبول من الخدمات للقاطنين.

اكتمل تطوير مجمع دبي للاستثمار بشكل جوهري في عام ٢٠١٤. وبالتالي من المتوقع أن تقتصر النفقات الرأسمالية المستقبلية للمجموعة على أعمال الصيانة، بالإضافة إلى بعض الاستثمارات في أنظمتها وأصولها. وتقوم المجموعة، بشكل مستمر، بتوفير صيانة المجمع، وتنسيق المناظر الطبيعية، والأمن للمستأجرين والقاطنين. شكلت مصاريف الصيانة ما نسبته ٠,١٪ و٤,٧٪ و٣,٣٪ من إيرادات المجموعة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والتي ترى المجموعة أنها تمثل مستواها الطبيعي في نفقات الصيانة ومن المتوقع أن يتم تمويل جميع هذه النفقات من

التدفقات النقدية التشغيلية، غير أنه في حال دعت الحاجة إلى الحصول على تمويل خارجي، فهناك خطر يتمثل في عدم توفر هذا التمويل للمجموعة بشروط مميزة تجاريًا أو عدم توفره على الإطلاق.

وفي حال أخفقت المجموعة في صيانة وتحسين المرافق المشتركة داخل مجمع دبي للاستثمار بشكل دوري وكافٍ، أو تم تطوير مواقع مماثلة بميزات يتعذر على مجمع دبي للاستثمار مواكبتها، أو أخفقت المجموعة في تقديم الخدمات وفقًا للمعايير التي يتوقعها المستأجرون والقاطنين، فقد تتراجع المزايا التنافسية لمجمع دبي للاستثمار، مما قد يؤدي إلى فقدان المستأجرين وانخفاض الإيرادات، وهو ما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة أو نتائج عملياتها أو وضعها المالي أو توقعاتها المستقبلية.

١,١١ . تتعرض أعمال المجموعة لمخاطر متنوعة تتعلق بالامتثال القانوني والتنظيمي، بما يشمل المخاطر المتعلقة بالقوانين واللوائح الخاصة بمكافحة غسل الأموال، ومكافحة الرشوة، ومكافحة الفساد، بالإضافة إلى أنظمة العقوبات، والتي قد يؤدي عدم الامتثال لها إلى تعرض المجموعة للمسؤولية القانونية والتنظيمية.

تتعرض المجموعة لمخاطر قانونية وتنظيمية مختلفة تتعلق بالامتثال لقوانين ولوائح مكافحة غسل الأموال، ومكافحة الرشوة، ومكافحة الفساد، بالإضافة إلى أنظمة العقوبات. وباعتبارها شركة تابعة للمساهم البائع، فإنها تخضع وتلتزم بالإجراءات والسياسات والضوابط التي تطبقها مجموعة المساهم البائع للكشف عن حالات عدم الامتثال ومنع وقوعها. ومع ذلك، لا يوجد ما يضمن أن تكون هذه الإجراءات والسياسات والضوابط فعالة دائمًا. وقد يؤدي أي إخفاق في الامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية المعمول بها إلى فرض عقوبات جسيمة وغرامات أخرى، بالإضافة إلى تضرر السمعة، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١,١٢ . كما قد تتضمن شروط التمويل الحالية والمستقبلية للمجموعة تعهدات تمنعها من إبرام معاملات معينة و/أو تحد من قدرتها على مواكبة أوضاع السوق المتغيرة أو المضي قدمًا في تنفيذ استراتيجيتها.

تتضمن ترتيبات التمويل الحالية للمجموعة، وقد تتضمن أي ترتيبات تمويل قد تبرمها مستقبلاً، تعهدات متنوعة تحد من قدرتها على إبرام أنواع محددة من المعاملات، بما في ذلك، من بين أمور أخرى، قدرتها على الدمج أو الاندماج أو بيع أي من أصولها أو التصرف فيها بأي شكل آخر، أو تحمل أو ضمان مديونية مالية إضافية، و/أو منح ضمانات أو إنشاء أي حقوق ضمان، بالإضافة إلى مطالبتها بالحفاظ على نسب مالية معينة (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية — اتفاقيات التمويل*"). وقد تقيد هذه الأحكام قدرة المجموعة على مواكبة الأوضاع الاقتصادية السلبية أو المضي قدمًا في استراتيجيتها، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وإذا أخفقت المجموعة في الوفاء بأي من التزامات خدمة الدين الخاصة بها أو انتهكت أي تعهدات مالية أو تشغيلية ذات صلة، فقد يمنح ذلك المقرض أو الممول الحق في المطالبة بالسداد الفوري لكامل المبالغ المستحقة، وتسييل

أي أصول مرهونة كضمان، وهو ما قد يؤدي إلى نشوء حالة تعثر متقاطع بموجب شروط أي ترتيبات تمويل أخرى للمجموعة. ونتيجةً لذلك، قد يكون لأي تعثر في سداد أي مديونية تكون المجموعة طرفًا فيها تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

علاوةً على ذلك، إذا حصلت المجموعة على تمويل إضافي في المستقبل، فإن هذا التمويل سيزيد من رافعتها المالية، وبالتالي قد يحد من قدرتها على زيادة التمويل الإضافي أو التفاعل مع المتغيرات.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يؤدي تكبد مزيد من الديون أيضًا إلى عدة أمور من بينها ما يلي:

- زيادة تعرض المجموعة للأوضاع الاقتصادية الكلية وظروف القطاع بشكل عام.
- زيادة مخاطر عدم قدرة المجموعة على سداد الفوائد أو مدفوعات الأرباح أو أصل الدين في ما يتعلق بأي التزامات دين قائمة.
- مطالبة المجموعة بتقديم ضمانات إضافية على بعض أصولها.
- المطالبة بتخصيص جزء كبير من التدفقات النقدية من العمليات لسداد تكاليف التمويل وأصل مديونية المجموعة، مما يقلل من قدرتها على استخدام تدفقاتها النقدية لتمويل عملياتها، ونفقاتها الرأسمالية، وفرص الأعمال المستقبلية، ويحد من قدرتها على الإعلان عن توزيعات أرباح ودفعها (يرجى الرجوع إلى قسم "*—المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح — تُعد الشركة شركة قابضة يتم تنفيذ جميع عملياتها من خلال شركتها التابعة*. لذا *تعتمد قدرة الشركة على دفع توزيعات الأرباح على الأسهم على قدرتها على الحصول على توزيعات أرباح نقدية أو مدفوعات نقدية أخرى أو الحصول على قروض / تمويلات من شركتها التابعة*") (يرجى الرجوع إلى قسم "*سياسة توزيع الأرباح*").
- تقييد قدرة المجموعة على تنفيذ عمليات استحواذ استراتيجية أو إجبارها على تنفيذ عمليات تخارج غير استراتيجية.
- تقييد قدرة المجموعة على الحصول على تمويل إضافي لرأس المال العامل، والنفقات الرأسمالية، وتطوير المشروع، ومتطلبات خدمة الدين، وعمليات الاستحواذ، والأغراض العامة للشركة أو غيرها من الأغراض.
- الحد من قدرة المجموعة على التكيف مع أوضاع السوق المتغيرة وتعريضها لوضع تنافسي غير مؤات مقارنةً بمنافسيها الأقل استدانة.

وسيكون لأي من العوامل السابقة تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٣,١ . تعتمد المجموعة على إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين، وقدرتها على استقطاب وإدارة الكوادر الإدارية المؤهلة والاحتفاظ بها.

يعتمد نجاح المجموعة على استمرار خدمات إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين وما يحققونه من أداء، فضلاً عن قدرتها على اكتشاف الأفراد المؤهلين في المستقبل وتعيينهم وتنمية مهاراتهم وتحفيزهم والاحتفاظ بهم. تعتمد المجموعة على عدد من الأفراد الرئيسيين في فريق إدارتها العليا، بما في ذلك الرئيس التنفيذي، والرئيس التنفيذي للشؤون المالية، والرئيس التنفيذي للشؤون التجارية، والرئيس التنفيذي للعمليات، والمستشار القانوني، الذين يتمتعون بخبرات ثمينة والذين قدموا مساهمات جوهرية في تطوير عمليات المجموعة وتطوير مجمع دبي للاستثمار. وتحتدم المنافسة على الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين في دولة الإمارات العربية المتحدة ولا يمكن للمجموعة أن تضمن قدرتها على الاحتفاظ بموظفيها أو استقطاب موظفين مؤهلين جدد.

وقد تحتاج المجموعة إلى استثمار موارد مالية وبشرية ضخمة لتتمكن من اجتذاب أعضاء جدد إلى الإدارة العليا وموظفين رئيسيين والاحتفاظ بهم يحق لكل عضو في الإدارة العليا، وكذلك الموظفين الرئيسيين، الاستقالة في أي وقت. وقد تؤدي خسارة خدمات أعضاء الإدارة العليا أو الموظفين الرئيسيين بالمجموعة، إلى إعاقة أو تأخير تحقيق المجموعة لأهدافها الاستراتيجية وإتمامها، وتحويل اهتمام الإدارة إلى البحث عن بدلاء مؤهلين، وإلا ستتأثر قدرة المجموعة على إدارة أعمالها بكفاءة. وإذا فقدت المجموعة القدرة على توظيف أفراد رئيسيين في الإدارة العليا والموظفين ممن يتمتعون بمستويات مرتفعة من المهارات في المجالات المناسبة، والاحتفاظ بهم، فسيكون لذلك تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٤,١ . إذا لم تستطع المجموعة الحصول على التصاريح والتراخيص والموافقات اللازمة لتمكينها من مباشرة أعمالها وعملياتها والحفاظ عليها، أو تجديدها، فيحتمل أن يؤدي ذلك إلى تخفيض عمليات المجموعة أو توقفها بالكامل.، كما أن عجز المجموعة عن ضمان عدم قيام مستأجريها بممارسة أي أنشطة في مجمع دبي للاستثمار ما لم يحصلوا على التراخيص اللازمة، قد يؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار الرئيسي.

يتعين على المجموعة الحصول على التصاريح والتراخيص والموافقات القانونية والتنظيمية من السلطات الحكومية والاحتفاظ بها، سواء على مستوى الإمارة أو على المستوى الاتحادي، وهي ضرورية لعملياتها وأنشطتها التجارية. وتشمل هذه التصاريح والتراخيص والموافقات، على سبيل المثال لا الحصر، شهادات الدفاع المدني والموافقات الصادرة عن بلدية دبي المتعلقة بتحديثات المخطط الرئيسي لمجمع دبي للاستثمار. بالإضافة إلى ذلك، وفقًا لشروط عقد الإيجار الرئيسي، يتعين على المجموعة ضمان عدم قيام مستأجريها بممارسة أي أنشطة داخل مجمع دبي للاستثمار ما لم يحصلوا على التراخيص اللازمة، وقد يمنح أي إخفاق في القيام بذلك الحكومة الحق في إنهاء عقد الإيجار الرئيسي (يرجى الرجوع إلى "*—تعتمد المجموعة على الإيرادات والتدفقات النقدية المتولدة من مجمع دبي للاستثمار، الذي تشغله بموجب عقد الإيجار الرئيسي الذي تبلغ مدته ٩٩ عامًا ويتضمن أحكامًا للإنهاء المبكر*").

كما تنشأ تعقيدات تشغيلية نتيجة استخراج والحفاظ على العديد من التراخيص والتصاريح، فضلاً عن ضمان الامتثال المستمر لأنظمة الترخيص المتباينة على المستويين الاتحادي والمحلي، والتي قد تكون مختلفة أحيانًا.

وعليه، لا يوجد ما يضمن أن المجموعة ملتزمة، وسوف تلتزم في جميع الأوقات، بجميع المتطلبات القانونية والتنظيمية المطبقة على عملياتها. فضلاً عن ذلك، تخضع معظم التراخيص الحالية للمجموعة لشروط قد تُفضي إلى تعليقها أو فسخها حال إخفاق المجموعة في الامتثال لتلك الشروط والالتزام بها. فضلاً عن ذلك، لا يوجد ما يضمن أن تقوم السلطة المعنية بتجديد أو تعديل الترخيص، عند السعي لتجديد أو تعديل نطاق أحد التراخيص، كما لا يوجد ما يضمن عدم فرض شروط أخرى من شأنها التأثير سلبًا على عمليات المجموعة، الأمر الذي سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وإذا لم تحصل المجموعة على أي تصاريح أو تراخيص أو موافقات ضرورية لعملياتها أو لم تقم بتجديدها، أو إذا انتهت صلاحية أي من تصاريحها أو تراخيصها أو موافقاتها أو تم تعليقها أو تجديدها بشروط غير مواتية للمجموعة، فقد تضطر إلى التوقف عن ممارسة أعمالها كليًا أو جزئيًا و/أو قد تخضع لغرامات وعقوبات أخرى تفرضها السلطات الحكومية المختصة، بما في ذلك العقوبات الجنائية أو المدنية أو الإدارية، وإلغاء تراخيص المجموعة، و/أو زيادة الرقابة التنظيمية، فضلاً عن زيادة المسؤولية عن الأضرار، واعتبار العقود التي تكون المجموعة طرفًا فيها غير قابلة للتنفيذ أو باطلة، وزيادة تكلفة التأمين التي تحتفظ بها المجموعة لمحفظة مشاريعها. ومن شأن أي من تلك الأحداث التسبب في انقطاع أو عرقلة عمليات المجموعة، وتكبدها تكاليف إضافية، كما قد يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

علاوةً على ذلك، لا تتحكم المجموعة في التغييرات في القوانين أو اللوائح أو متطلبات الترخيص القائمة، أو إدخال قوانين جديدة، وهذه المسائل قد تتأثر باعتبارات سياسية أو تجارية لا تتماشى مع مصالح المجموعة (يرجى الرجوع إلى قسم "*— المخاطر المتعلقة بالبيئة السياسية والاقتصادية والاجتماعية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا — مارست الحكومات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، ولا تزال تمارس، تأثيرًا كبيرًا على اقتصاداتها وأنظمتها القانونية والتنظيمية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، مما قد يخلق بيئة غير مستقرة لأنشطة الاستثمار والأعمال*"). ويمكن لأي من هذه القوانين أو اللوائح أو متطلبات الترخيص أن تؤثر سلبًا على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية من خلال خفض إيراداتها و/أو زيادة تكاليفها التشغيلية، وقد لا تتمكن المجموعة من التخفيف من أثر هذه التغييرات.

١٥,١ . قد تتحمل المجموعة تكاليف غير متوقعة تتعلق بالامتثال لقوانين ولوائح الصحة والسلامة والبيئة.

تبنت المجموعة معايير وسياسات وإجراءات لتوجيه امتثالها للقوانين واللوائح المعمول بها في مجالات الصحة والسلامة والبيئة. وإذا أخفقت في الالتزام بالمعايير والسياسات والإجراءات التي وضعتها، ولم تتمكن نتيجةً لذلك من الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها، فقد تتعرض لعقوبات تشمل الغرامات وغيرها، وقد تتضرر سمعتها، وتزداد مسؤوليتها عن التعويضات، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة و/أو سمعتها. علاوةً على ذلك، يجب على المجموعة، وفقًا لعقد الإيجار الرئيسي، عدم السماح باستخدام أي جزء من مجمع دبي للاستثمار لأغراض خطرة في أي مهنة أو صناعة تخالف قوانين ولوائح دبي، ولا سيما تلك المتعلقة بحماية البيئة. وقد يؤدي الإخفاق في الامتثال لهذه القوانين واللوائح إلى منح الحكومة الحق في إنهاء عقد الإيجار الرئيسي. وعلى

الرغم من أن المستأجرين الرئيسيين والمستأجرين من الباطن التابعين للمجموعة مسؤولون عن امتثالهم لقوانين ولوائح الصحة والسلامة والبيئة المنطبقة على قطع الأراضي الخاصة بهم والعمليات التي يديرونها منها، إلا أن أي إخفاق من جانبهم في الامتثال لهذه القوانين واللوائح قد يمنح الحكومة الحق في إنهاء عقد الإيجار الرئيسي (يرجى الرجوع إلى "*—تعتمد المجموعة على الإيرادات والتدفقات النقدية المتولدة من مجمع دبي للاستثمار، الذي تشغله بموجب عقد الإيجار الرئيسي الذي تبلغ مدته ٩٩ عامًا ويتضمن أحكامًا للإنهاء المبكر*").

في حين تحرص المجموعة على الامتثال من جميع الجوانب الجوهرية في كل الأوقات لقوانين ولوائح الصحة والسلامة والبيئة، فلا يوجد ما يضمن أنها لن تتعرض لمسؤولية محتملة، بما في ذلك التزامات المعالجة في ما يتعلق بالمناطق الملوثة في مجمع دبي للاستثمار، أو المسؤولية في حال وقوع حادث في مجمع دبي للاستثمار، أو في حال إخلال أحد المستأجرين بالتزاماته المقررة بموجب قوانين ولوائح الصحة والسلامة والبيئة المعمول بها. وفي حال نشوء مسؤولية بيئية تتعلق بمجمع دبي للاستثمار، أو وقوع حادث فيه، وتعذر إصلاح ذلك، أو كان غير قابل للإصلاح، أو تقرر إصلاحه على نفقة المجموعة، فقد يكون لذلك تأثير سلبي جوهري على سمعة المجموعة وأعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية، كما قد يمنح الحكومة الحق في إنهاء عقد الإيجار الرئيسي.

وقد تؤدي التعديلات على القوانين واللوائح القائمة المتعلقة بالصحة والسلامة والبيئة إلى فرض متطلبات أكثر صرامة على المجموعة، وإخضاعها لرقابة أكثر دقة مما هو عليه الحال حاليًا. وقد يستلزم التزام المجموعة بهذه القوانين أو اللوائح تكبد مزيد من النفقات الرأسمالية أو يؤدي إلى تحملها التزامات أو مسؤوليات أخرى، والتي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٧,١. تعتمد عمليات المجموعة على أنظمة تقنية المعلومات الخاصة بها، والتي قد تتعرض للتعطل أو الانقطاع، بما في ذلك ما قد ينجم عن حوادث الأمن السيبراني.

تعتمد المجموعة على أنظمة تقنية المعلومات والأنظمة الحاسوبية لتنفيذ عملياتها اليومية، بما في ذلك الاتصالات الداخلية والخارجية، وإدارة أنظمتها المحاسبية وعملياتها، بما يشمل خدمات البنية التحتية، وخدمات أمن المعلومات، وتطبيقات الأعمال. وهناك خطر يتمثل في احتمالية إخفاق هذه الأنظمة أو تعرضها للاضطرابات.

نتيجةً للتعقيد المتزايد للمعلومات الإلكترونية وتقنية الاتصالات، تتعرض المجموعة للعديد من المخاطر، بما في ذلك فقدان البيانات أو سرقتها، والهجمات الإلكترونية، والتوقفات، وإغلاق المحطات، وانقطاع الأعمال، وإخفاق الأنظمة والتقادم التقني لأنظمة تقنية المعلومات. ونتيجةً لزيادة تهديدات أمن المعلومات العالمية وتطور التقنيات والقدرات لدى مجرمي الإنترنت، بما في ذلك استخدام أدوات الذكاء الاصطناعي، تشكل الجرائم السيبرانية خطرًا على سرية وتوافر وسلامة بيانات المجموعة وعملياتها والبنية التحتية لأنظمة تقنية المعلومات والشبكات والمرافق والخدمات الخاصة بها. وتشمل مخاطر الأمن السيبراني الهجمات على تقنية المعلومات والبنية التحتية من قبل المتسللين، وتلف المعلومات أو فقدها بسبب الفيروسات أو هجمات برامج الفدية، والإفصاح غير المقصود عن معلومات سرية، وإساءة استخدام أنظمة التحكم في الكمبيوتر أو فقدان السيطرة عليها، والخروقات الناجمة عن أخطاء الموظفين. ويشمل تعرض المجموعة لمخاطر الأمن السيبراني التعرض من خلال أطراف خارجية تعتمد

المجموعة على أنظمتهم في إدارة أعمالنا والتعرض من خلال موردين خارجيين قد تكون أنظمتهم عرضة للهجمات الإلكترونية.

على الرغم من أن المجموعة لديها إجراءات لاستمرارية الأعمال وتدابير أمنية في حال حدوث أعطال أو انقطاع في أنظمة تقنية المعلومات، بما في ذلك ما ينجم عن حوادث الأمن السيبراني، وتوفير أنظمة احتياطية للأنظمة الحيوية للأعمال، إلا أن هذه الإجراءات والتدابير قد لا تتوقع أو تمنع أو تخفف من حدة إخفاق الشبكة أو انقطاعها، ولن توفر الحماية ضد أي حوادث قد تطال جوانب لا تتوفر لها أنظمة بديلة أو نسخ احتياطية مفعلة في حينها.

يقوم موظفو المجموعة وأنظمة تقنية المعلومات التابعة لها بمعالجة بيانات شخصية حساسة، مثل وثائق الهوية، ولذلك يجب عليهم الامتثال لقوانين حماية البيانات والخصوصية الصارمة. وتحد هذه القوانين واللوائح من قدرة المجموعة على جمع واستخدام المعلومات الشخصية المتعلقة بالعملاء الحاليين والمحتملين، بما في ذلك تقييد استخدام المعلومات الشخصية لأغراض التسويق.

وعلى الرغم من أن المجموعة تبنت توجيهات وإجراءات داخلية لحماية البيانات ومنع حوادث الأمن السيبراني، فإن الجهود التي تبذلها قد لا تكون كافية أو فعالة دائمًا. ويحتمل أن يؤدي وقوع أي من حادثة تتعلق بالأمن السيبراني إلى انقطاع الأعمال أو تأخيرات أو فقدان أو تلف البيانات أو عدم توفر الأنظمة، فضلاً عن التسبب في أي حادث لسرقة معلومات يُحتمل أن تكون حساسة محتملة حول المجموعة أو المستأجرين الأساسيين والمستأجرين من الباطن، أو الكشف عنها، وهو ما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على سمعة المجموعة وأعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٧,١. قد لا تمتلك المجموعة تأمينًا يغطي جميع المخاطر المحتملة والأخطار العرضية على أعمالها، وقد لا تشتمل التغطية التأمينية الخاصة بها على تغطية جميع خسائرها.

تحتفظ المجموعة بوثائق تأمين، تشمل وثائق تغطي جميع مخاطر الممتلكات، والمسؤولية العامة، وانقطاع الأعمال، والمركبات، ووثائق تأمين الموظفين، كما تستفيد من وثائق التأمين على مستوى مجموعة المساهم البائع (يرجى الرجوع إلى قسم "*— تعتمد المجموعة على المساعدة والتعاون المستمر من المساهم البائع في مجالات معينة من عملياتها* "). ويحتمل ألا تكون التغطية التأمينية كافية دائمًا وتغطي جميع الظروف، وقد لا تكون حدود التغطية التأمينية كافية لتشمل جميع أحداث سداد المطالبات المرتبطة بالمخاطر المؤمن ضدها. بالإضافة إلى ذلك، نظرًا لتقلبات السوق ودرجة التعقيد في الأسواق التي تعمل فيها المجموعة، فهناك أنواع معينة من المخاطر والخسائر قد تكون غير قابلة للتأمين أو تأمينها غير مجدٍ اقتصاديًا (على سبيل المثال لا الحصر، المخاطر أو الخسائر المتعلقة بالحروب والإرهاب والمناخ الجغرافي السياسي والتهديدات للأمن السيبراني والأزمات الاقتصادية العامة). علاوةً على ذلك، قد لا تكون المجموعة قادرة على إثبات مطالباتها بموجب وثائق التأمين السارية، بسبب الاستثناءات أو شروط التغطية التأمينية. وسيؤدي هذا إلى تحمل المجموعة مسؤولية سداد التعويض عن الخسائر المرتبطة بالحوادث، وهو ما سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. كما في تاريخ هذه النشرة، قدمت المجموعة مطالبة لشركات التأمين التابعة لها تتعلق بالأضرار الناجمة عن حادث

الفيضان في عام ٢٠٢٤ بمبلغ يقارب ١٨ مليون درهم إماراتي، تسلمت المجموعة منها ٥ ملايين درهم إماراتي حتى الآن، بينما يظل الرصيد المتبقي قيد المراجعة من قبل خبراء تقدير الخسائر.

ويحتمل أن تتعرض المجموعة لأحداث في المستقبل، قد لا تملك التغطية التأمينية المناسبة لها، أو تكون تلك الأحداث مستثناة بكاملها. وفضلاً عن ذلك، تحتوي وثائق التأمين الحالية للمجموعة على استثناءات أو قيود مفروضة على التغطية التأمينية، منها الخسائر المتحققة بصورة مباشرة أو غير مباشرة عن: (١) الغرامات أو الجزاءات القانونية أو التنظيمية، و(٢) الحروب، و(٣) الخسائر غير المباشرة أو التبعية. علاوةً على ذلك، قد لا تتوفر وثائق التأمين الحالية في المستقبل، أو قد تتوفر فقط بشروط غير مواتية للمجموعة. وبناءً عليه، يحتمل أن تؤدي الخسائر والالتزامات الناتجة عن مخاطر غير مشمولة بالتغطية نهائيًا أو مشمولة بتغطية غير كافية، إلى زيادة كبيرة في تكاليف المجموعة، الأمر الذي سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٨,١. تعتمد العلامات التجارية للمجموعة على حقوق الملكية الفكرية وبالتالي قد يكون لإنهاء حقوق الملكية الفكرية للمجموعة أو عدم قدرتها على حماية حقوق ملكيتها الفكرية تأثير سلبي على نتائج عملياتها.

تتمتع المجموعة بترخيص لاستخدام شعار واسم "مجمع دبي للاستثمار" من قبل المساهم البائع بموجب اتفاقية ترخيص العلامة التجارية، وذلك لمدة أولية قدرها ١٠ سنوات، ويجوز تجديدها بناءً على رغبة شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية — اتفاقية ترخيص العلامة التجارية*"). يعتمد نجاح المجموعة إلى حد كبير على الاعتراف باسم علامتها التجارية واسمها التجاري والسمعة الطيبة المرتبطة بهما، واللذين يُعدان من الأصول الرئيسية لأعمالها، كما يُعد الحفاظ على قيمتهما أمرًا حيويًا لنجاحها. وفي حال فقدان الحقوق أو القدرة على استخدام أي من الأسماء التجارية والعلامات التجارية للمجموعة بسبب الحماية غير الكافية للعلامة التجارية، أو ارتفاع تكاليف التجديد، أو انتهاك الحقوق، أو الإجراءات القانونية، أو أي عوامل أخرى، فقد يكون لذلك تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. بالإضافة إلى عمليات المجموعة، ترتبط علامة "مجمع دبي للاستثمار" بعمليات بعض الشركات والمشاريع الأخرى التابعة لمجموعة المساهم البائع، بما في ذلك، على سبيل المثال، مجمع دبي للاستثمار في أنغولا، وقد يتم استخدامها من قبل شركات ومشاريع أخرى تابعة لمجموعة المساهم البائع في المستقبل. وقد يكون لتراجع قيمة العلامة التجارية لـ "مجمع دبي للاستثمار" لأي سبب كان، بما في ذلك نتيجة أنشطة وعمليات الشركات والمشاريع الأخرى التابعة للمساهم البائع، والتي لا تملك المجموعة رؤية أو سيطرة عليها، أثر سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

علاوةً على ذلك، لا يوجد ما يضمن فعالية الجهود المبذولة لحماية حقوق الملكية الفكرية للمجموعة ستكون فعالة أو ما يضمن عدم قيام أطراف خارجية بانتهاك أو إساءة استخدام هذه الحقوق سواءً في الدول التي تعمل فيها المجموعة حاليًا أو في أي مكان آخر. علاوةً على ذلك، لا تستطيع المجموعة ضمان عدم نجاح منافسيها في تطوير حقوق ملكية مماثلة بصفة مستقلة. لذا يُحتمل أن يكون لأي انتهاك لحقوق الملكية الفكرية للمجموعة أو إساءة

استخدامها، أو تطوير منافسيها لحقوق ملكية فكرية مماثلة، تأثير سلبي على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٩,١ . تحافظ المجموعة على علاقات تجارية مستمرة مع العديد من الأطراف ذات العلاقة، وتبرم معهم معاملات في سياق أعمالها المعتاد.

تحافظ المجموعة على علاقات تجارية مستمرة مع العديد من الأطراف ذات العلاقة، بما في ذلك المساهم البائع والجهات الخاضعة لسيطرته وحده أو مع أطراف أخرى، أو التي يمارس عليها نفوذًا جوهريًا (يرجى الرجوع إلى قسم "*التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة*" وقسم "*الاتفاقيات الجوهرية*").

وتخضع عملية إبرام المجموعة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للقوانين واللوائح المعمول بها. كما في تاريخ هذه النشرة، تعتقد إدارة المجموعة أن جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة قد أبرمتها المجموعة وفقًا للقوانين واللوائح المعمول بها. ويحتمل أن يكون للعقود التي تبرمها المجموعة مع أي من الأطراف ذات العلاقة، دون أن تقوم تلك العقود على أساس تجاري بحت و / أو في حال تسبب تلك المعاملات في نقل مزايا غير مستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة بالمجموعة، تأثير سلبي على تكاليف المجموعة وإيراداتها، الأمر الذي سيؤدي بدوره إلى تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما يعتمد النجاح المستقبلي للمجموعة على استمرار علاقاتها التجارية مع الأطراف ذات العلاقة، بما في ذلك المساهم البائع، وسيكون لانتهاء سريان أو فسخ أي عقد أو علاقة جوهرية مع أحد الأطراف ذات العلاقة، تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. ولا يوجد ما يضمن قدرة المجموعة على تجديد عقودها المبرمة مع تلك الأطراف ذات العلاقة. وإذا لم يُجدد أي من الأطراف ذات العلاقة اتفاقياتها المبرمة مع المجموعة، أو جددتها وفق شروط لا تتناغم مع أهداف المجموعة، فسيكون لذلك تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٠,١ . تنخرط المجموعة في نزاعات وإجراءات قانونية قائمة في الوقت الحالي، ويحتمل أن تنخرط في المزيد من النزاعات والإجراءات القانونية في المستقبل، وقد يكون لذلك، إذا انقضى بما لا يصب في مصلحة المجموعة، تأثير سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها.

يحتمل أيضًا أن تصبح الجهات القائمة داخل المجموعة و/أو أعضاء مجلس إدارتها و/أو مسؤوليها أطرافًا في النزاعات القانونية والتنظيمية، والإجراءات القانونية و/أو الإجراءات المتداولة مع أطراف خارجية، بما يشمل الموظفين والمنافسين، والمستأجرين والسلطات التنظيمية والحكومية. ويحتمل أن تنخرط المجموعة في أي نزاع أو إجراءات قانونية باعتبارها الطرف المدعي أو المدعى عليه (يرجى الرجوع إلى "وصف *الأعمال – الدعاوى القضائية*").

وقد يكون لأي نتيجة غير مواتية للمجموعة في أي إجراءات قضائية أو تنظيمية أثر سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. فضلاً عن ذلك، وبصرف النظر عن نتيجة أي

إجراءات قانونية أو تنظيمية، يحتمل أن تؤدي تلك الإجراءات إلى تحمل المجموعة تكاليف باهظة وإلحاق الضرر بسمعتها، وقد يستلزم ذلك تخصيص المجموعة لموارد ضخمة لمتابعة تلك المطالبات أو الدفاع ضدها، الأمر الذي سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢١,١ . قد يتعرض مجمع دبي للاستثمار لأحداث كارثية أو أعمال حرب أو إرهاب يتعذر السيطرة عليها.

قد يتأثر مجمع دبي للاستثمار بشكل سلبي أو يتعطل نتيجة الكوارث الطبيعية أو غيرها من الأحداث الكارثية الخارجة عن سيطرته، بما في ذلك:

- التغييرات الطارئة على الطقس الطبيعي السائد والأنماط المائية والمناخية، بما في ذلك ارتفاع مستوى سطح البحر والفيضانات، مثل واقعة الفيضانات التي أثرت على دولة الإمارات في أبريل ٢٠٢٤.
- الكوارث الطبيعية مثل الزلازل، أو الحرائق، أو العواصف الرملية.
- الحوادث الكبرى مثل التلوث الكيميائي أو الإشعاعي أو غير ذلك من حالات التلوث البيئي الجسيمة.
- الأوبئة أو الجوائح الرئيسية التي تؤثر على صحة الأفراد في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وحركة السفر إليها.
- أعمال الحرب الخارجية والاشتباكات المدنية، بما في ذلك استمرار أو تصاعد النزاع القائم بين الولايات المتحدة وإيران (يرجى الاطلاع على "*المخاطر المتعلقة بالبيئة السياسية والاقتصادية والاجتماعية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا — قد يؤثر استمرار حالة عدم الاستقرار والاضطرابات التي تشهدها منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، أو تصاعد النزاعات المسلحة، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية*") و/أو
- الأعمال الإجرامية أو العمليات الإرهابية.

وفي حال وقوع أي من هذه الأحداث في مجمع دبي للاستثمار، أو في مشاريع تطويرية أخرى في دولة الإمارات أو منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بشكل عام، مثل ميناء جبل علي، ومطار آل مكتوم الدولي، ووصلات الطرق الرئيسية المؤدية إلى الإمارات الأخرى في الدولة، فقد يكون لذلك تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. على سبيل المثال، نتيجةً لواقعة الفيضانات التي أثرت على دولة الإمارات في أبريل ٢٠٢٤، تكبدت المجموعة نفقات تشغيلية إضافية بقيمة ٧ ملايين درهم إماراتي لأعمال سحب المياه في المناطق المتضررة من الفيضانات داخل مجمع دبي للاستثمار. بالإضافة إلى ذلك، تحملت المجموعة نفقات رأسمالية بحوالي ٨ ملايين ونفقات تشغيلية بحوالي ٥ ملايين درهم إماراتي من أجل تطبيق تدابير للوقاية من الفيضانات في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

قد يؤدي وقوع أي كارثة طبيعية أو حدث كارثي يؤثر على مجمع دبي للاستثمار أو المرافق القريبة منه إلى انقطاع الخدمات التي تقدمها المجموعة لمستأجريها، وفقدان استثماراتها الرأسمالية، وتدمير البنية التحتية التي قد يتعين على المجموعة إعادة بنائها. كما يمكن لبعض هذه الأحداث أن تؤدي أيضًا إلى تعليق دفعات إيجار قطع الأراضي من قبل المستأجرين المتضررين وانخفاض الطلب على المساحات في مجمع دبي للاستثمار، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية، نتيجةً لاعتماد المجموعة على مجمع دبي للاستثمار في توليد الإيرادات والتدفقات النقدية (يرجى الرجوع إلى قسم "*— تتركز الإيرادات وتدفقاتها النقدية للشركة في مجمع دبي للاستثمار وتعتمد على مستويات الإشغال فيه*"). علاوةً على ذلك، قد يؤدي وقوع مثل تلك الأحداث إلى زيادة التكاليف المرتبطة بصيانة مجمع دبي للاستثمار، وقد تضع المجموعة تحت طائلة المسؤولية القانونية، و/أو تؤثر على علامتها التجارية وسمعتها، وقد يعيق بخلاف ذلك التشغيل الطبيعي لمجمع دبي للاستثمار. وقد يتفاقم أثر أي من هذه الأحداث على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية، في حال انطوى على مخاطر غير مشمولة بالتأمين أو مشمولة بتغطية غير كافية (يرجى الرجوع إلى قسم "*— قد لا تمتلك المجموعة تأمينًا يغطي جميع المخاطر المحتملة والأخطار العرضية على أعمالها، وقد لا تشتمل التغطية التأمينية الخاصة بها على تغطية جميع خسائرها*").

٢. المخاطر المتعلقة بالبيئة السياسية والاقتصادية والاجتماعية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

٢,١. *قد تؤثر الأوضاع الاقتصادية والمالية والسياسية العامة، لا سيما في دولة الإمارات، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.*

يمكن أن تؤدي الأوضاع السياسية والاقتصادية والاجتماعية العامة، خاصة في دولة الإمارات، إلى تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. على سبيل المثال، في حال حدوث أي تغيير سلبي في التصنيف الائتماني لدولة الإمارات العربية المتحدة، و/أو تراجع ثقة المستهلك و/أو الإنفاق الاستهلاكي، أو حدوث تغييرات تضخمية أو انكماشية كبيرة، أو وقوع أحداث تنظيمية أو جيوسياسية معرقلة، بما في ذلك استمرار أو تصاعد النزاع القائم بين الولايات المتحدة وإيران (يرجى الاطلاع على "*المخاطر المتعلقة بالبيئة السياسية والاقتصادية والاجتماعية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا — قد يؤثر استمرار حالة عدم الاستقرار والاضطرابات التي تشهدها منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، أو تصاعد النزاعات المسلحة، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية*")، فقد يؤدي ذلك إلى زيادة التقلبات وانخفاض التوقعات الاقتصادية والأسواق، ويؤدي إلى ضغوط على الطلب أو التكاليف من شأنها أن تؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وقد يتأثر اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة سلبًا بالأوضاع الاقتصادية العالمية الصعبة والصدمات الخارجية، خاصةً التقلبات التي تشهدها الأسواق المالية واضطرابات التجارة، بما في ذلك الإغلاق المطول أو تعطل مسارات الشحن التجاري عبر مضيق هرمز، والسياسات التجارية الحمائية أو التهديدات المرتبطة بذلك. على وجه الخصوص، يمكن أن يؤدي

التحول العالمي في السياسات، بما في ذلك التوجه نحو سياسة حماية الإنتاج الوطني، مع انخفاض النمو العالمي بسبب انخفاض التجارة والهجرة وتدفقات الاستثمار عبر الحدود، إلى تقويض مسيرة النمو غير النفطي في الإمارات العربية المتحدة. وقد تتضمن أمثلة هذه الأوضاع التدهور العام أو الطويل الأمد في الاقتصادات الكلية على الصعيد الإقليمي أو العالمي، أو التغييرات التنظيمية التي قد تؤثر على دولة الإمارات، أو الضغوط الاقتصادية الانكماشية، التي يمكن أن تعيق قدرة المجموعة على العمل بشكل مربح نظرًا للتحديات الكامنة في إجراء التعديلات الانكماشية المقابلة في هيكل التكلفة الخاص بها.

وبالمثل، قد تؤدي الاضطرابات السياسية أو الاقتصادية إلى تأخير العملاء لقرارات إبرام أو تجديد اتفاقيات الإيجار أو الإيجار من الباطن لاعتبارات مرتبطة بالمخاطر السياسية أو الاقتصادية. وقد تؤدي مثل هذه الأحداث إلى الإضرار بقدرة المجموعة على الاحتفاظ بالمستأجرين الحاليين واستقطاب مستأجرين جدد، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. تعتمد دولة الإمارات العربية المتحدة أيضًا على العمالة الوافدة (بما في ذلك العمال غير المهرة والمهنيين ذوي المهارات العالية في مجموعة من القطاعات الصناعية) وقد بذلت جهودًا كبيرة في السنوات الأخيرة لتعزيز الإجراءات الأمنية وجذب أعداد كبيرة من الشركات الأجنبية والسياح إلى الإمارات العربية المتحدة. كما أن نجاح الإمارات العربية المتحدة يجعلها أكثر عرضة للخطر إذا أصبحت الأوضاع الاقتصادية غير مواتية أو تفاقمت حالة عدم الاستقرار الإقليمي أو استمرت، وفي هذه الحالة لا يوجد ما يضمن استمرار توافر عمالة وافدة يتمتعون بالمهارات المناسبة. ولا يوجد ما يضمن ألا يؤدي أي استمرار أو تصعيد للنزاعات المسلحة أو للتوترات الجيوسياسية في المستقبل إلى زعزعة الاستقرار في أوضاع الاقتصاد الكلي والأوضاع الاجتماعية، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وتتسم طبيعة هذه الأنواع من المخاطر بعدم إمكانية توقعها وصعوبة التخطيط لها أو التخفيف من حدتها بشكل آخر، مما يفاقم تأثيرها المحتمل على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢,٢. يتأثر اقتصاد الإمارات العربية المتحدة بشكل كبير بالتقلبات في الأسعار الدولية للنفط الخام، وقد تأثر اقتصادها في الماضي سلبًا بفترات طويلة من انخفاض أسعار النفط الخام ومن المرجح أن يستمر تأثره في المستقبل.

يتعرض اقتصاد دولة الإمارات لتقلبات أسعار النفط الخام ويتأثر بمستوى الإنفاق الحكومي. شكل قطاع التعدين واستغلال المحاجر، والذي يشمل صناعة النفط الخام والغاز الطبيعي، ما يقرب من ٢٢,٥٪ من إجمالي الناتج المحلي لدولة الإمارات خلال الستة أشهر الأولى من عام ٢٠٢٥، مقارنة بنسبة ٢٤,٤٪ في عام ٢٠٢٤ و٢٥,٢٪ في عام ٢٠٢٣. وقد تقلبت أسعار النفط الخام في الماضي استجابةً لمجموعة متنوعة من العوامل التي تقع خارج سيطرة المجموعة، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- التطورات الاقتصادية والسياسية في كل من المناطق المنتجة للنفط في العالم، خاصة منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا (يرجى الرجوع إلى "- *قد تؤثر الأوضاع الاقتصادية والمالية والسياسية العامة، لا*

سيما في دولة الإمارات، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية ").

- مستوى العرض والطلب على الصعيد العالمي والإقليمي والتوقعات المتعلقة بمستوى العرض والطلب في المستقبل على منتجات النفط والغاز.
- قدرة أعضاء منظمة أوبك وأوبك+ على التوافق على مستويات إنتاج وأسعار عالمية محددة والحفاظ عليها، ومدى تأثير ذلك على مستويات الإنتاج والأسعار التي تحققها دولة الإمارات العربية المتحدة (التي توقفت عن كونها عضواً في منظمة أوبك وتحالف أوبك+ اعتباراً من ١ مايو ٢٠٢٦) وغيرها من الدول المنتجة للنفط من غير الأعضاء في أوبك.
- تأثير اللوائح البيئية الدولية المعدة للحد من انبعاثات الكربون والظروف المناخية والبيئية العالمية.
- التغييرات التي تطرأ على مسارات التجارة الدولية، بما في ذلك إغلاق قناة السويس ومضيق هرمز.
- الأسعار والتوافر والاتجاهات المتعلقة باستخدام أنواع الوقود والتقنيات البديلة.

لا تزال العديد من القطاعات الاقتصادية داخل الإمارات العربية المتحدة تعتمد جزئيًا بشكل مباشر أو غير مباشر على أسعار النفط الخام، لذلك قد يكون للفترات الطويلة من انخفاض أسعار النفط الخام تأثير سلبي على الوضع الاقتصادي لإمارة دبي وغيرها من الإمارات. على سبيل المثال، قد تقرر دبي أو أبوظبي أو الحكومات الإماراتية الأخرى خفض النفقات الحكومية نظرًا إلى ضغوط الميزانية الناجمة عن انخفاض أسعار النفط الخام، مما قد يؤدي بدوره إلى خفض الإنفاق المالي على البنية التحتية والمشاريع الأخرى التي تخلق تدفقات إيرادات لكل من الجهات العامة والخاصة. وقد تواجه المؤسسات المالية المحلية انخفاض في السيولة (إذا تم سحب ودائع كبيرة للحكومة والشركات المملوكة للحكومة لتمويل العجز) أو ارتفاع خسائر القروض أو انخفاض القيمة.

وقد يكون لأي من العوامل المذكورة أعلاه تأثير سلبي جوهري على الأوضاع الاقتصادية والسياسية والمالية لدولة الإمارات، وهو ما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢,٣. قد تتأثر المجموعة سلبًا بمخاطر السوق.

قد تتأثر المجموعة سلبًا بمخاطر السوق التي تقع خارج سيطرتها، بما في ذلك التقلبات في أسعار الفائدة/الربح المرجعية. كما أن الزيادة في أسعار الفائدة/الربح المرجعية بشكل عام قد تؤثر سلبًا على التدفقات النقدية للمجموعة من خلال التأثير السلبي على هوامش أرباحها وتكاليف تمويلها، ولا سيما نتيجةً لكون جميع قروض أو التمويلات المجموعة ذات أسعار فائدة/ربح متغيرة كما في تاريخ هذه النشرة.

وقد تتفاقم المخاطر المذكورة أعلاه بسبب تحديات الاقتصاد الكلي العالمية المستمرة، بما في ذلك ارتفاع أسعار الفائدة/الربح المرجعية. وفي يوليو ٢٠٢٣، رفع بنك الاحتياطي الفيدرالي بالولايات المتحدة سعر الفائدة الأساسي إلى ٥,٢٥٪، وبالتالي قام مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي أيضًا برفع سعر الفائدة الأساسي إلى ٥,٤٠٪، وقد أدت هذه القرارات إلى خلق بيئة أسعار فائدة مرتفعة بشكل ملحوظ لأسعار الاقتراض المرجعية قصيرة الأجل في السوق. ومع ذلك، أعلن مجلس بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي في سبتمبر ٢٠٢٤ عن خفض سعر الفائدة الأساسي من ٥,٢٥٪ إلى ٤,٧٥٪، كما خفض مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي السعر الأساسي من ٥,٤٠٪ إلى ٤,٩٠٪. وفي نوفمبر ٢٠٢٤، قام بنك الاحتياطي الفيدرالي بخفض إضافي لسعر الفائدة المرجعي بنسبة ٠,٢٥٪، وهو ما واكبه المصرف المركزي. وفي عام ٢٠٢٥، أعلن مجلس بنك الاحتياطي الفيدرالي عن ثلاث تخفيضات في سعر الفائدة المرجعي في أشهر سبتمبر وأكتوبر وديسمبر من عام ٢٠٢٥ بنسبة ٠,٢٥٪ في كل مناسبة، وهو ما تبعته دولة الإمارات بخفض أسعارها إلى ٤,١٥٪ و٣,٩٪ و٣,٦٥٪ في سبتمبر وأكتوبر وديسمبر من عام ٢٠٢٥، على التوالي. من غير الواضح ما إذا كان هذا الاتجاه المتمثل في تخفيض أسعار الفائدة، أو تقلبات أسعار الفائدة بشكل عام، سيستمر، أو الأثر الذي ستحدثه هذه الانخفاضات أو التقلبات على اقتصاد دبي، أو اقتصاد دولة الإمارات، أو الاقتصاد العالمي بشكل عام. علاوةً على ذلك، لا يوجد ما يضمن أن الأسعار ستستمر عند مستواها الحالي ولن تتعرض لمزيد من التقلبات.

وبناءً على ذلك، فإن أي تشديد عنيف أو غير متوقع للسياسة النقدية من قبل بنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي قد يؤدي إلى صدمة في الأسواق، مما يؤثر بشكل سلبي على أسعار الأصول وعلى النمو الاقتصادي في نهاية المطاف. في حين من المتوقع أن ينخفض التضخم العالمي إلى ٣,٩٪ في عام ٢٠٢٧ (المصدر: تقرير التوقعات الاقتصادية العالمية لصندوق النقد الدولي، يوليو ٢٠٢٦)، إلا أن هناك حالة كبيرة من عدم اليقين تحيط بهذه التوقعات. وقد ساهمت عوامل متنوعة في تشكيل توقعات التضخم، بما في ذلك الصراع القائم بين روسيا وأوكرانيا، واضطرابات حركة التجارة، وغيرها من النزاعات الجيوسياسية (بما يشمل على سبيل المثال لا الحصر النزاع القائم بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران)، والتي تسببت في ارتفاع أسعار الطاقة وأسعار المواد الغذائية نتيجةً للاضطرابات في توريد السلع الأساسية، مثل القمح والذرة والأسمدة. وقد يؤثر التضخم المطول على الاقتصاد العالمي العام وعلى المركز المالي لمستأجري المجموعة بشكل خاص، وهو ما قد يكون له تأثير سلبي على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢,٤. *مارست الحكومات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا ولا تزال تمارس تأثيرًا كبيرًا على اقتصاداتها وأنظمتها القانونية والتنظيمية في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، مما قد يخلق بيئة غير مستقرة لأنشطة الاستثمار والأعمال.*

لطالما تدخلت الحكومات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، بما في ذلك حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة، في السياسات الاقتصادية لبلدانهم. وقد شملت هذه التدخلات، على سبيل المثال لا الحصر، تنظيم أوضاع السوق، بما في ذلك الاستثمار الأجنبي، والتجارة الخارجية، والخدمات المالية، وخدمات النفط، والغاز. ورغم تمتع دولة الإمارات العربية المتحدة بنمو اقتصادي كبير واستقرار سياسي نسبي في السنوات الأخيرة، لا يوجد ما يضمن

استمرار ذلك النمو أو الاستقرار. علاوةً على ذلك، في حين أن السياسات الحكومية لدولة الإمارات قد أنتجت تحسنًا في الأداء الاقتصادي بشكل عام، فإنه لا يوجد ما يضمن استمرار ذلك المستوى من الأداء. وقد يكون لأي تغييرات غير متوقعة في الأوضاع السياسية أو الاجتماعية أو الاقتصادية أو غيرها من الأوضاع في دولة الإمارات تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وقد تشمل هذه التغييرات، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- زيادة التضخم والتدابير الحكومية للحد من هذا التضخم، بما في ذلك من خلال سياسات مثل ضبط الأسعار.

- أعمال الحرب الخارجية والاشتباكات المدنية، بما في ذلك استمرار أو تصاعد النزاع القائم بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران (يرجى الاطلاع على "*المخاطر المتعلقة بالبيئة السياسية والاقتصادية والاجتماعية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا — قد يؤثر استمرار حالة عدم الاستقرار والاضطرابات التي تشهدها منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، أو تصاعد النزاعات المسلحة، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية*").

- الإجراءات أو التدخلات الحكومية، بما في ذلك التعاريف الجمركية وسياسة حماية الإنتاج الوطني وضوابط النقد الأجنبي والعملات والإعانات.

- التغييرات في الهيكل التنظيمي والضريبي والقانوني، بما في ذلك القيود على الملكية الأجنبية للعقارات، وإلغاء الحقوق التعاقدية، ومصادرة الأصول، واحتمالية عدم استقرار ملكية العقارات.

- الصعوبات والتأخيرات في الحصول على تصاريح وموافقات جديدة لعمليات جديدة أو تجديد التصاريح والموافقات الحالية.

- تغييرات في توافر الموظفين، ومتطلبات التوظيف، وتكلفة استقطاب الموظفين، وتأشيرات العمل والإقامة للموظفين الوافدين وأسرهم.

- سياسات تأميم الأصول ومتطلبات تعيين الموظفين المحليين.

- عدم القدرة على استرداد الأرباح و/أو توزيعات الأرباح.

قد تؤدي التغييرات غير المتوقعة في هذه السياسات أو اللوائح إلى زيادة مصروفات التشغيل أو الامتثال ويمكن أن يكون لها تأثير يتمثل في الحد من القدرة التنافسية للمجموعة. وقد يكون لأيٍ من هذه التغييرات تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢,٥. يمكن أن يؤدي تطوير النظام القانوني وإدخال قوانين ولوائح جديدة إلى خلق بيئة غير مستقرة أو متغيرة للاستثمار والنشاط التجاري، مما قد يكون له تأثير سلبي على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها.

تتميز اقتصادات الأسواق الناشئة بشكل عام، بما في ذلك دولة الإمارات العربية المتحدة، ببيئات تشريعية وتنظيمية أقل شمولية مقارنةً باقتصادات الأسواق الأكثر تقدمًا. وقد يؤدي وجود هذه الأنظمة القانونية إلى خلق حالة من عدم اليقين في ما يتعلق بالقرارات القانونية والتجارية التي تتخذها المجموعة، وهي تحديات قد لا تواجهها الشركات في الدول التي تتمتع باقتصادات سوق أكثر نضجًا، ومنها:

- التناقضات بين الدستور والقانون الاتحادي والمراسيم الرئاسية والحكومية والوزارية، والتعارض بين التشريعات الفيدرالية والإقليمية والمحلية.
- عدم وجود قوانين ملائمة للشركات والأوراق المالية.
- الافتقار إلى التوجيه القضائي والإداري بشأن تفسير التشريعات.
- الثغرات في الهيكل التنظيمي بسبب تأخر سن تشريعات تنفيذية أو عدم توفرها.
- قلة الخبرة النسبية للقضاة والمحاكم في تفسير التشريعات.
- عدم وجود سلطة قضائية مستقلة.
- صعوبة تنفيذ أوامر المحكمة.
- منح مستوى مرتفع من السلطة التقديرية للسلطات الحكومية، مما قد يؤدي إلى إجراءات تعسفية مثل تعليق تراخيص المجموعة أو إنهائها.
- عدم وضع إجراءات إفلاس أو إعسار ملائمة والتي تكون عرضة لسوء الاستخدام.

يمكن أن يؤدي التطور السريع لهذه الأنظمة القانونية بطرق قد لا تتزامن دائمًا مع تطورات السوق إلى الغموض والتضارب وأوجه خلل في القانون والممارسة القضائية. ويمكن أن تؤثر مواطن الضعف هذه على قدرة المجموعة على حماية حقوقها بموجب تراخيصها وعقودها، أو على الدفاع عن نفسها ضد مطالبات الآخرين، بما في ذلك الطعون المقدمة من قبل السلطات التنظيمية والحكومية في ما يتعلق بامتثال المجموعة للقوانين واللوائح المعمول بها، ما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

علاوةً على ذلك، في ظل تطوّر هذه الاقتصاديات وانضمام بعض الدول في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، بما فيها دولة الإمارات، إلى منظمة التجارة العالمية، فإن حكومات تلك الدول قد بدأت في تنفيذ قوانين ولوائح جديدة يمكن أن تؤثر في الطريقة التي يمكن من خلالها للمجموعة مزاولة أعمالها، ومن المتوقع أن تواصل الحكومات

تنفيذ تلك القوانين واللوائح. وقد تتسبب أي تغيرات تطرأ على السياسات الاستثمارية أو المناخ السياسي السائد في إدخال تغييرات على اللوائح الحكومية في ما يتعلق بما يلي:

- ضوابط الأسعار.
- ضوابط عمليات التصدير والاستيراد.
- لوائح الاستيراد.
- الدخل والضرائب الأخرى.
- قيود الملكية على الأجانب.
- قوانين المنافسة وأنظمة مراقبة الاندماج.
- ضوابط الصرف الأجنبي والعملات.
- سياسات مزايا العمالة والرفاهية.

ولا يوجد ما يضمن أن إدخال أي تغييرات على القوانين أو الضرائب الحالية أو فرض أي قوانين أو ضرائب جديدة لن يؤدي إلى زيادة التكاليف أو يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وبوجه خاص، فإن التغييرات في القوانين واللوائح في دبي والطرق التي يتم بها تنفيذها، بما في ذلك تفسيرها من قبل السلطات والمحاكم المختصة، قد تخلق حالة من عدم اليقين في ما يتعلق بالقرارات القانونية والتجارية التي تتخذها المجموعة. على سبيل المثال، بموجب قانون دولة الإمارات، لا يحق للحكومة حاليًا تعديل أو إنهاء عقد الإيجار الرئيسي، بما في ذلك زيادة الإيجار المستحق على المجموعة في أي أحوال لم تنص عليها أحكامه. ومع ذلك، يظل هناك خطر من أن تقوم الحكومة بتعديل القانون أو سن قوانين أو لوائح جديدة تسمح بمثل هذا الإجراء الأحادي من جانب الحكومة، مثل السماح لها بإنهاء عقد الإيجار الرئيسي لغير سبب موجب، و/أو مصادرة العقارات المقامة على قطعة الأرض.

٢,٦. قد يؤثر استمرار حالة عدم الاستقرار والاضطرابات التي تشهدها منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، أو تصاعد النزاعات المسلحة، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

يقع المقر الرئيسي للمجموعة في دبي، التي تباشر منها جميع أعمالها. وتُعد منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ذات أهمية استراتيجية وجيوسياسية كبيرة شهدت مخاوف سياسية وأمنية واضطرابات اجتماعية، خاصةً في

السنوات الأخيرة. تخضع منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا حاليًا للعديد من النزاعات المسلحة بما فيها النزاعات القائمة في اليمن وسوريا والعراق وإيران بالإضافة إلى الصراع مع الميليشيات التابعة لتنظيم الدولة الإسلامية. أدى الصراع الأخير بين إسرائيل وفلسطين، والضربات الإسرائيلية على لبنان وسوريا في عام ٢٠٢٤، والنزاعات بين الولايات المتحدة الأمريكية وإسرائيل وإيران في يونيو ٢٠٢٥، ومارس ٢٠٢٦ إلى زيادة حدة التوترات في المنطقة وعلى مستوى العالم. ولا يمكن التنبؤ بحدوث حالات أو أحداث مثل الاضطرابات المدنية أو الحرب أو الأعمال العدائية الأخرى، أو ما يترتب على ذلك من آثار على إمارة دبي والإمارات العربية المتحدة على نطاقٍ أوسع.

تصاعدت التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بصورة ملحوظة منذ فبراير ٢٠٢٦، مدفوعةً على وجه الخصوص بالنزاع القائم بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران، والذي أسفر عن الإغلاق الفعلي لمضيق هرمز، فضلًا عن شن هجمات جوية على دولة الإمارات العربية المتحدة ودول أخرى في المنطقة. بالإضافة إلى ذلك، شهد مضيق باب المندب تزايدًا في التهديدات الأمنية. وقد يؤدي أي تعطل مستمر أو إغلاق فعلي للممرات المائية الاستراتيجية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا إلى تقييد حركة السلع والطاقة والمواد الخام بشكل حاد، بما قد تترتب عليه آثار جوهرية على سلاسل الإمداد العالمية وأسعار السلع، ومن ثم على مستأجري الشركة.

وقد لا ينحسر النزاع القائم، بل قد يتفاقم أو يمتد إلى دول إضافية، كما قد تتخذ دول أخرى إجراءات انتقامية. ونتيجةً لذلك، قد تتأثر أعمال المجموعة سلباً، لا سيما إذا نقل مستأجرو المجموعة عملياتهم إلى مواقع أخرى أو انخفضت الإيجارات السوقية للأراضي في دولة الإمارات العربية المتحدة، مما يحد من قدرة المجموعة على إعادة تسعير الإيجارات بموجب عقود الإيجار السارية في الفترات الدورية المنصوص عليها في اتفاقيات الإيجار.

بالإضافة إلى ذلك، تأثرت بعض الدول، وستظل تتأثر، بالأحداث السياسية الجارية في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا الأوسع، أو تلك التي تؤثر عليها، وقد تسببت هذه الأحداث حتى الآن في اضطرابات في عدة دول مثل إيران، أفغانستان، والجزائر، والبحرين، ومصر، والعراق، ولبنان، وليبيا، وسوريا، وتونس، واليمن، بالإضافة إلى فلسطين والمناطق المجاورة. وتضمنت هذه الاضطرابات مظاهرات عامة ووصلت إلى الصراع المسلح والحروب بالوكالة والحروب الأهلية، وأدت إلى زيادة التوتر وعدم اليقين السياسي وتصاعد تهديدات الحرب والإرهاب والتطرف في كل أنحاء المنطقة. بالإضافة إلى ذلك، لا يزال عدم الثقة المتواصل يؤثر على التفاعلات الإقليمية، خاصة في قطاعات مثل التجارة والدفاع.

ولا يوجد ما يضمن عدم استمرار تصاعد النزاعات المسلحة والتوترات الجيوسياسية في المنطقة لفترة مطولة، أو عدم وقوع هجمات أخرى، كما أنه من غير الممكن التنبؤ بالتأثير الذي قد تحدثه مثل هذه الأحداث على منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. إن تصاعد عدم الاستقرار الجيوسياسي الإقليمي أو استمرار أو تصاعد مستويات النزاع العسكري في المنطقة أو على الصعيد العالمي، قد يعرّض الاقتصاد لتداعيات سلبية تشمل: تعطل صادرات النفط، وتراجع القطاع السياحي، وانخفاض في قيمة العقارات، وانخفاض الاستثمار الأجنبي المباشر، ونزوح العمالة الوافدة، وتقلص حركة التبادل التجاري، وكل من هذه التداعيات قد يكون له تأثير سلبي على الاقتصاد الإماراتي، وبالتالي يمكن أن يؤثر بشكل سلبي على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢,٧. قد تتعرض المجموعة لعدد من الشكوك المرتبطة بالضرائب، الأمر الذي قد يؤثر بشكل سلبي على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها

تحدّد المجموعة التزامها الضريبي في ضوء تفسيرها للقوانين واللوائح الضريبية المعمول بها. وقد تخضع المجموعة أيضًا للتدقيق الضريبي من قبل السلطات الحكومية، وهو أمر يتسم بطبيعة غير مؤكدة. وقد يكون للنتائج السلبية أو غير المتوقعة لواحدة أو أكثر من عمليات التدقيق الضريبي هذه تأثير سلبي على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وقد تؤدي الضوابط الضريبية وأي تغييرات في قوانين أو لوائح الضرائب، بما في ذلك التغييرات التي تسري بأثر رجعي أو التفسير المقدم لها إلى تعريض المجموعة أيضًا لعواقب ضريبية سلبية، بما في ذلك مدفوعات الفائدة / الأرباح والعقوبات المحتملة، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. ومن ناحية أخرى، أصبحت المجموعة منذ ١ يناير ٢٠٢٤ خاضعة لضريبة دخل الشركات الاتحادية بنسبة ٩٪ على صافي الأرباح المحاسبية المعدلة التي تتجاوز حد ٣٧٥,٠٠٠ درهم إماراتي (يرجى الرجوع إلى قسم "*الضرائب — ضرائب الشركات على المستوى الاتحادي في الإمارات العربية المتحدة*").

علاوةً على ذلك، من الممكن أن تطبق أو تقترح الجهات الضريبية العالمية إصلاحات ضريبية دولية، كقواعد الركيزة الثانية لإطار تآكل الوعاء الضريبي ونقل الأرباح ٢,٠ الصادر عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، والتي فرضت حدًا أدنى عالميًا للضرائب. ونتيجةً لذلك، أدخلت دولة الإمارات العربية المتحدة ("**الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية**") في ٦ فبراير ٢٠٢٥، حيث فرضت ضريبة تكميلية على شركات المجموعة في دولة الإمارات التي تخضع لضرائب منخفضة، وذلك لرفع نسبة الضريبة الفعلية لتصل إلى ١٥٪ كحد أدنى. على الرغم من أن المجموعة، من خلال إدراجها ضمن مجموعة المساهم البائع، تُعد جزءًا من مجموعة شركات متعددة الجنسيات تجاوزت عتبة الإيرادات المجمعة البالغة ٧٥٠ مليون يورو لسنتين ماليتين من السنوات الأربعة الماضية، وبالتالي يجب أن تندرج ضمن نطاق الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية، إلا أن المجموعة تتوقع ألا يكون للحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية أي تأثير على أدائها المالي على المدى القريب، ويعود ذلك إلى كون مجموعة الشركات متعددة الجنسيات مؤهلة للاستفادة من إعفاء ("**المرحلة الأولية للنشاط الدولي**")، حيث يتم اعتبار قيمة الضريبة التكميلية صفرًا خلال مرحلة أولية تمتد لخمس سنوات، وذلك في حال استيفاء شروط معينة. تتوقع المجموعة التأهل للاستفادة من إعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨. عند انتهاء صلاحية إعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي، أو في حال عدم استيفاء الشروط المسبقة من قبل مجموعة الشركات متعددة الجنسيات التي تعد المجموعة عضوًا فيها، ستصبح مجموعة الشركات متعددة الجنسيات خاضعة للحد الأدنى

للضريبة التكميلية المحلية بالقدر الذي يقل فيه معدل ضريبتها الفعلي الأدنى عن نسبة ١٥٪، الأمر الذي يمكن أن يزيد معدل الضريبة الكلية التي تخضع لها المجموعة إلى ١٥٪.

لا يوجد ما يضمن أن امتثال المجموعة لقانون ضريبة الشركات و/أو الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية لن يؤدي إلى زيادة التزاماتها الضريبية أو يكون له أثر سلبي جوهري بطريقة أخرى على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢,٨. تخضع المجموعة لمتطلبات قانونية معينة للحفاظ على مستويات معينة من "التوطين" في ما يتعلق بموظفيها في دولة الإمارات، الأمر الذي قد يؤدي إلى زيادة التكاليف التي تتكبدها وقد يحد من قدرتها على خفض القوى العاملة لديها.

تطبق دولة الإمارات قوانين ولوائح تفرض متطلبات لاستقطاب نسبة محددة من موظفي المجموعة من مواطني الدولة (يرجى الرجوع إلى قسم "*وصف الأعمال—الموظفون—التوطين*"). التوطين هو مبادرة أطلقتها حكومة دولة الإمارات لتوظيف مواطنيها بطريقة هادفة وفعالة في القطاعين العام والخاص وتقليل اعتمادها على العمالة الأجنبية. وبموجب المبادرة، يتم تشجيع الشركات على توظيف المواطنين الإماراتيين في الإدارة والمناصب الإدارية والفنية. ومع ذلك، فإن تكلفة توظيف المواطنين الإماراتيين تكون عادةً أعلى بكثير من تكلفة توظيف العمال الأجانب. ارتفعت تكاليف موظفي المجموعة بنسبة ٩,٥٪ من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ إلى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ويرجع ذلك جزئيًا إلى التكاليف المرتبطة بالامتثال لنسب التوطين. بالإضافة إلى ذلك، فإن تحقيق أهداف التوطين في دولة الإمارات الخاصة بالمجموعة والحفاظ عليها يحد مما تتمتع به من مرونة لخفض القوى العاملة لديها، مما يقوِّض قدرتها على خفض التكاليف في العديد من مجالات عملياتها. ونتيجةً لذلك، فلا يوجد ما يضمن أن تحقيق أهداف التوطين في دولة الإمارات والحفاظ عليها لن يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وعلى العكس من ذلك، قد تتعرض المجموعة لعقوبات في حالة عدم قدرتها على تلبية مستويات التوطين التي حددتها الحكومة.

٢,٩. قد يتأثر الوضع المالي للمجموعة ونتائج عملياتها بشكل سلبي وجوهري إذا تغير سعر صرف الدولار الأمريكي مقابل الدرهم الإماراتي.

تحتفظ المجموعة بحساباتها وتعلن عن نتائجها بالدرهم الإماراتي، باعتباره العملة الوظيفية للمجموعة. وعلى الرغم من ارتباط الدرهم الإماراتي بالدولار الأمريكي بسعر ٣,٦٧٢٥ درهم إماراتي مقابل ١,٠٠ دولار أمريكي منذ عام ١٩٩٧، فلا يوجد ما يضمن أن مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي سيواصل الحفاظ على هذا السعر الثابت في المستقبل، خاصة إذا استمرت زيادة الطلب على الدولار الأمريكي. وقد يؤدي أي فك لربط الدرهم الإماراتي بالدولار الأمريكي أو تغيير في سعر الصرف بينهما إلى تخفيض قيمة الدرهم الإماراتي وزيادة التكاليف التي تدفعها المجموعة مقابل بعض السلع والخدمات التي تشتريها من خارج دولة الإمارات، أو قد يتسبب في تقلب نتائج عمليات المجموعة ووضعها المالي بسبب الآثار الناجمة عن تحويل العملة، ويمكن أن يكون لأيٍ من ذلك تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣. المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح.

٣,١. *سيحتفظ المساهم البائع بملكية حصة كبيرة في المجموعة، وسيواصل السيطرة عليها بشكل كبير، وقد تتعارض مصالحه مع مصالح المساهمين الآخرين.*

كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك المساهم البائع، شركة دبي للاستثمار ش.م.ع، ١٠٠٪ من أسهم الشركة وحقوق التصويت فيها، وسيستمر المساهم البائع في امتلاك أغلبية الأسهم وحقوق التصويت في الشركة بعد الطرح مباشرةً. ونتيجةً لذلك، يمتلك المساهم البائع، وسيستمر في امتلاك، سلطة تصويت كافية لممارسة تأثير كبير على كل المسائل التي تتطلب موافقة المساهمين، بما في ذلك انتخاب أعضاء مجلس الإدارة أو عزلهم، وإعلان توزيعات الأرباح، وغير ذلك من المسائل التي يقررها المساهمون. وقد يتصرف المساهم البائع، عند ممارسته لحقوق التصويت، وفق ما يخدم مصالحه التي قد تتعارض مع مصالح المساهمين الآخرين.

وقد يتمتع المساهم البائع، بمقتضى نسبة ملكيته، بالقدرة على تأخير أي تغيير في السيطرة أو أي عملية اندماج أو توحيد أو استحواذ أو أي عملية دمج أعمال أخرى أو تأجيلها أو منعها أو ثني أي مشترٍ محتمل عن تقديم عرض عطاء أو محاولة السيطرة على الشركة بطريقة أخرى، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على سعر تداول الأسهم.

ونتيجةً لما سبق، سيكون المساهم البائع في وضع يمكنه من ممارسة درجة كبيرة من التأثير على إدارة الشركة وعملياتها. قد لا تتوافق مصالح المساهم البائع مع مصالح المساهمين الآخرين، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على سعر تداول الأسهم.

٣,٢. *تُعد الشركة شركة قابضة يتم تنفيذ جميع عملياتها من خلال شركتها التابعة. لذا تعتمد قدرة الشركة على دفع توزيعات الأرباح على الأسهم على قدرتها على الحصول على توزيعات أرباح نقدية أو مدفوعات نقدية أخرى أو الحصول على قروض / تمويلات من شركتها التابعة.*

ليس لدى الشركة، بصفتها شركة قابضة، عمليات تشغيلية جوهرية خاصة بها، تباشر الشركة حاليًا جميع عملياتها من خلال شركتها التابعة، "شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار"، والتي تولد جميع الدخل التشغيلي والتدفقات النقدية للشركة. ونظرًا إلى عدم امتلاك الشركة لعمليات مباشرة أو أصول جوهرية بخلاف تملك أسهم شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار، تعتمد الشركة عليها بشأن توزيعات الأرباح النقدية وإيرادات الاستثمار وعائدات التمويل والتدفقات النقدية الأخرى، كما تعتمد عليها على المدى الطويل لدفع الالتزامات الأخرى على مستوى الشركة القابضة والتي قد تنشأ من وقت لآخر. تعتمد قدرة شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار على تقديم مدفوعات للشركة إلى حد كبير على وضعها المالي وقدرتها على تحقيق أرباح. بالإضافة إلى ذلك، نظرًا إلى أن شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار هي كيان قانوني مستقل ومنفصل، فلن تكون ملزمة بدفع أي توزيعات أرباح للشركة أو منحها أي قروض أو سلف، وقد يحظر عليها القيام بذلك بموجب عقود، بما في ذلك ترتيبات التمويل، أو أحكام النظام الأساسي، أو القوانين واللوائح المعمول بها. وبالمثل، نظرًا إلى طبيعة هيكل الشركة القابضة الخاص بالمجموعة، فإن مطالبات ممولي شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار، بما في ذلك الدائنون التجاريون والبنوك والممولون الآخرون، تحظى بالأولوية على أي مطالبات

قد تكون للشركة في ما يتعلق بأصول شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار. علاوةً على ذلك، لا يمكن للشركة ضمان أن شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار، على المدى الطويل، ستحقق أرباحًا وتدفقات نقدية كافية، أو تثبت بطريقة أخرى استعدادها أو قدرتها على دفع أرباح أسهم للشركة أو منحها أي قروض أو سلف بمبالغ كافية لتمكينها من الوفاء بالتزاماتها ودفع الفوائد أو تكاليف التمويل والمصاريف وأرباح الأسهم، إن وجدت. وقد يكون لعدم قدرة شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار على دفع أرباح أسهم أو منح الشركة قروضًا أو سُلفًا، وقيود مراقبة العملات والقيود المفروضة على ترحيل توزيعات الأرباح المفروضة على الشركة أو على شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار تأثير سلبي لا يقتصر فقط على قدرة الشركة على توزيع أرباح بصفتها شركة قابضة، بل يمتد ليشمل التأثير على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وعلى الرغم من اعتزام الشركة سداد توزيعات أرباح على الأسهم، فليس هناك ما يضمن قيامها بذلك. وسيصدر أي قرار بشأن الإعلان عن الأرباح ودفعها في المستقبل حسب تقدير مجلس إدارة الشركة، كما سيعتمد على جملة أمور من بينها اللوائح والقوانين السارية ونتائج العمليات والوضع المالي والمتطلبات النقدية والقيود التعاقدية وتوفّر الاحتياطيات القابلة للتوزيع، والمشاريع والخطط المستقبلية للشركة وغير ذلك من العوامل التي قد يعتبرها مجلس إدارتها ذات صلة. ونتيجةً لذلك، فقد لا يحصل المساهمون على أي عائد على استثمارهم في الأسهم ما لم يقوموا ببيعها بسعر أعلى من سعر الشراء (يرجى الرجوع إلى "*سياسة توزيع الأرباح*").

٣,٣. بعد الطرح، قد يختلف سعر الأسهم في سوق دبي المالي عن سعر الطرح ويمكن أن يتأثر سلبًا بعدد من العوامل، التي تخرج عن نطاق سيطرة المجموعة.

قد يخضع السعر السوقي للأسهم لتقلبات كبيرة جراء أي تغيير في توجهات السوق في ما يتعلق بالأسهم أو الأوراق المالية المماثلة للأسهم أو استجابة لعوامل وأحداث مختلفة منها أي تغيرات تنظيمية من شأنها أن تؤثر في عمليات المجموعة والتغيرات في نتائجها التشغيلية الربع سنوية و/أو السنوية والتطورات التي تطرأ على أعمالها أو أعمال منافسيها.

إضافةً إلى ذلك، تشهد أسواق الأوراق المالية تقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التداول من وقت إلى آخر، وهو ما قد يؤدي بجانب الأوضاع السياسية والاقتصادية العامة إلى تأثير سلبي على السعر السوقي للأسهم. وقد يحتاج المستثمرون، من أجل تحسين العائدات، إلى حيازة الأسهم على أساس طويل الأجل، وقد لا تكون الأسهم ملائمة للاستثمار قصير الأجل. وقد تنخفض أو ترتفع قيمة الأسهم فضلاً عن أن السعر السوقي للأسهم قد لا يعكس القيمة الأساسية لأعمال المجموعة. بالإضافة إلى ذلك، تقدّمت الشركة بطلب لإدراج الأسهم في سوق دبي المالي. ومع ذلك، لا يوجد ما يضمن تطور سوق تداول نشطة في الأسهم عند قبول الإدراج أو بعده (يرجى الرجوع إلى قسم "*— لم يكن ثمة سوق قائمة للتداول في الأسهم قبل الطرح". بالإضافة إلى ذلك، فإن حجم سوق دبي المالي أصغر بكثير من أسواق الأوراق المالية الأخرى، مما قد يؤثر أيضًا على تسييل الأسهم*") وفي حال عدم نشوء سوق تداول نشطة أو عدم استمرارها، فقد يؤثر ذلك بشكل سلبي على سيولة الأسهم وسعر تداولها.

٣,٤. قد تؤدي الإصدارات المستقبلية للأسهم من قبل الشركة أو بيع المزيد من الأسهم من قبل المساهم البائع، إلى تخفيض ملكية المساهمين أو خفض سعر الأسهم.

قد تقرر الشركة إصدار وطرح أسهم إضافية في المستقبل أو أوراق مالية قابلة للتحويل إلى أسهم، بما في ذلك في شكل تعويض قائم على الأسهم. ونتيجةً لذلك، قد يعاني المساهمون من تخفيض ملكيتهم وحقوق التصويت. بالإضافة إلى ذلك، إذا قامت الشركة بأي إصدار إضافي للأسهم، فقد يعاني المساهمون من انخفاض في نسبة الملكية إذا لم يشاركوا أو لم يكونوا مؤهلين للمشاركة في تلك الإصدارات الإضافية. وافقت الشركة في اتفاقية تغطية الاكتتاب على قيود معينة تحد من قدرتها على إصدار أسهم إضافية لمدة ١٨٠ يومًا تقويميًا من تاريخ الإدراج، إلا في أحوال معينة، ما لم تحصل على موافقة مديري السجل المشتركين.

علاوةً على ذلك، إذا قام المساهم البائع (أو أي مساهم رئيسي آخر) ببيع كميات كبيرة من الأسهم في السوق العامة، فقد ينخفض السعر السوقي للأسهم. وقد وافق المساهم البائع في اتفاقية تغطية الاكتتاب على بعض القيود المفروضة على قدرتها على بيع أسهمه ونقلها والتصرف فيها بأي طريقة أخرى لمدة ١٨٠ يومًا تقويميًا من تاريخ الإدراج، إلا في أحوال محدودة معينة، ما لم يحصل على موافقة مديري السجل المشتركين.

ومع ذلك، لا تستطيع الشركة التنبؤ بما إن كان سيتم بيع عدد كبير من الأسهم في السوق المفتوحة عقب انتهاء فترة الحظر أم لا. وأي بيع لعدد كبير من الأسهم في السوق العامة، أو حتى تصور احتمالية وقوع هذه المبيعات، قد يكون له تأثير سلبي جوهري على السعر السوقي للأسهم.

٣,٥. قد يكون من الصعب على المساهمين تنفيذ الأحكام ضد الشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة، أو ضد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا لديها.

الشركة هي شركة محدودة عامة تأسست في مركز دبي المالي العالمي، ويقيم جميع أعضاء مجلس إدارتها ومسؤوليها خارج المملكة المتحدة والمنطقة الاقتصادية الأوروبية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأصول الجوهرية للمجموعة ومعظم أصول أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا تقع خارج المملكة المتحدة والمنطقة الاقتصادية الأوروبية. ونتيجةً لذلك، قد لا يكون من الممكن للمستثمرين إقامة الدعاوى خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ضد الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها والإدارة العليا أو تنفيذ الأحكام الصادرة ضدهم في محاكم خارج دولة الإمارات، بما في ذلك الأحكام المبنية على بنود المسؤولية المدنية من قوانين الأوراق المالية للمملكة المتحدة أو المنطقة الاقتصادية الأوروبية.

٣,٦. لم يكن ثمة سوق قائمة للتداول في الأسهم قبل الطرح. بالإضافة إلى ذلك، فإن حجم سوق دبي المالي أصغر بكثير من أسواق الأوراق المالية الأخرى، مما قد يؤثر أيضًا على تسييل الأسهم

لم يكن هناك سوق عامة للأسهم قبل الطرح. ولا يمكن ضمان نشأة سوق تداول نشطة أو استمرارها بعد انتهاء الطرح، أو عدم انخفاض السعر السوقي للأسهم إلى أقل من سعر الطرح بعد انتهاء عملية الطرح. قد يتعرض سعر

تداول الأسهم إلى تقلبات كبيرة نتيجةً للعديد من العوامل إلى جانب تقلبات سوق الأسهم والأوضاع الاقتصادية العامة أو التغييرات التي تطرأ على التوجهات السياسية، وهو ما يمكن أن يؤثر سلبًا على السعر السوقي للأسهم، بغض النظر عن الأداء الفعلي للمجموعة أو أوضاعها في دولة الإمارات العربية المتحدة. ويمكن أن تتسبب عوامل مثل تباين النتائج المالية والأوضاع العامة والأوضاع الاقتصادية العامة والبيئة التنظيمية التي تعمل فيها المجموعة وعوامل أخرى خارجة عن سيطرة المجموعة في تقلبات كبيرة في سيولة تداول الأسهم وسعرها في السوق. قدَّمت الشركة بطلب إدراج الأسهم في سوق دبي المالي. وقد افتُتح سوق دبي المالي منذ سبتمبر ٢٠٠٥، غير أنه لا يمكن ضمان النجاح المستقبلي والسيولة في السوق في ما يتعلق بالأسهم. وتجدر الإشارة إلى أن سوق دبي المالي صغير إلى حد كبير من حيث حجم ومقدار التداول مقارنةً بغيره من أسواق الأوراق المالية القائمة، كتلك الموجودة في الولايات المتحدة والمملكة المتحدة. كما أن عمولات الوساطة وتكاليف المعاملات الأخرى في سوق دبي المالي أعلى بشكل عام من تلك المطبقة في دول أوروبا الغربية. ويمكن لهذه العوامل بوجه عام أن تقلل من السيولة وتزيد من تقلبات أسعار الأسهم، وهو ما يمكن أن يضعف قدرة حامل الأسهم على بيع أي أسهم في سوق دبي المالي بالحجم والسعر المناسبين وفي الوقت الذي يرغب به والذي كان بإمكانه تحقيقه في أسواق أكثر سيولة، وهو ما يؤثر بشكل سلبي على قيمة الأسهم وسعر تداولها.

٣,٧. قد لا ينتج عن الطرح سوق نشط أو سائل للأسهم، وقد تشهد أسعار تداول الأسهم تقلبات ومن ثم تنخفض.

قد لا يشير سعر الطرح إلى السعر الذي سيتم تداول الأسهم به في سوق دبي المالي بعد اكتمال الطرح. وقد لا يتمكن المستثمرون من إعادة بيع الأسهم بسعر الطرح أو بأعلى منه أو قد لا يتمكنون من بيعها على الإطلاق. وقد يتأثر سعر الأسهم في سوق دبي المالي بعد الطرح سلبًا بعدة عوامل، بما في ذلك ما يلي:

- التقلبات السلبية في الأداء التشغيلي للمجموعة.
- تحسن أداء منافسي المجموعة.
- التقلبات الفعلية أو المتوقعة في النتائج التشغيلية ربع السنوية أو السنوية للمجموعة.
- نشر محللي الأوراق المالية تقارير بحثية عن المجموعة أو منافسيها.
- رد الفعل العام على البيانات الصحفية للمجموعة والإعلانات العامة الأخرى.
- إخفاق أداء المجموعة أو منافسيها في تلبية توقعات المحللين.
- استقالة الموظفين الرئيسيين.
- القرارات المهمة والاستراتيجية التي تتخذها المجموعة أو منافسوها

- التغيرات في استراتيجية أعمال المجموعة.
- التغيرات في البيئة التنظيمية بما يؤثر على المجموعة.
- التغييرات في اللوائح والسياسات المحاسبية المعتمدة من قبل المجموعة.

٣,٨. قد لا يتمكن المساهمون في بعض الدول خارج دولة الإمارات، من ممارسة حقوق الأولوية الخاصة بهم إذا قامت الشركة بزيادة رأس المال.

بموجب النظام الأساسي للشركة، يحق للمساهمين بشكل عام الاكتتاب في الأسهم العادية للشركة بعدد يكفي للحفاظ على نسب ملكيتهم النسبية ودفع مقابلها قبل إصدار أي أسهم عادية جديدة مقابل عوض نقدي. قد لا يتمكن حملة الأسهم في دول معينة من ممارسة حقوق الأولوية الخاصة بهم ما لم تكن هذه الحقوق مسجلة بموجب قوانين الأوراق المالية المعمول بها في تلك الدول أو في حال توفر إعفاء من التسجيل. ولا تعتزم الشركة حاليًا تسجيل الأسهم بموجب قوانين أي بلدان أخرى، ولا يمكن تقديم أي ضمان بتوفر الإعفاء من متطلبات التسجيل لتمكين المساهمين من ممارسة حقوق الأولوية الممنوحة لهم أو أن الشركة ستستخدم الإعفاء في حالة توفره. وفي حال لم يتمكن المساهمون من ممارسة حقوق الأولوية الممنوحة لهم، ستنقضي تلك الحقوق وسيتم تخفيض الحصص النسبية لهؤلاء المساهمين.

الضرائب

التعليقات التالية عامة في طابعها وتستند إلى الأنظمة الضريبية الحالية والمقترحة في دولة الإمارات العربية المتحدة والممارسات الحالية للسلطات الإماراتية كما في تاريخ هذه النشرة. لا يتوخى من التعليقات أن تكون تحليلاً شاملاً لجميع التبعات الضريبية المطبقة على جميع أنواع المساهمين ولا تتعلق بأي نظام ضريبي خارج دولة الإمارات العربية المتحدة. يتحمل كل مساهم مسؤولية تقييم وضعه الضريبي الخاص وفي حال كان لديكم أي شكوك بشأن وضعكم الضريبي، فيجب عليكم طلب المشورة المهنية المستقلة من دون تأخير، ويتعين عليكم الحصول على مشورة مهنية مستقلة عند الاقتضاء، بناءً على قوانين الضرائب والممارسات والإرشادات المعمول بها والصادرة في التاريخ ذي الصلة.

ضرائب الشركات على مستوى الإمارة في الإمارات العربية المتحدة

على مدار الفترة السابقة قامت معظم الإمارات كل منها على حدة بإصدار مراسيم خاصة بها لضرائب الشركات. وفي حين أنه من المحتمل، من الناحية النظرية، أن تفرض هذه المراسيم ضريبة شركات على جميع الشركات في الإمارة المعنية، إلا أنه من الناحية العملية لم يتم تطبيق ضريبة الشركات سوى على شركات معينة تعمل في قطاع التنقيب عن النفط والغاز وعلى فروع البنوك الأجنبية في الإمارات العربية المتحدة. ومن ثم، قد يستمر خضوع الشركة، من حيث المبدأ، لنظام ضرائب الشركات على مستوى الإمارة. ومع ذلك، ومن الناحية العملية، لا تدفع الشركة حاليًا أي ضريبة شركات على مستوى الإمارات، وهي غير مطالبة بتقديم أي تقارير بخصوص ضريبة الشركات على مستوى الإمارة.

ضرائب الشركات على المستوى الاتحادي في الإمارات العربية المتحدة

أعلنت وزارة المالية الإماراتية في ٣١ يناير ٢٠٢٢ عن إصدار المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال (**"قانون ضريبة الشركات"**). نُشر قانون ضريبة الشركات في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، ودخل حيز التنفيذ للفترات الضريبية التي تبدأ في ١ يونيو ٢٠٢٣ وما بعدها.

ونظرًا لأن قانون ضريبة الشركات قد صدر حديثًا، ولا تزال عدة جوانب من تفسيره خاضعة لإرشادات تنفيذية إضافية، فقد تتطور النتائج الضريبية المبيّنة هنا مع صدور قواعد وتوضيحات إضافية، وبالتالي قد لا يكون من الممكن في هذه المرحلة تحديد المعالجة الضريبية النهائية في دولة الإمارات العربية المتحدة للمسائل المشار إليها هنا.

يسري نظام قانون ضريبة الشركات على **"الأشخاص الخاضعين للضريبة"**، ويشمل ذلك كلاً من **"الأشخاص المقيمين"** الذين يخضعون للضريبة على دخلهم العالمي، و**"الأشخاص غير المقيمين"** الذين يخضعون للضريبة فقط على الدخل الناشئ في الدولة، أو الدخل الذي يعود لـ **"منشأة دائمة في الدولة"**.

يحدد قانون ضريبة الشركات أيضًا قواعد محددة للأشخاص الطبيعيين. لا يخضع الشخص الطبيعي لضريبة الشركات

إلا في حدود ممارسته "**لأعمال**" أو "**نشاط أعمال**" في دولة الإمارات، وتجاوزت إيراداته من تلك الأنشطة مبلغ مليون درهم إماراتي خلال السنة التقويمية الواحدة. يُستثنى صراحةً من هذا الحد الدخلُ الناتج عن الأجور، والاستثمارات الشخصية، والاستثمارات العقارية، ولا يخضع لضريبة الشركات في دولة الإمارات. لا يُطلب من الأشخاص الطبيعيين الذين لا يستوفون هذه المعايير التسجيلُ لأغراض ضريبة الشركات.

بالإضافة إلى ذلك، ينص قانون ضريبة الشركات على قواعد انتقالية بموجب المادة ٦١، تتطلب أن تتوافق الأرصدة الافتتاحية للفترة الضريبية الأولى للشخص الخاضع للضريبة مع الأرصدة الختامية المستخدمة للتقارير المالية في السنة المالية السابقة مباشرة، مع تعديلها لتعكس مبدأ السعر المحايد عند الاقتضاء. تسري القواعد العامة لمكافحة إساءة استخدام القانون أيضًا على أي ترتيبات يتم إبرامها في تاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٢ أو بعده.

صدر قانون ضريبة الشركات حديثًا ولا يزال غير مختبر إلى حد كبير حتى الآن، كما أن الإرشادات المنشورة من قبل وزارة المالية الإماراتية ("**وزارة المالية**") والهيئة الاتحادية للضرائب ("**الهيئة الاتحادية للضرائب**") لم تحسم جميع نقاط عدم اليقين. وبالتالي، لا يزال من غير الواضح كيف تنطبق جوانب معينة من قانون ضريبة الشركات على الشركة في المستقبل.

معدلات ضريبة الشركات

معدل ضريبة الشركات الحالي هو ٠٪ للدخل الخاضع للضريبة الذي يصل إلى ٣٧٥,٠٠٠ درهم، و٩٪ للدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم. قد تنطبق التسهيلات والإعفاءات على "الأشخاص المؤهلين في المناطق الحرة"، أو "**الأشخاص المعفيين**"، أو كنتيجة لـ "**تسهيلات الأعمال الصغيرة**".

بغض النظر عما سبق ذكره، وانسجامًا مع الركيزة الثانية من مبادرة مكافحة تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، أصدرت دولة الإمارات المرسوم بقانون اتحادي رقم (٦٠) لسنة ٢٠٢٣ (الذي يعدّل قانون ضريبة الشركات الاتحادي)، وينص هذا المرسوم على فرض الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية على الشركات التابعة للمجموعات العالمية الكبرى، لضمان أن يصل معدل الضريبة الفعلي عليها إلى ١٥٪.

طبقت الإمارات العربية المتحدة الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ كما في ١ يناير ٢٠٢٥، ويسري الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية بشكل عام على الكيانات المكونة التي هي أعضاء في مجموعات شركات متعددة الجنسيات تبلغ إيراداتها الموحدة السنوية ٧٥٠ مليون يورو أو أكثر في سنتين ماليتين على الأقل من السنوات المالية الأربع التي تسبق مباشرة السنة المالية المختبرة وفقًا لبياناتها المالية الموحدة.

في حين أن المجموعة، من خلال إدراجها ضمن مجموعة المساهم البائع، تُعد جزءًا من مجموعة شركات متعددة الجنسيات تجاوزت عتبة الإيرادات المجمعة البالغة ٧٥٠ مليون يورو لسنتين ماليين من أصل أربع سنوات، وبالتالي يجب أن تندرج ضمن نطاق الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية، إلا أن المجموعة تتوقع ألا يكون للحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية أي تأثير على أدائها المالي على المدى القريب، ويعود ذلك إلى كون مجموعة الشركات

متعددة الجنسيات مؤهلة للاستفادة بإعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي، والذي يخفض الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية يساوي صفرًا لفترة أولية تصل إلى خمس سنوات، شريطة استيفاء شروط محددة. تتوقع المجموعة التأهل للاستفادة بإعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨. عند انتهاء صلاحية إعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي، أو في حال عدم استيفاء الشروط من قبل مجموعة الشركات متعددة الجنسيات التي تعد المجموعة عضوًا فيها، ستصبح مجموعة الشركات متعددة الجنسيات خاضعة للحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية بالقدر الذي يقل فيه معدل ضريبتها الفعلي (المحسوب بموجب قواعد الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية) عن نسبة ١٥٪ المقررة الخاصة بالحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية.

الربح الخاضع للضريبة

يجب تحديد "**الدخل الخاضع للضريبة**" للشخص الخاضع للضريبة بشكل مستقل، على أساس البيانات المالية المستقلة المعدة لأغراض الإبلاغ المالي وفقًا للمعايير المحاسبية المناسبة، ويجب أن يستند إلى صافي الربح أو الخسارة الوارد في البيانات المالية للأعمال، مع مراعاة تعديلات معينة. لم يتم تضمين قائمة كاملة بجميع التعديلات الضريبية ذات الصلة للوصول إلى الدخل الخاضع للضريبة لكل خاضع للضريبة من صافي ربحه أو خسارته المحاسبية ضمن هذه النشرة؛ ومع ذلك، ستتم مناقشة بعض الأمثلة على هذه التعديلات أدناه.

موضح أدناه قائمة مبسطة وغير حصرية بالبنود التي لا توجد لها أي استقطاعات عند حساب الدخل الخاضع للضريبة:

- الإنفاق لأغراض غير مرتبطة بأعمال الشخص الخاضع للضريبة.
- الخسائر غير المرتبطة بأعمال الشخص الخاضع للضريبة، أو غير الناشئة عنها.
- صافي الفائدة / مصاريف التمويل التي تتجاوز القيمة الأكبر مما يلي: (١) ٣٠٪ من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك المعدلة لأغراض الضريبة؛ أو (٢) ١٢ مليون درهم إماراتي (شريطة استيفاء متطلبات إضافية محددة).
- الغرامات الجزائية أو الرشاوى أو غيرها من المدفوعات غير القانونية.
- توزيعات الأرباح أو أي توزيعات أخرى للأرباح.
- ضريبة الشركات المفروضة بموجب قانون ضريبة الشركات، والضريبة المفروضة على الأشخاص الخاضعين للضريبة خارج دولة الإمارات وضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد.
- التبرعات المدفوعة لمنظمات ليست من **جهات النفع العام المؤهلة** (وفق التعريف الوارد في المادة ٩ من قانون ضريبة الشركات).

- ٥٠٪ من إنفاق الأشخاص الخاضعين للضريبة على الأنشطة الترفيهية للعملاء والمساهمين والموردين وغيرهم من شركاء الأعمال.
- المبالغ المتعلقة بالمعاملات أو الترتيبات مع الأطراف ذات العلاقة التي لا تتم وفق شروط مبدأ السعر المحايد (حيث يتم استبعاد الجزء غير المتوافق مع سعر السوق).
- بنود الإنفاق الأخرى التي قد يتم تحديدها في قرار صادر عن مجلس الوزراء.
- النفقات المعينة المتكبدة للحصول على "**الدخل المعفى**"، بحسب التعريف الوارد له: (١) توزيعات الأرباح المدفوعة لشخصية اعتبارية مقيمة في دولة الإمارات؛ و(٢) توزيعات أرباح الأسهم والتوزيعات الأخرى للأرباح المُستلمة من شراكة أجنبية ليست شخصية مقيمة والأرباح أو الخسائر الرأسمالية المحلية / الأجنبية المتحققة من نقل ملكية حصة الشراكة أو بيعها أو التصرف فيها بأي شكل أخر (أو جزء منها) شريطة استيفاء قواعد إعفاء الشراكة؛ و(٣) دخل مؤسسة دائمة أجنبية عند اختيار العمل بموجب أحكام المادة ٢٤ من قانون ضريبة الشركات؛ و(٤) الدخل الذي تحققه شخصية غير مقيمة من تشغيل الطائرات أو السفن في النقل الدولي المستوفي لشروط محددة.

يتطلب الأمر إجراء تحليل لكل حالة على حدة من أجل تحديد المعاملة الضريبية الصحيحة لهذه التعديلات للشخص الخاضع للضريبة، وما ورد أعلاه لا يأخذ في الاعتبار جميع الجوانب ذات الصلة في قانون ضريبة الشركات وجميع الإرشادات التي يمكن أن تنطبق على هذه التعديلات.

الأشخاص في المناطق الحرة

قد يستفيد الأشخاص الخاضعون للضريبة الذين تتوفر فيهم معايير معاملتهم باعتبارهم أشخاصًا مؤهلين قائمين في المناطق الحرة من معدل ضريبة الشركات الصفري على دخلهم المؤهل، رهنًا بوفائهم بالشروط ذات الصلة المحدد في قانون ضريبة الشركات ولوائحه التنفيذية.

في حال عدم استيفاء شروط نظام الأشخاص المؤهلين في المنطقة الحرة لفترة ضريبية معينة، فلا يمكن تطبيق هذا النظام لتلك الفترة والفترات الضريبية الأربع التالية.

الضريبة المقتطعة من المنبع

تطبق دولة الإمارات الضريبة المقتطعة من المنبع بمعدل صفري على مدفوعات خارجية محددة تقوم بها الشركات الإماراتية. وبالتالي، لن تكون الشركات الإماراتية مطالبة بأي اقتطاعات من المدفوعات إلى المقيمين وغير المقيمين، ولن يقع عليها التزام بتقديم تقارير الضريبة المقتطعة.

وينص قانون ضريبة الشركات على شروط وضعت خصيصًا لتمكين مجلس وزراء دولة الإمارات من تغيير معدل

الضريبة المقتطعة من المنبع. وينص قانون ضريبة الشركات أيضًا على أنه سيتم إصدار قرار من مجلس الوزراء يوضح تفاصيل فئات الدخل الخاضعة للضريبة المقتطعة من المنبع. ولم تصدر بعد قرارات من مجلس الوزراء الإماراتي.

أسعار النقل

يتضمن قانون ضريبة الشركات أحكامًا مفصلة بشأن التسعير التحويلي، تتطلب إجراء المعاملات بين الأطراف ذات العلاقة والأشخاص المرتبطين وفقًا لمبدأ السعر المحايد، وأن تكون مدعومة بالوثائق المناسبة.

ضريبة القيمة المضافة

تم استحداث ضريبة القيمة المضافة في دولة الإمارات في ١ يناير ٢٠١٨ وفقًا للمرسوم بقانون اتحادي رقم (٨) لسنة ٢٠١٧ بشأن ضريبة القيمة المضافة (**"قانون ضريبة القيمة المضافة الإماراتي"**) ولائحته التنفيذية. يبلغ معدل ضريبة القيمة المضافة القياسي ٥٪ ويسري على معظم السلع والخدمات، حيث تخضع بعض السلع والخدمات لمعدل ضريبة صفري أو تكون معفية من ضريبة القيمة المضافة (رهنًا بالوفاء بشروط محددة).

ولأغراض ضريبة القيمة المضافة في دولة الإمارات العربية المتحدة، يُعد إصدار الأوراق المالية لحقوق الملكية أو تخصيصها أو نقل ملكيتها توفيرًا للخدمات المالية معفيًا من ضريبة القيمة المضافة وفقًا للمادة ٤٦(١) من قانون ضريبة القيمة المضافة الإماراتي إلى جانب المادة ٤٢(٣)(ب) من اللوائح التنفيذية. وبناءً على ذلك، لا ينبغي أن تكون ضريبة القيمة المضافة مستحقة على إصدار الأسهم أو نقل ملكيتها عندما يتم توفير تلك الخدمات إلى مستثمرين داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. أما في حال توفير الأسهم إلى مستثمرين غير مقيمين في دولة الإمارات واستيفاء الشروط ذات الصلة لتطبيق معدل الضريبة الصفري على الخدمات المالية المصدّرة، فقد يتم تطبيق معدل ضريبة قيمة مضافة بنسبة ٠٪.

الاعتبارات الضريبية الإماراتية للمستثمرين المُحتملين

ضرائب الأرباح

تُعفى الإيرادات من توزيعات الأرباح التي يتسلمها شخص خاضع للضريبة من شخص اعتباري مقيم في الدولة من الضريبة بموجب قانون ضريبة الشركات، وذلك بحسب تعريف توزيعات الأرباح الوارد في القرار الوزاري رقم (١١٦) لسنة ٢٠٢٣ بشأن إعفاء المشاركة لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال. بالإضافة إلى ذلك، لا تُفرض حاليًا أي ضرائب مقتطعة من المنبع على توزيعات الأرباح المستمدة من داخل الدولة للأشخاص غير المقيمين، حيث تظل نسبة الضريبة عند مستوى الصفر. ينبغي للمساهمين المقيمين ضريبيًا خارج دولة الإمارات، سواء كانوا شركات أم أفرادًا، الرجوع إلى مستشاريهم الضريبيين في تلك الدول الأجنبية لأخذ مشورتهم بشأن فرض الضرائب على دخل توزيعات الأرباح الناتج عن الأسهم بموجب القوانين الوطنية المعمول

بها في تلك الدول.

الضرائب على شراء الأسهم

لا توجد ضرائب في الإمارات العربية المتحدة على شراء الأسهم. ينبغي للمستثمرين المحتملين المقيمين ضريبيًا خارج دولة الإمارات الرجوع إلى مستشاريهم الضريبيين في تلك الدول الأجنبية لأخذ مشورتهم بشأن أي تبعات ضريبية محتملة قد تترتب على الاستحواذ على أسهم في الدولة.

التصرف في الأسهم

قد يؤدي تصرف أي مساهم خاضع للضريبة في الأسهم إلى تحقيق ربح خاضع لضريبة الشركات، وذلك في الحالات التي تتجاوز فيها العوائد المحققة الأساس الضريبي لتكلفة تلك الأسهم. تفرض دولة الإمارات ضريبة على كل من الأرباح الرأسمالية والإيرادات بنسبة ٩٪ أو ١٥٪ في الحالات التي يسري فيها الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية، مع مراعاة التسهيلات والإعفاءات الممكنة التي قد تنطبق على المساهم المعني. يخضع الشخص المقيم الخاضع للضريبة لضريبة الشركات بنسبة ٩٪ أو ١٥٪ على الأرباح الناتجة عن التصرف في الأسهم في الحالات التي يسري فيها الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية، مع مراعاة التسهيلات والإعفاءات الممكنة التي قد تكون منطبقة، مثل إعفاء المشاركة. قد يُعفى الشخص الطبيعي الخاضع للضريبة من الضريبة على الأرباح الناتجة عن التصرف في الأسهم، وذلك في الحالات التي تُشكل فيها هذه الأرباح دخلاً من استثماراته الشخصية، أو إذا كانت تقل عن حد المليون درهم إماراتي. يخضع الشخص غير المقيم للضريبة في دولة الإمارات على **"الدخل الناشئ في الدولة"**، وهو الدخل الناتج عن أسهم في شخص مقيم، وبالتالي تخضع أي أرباح يحققها الشخص غير المقيم من بيع الأسهم للضريبة في دولة الإمارات. ومع ذلك، وفقًا للمادة (٤٥) من قانون ضريبة الشركات، من المتوقع أن تخضع فئات معينة من الدخل الناشئ في الدولة والذي يحققه شخص غير مقيم للضريبة المقتطعة من المنبع، غير أن النص الحالي للقانون يحدد نسبة هذه الضريبة عند مستوى الصفر في الوقت الراهن، رغم أنه ينص على أن هذا المعدل قد يكون عرضة للتغيير في المستقبل، ومن ثم ينبغي أن يخضع للمراقبة بصفة مستمرة.. في حال كان للشخص غير المقيم منشأة دائمة في دولة الإمارات، وكان الدخل الناتج عن الأسهم منسوبًا لتلك المنشأة الدائمة، فقد يتوجب حينئذٍ النظر في قواعد ضريبة الشركات المعمول بها في الدولة، بما في ذلك نسبة ضريبة الشركات البالغة ٩٪، بدلاً من الضريبة المقتطعة من المنبع. قد يكون المساهم المعني، اعتمادًا على طبيعته، مؤهلاً أيضًا للحصول على إعفاءات خاصة قائمة على نوع الجهة وفق ما نص عليه في قانون ضريبة الشركات؛ على سبيل المثال: الجهات الحكومية، والجهات المملوكة للحكومة، وصناديق التقاعد. يجوز تطبيق إعفاء المشاركة المذكور أعلاه على جميع الأشخاص الخاضعين للضريبة، باستثناء الأشخاص القائمين في المناطق الحرة، وذلك شريطة استيفاء المتطلبات المتعلقة بذلك. يتعين على المساهمين المقيمين ضريبيًا داخل دولة الإمارات و/أو خارجها، سواء كانوا شركات أم أفرادًا، الرجوع إلى مستشاريهم الضريبيين لأخذ مشورتهم بشأن فرض الضرائب على الأرباح الناتجة عن البيع المستقبلي للأسهم بموجب القوانين المحلية المعمول بها في تلك الدول.

ضريبة نقل الأوراق المالية

كما في تاريخ هذه النشرة، لا تفرض دولة الإمارات أي رسوم طوابع أو ضريبة على نقل الأوراق المالية عند إصدار الأسهم أو نقل ملكيتها.

تُعد المناقشة الواردة أعلاه بمثابة ملخص عام، ولا تغطي جميع المسائل الضريبية التي قد تكون مهمة لمستثمر بعينه. لذا يتعين على كل مستثمر مُحتمل الرجوع إلى مستشاره الضريبي الخاص، للتعرف على التبعات الضريبية المترتبة على الاستثمار في الأسهم في ظل الظروف الخاصة بالمساهم نفسه.

القسم الثالث: الإفصاحات المالية

ملخص البيانات المالية وملخص الملاحظات الرئيسية والمؤشرات الرئيسية للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (والتي تتضمن المعلومات المالية المقارنة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) و٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والبيانات المالية المراجعة لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (والتي تتضمن المعلومات المالية المقارنة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥).

يجب قراءة ما يلي بالتزامن مع البيانات المالية الواردة في هذه النشرة. ويجب على المستثمرين أيضًا قراءة بعض المخاطر المرتبطة بشراء أسهم الطرح في القسم المعنون بـ "**مخاطر الاستثمار**".

المعلومات المالية وبيانات التشغيل

تستند المعلومات المالية التاريخية الملخصة أدناه إلى البيانات المالية. يجب قراءة المعلومات المالية التاريخية الملخصة بالتزامن مع "البيانات المالية التاريخية" والبيانات المالية بالإضافة إلى الايضاحات ذات الصلة المدرجة في مكان آخر في هذه النشرة.

أ. البيانات المالية المرحلية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار

١. بيان المركز المالي المرحلي الموجز كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والآلات والمعدات	٦	٢٠٧,٨٨٢	٢١٤,١٧٥
الاستثمارات العقارية	٧	٦,٧٧٩,٣٢٨	٦,٥٨١,٤٥٧
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٢١,٠٠٠	١٦,٧٩١
ذمم الايجارات المدينة طويلة الأجل		٢٦,٢٣١	٢٦,٩٧٠
ذمم مدينة تجارية وأخرى		٣٣٨,٧٦٥	٣٥٨,٢١١
المستحق من أطراف ذات علاقة	٨	٩٢,٦٤٣	٩٠,٥٧٩
		٧,٤٦٥,٨٤٩	٧,٢٨٨,١٨٣
الموجودات المتداولة			
ذمم مدينة تجارية وأخرى		٥٥٠,٣٨٨	٥٦٩,٩٨١
المستحق من أطراف ذات علاقة	٨	١٤,٨٢٤	١٨٦,٨٥٩
النقد وما يعادله	٩	١٠٩,٤٧٩	١٣٠,٢٨٢
		٦٧٤,٦٩١	٨٨٧,١٢٢
إجمالي الموجودات		٨,١٤٠,٥٤٠	٨,١٧٥,٣٠٥
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال		٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
الاحتياطي القانوني		١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
الاحتياطي العام		٥٥٣,٩٥٥	٥٥٣,٩٥٥
الأرباح المحتجزة		٤,٢١١,٧٦١	٣,٩٦٧,٩٦٠
إجمالي حقوق الملكية		٤,٧٩٥,٧١٦	٤,٥٥١,٩١٥
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
القروض البنكية	١١	١,٩٥٦,٠٤٦	٢,٠٦٠,٦٩٨
التزامات الإيجار		١٨٦,٢٦٣	١٩٩,٢٤٦
التزامات ضريبية مؤجلة	١٢	١١٩,١٤٩	١٠٠,٠٣٩
		٢,٢٦١,٤٥٨	٢,٣٥٩,٩٨٣

١. بيان المركز المالي المرحلي الموجز كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (تابع)

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
المطلوبات المتداولة			
القروض البنكية	١١	٣٨٠,٢٥٠	٣٨٤,١٩٦
التزامات الإيجار		٢٤,٨٢٤	٢٣,٩٤٠
ذمم دائنة تجارية وأخرى		٣٦٥,٣١١	٢٩١,١٧٠
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	٨	٤١	٣٢٥,٢٠٢
التزام الضريبة الحالية	١٢	٨١,٥٠٤	٥٦,٦٥٣
إيجارات غير مكتسبة		٢٣١,٤٣٦	١٨٢,٢٤٦
		١,٠٨٣,٣٦٦	١,٢٦٣,٤٠٧
إجمالي المطلوبات		٣,٣٤٤,٨٢٤	٣,٦٢٣,٣٩٠
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٨,١٤٠,٥٤٠	٨,١٧٥,٣٠٥

٢. بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز

		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
		٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥
	إيضاح	**ألف درهم (غير مدققة)**	ألف درهم (غير مدققة، غير مراجعة)	**ألف درهم (غير مدققة)**	ألف درهم (غير مدققة، غير مراجعة)
الإيرادات	١٢	**٢٥٦,٥٨٧**	٢٤٤,٣٣٢	**٤٩١,٥٥٩**	٤٨٢,٩٠٦
تكلفة تقديم الخدمات	١٣	**(٦٩,٦٠٨)**	(٧٢,٠٤٢)	**(١٣٥,٧٥٢)**	(١٣٩,٩١٣)
إجمالي الأرباح		**١٨٦,٩٧٩**	١٧٢,٢٩٠	**٣٥٥,٨٠٧**	٣٤٢,٩٩٣
المصروفات الإدارية	١٤	**(١٠,٩٩١)**	(١٠,١٠٥)	**(٢٢,٢٠٩)**	(١٨,٢٧٤)
خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية		**(٤,٦٣٢)**	-	**(٤,٦٣٢)**	(١٤٠)
الأرباح من تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة العادلة		**١٩٥,٢٦١**	١٣٩,٠٧٦	**١٩٥,٢٦١**	١٦٨,٤٥٠
أرباح من بيع عقارات استثمارية		-	٢٤,٦٣٢	-	٢٤,٦٣٢
إيرادات أخرى		**٥,٨٤٥**	٢,٣٤٧	**١١,٩٨٣**	٤,٧٩٨
الأرباح التشغيلية		**٣٧٢,٤٦٢**	٣٢٨,٢٤٠	**٥٣٦,٢١٠**	٥٢٢,٤٥٩
تكاليف تمويل		**(٣١,٩١٢)**	(٣٢,٧٤٨)	**(٦٤,٤٥٢)**	(٦٦,٠١٧)
إيرادات تمويل		**٦,٤٣٦**	١,٥٧٩	**١٦,٠٠٤**	٣,٠٨٧
صافي تكاليف التمويل		**(٢٥,٤٧٦)**	(٣١,١٦٩)	**(٤٨,٤٤٨)**	(٦٢,٩٣٠)
أرباح الفترة قبل الضريبة		**٣٤٦,٩٨٦**	٢٩٧,٠٧١	**٤٨٧,٧٦٢**	٤٥٩,٥٢٩
مصروفات الضريبة الحالية	١٦	**(١٢,٩٠٨)**	(١٤,٢٢٠)	**(٢٤,٨٥١)**	(٢٦,١٩٧)
مصروفات الضريبة المؤجلة	١٦	**(١٨,٣٤٢)**	(١٢,٥١٧)	**(١٩,١١٠)**	(١٥,١٦١)
أرباح الفترة بعد الضريبة		**٣١٥,٧٣٦**	٢٧٠,٣٣٤	**٤٤٣,٨٠١**	٤١٨,١٧١
الدخل الشامل الأخر		-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		**٣١٥,٧٣٦**	٢٧٠,٣٣٤	**٤٤٣,٨٠١**	٤١٨,١٧١
ربحية السهم					
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (ألف درهم)	١٨	**١٥.٧٩**	١٣.٥٢	**٢٢.١٩**	٢٠.٩١

٣. بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

	إيضاح	رأس المال ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدقق)		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٨٣٩,٥٤٧	٥,٤٢٣,٥٠٢
إجمالي الدخل الشامل للفترة						
أرباح الفترة		-	-	-	٤١٨,١٧١	٤١٨,١٧١
الدخل الشامل الآخر للفترة		-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		-	-	-	٤١٨,١٧١	٤١٨,١٧١
المعاملات مع مالكي الشركة						
مساهمات وتوزيعات						
توزيعات الأرباح المعلنة والمدفوعة	١٠	-	-	-	(٣٥٠,٠٠٠)	(٣٥٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مدقق، غير مراجعة)		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٩٠٧,٧١٨	٥,٤٩١,٦٧٣
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦ (مدقق)		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٣,٩٦٧,٩٦٠	٤,٥٥١,٩١٥
إجمالي الدخل الشامل للفترة						
أرباح الفترة		-	-	-	٤٤٣,٨٠١	٤٤٣,٨٠١
الدخل الشامل الآخر للفترة		-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		-	-	-	٤٤٣,٨٠١	٤٤٣,٨٠١
المعاملات مع مالكي الشركة						
مساهمات وتوزيعات						
توزيعات الأرباح المعلنة والمدفوعة	١٠	-	-	-	(٢٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدقق)		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٢١١,٧٦١	٤,٧٩٥,٧١٦

٤. بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو (غير مدققة)

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ **ألف درهم (غير مدققة)**	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة، غير مراجعة)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الربح قبل الضريبة		٤٨٧,٧٦٢	٤٥٩,٥٢٩
تعديلات لـ:			
مصروفات الاستهلاك		١٤,٢٤٨	١٢,٨٨١
تكاليف تمويل		٦٤,٤٥٢	٦٦,٠١٧
إيرادات تمويل		(١٦,٠٠٤)	(٣,٠٨٧)
خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية		٤,٦٣٢	١٤٠
الأرباح من تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة العادلة		(١٩٥,٢٦١)	(١٦٨,٤٥٠)
أرباح من بيع استثمارات عقارية		-	(٢٤,٦٣٢)
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٣٥٩,٨٢٩	٣٤٢,٣٩٨
التغيرات في رأس المال العامل:			
- الذمم المدينة التجارية والأخرى		(٣,٥٦٤)	(٦,٢٦١)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		(٤,٨٠١)	١٧,٩٨٨
- المستحق من أطراف ذات علاقة		(٢,٥٨٤)	٢,٩٩٨
- الذمم الدائنة التجارية والأخرى		٧٦,٤٥٣	١٢٥,٩٨٠
- المستحق إلى أطراف ذات علاقة		(١٦١)	(١٦١)
- ذمم إيجارية مدينة طويلة الأجل		٧٣٩	١٢,٧٤٥
- إيجارات غير مكتسبة		٤٩,١٩٠	١٢,٧٦٣
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٤٧٥,١٠١	٥٠٨,٤٥٠
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
الاستحواذ على ممتلكات وآلات ومعدات		(٨,٣١٠)	(٦,٧٢٧)
الاستحواذ على استثمارات عقارية		(٢,٦١٠)	-
متحصلات من بيع استثمارات عقارية		٥٠,٨٧٠	٨٠,٥٣٧
متحصلات من استثمارات عقارية متاحة للبيع تتعلق بطرف ذو علاقة		١٧٥,٠٠٠	-
فوائد مستلمة		٦٦٠	-
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية		٢١٥,٦١٠	٧٣,٨١٠
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
توزيعات أرباح مدفوعة	١٠	(٥٢٥,٠٠٠)	(٣٥٠,٠٠٠)
المتحصلات من قروض بنكية		١٠٠,٠٠٠	١١٤,٢٥٥
سداد قروض بنكية		(٢٠٨,٥٩٨)	(٤٥,٣٠١)
تكاليف تمويل مدفوعة		(٥٨,٢٦٦)	(٤٨,٨٨٥)
المبلغ الأصلي المدفوع من التزامات الإيجار		(١١,٧٤٤)	(١٠,٨٣٤)
الفائدة المدفوعة على التزامات الإيجار		(٧,٩٠٦)	(٨,٤٥٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(٧١١,٥١٤)	(٣٤٩,٢٢٢)
صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله		(٢٠,٨٠٣)	٢٣٣,٠٣٨
النقد وما يعادله في ١ يناير		١٣٠,٢٨٢	١١١,٦٣٠
النقد وما يعادله في ٣٠ يونيو	٩	١٠٩,٤٧٩	٣٤٤,٦٦٨

ب. البيانات المالية السنوية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار

١. بيان المركز المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	ايضاح	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	٦	٢١٤,١٧٥	٢١٣,٣٦٦
استثمارات عقارية	٧	٦,٥٨١,٤٥٧	٧,٣٤٧,٠٦٩
موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٨	١٦,٧٩١	١٧,٩٨٨
ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل	٩	٢٦,٩٧٠	٥٥,٠٢٣
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١١	٣٥٨,٢١١	٧,٥٣١
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٩٠,٥٧٩	-
		٧,٢٨٨,١٨٣	٧,٦٤٠,٩٧٧
موجودات متداولة			
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١١	٥٦٩,٩٨١	٣٥٣,٩٢٥
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	١٨٦,٨٥٩	٩٧,٤٥١
نقد وما يعادله	١٢	١٣٠,٢٨٢	١١١,٦٣٠
		٨٨٧,١٢٢	٥٦٣,٠٠٦
إجمالي الموجودات		٨,١٧٥,٣٠٥	٨,٢٠٣,٩٨٣
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٣	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
احتياطي قانوني	١٤	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
احتياطي عام	١٥	٥٥٣,٩٥٥	٥٥٣,٩٥٥
أرباح محتجزة		٣,٩٦٧,٩٦٠	٤,٨٣٩,٥٤٧
إجمالي حقوق الملكية		٤,٥٥١,٩١٥	٥,٤٢٣,٥٠٢
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض بنكية	١٧	٢,٠٦٠,٦٩٨	١,٨٣٥,٧٣٩
التزامات الإيجار	١٨	١٩٩,٢٤٦	٢١١,٢٢٥
التزامات ضريبة مؤجلة	٢٨	١٠٠,٠٣٩	٥٣,٢٨٧
		٢,٣٥٩,٩٨٣	٢,١٠٠,٢٥١
مطلوبات متداولة			
قروض بنكية	١٧	٣٨٤,١٩٦	٢٤١,٣٢٣
التزامات الإيجار	١٨	٢٣,٩٤٠	٢١,٨٨٢
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١٩	٢٩١,١٧٠	٢٠٣,٤٩٠
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٣٢٥,٢٠٢	٩٤٦
التزام ضريبة حالية	٢٨	٥٦,٦٥٣	٣٩,٠٥٦
إيجارات غير مكتسبة	٢٠	١٨٢,٢٤٦	١٧٣,٥٣٣
		١,٢٦٣,٤٠٧	٦٨٠,٢٣٠
إجمالي المطلوبات		٣,٦٢٣,٣٩٠	٢,٧٨٠,٤٨١
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٨,١٧٥,٣٠٥	٨,٢٠٣,٩٨٣

٢. بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	ايضاح	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الإيرادات	٢١	٩٥٩,٧١٢	٨٩٢,٠٩٤
تكلفة تقديم الخدمات	٢٢	(٢٧٥,٨٥٦)	(٢٥٩,٢٥٧)
إجمالي الإيرادات		٦٨٣,٨٥٦	٦٣٢,٨٣٧
مصروفات إدارية	٢٣	(٣٥,٤٥٨)	(٣٩,٢٠٠)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	٢٧	(١٦,٤١٨)	(٢,٩١٠)
الأرباح من تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة العادلة	٧	٦٣٨,٧٢٢	٥٩٢,٠٨٦
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٧(٢)	٣٨,٥٨٠	-
إيرادات أخرى		١٥,٠٦٧	١٣,٦٠٩
الأرباح التشغيلية		١,٣٢٤,٣٤٩	١,١٩٦,٤٢٢
تكاليف التمويل	٢٤	(١٤٢,٢٢٥)	(١٥٣,١٣٧)
إيرادات التمويل	٢٤	١٦,٨١٧	٦,٢٣٠
صافي تكاليف التمويل	٢٤	(١٢٥,٤٠٨)	(١٤٦,٩٠٧)
الأرباح قبل الضريبة		١,١٩٨,٩٤١	١,٠٤٩,٥١٥
مصروفات ضريبة الدخل	٢٨	(١٠٥,٥٢٨)	(٩٢,٣٤٣)
أرباح السنة		١,٠٩٣,٤١٣	٩٥٧,١٧٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة		١,٠٩٣,٤١٣	٩٥٧,١٧٢
البنود التي لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر:			
ربحية السهم			
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (ألف درهم)	٢٩	٥٤.٦٧	٤٧.٨٦

٣. بيان التغيرات للسنة المنتهية في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

		منسوبة إلى مالكي الشركة				
	ايضاح	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٤٨٢,٣٧٥	٥,٠٦٦,٣٣٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
الأرباح والإيرادات الشاملة الأخرى للسنة		-	-	-	٩٥٧,١٧٢	٩٥٧,١٧٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	٩٥٧,١٧٢	٩٥٧,١٧٢
المعاملات مع مالكي الشركة						
مساهمات وتوزيعات						
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٦	-	-	-	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و١ يناير ٢٠٢٥		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٨٣٩,٥٤٧	٥,٤٢٣,٥٠٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
الأرباح والإيرادات الشاملة الأخرى للسنة		-	-	-	١,٠٩٣,٤١٣	١,٠٩٣,٤١٣
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	١,٠٩٣,٤١٣	١,٠٩٣,٤١٣
المعاملات مع مالكي الشركة						
مساهمات وتوزيعات						
توزيعات أرباح معلنة	١٦	-	-	-	(١,٩٦٥,٠٠٠)	(١,٩٦٥,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٣,٩٦٧,٩٦٠	٤,٥٥١,٩١٥

٤. بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	ايضاح	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الأرباح قبل الضريبة		١,١٩٨,٩٤١	١,٠٤٩,٥١٥
تعديلات لـ:			
مصروفات الاستهلاك	٦	٣١,٠٦١	٢٦,٩٦٢
تكاليف التمويل	٢٤	١٤٢,٢٢٥	١٥٣,١٣٧
إيرادات التمويل	٢٤	(١٦,٨١٧)	(٦,٢٣٠)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	٢٧	١٦,٤١٨	٢,٩١٠
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٧	(٣٨,٥٨٠)	-
الأرباح من تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة العادلة	٧	(٦٣٨,٧٢٢)	(٥٩٢,٠٨٦)
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٦٩٤,٥٢٦	٦٣٤,٢٠٨
التغيرات في رأس المال العامل:			
- ذمم مدينة تجارية وأخرى		٤٦,٦٦٧	٩١,٤٢٠
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		(٢,٠٢٦)	٢٠,٧١٨
- مستحق من أطراف ذات علاقة		١٤,٠٢٧	(٣,٨٤٠)
- ذمم دائنة تجارية وأخرى		٦٩,٢٤٠	٧٦١
- مستحق لأطراف ذات علاقة		(٧٤٤)	(١٢٤,١٩٧)
- ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل		٢٨,٠٥٣	(٨,٤٩٤)
- إيجارات غير مكتسبة		٨,٧١٣	٨,٩٨٦
ضريبة الدخل المدفوعة	٢٨	(٤١,١٧٩)	-
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٨١٧,٢٧٧	٦١٩,٥٦٢
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات	٦	(١٥,٠٧٨)	(١١٤)
إضافات إلى استثمارات عقارية	٧	-	(١٠,١٨١)
متحصلات من بيع استثمارات عقارية		٦٢٣,٥٦٠	-
فوائد مستلمة		٣,٣٣٩	٦,٢٣٠
صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية		٦١١,٨٢١	(٤,٠٦٥)
التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية			
توزيعات أرباح مدفوعة	١٦	(١,٦٤٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)
متحصلات من قروض بنكية	١٧	٨١٩,٢٧٥	٦٠٦,٤٤٥
سداد قروض بنكية	١٧	(٤٥١,٤٤٣)	(٤٨٤,٧٩٩)
فائدة مدفوعة		(٩٨,٨٩٠)	(١٢٣,٨٥٥)
الفائدة على دفعات الايجار	١٨	(٢١,٦٧٢)	(١٨,٧٩٦)
المبالغ الأصلي من دفعات الايجار	١٨	(١٧,٧١٦)	(١٩,٨١٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(١,٤١٠,٤٤٦)	(٦٤٠,٨٢٢)
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله		١٨,٦٥٢	(٢٥,٣٢٥)
النقد وما يعادله في بداية السنة	١٢	١١١,٦٣٠	١٣٦,٩٥٥
النقد وما يعادله في نهاية السنة	١٢	١٣٠,٢٨٢	١١١,٦٣٠

ت. البيانات المالية السنوية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (والتي تتضمن المعلومات المالية المقارنة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار

١. بيان المركز المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	إيضاح	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	٥	٢١٣,٣٦٦	٢٤٠,٢١٤
استثمارات عقارية	٦	٧,٣٤٧,٠٦٩	٦,٧٤٤,٨٠٢
موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	٨	١٧,٩٨٨	٣٨,٧٠٦
ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل	٩	٥٥,٠٢٣	٤٦,٥٢٩
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١١	٧,٥٣١	٩,٢٧١
		٧,٦٤٠,٩٧٧	٧,٠٧٩,٥٢٢
موجودات متداولة			
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١١	٤٨٣,٥٥٩	٥٧٦,١٤٩
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٩٧,٤٥١	٩٣,٦١١
نقد وما يعادله	١٢	١١١,٦٣٠	١٣٦,٩٥٥
		٦٩٢,٦٤٠	٨٠٦,٧١٥
إجمالي الموجودات		٨,٣٣٣,٦١٧	٧,٨٨٦,٢٣٧
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٣	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
احتياطي قانوني	١٤	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
احتياطي عام	١٥	٥٥٣,٩٥٥	٥٥٣,٩٥٥
أرباح محتجزة		٤,٨٣٩,٥٤٧	٤,٤٨٢,٣٧٥
إجمالي حقوق الملكية		٥,٤٢٣,٥٠٢	٥,٠٦٦,٣٣٠
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض بنكية	١٧	١,٨٣٥,٧٣٩	١,٥٨٠,٧٢٢
مطلوبات الإيجار	١٨	٢١١,٢٢٥	٢٣٢,٥٦٩
التزام ضريبة مؤجلة	٢٨	٥٣,٢٨٧	-
		٢,١٠٠,٢٥١	١,٨١٣,٢٩١
مطلوبات متداولة			
قروض بنكية	١٧	٢٤١,٣٢٣	٣٧٤,٦٩٤
مطلوبات الإيجار	١٨	٢١,٨٨٢	٢٠,٣٥٥
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١٩	٢٠٣,٤٩٠	١٩٢,٢٤٣
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٠	٩٤٦	١٢٥,١٤٣
التزام ضريبة حالية	٢٨	٣٩,٠٥٦	-
إيجارات غير مكتسبة	٢٠	٣٠٣,١٦٧	٢٩٤,١٨١
		٨٠٩,٨٦٤	١,٠٠٦,٦١٦
إجمالي المطلوبات		٢,٩١٠,١١٥	٢,٨١٩,٩٠٧
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٨,٣٣٣,٦١٧	٧,٨٨٦,٢٣٧

٢. بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	إيضاح	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الإيرادات	٢١	٨٩٢,٠٩٤	٨٣٧,٩٦٩
تكلفة تقديم الخدمات	٢٢	(٢٥٩,٢٥٧)	(١٨٦,١٩١)
إجمالي الإيرادات		٦٣٢,٨٣٧	٦٥١,٧٧٨
مصروفات إدارية	٢٣	(٣٩,٢٠٠)	(٣٧,٨٢١)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم الإيجارات المدينة	٢٧	(٢,٩١٠)	(٤٦,٦٤١)
الأرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية	٦	٥٩٢,٠٨٦	٢٢٩,٨٤٢
إيرادات أخرى		١٣,٦٠٩	١٨,٧٣٤
الأرباح التشغيلية		١,١٩٦,٤٢٢	٨١٥,٨٩٢
تكاليف التمويل	٢٤	(١٥٣,١٣٧)	(١٥١,٩٩١)
إيرادات التمويل	٢٤	٦,٢٣٠	٣
صافي تكاليف التمويل	٢٤	(١٤٦,٩٠٧)	(١٥١,٩٨٨)
الأرباح قبل الضريبة		١,٠٤٩,٥١٥	٦٦٣,٩٠٤
مصروفات ضريبة الدخل	٢٨	(٩٢,٣٤٣)	-
أرباح السنة		٩٥٧,١٧٢	٦٦٣,٩٠٤
الدخل الشامل الآخر			
البنود التي لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر:			
أرباح من إعادة تقييم ممتلكات وآلات ومعدات تم تحويلها إلى استثمارات عقارية	٥	-	١٣,١٨٦
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	١٣,١٨٦
إجمالي الدخل الشامل للسنة		٩٥٧,١٧٢	٦٧٧,٠٩٠

٣. بيان التغيرات للسنة المنتهية في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	ايضاح	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٣٠٥,٢٨٥	٤,٨٨٩,٢٤٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
أرباح السنة		-	-	-	٦٦٣,٩٠٤	٦٦٣,٩٠٤
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	-	-	١٣,١٨٦	١٣,١٨٦
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	٦٧٧,٠٩٠	٦٧٧,٠٩٠
المعاملات مع مالكي الشركة						
توزيعات						
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٢	-	-	-	(٥٠٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ١ يناير ٢٠٢٤		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٤٨٢,٣٧٥	٥,٠٦٦,٣٣٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
الأرباح والدخل الشامل الآخر للسنة		-	-	-	٩٥٧,١٧٢	٩٥٧,١٧٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	٩٥٧,١٧٢	٩٥٧,١٧٢
المعاملات مع مالكي الشركة						
توزيعات						
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٢	-	-	-	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٨٣٩,٥٤٧	٥,٤٢٣,٥٠٢

٤. بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
		٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ايضاح	ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الأرباح قبل الضريبة		١,٠٤٩,٥١٥	٦٦٣,٩٠٤
تعديلات لـ:			
مصروفات الاستهلاك	٥	٢٦,٩٦٢	٢٧,٠٤٥
تكاليف التمويل	٢٤	١٥٣,١٣٧	١٥١,٩٩١
إيرادات التمويل	٢٤	(٦,٢٣٠)	(٣)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة	٢٧	٢,٩١٠	٤٦,٦٤١
أرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية	٦	(٥٩٢,٠٨٦)	(٢٢٩,٨٤٢)
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٦٣٤,٢٠٨	٦٥٩,٧٣٦
التغيرات في رأس المال العامل:			
- ذمم مدينة تجارية وأخرى		٩١,٤٢٠	(٤٤,٧٨١)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٢٠,٧١٨	٥,٢٢٢
- المستحق من أطراف ذات علاقة		(٣,٨٤٠)	٩٠,٩٣٩
- ذمم دائنة تجارية وأخرى		١١,٢٤٧	(١٠١,٣٠٠)
- المستحق لأطراف ذات علاقة		(١٢٤,١٩٧)	١١١,١٢٩
- ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل		(٨,٤٩٤)	(٧,٩٨١)
- إيجارات غير مكتسبة		٨,٩٨٦	٢٩,٤٥٧
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٦٣٠,٠٤٨	٧٤٢,٤٢١
التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية			
إضافات على الممتلكات والآلات والمعدات	٥	(١١٤)	(١,٦٤٩)
إضافات على استثمارات عقارية	٦	(١٠,١٨١)	(١١,٠٨٢)
إيرادات تمويل مستلمة	٢٤	٦,٢٣٠	٣
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٤,٠٦٥)	(١٢,٧٢٨)
التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية			
توزيعات أرباح مدفوعة	١٦	(٦٠٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)
متحصلات من قروض بنكية	١٧	٦٠٦,٤٤٥	٢٠٩,٣٤٠
سداد قروض بنكية	١٧	(٤٨٤,٧٩٩)	(١٧٢,٥٧٤)
تكاليف تمويل أخرى مدفوعة		(١٣٤,٣٤١)	(١٣١,٢٠٦)
مدفوعات الإيجار	١٨	(٣٨,٦١٣)	(٣٨,٦١٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(٦٥١,٣٠٨)	(٦٣٣,٠٥٣)
صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما يعادله		(٢٥,٣٢٥)	٩٦,٦٤٠
النقد وما يعادله في بداية السنة	١٢	١٣٦,٩٥٥	٤٠,٣١٥
النقد وما يعادله في نهاية السنة	١٢	١١١,٦٣٠	١٣٦,٩٥٥

المعلومات المالية المبدئية غير المدققة المختارة

تم تأسيس وتسجيل شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة") كشركة ذات مسؤولية محدودة في إمارة دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب الرخصة التجارية رقم ٥٠٢٧٣٠ بتاريخ ١٩ أكتوبر ١٩٩٧ وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، قانون الشركات التجارية الساري في ذلك الوقت. إن عنوان المكتب المسجل للشركة هو ص.ب ١١١٤٨٥، دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

في ١٢ فبراير ٢٠٢٦، قامت شركة دبي للاستثمار ش.م.ع. ("الشركة الأم الأساسية") بتحويل ملكية الشركة إلى شركة دي اي بي هولدينغ المحدودة ("الشركة الأم"). تظل شركة دبي للاستثمار ش.م.ع هي المالك المستفيد الأساسي.

تم استخلاص المعلومات المالية المبدئية غير المدققة المختارة الموضحة أدناه لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (**"المعلومات المالية المبدئية غير المدققة"**) من البيانات المالية المرحلية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والمدرجة في مكان آخر في هذه النشرة، مع الوضع في الاعتبار قرارات مجلس الإدارة التي أصدرها مجلس إدارة الشركة في ١٤ سبتمبر ٢٠٢٦ و٢٣ سبتمبر ٢٠٢٦ لتخفيض الأرباح المحتجزة بمقدار ١٠٠,٥ مليون درهم والدفعة التي ستسدد لشركة دي آي بي هولدينغ. يتم عرض مدفوعات الشركة مقابل توزيعات الأرباح ما قبل الطرح العام البالغة١٠٠ مليون درهم (**"توزيعات أرباح ما قبل الطرح العام "**) وتوزيعات الأرباح الاعتيادية البالغة ٠,٥ مليون درهم، والانخفاض الناتج في الأرباح المحتجزة البالغ ١٠٠,٥ مليون درهم، كما لو أنها حدثت في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. ينبغي قراءة المعلومات المبدئية غير المدققة المختارة جنباً إلى جنب مع "ملخص المعلومات المالية والتشغيلية" الواردة في مكان آخر في هذه النشرة.

تم إعداد المعلومات المالية المبدئية غير المدققة وفقًا للتقديرات والافتراضات والأحكام، وتأخذ بعين الاعتبار التعديلات المبدئية التي (١) تنسب مباشرة إلى الطرح؛ (٢) من المتوقع أن يكون لها تأثير مستمر على النتائج المالية لعمليات الشركة؛ و(٣) يمكن دعمها بشكل واقعي.

يتم عرض المعلومات المالية المبدئية غير المدققة لأغراض التوضيح فقط، ولا يُقصد بها أن تمثل أو تشير إلى الوضع المالي الذي كان سيتم إعداد تقرير عنه لو تم تنفيذ قرار مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح ما قبل الطرح العام (كلاهما موضح في الملاحظات أسفل الجدول أدناه) اعتبارًا من التاريخ المشار إليه، أو ما سيكون عليه الوضع المالي أو نتائج العمليات لأي فترات مستقبلية. يتم وصف التعديلات المبدئية والافتراضات ذات الصلة في الإيضاحات المرفقة بالمعلومات المالية المبدئية غير المدققة.

بيان المركز المالي المبدئي غير المدقق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

	البيانات المالية المرحلية لفترة ستة أشهر من سنة ٢٠٢٦ ألف درهم	قرار مجلس الإدارة لتخفيض الأرباح المحتجزة المقرر دفعها كتوزيعات الأرباح ما قبل الطرح العام الأولي وتوزيعات أرباح اعتيادية تعديلات مبدئية [٢] ألف درهم	المعلومات المالية المبدئية غير المدققة ألف درهم
الموجودات			
الممتلكات والآلات والمعدات	٢٠٧,٨٨٢	-	٢٠٧,٨٨٢
العقارات الاستثمارية	٦,٧٧٩,٣٢٨	-	٦,٧٧٩,٣٢٨
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢١,٠٠٠	-	٢١,٠٠٠
ذمم الايجار المدينة طويلة الأجل	٢٦,٢٣١	-	٢٦,٢٣١
الذمم المدينة التجارية والأخرى	٣٣٨,٧٦٥	-	٣٣٨,٧٦٥
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٩٢,٦٤٣	-	٩٢,٦٤٣
الموجودات غير المتداولة	**٧,٤٦٥,٨٤٩**	**-**	**٧,٤٦٥,٨٤٩**
الذمم المدينة التجارية والأخرى	٥٥٠,٣٨٨	-	٥٥٠,٣٨٨
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٤,٨٢٤	-	١٤,٨٢٤
النقد وما يعادله	١٠٩,٤٧٩	(١٠٠,٥٠٠)	٨,٩٧٩
الموجودات المتداولة	**٦٧٤,٦٩١**	**(١٠٠,٥٠٠)**	**٥٧٤,١٩١**
إجمالي الموجودات	**٨,١٤٠,٥٤٠**	**(١٠٠,٥٠٠)**	**٨,٠٤٠,٠٤٠**
حقوق الملكية			
رأس المال	٢٠,٠٠٠	-	٢٠,٠٠٠
الاحتياطي القانوني	١٠,٠٠٠	-	١٠,٠٠٠
الاحتياطي العام	٥٥٣,٩٥٥	-	٥٥٣,٩٥٥
الأرباح المحتجزة	٤,٢١١,٧٦١	(١٠٠,٥٠٠)	٤,١١١,٢٦١
إجمالي حقوق الملكية	**٤,٧٩٥,٧١٦**	**(١٠٠,٥٠٠)**	**٤,٦٩٥,٢١٦**
المطلوبات			
قروض مصرفية	١,٩٥٦,٠٤٦	-	١,٩٥٦,٠٤٦
التزامات الإيجار	١٨٦,٢٦٣	-	١٨٦,٢٦٣
التزامات الضريبة المؤجلة	١١٩,١٤٩	-	١١٩,١٤٩
المطلوبات غير المتداولة	**٢,٢٦١,٤٥٨**	**-**	**٢,٢٦١,٤٥٨**
قروض مصرفية	٣٨٠,٢٥٠	-	٣٨٠,٢٥٠
التزامات الإيجار	٢٤,٨٢٤	-	٢٤,٨٢٤
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٣٦٥,٣١١	-	٣٦٥,٣١١
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	٤١	-	٤١
التزام الضريبة الحالية	٨١,٥٠٤	-	٨١,٥٠٤
إيجارات غير مكتسبة	٢٣١,٤٣٦	-	٢٣١,٤٣٦
المطلوبات المتداولة	**١,٠٨٣,٣٦٦**	**-**	**١,٠٨٣,٣٦٦**
إجمالي المطلوبات	**٣,٣٤٤,٨٢٤**	**-**	**٣,٣٤٤,٨٢٤**
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	**٨,١٤٠,٥٤٠**	**(١٠٠,٥٠٠)**	**٨,٠٤٠,٠٤٠**

انظر الإيضاحات المرفقة بالمعلومات المالية المبدئية غير المدققة والتي تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذا البيان.

إيضاحات حول المعلومات المالية المبدئية غير المدققة المختارة

١. المعلومات المالية لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة")

تم استخلاص المعلومات المالية التاريخية للشركة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والمدرجة في المعلومات المالية المبدئية غير المدققة، من البيانات المالية المرحلية الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والتي تم إعدادها وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ - التقارير المالية المرحلية.

٢. تعديلات على المعلومات المالية المبدئية غير المدققة

الانخفاض في الأرباح المحتجزة والمبالغ المدفوعة إلى شركة دي اي بي هولدينغ المحدودة كتوزيعات أرباح ما قبل الطرح العام بمبلغ ١٠٠ مليون درهم وتوزيعات أرباح اعتيادية بمبلغ ٠,٥ مليون درهم.

وفقًا لقرارات مجلس الإدارة التي أقرها مجلس إدارة الشركة في ١٤ سبتمبر ٢٠٢٦ و٢٣ سبتمبر ٢٠٢٦، قامت الشركة بتخفيض الأرباح المحتجزة البالغة ١٠٠,٥ مليون درهم. يرجع سبب هذا التخفيض إلى الإعلان عن توزيعات الأرباح ما قبل الطرح العام البالغة ١٠٠ مليون درهم وتوزيعات الأرباح الاعتيادية البالغة ٠,٥ مليون درهم إلى شركة دي اي بي هولدينغ المحدودة. وبناءً على ذلك، قامت الشركة بدفع توزيعات أرباح ما قبل الطرح العام بقيمة ١٠٠ مليون درهم إلى شركة دي اي بي هولدينغ المحدودة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

٣. اعتماد المعلومات المالية المبدئية غير المدققة

تم اعتماد هذه المعلومات المالية المبدئية غير المدققة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٨ أكتوبر ٢٠٢٦.

سياسة توزيع الأرباح

تعتمد قدرة الشركة على توزيع الأرباح على عدد من العوامل، من بينها توفر احتياطيات قابلة للتوزيع وخططها للنفقات الرأسمالية وغيرها من المتطلبات النقدية في الفترات المستقبلية، ولا يوجد ما يضمن أن الشركة ستدفع أرباح على الأسهم من الأساس، أو مقدار تلك الأرباح في حالة توزيعها. يرجى مراجعة "*عوامل المخاطرة – المخاطر المرتبطة بأسهم الطرح— تُعد الشركة شركة قابضة يتم تنفيذ جميع عملياتها من خلال شركتها التابعة. لذا تعتمد قدرة الشركة على دفع توزيعات الأرباح على الأسهم على قدرتها على الحصول على توزيعات أرباح نقدية أو مدفوعات نقدية أخرى أو الحصول على قروض / تمويلات من شركتها التابعة*". ويعتمد سداد توزيعات الأرباح ومستواه على عدة أمور من بينها الأرباح المستقبلية، وخطة أعمال الشركة وخططها للتوسع، بما في ذلك خطط النمو العضوي وغير العضوي، وذلك وفق تقدير مجلس الإدارة رهنًا بالحصول على موافقة المساهمين في الجمعية العمومية.

اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٦، تتوقع الشركة توزيع أرباح سنوية بمبلغ ٧٠٠,٠ مليون درهم إماراتي، و٧٢٥,٠ مليون درهم إماراتي، و٧٥٠,٠ مليون درهم إماراتي، وذلك عن السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦ و٢٠٢٧ و٢٠٢٨ على التوالي. واعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٩، تتوقع الشركة توزيع أرباح بما يتماشى مع أو بما يزيد عن الأرباح الموزعة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨.

وفي ضوء ما سبق، فضلاً عن المعايير المالية واجبة التطبيق، والظروف الداخلية والخارجية، والأحكام القانونية المعمول بها، تعتزم الشركة سداد توزيعات الأرباح بشكل نصف سنوي. من المتوقع أن يتم توزيع الأرباح في أبريل ٢٠٢٧ وذلك بمبلغ مقداره ٣٥٠ مليون درهم إماراتي، وذلك عن النصف الثاني من عام ٢٠٢٦، وفي أكتوبر من عام ٢٠٢٧ بمبلغ مقداره ٣٦٢,٥ مليون درهم إماراتي، وذلك عن النصف الأول من عام ٢٠٢٧، وفي أبريل من عام ٢٠٢٨ بمبلغ مقداره ٣٦٢,٥ مليون درهم إماراتي، وذلك عن النصف الثاني من عام ٢٠٢٧، وفي أكتوبر من عام ٢٠٢٨ بمبلغ مقداره ٣٧٥ مليون درهم إماراتي وذلك عن النصف الأول من عام ٢٠٢٨، وفي أبريل ٢٠٢٩ بمبلغ مقداره ٣٧٥ مليون درهم إماراتي وذلك عن النصف الثاني من عام ٢٠٢٨.

توزيعات الأرباح قبل الطرح:

بالإضافة إلى ذلك، وقبل الطرح، وافق مجلس إدارة شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٦ و٢٣ سبتمبر ٢٠٢٦ على دفع مبلغ ١٠٠,٥ مليون درهم إماراتي للشركة، وبتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٢٦، وافق مجلس إدارة الشركة على توزيع مبلغ ١٠٠,٠ مليون درهم إماراتي على المساهم البائع كتوزيعات أرباح قبل الطرح، وقد تم دفع هذا المبلغ بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، مع احتفاظ الشركة بالمبلغ المتبقي البالغ ٠,٥ مليون درهم إماراتي. (يرجى الرجوع إلى قسم "*المعلومات المالية المبدئية غير المدققة المختارة*")

وقد تم إعداد سياسة توزيع الأرباح هذه لتتماشى مع توقعات الشركة بتحقيق تدفقات نقدية قوية من أعمالها وإمكانيات تحقيق الأرباح المتوقعة على المدى الطويل، مع السماح لها بالاحتفاظ برأس مال كافٍ لتمويل متطلبات التشغيل الحالية والاستثمار المستمر لتحقيق النمو على المدى الطويل. وتخضع سياسة توزيع الأرباح للنظر من

قبل مجلس الإدارة في متطلبات إدارة النقد الخاصة بأعمال الشركة في ما يتعلق بالنفقات التشغيلية وتكاليف التمويل والنفقات الرأسمالية المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، تتوقع الشركة أن ينظر مجلس الإدارة أيضًا في ظروف السوق، وبيئة التشغيل الحالية في أسواق الشركة، وتوقعات مجلس الإدارة لأعمال الشركة.

الأحداث المادية والاتفاقيات الجوهرية التي أبرمتها الشركة (بما في ذلك الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة):

الاتفاقيات الجوهرية

نستعرض فيما يلي ملخص الاتفاقيات التي تعتبرها المجموعة جوهرية أو مهمة أو التي قد تؤثر بأي صورة أخرى على قرار المستثمر بالاستثمار في أسهم الطرح. ولا يتمثل الهدف المنشود من هذه الملخصات في وصف جميع الشروط والأحكام ذات الصلة لتلك الاتفاقيات.

عقد الإيجار الرئيسي واتفاقية التنازل عنه

عقد الإيجار الرئيسي

أبرم المساهم البائع عقد إيجار مع الحكومة، ممثلة ببلدية دبي، بتاريخ ١ فبراير ١٩٩٩، والمعدل في ١ مارس ٢٠٠٣ (**"عقد الإيجار الرئيسي"**)، والذي حصل بموجبه المساهم البائع على عقد إيجار لقطعتي الأرض اللتين تشكلان مجمع دبي للاستثمار، وذلك لأغراض إنشاء مشروع مجمع صناعي وتجاري وسكني. وقد مُنح عقد الإيجار في البداية لمدة ٣٠ عامًا، ثم تم تمديده لاحقًا لتصل مدته إلى ٩٩ عامًا تنتهي في عام ٢٠٩٨.

بعد انتهاء فترة الإعفاء من الإيجار الأولية التي استمرت لمدة ١٠ سنوات في ١ فبراير ٢٠٠٩، أصبحت المجموعة ملزمة بدفع ٢٠٪ من صافي أرباحها المحققة سنويًا للحكومة، وهي أرباح المجموعة قبل احتساب مكاسب التقييم العادل للعقارات الاستثمارية.

تعهدت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار بموجب عقد الإيجار الرئيسي بما يلي: (١) تطوير الأرض التي تضم مجمع دبي للاستثمار والمحافظة عليها بحالة جيدة وإنشاء جميع الخدمات العامة على نفقتها الخاصة، و(٢) دفع جميع الرسوم والمصاريف الحكومية، بما يشمل تكاليف الخدمات والمرافق، و(٣) ضمان حصول المستأجرين على جميع التراخيص الحكومية اللازمة ومنع أي استخدام غير قانوني من قبلهم، و(٤) استخدام قطع الأراضي فقط للأغراض المتفق عليها بموجب عقد الإيجار الرئيسي، و(٥) ضمان المعالجة المناسبة للنفايات وحظر الأنشطة المسببة للتلوث على الأرض التي تضم مجمع دبي للاستثمار. بموجب عقد الإيجار الرئيسي، لا تتحمل الحكومة المسؤولية عن أي مطالبات أو خسائر تتكبدها شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار أو أي طرف خارجي نتيجة إشغال الأرض التي تضم مجمع دبي للاستثمار واستخدامها من قبل الشركة، أو نتيجة أي حوادث أو حالات القوة القاهرة.

لا يجوز تجديد عقد الإيجار الرئيسي أو تمديده إلا بموافقة متبادلة من طرفي العقد. يجوز إنهاء عقد الإيجار الرئيسي قبل انتهاء مدته الحالية في حال قيام المجموعة بأيٍ مما يلي: (١) الإخفاق في دفع الرسوم الإيجارية، كليًا أو جزئيًا، لمدة تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ الاستحقاق، أو (٢) الإخفاق في الوفاء بأي من التزاماتها بموجب عقد الإيجار الرئيسي، مع عدم معالجة هذا الإخفاق خلال شهرين من تاريخ استلام إشعار خطي بذلك، أو (٣) حل شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار أو المساهم البائع (يرجى الرجوع إلى قسم "*عوامل المخاطر — المخاطر المتعلقة بأعمال المجموعة والقطاع الذي تعمل فيه — تعتمد المجموعة على الإيرادات والتدفقات النقدية المتولدة من مجمع دبي*

للاستثمار، الذي تشغله بموجب عقد الإيجار الرئيسي الذي تبلغ مدته ٩٩ عامًا ويتضمن أحكامًا للإنهاء المبكر"). في حالة إنهاء عقد الإيجار الرئيسي أو عدم تجديده، تؤول قطعتا الأرض اللتين تشكلان مجمع دبي للاستثمار، بما في ذلك جميع المنشآت المقامة عليهما، إلى الحكومة دون استحقاق أي تعويض لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار أو أي من المستأجرين الرئيسيين أو المستأجرين من الباطن في مجمع دبي للاستثمار.

اتفاقية التنازل عن عقد الإيجار الرئيسي

أبرمت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار اتفاقية تنازل مع المساهم البائع بتاريخ ٨ أكتوبر ٢٠٠٣ فيما يتعلق بعقد الإيجار الرئيسي (**"اتفاقية التنازل عن عقد الإيجار الرئيسي"**). بموجب اتفاقية التنازل عن عقد الإيجار الرئيسي، تنازل المساهم البائع عن حقوقه والتزاماته بموجب عقد الإيجار الرئيسي لصالح شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار للفترة المتبقية من مدة عقد الإيجار الرئيسي، كما لو كانت الشركة هي المستأجر الأصلي بموجب ذلك العقد. في ٦ نوفمبر ٢٠١٣، أصدرت دائرة الأراضي والأملاك في دبي سند ملكية جديدًا لقطع الأراضي التي تشكل مجمع دبي للاستثمار باسم شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار.

اتفاقية الامتياز مع شركة ميتيتو

أبرمت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار اتفاقية امتياز مع شركة ميتيتو (أوفيرسيز) المحدودة (**"ميتيتو"**) بتاريخ ٢٩ ديسمبر ١٩٩٩، بصيغته المعدلة في نوفمبر ٢٠١٩، والتي تم التنازل عنها في ٢٧ ديسمبر ٢٠٠٧ من قبل ميتيتو لصالح شركة بارك ووتر المحدودة، وقد قبلت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار هذا التنازل في ٩ ديسمبر ٢٠٠٨ (**"اتفاقية الامتياز"**)، مما منح شركة ميتيتو حقًا حصريًا لتطوير محطة معالجة مياه الصرف الصحي وتمويلها وتصميمها وإنشائها وتشغيلها وإنجازها وصيانتها في مجمع دبي للاستثمار. مُنحت اتفاقية الامتياز مع شركة ميتيتو لفترة أولية مدتها ٣٠ عامًا، تنتهي في ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٩، والتي تم تمديدها باتفاق متبادل بين شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار وشركة ميتيتو حتى ٣٠ يونيو ٢٠٣٧.

بموجب اتفاقية الامتياز، تتولى شركة ميتيتو المسؤولية عن جميع جوانب تطوير وتشغيل محطة معالجة مياه الصرف الصحي، بما يشمل تأمين التمويل، والحصول على جميع التصاريح الحكومية اللازمة، وإنشاء المرافق، وضمان الامتثال للمعايير الفنية والتشغيلية والبيئية، والاحتفاظ بوثائق التأمين وفقًا للممارسات المتبعة في القطاع. تتولى شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار مسؤولية تقديم المساعدة المعقولة لشركة ميتيتو في الحصول على جميع التصاريح الحكومية ذات الصلة، بما يشمل تأشيرات الدخول وتصاريح العمل، بالإضافة إلى استلام ودفع ثمن مياه الصرف الصحي المعالجة التي توردها شركة ميتيتو.

وتنص اتفاقية الامتياز مع شركة ميتيتو على إنهاء العقد في ثلاثة حالات رئيسية: (١) إخلال شركة ميتيتو باتفاقية الامتياز نتيجة الإفلاس، أو خرق الإقرارات أو الضمانات، أو الإخفاق في تنفيذ الالتزامات الجوهرية، وما إلى ذلك، أو (٢) إخلال شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار باتفاقية الامتياز نتيجة الإفلاس، أو عدم السداد خلال ٩٠ يومًا، أو الإخفاق في تنفيذ الالتزامات غير المتعلقة بالدفع، وما إلى ذلك، أو (٣) حالات الإنهاء العامة نتيجة فقدان التصاريح

الحكومية، أو حالات القوة القاهرة التي تؤدي إلى تعليق العمل لأكثر من ١٨٠ يومًا، أو استحالة/عدم قانونية التنفيذ، وما إلى ذلك. في حالة إنهاء الاتفاقية بموجب هذه السيناريوهات، يتعين على الطرف المنهي للاتفاقية دفع تعويض إنهاء، يُحسب وفقًا لاتفاقية الامتياز ويتراوح ما بين ١١١,٠ مليون درهم إماراتي و٣٢,٥ مليون درهم إماراتي، وذلك في غضون ٣٠ يومًا.

في حال انتهاء مدة اتفاقية الامتياز أو إنهاؤها، تنتقل ملكية محطة معالجة مياه الصرف الصحي والأصول ذات الصلة، بما في ذلك حقوق الملكية الفكرية اللازمة لتشغيل المحطة، إلى شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار مجانًا دون نقل أي أعباء أو رُهون معها.

اتفاقية مستوى الخدمة مع المساهم البائع

أبرمت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار اتفاقية خدمات بين الشركات مع المساهم البائع بتاريخ ٢٠ مايو ٢٠٢٥ (**"اتفاقية مستوى الخدمة مع المساهم البائع"**)، وبموجبها وافق المساهم البائع على تقديم خدمات دعم معينة للمجموعة، سواءً بنفسه أو عن طريق أطراف خارجية قد يعينها، بما في ذلك شركات تابعة أخرى له، وذلك مقابل رسوم سنوية تُحسب على أساس التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي يتكبدها المساهم البائع لتقديم خدمات الدعم المذكورة.

تشمل الخدمات المقدمة للمجموعة من قبل المساهم البائع، بموجب اتفاقية مستوى الخدمة مع المساهم البائع، دعم الموارد البشرية، بما يشمل استقطاب الكفاءات، والتوظيف، ومبادرات الصحة التنظيمية؛ ودعم العلاقات العامة، بما في ذلك التنسيق مع الدوائر الحكومية، وإدارة التأشيرات والتراخيص، ومعالجة الآثار التنظيمية؛ والدعم القانوني، بما في ذلك المساعدة في مراجعة الاتفاقيات وصياغتها والتفاوض بشأنها، وتسوية النزاعات، والتنسيق مع شركات المحاماة الخارجية؛ وتقديم الدعم في معالجة شؤون الشركات، بما في ذلك تقديم الدعم في تلبية المتطلبات القانونية وتنظيم اجتماعات مجلس الإدارة؛ ودعم التسويق والاتصالات، بما في ذلك دعم عمليات التواصل والرسائل العامة، وحماية المعلومات المنشورة في وسائل الإعلام؛ وتقديم الدعم للامتثال، لا سيما في ما يتعلق بتنفيذ إجراءات وعمليات مكافحة غسل الأموال؛ وتقديم الدعم الإداري، بما في ذلك أمن المكاتب، والتحكم في الدخول، وصيانة المعدات المكتبية.

تبلغ المدة الأولية لاتفاقية مستوى الخدمة مع المساهم البائع اثني عشر شهرًا، وتُجدد بصفة دورية لمدد متعاقبة تبلغ اثني عشر شهرًا، وذلك وفقًا للشروط والأحكام التي قد يتفق عليها كل من المساهم البائع وشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار. يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل أي من الطرفين دون إبداء أسباب، وذلك بموجب إشعار خطي مسبق مدته ثلاثون يومًا يُوجه إلى الطرف الآخر.

اتفاقية ترخيص العلامة التجارية

أبرمت الشركة والمساهم البائع اتفاقية ترخيص علامة تجارية في تاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٦ (**"اتفاقية ترخيص العلامة التجارية"**)، منح بموجبها المساهم البائع للمجموعة ترخيصًا غير حصري، ومعفيًا من رسوم الامتياز، وغير قابل للتحويل، ولا يجوز منح تراخيص فرعية منه، لاستخدام العلامة التجارية والشعار الخاصين بالشركة (**"العلامات التجارية"**) في دبي، وذلك في إطار أنشطة أعمال المجموعة. يحتفظ المساهم البائع بحقه في استخدام العلامات التجارية داخل دبي وخارجها دون أي قيود. توافق الشركة على استخدام العلامات التجارية بما يتوافق تمامًا مع الشروط اتفاقية ترخيص العلامة التجارية وأي إرشادات يصدرها المساهم البائع من وقت لآخر.

يمتد الترخيص الممنوح بموجب هذه الاتفاقية لعشر سنوات، وللشركة الحق في تجديده عند انتهاء هذه المدة إذا رغبت في ذلك. ويجوز للمساهم البائع إنهاء اتفاقية ترخيص العلامة التجارية في حال ارتكبت المجموعة إخلالاً جوهرياً بأحكام الاتفاقية وعدم معالجة هذا الإخلال خلال ٣٠ يوماً. في حال إنهاء اتفاقية ترخيص العلامة التجارية، سواء في نهاية مدة العشر سنوات الحالية أو خلال أي مدة لاحقة، فسيُحظر على المجموعة استخدام العلامات التجارية (يرجى الرجوع إلى قسم "*عوامل المخاطرة — المخاطر المتعلقة بأعمال المجموعة والقطاع الذي تعمل فيه — تعتمد العلامات التجارية للمجموعة على حقوق الملكية الفكرية وبالتالي قد يكون لإنهاء حقوق الملكية الفكرية للمجموعة أو عدم قدرتها على حماية حقوق ملكيتها الفكرية تأثير سلبي على نتائج عملياتها* ").

اتفاقيات هيئة الطرق والمواصلات

اتفاقية مشاركة التكاليف مع هيئة الطرق والمواصلات

وقعت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار وهيئة الطرق والمواصلات اتفاقيات بتاريخ ٥ أبريل ٢٠١٠ تتعلق بمساهمة الشركة في مشاريع الطرق والنقل (**"الاتفاقيات التكميلية"**)، والتي دفعت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار بموجبها مبلغًا قدره ٢٢ مليون درهم إماراتي لهيئة الطرق والمواصلات. أبرمت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار بعد ذلك اتفاقية مشاركة تكاليف مع هيئة الطرق والمواصلات بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠١٦ (**"اتفاقية مشاركة التكاليف"**)، والتي بموجبها وافقت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار على المساهمة في تكاليف أعمال البنية التحتية والتطوير الجارية والمستقبلية للمناطق المجاورة لمجمع دبي للاستثمار بما يصل إلى ٤٠٠ مليون درهم إماراتي، فيما وافقت الهيئة على تحمل جميع تكاليف الطرق الخارجية التي تخدم مجمع دبي للاستثمار.

سددت الشركة دفعة أولى بقيمة ٢٢ مليون درهم إماراتي بموجب الاتفاقيات التكميلية، بينما سيتم تقسيط المبلغ المتبقي من خلال أقساط تُدفع مرتين سنويًا في يونيو وديسمبر من كل عام، على أن يستحق القسط الأخير بحلول يونيو ٢٠٢٩. وبناءً على ذلك، فإن الرصيد المستحق بموجب اتفاقية مشاركة التكاليف مع هيئة الطرق والمواصلات هو حوالي ٨٧,٢ مليون درهم إماراتي كما في تاريخ هذا النشرة.

اتفاقية الصرف الصحي مع هيئة الطرق والمواصلات

أبرمت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار اتفاقية خدمات الصرف الصحي ومياه الصرف الصحي المعالجة بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٢١ لمدة أولية قدرها ثلاث سنوات وتم تجديدها من قبل أطراف الاتفاقية لمدة خمس سنوات إضافية، ويتم تجديدها تلقائياً ("**اتفاقية الصرف الصحي**")، والتي بموجبها توافق شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار على استقبال ومعالجة مياه الصرف الصحي المتدفقة من البنية التحتية التابعة لهيئة الطرق والمواصلات في محطة معالجة مياه الصرف الصحي بمجمع دبي للاستثمار التي تشغلها شركة ميتيتو، وتزويد هيئة الطرق والمواصلات بمياه الصرف الصحي المعالجة لاستخدامها في شبكة لهيئة الطرق والمواصلات ، وذلك مقابل تعرفة تُحسب بناءً على معدل التدفق.

اتفاقيات التمويل

اتفاقية تسهيلات بنك الإمارات دبي الوطني

أبرمت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار اتفاقية تسهيلات مع بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠١٩، والمعدلة آخر مرة في ٢٧ يناير ٢٠٢٦ ("**اتفاقية تسهيلات بنك الإمارات دبي الوطني**")، في ما يتعلق بتسهيل قرضين لأجل ("**تسهيلات القروض من بنك الإمارات دبي الوطني**") وتسهيل قرض متجدد ("**التسهيل المتجدد من بنك الإمارات دبي الوطني**"، ويُشار إليهما معًا باسم "**تسهيلات بنك الإمارات دبي الوطني**") بحد إجمالي لجميع التسهيلات يبلغ ١,٦٤٠ مليون درهم إماراتي، وذلك لسداد قرض قائم وتحقيق أغراض مؤسسية عامة.

تبلغ مدة تسهيلات القروض من بنك الإمارات دبي الوطني ثلاث سنوات وست سنوات، ويُستحق في ٣٠ يونيو ٢٠٢٨ و٣٠ يونيو ٢٠٣٢، على التوالي. أسعار الفائدة المعمول بها هو سعر الإيبور لثلاثة أشهر بالإضافة إلى هامش قدره ١٪ سنوياً بالنسبة إلى التسهيل التي تبلغ مدته ثلاث سنوات، وهامش قدره ٠,٩٪ سنويًا بالنسبة إلى التسهيل التي تبلغ مدته ست سنوات، مع فترات فائدة ربع سنوية.

يتوفر التسهيل المتجدد عند الطلب، حيث يبلغ تاريخ استحقاق كل شريحة سنة واحدة. سعر الفائدة المعمول به هو سعر الإيبور لثلاثة أشهر بالإضافة إلى هامش قدره ١٪ سنوياً، مع فترات فائدة ربع سنوية.

وتتضمن تسهيلات بنك الإمارات دبي الوطني تعهدات، وعهودًا، وقيودًا، وحالات تخلف عن السداد متعارف عليها في التسهيلات من هذا النوع. تتضمن التعهدات المالية ألا تقل القيمة الإجمالية لجميع أصول شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار التي يمكن تصنيفها كعقارات استثمارية عن ٤,٥ مليار درهم إماراتي، وألا يتجاوز الحد الأقصى لنسبة الاقتراض إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك معدل ٤ إلى ١، وألا تقل النسبة لتلك الأرباح إلى كل من: (١) تكاليف التمويل عن الفترة، و(٢) جميع عمليات السداد المقررة والإلزامية وعمليات السداد الطوعي المعجل خلال الفترة، عن ١,٢٥ إلى ١. لأغراض احتساب التعهدات المالية، تُستثنى الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم العقارات الاستثمارية من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك.

ويتم فحص تحقيق التعهدات المالية بصفة سنوية.

اتفاقية تسهيلات بنك دبي الإسلامي

أبرمت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار اتفاقية تسهيلات مع بنك دبي الإسلامي ش.م.ع بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠١٩، والمعدلة آخر مرة في ٩ ديسمبر ٢٠٢٥ (**"اتفاقية تسهيلات بنك دبي الإسلامي"**)، في ما يتعلق بتسهيل مضاربة متجدد (**"تسهيل المضاربة المتجدد من بنك دبي الإسلامي"**) وتسهيل مضاربة غير متجدد (**"تسهيل المضاربة غير المتجدد من بنك دبي الإسلامي"**)، وتسهيلي مشاركة غير متجددين (**"تسهيلا المشاركة من بنك دبي الإسلامي"**، ويُشار إليهما معاً إلى جانب تسهيل المضاربة المتجدد من بنك دبي الإسلامي وتسهيل المضاربة غير المتجدد من بنك دبي الإسلامي باسم (**"تسهيلات بنك دبي الإسلامي"**) بحد إجمالي يبلغ ١,٤٨٤ مليون درهم إماراتي، وذلك لتحقيق أغراض مؤسسية عامة.

تبلغ مدة تسهيل المضاربة المتجدد من بنك دبي الإسلامي ١٨٠ يومًا. معدل الربح المستحق على تسهيل المضاربة المتجدد من بنك دبي الإسلامي هو سعر الإيبور لمدة ثلاثة أشهر بالإضافة إلى هامش قدره ٠,٩٪ سنويًا.

تبلغ مدة تسهيل المضاربة غير المتجدد من بنك دبي الإسلامي ست سنوات، ويستحق في ٩ ديسمبر ٢٠٣١. ويكون معدل الربح المستحق على تسهيل المضاربة غير المتجدد من بنك دبي الإسلامي هو سعر إيبور للفترة ذات الصلة بالإضافة إلى هامش قدره ٠,٩ %للمبالغ المستخدمة بالدرهم الإماراتي، أو سعر التمويل المضمون لليلة واحدة للفترة ذات الصلة بالإضافة إلى هامش قدره ٠,٩% للمبالغ المستخدمة بالدولار الأمريكي.

تبلغ مدة كل من تسهيلي مشاركة بنك دبي الإسلامي سبع سنوات وست سنوات، حيث يستحقان في ٣٠ يونيو ٢٠٢٩ وفي ٢٠ ديسمبر ٢٠٣٠، على التوالي. معدل الربح المستحق على تسهيلي المشاركة هو سعر إيبور للفترة ذات الصلة بالإضافة إلى هامش قدره ٠,٩٪ للمبالغ المستخدمة بالدرهم الإماراتي، أو سعر التمويل المضمون لليلة واحدة للفترة ذات الصلة بالإضافة إلى هامش قدره ٠,٩٪ للمبالغ المستخدمة بالدولار الأمريكي.

وتتضمن تسهيلات بنك دبي الإسلامي تعهدات وعهودًا وقيودًا وحالات تخلف عن السداد متعارف عليها في التسهيلات من هذا النوع. تتضمن التعهدات المالية ألا تقل القيمة الإجمالية لجميع العقارات الاستثمارية لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار عن ٤,٥ مليار درهم إماراتي، وألا يتجاوز الحد الأقصى لنسبة صافي الدين (على أن يُستبعد من صافي الدين الأرصدة النقدية) إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك معدل ٤ أضعاف أو أقل، وألا تقل النسبة للأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (على أن تُحتسب الأرباح المذكورة بعد خصم أرباح إعادة التقييم) إلى الربح عن ٢,٥ ضعف.

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة العديد من الاتفاقيات والترتيبات الأخرى مع أطراف ذات علاقة تشمل المساهم البائع والجهات التي تخضع لسيطرته وحده أو مع أطراف أخرى، أو التي يمارس عليها نفوذًا كبيرًا. ويرد وصف لأبرز هذه التعاملات أدناه. للحصول على تفاصيل حول تأثير التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة على المركز المالي والنتائج المالية للمجموعة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤ و٢٠٢٥، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٧ المرفق بالبيانات المالية السنوية لعام ٢٠٢٤ والإيضاح ١٠ المرفق بالبيانات المالية السنوية لعام ٢٠٢٥ والمدرجين في موضع آخر من هذه النشرة، وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وفيما يتعلق بالفترات المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و٢٠٢٦، يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٨ المرفق بالبيانات المالية المرحلية.

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي تفاصيل معاملات المجموعة مع الأطراف ذات العلاقة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤ و٢٠٢٥وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو
	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٦
	(بالألف درهم إماراتي)			*(بالألف درهم إماراتي)*
مكافآت موظفي الإدارة العليا				
مزايا الموظفين قصيرة الأجل (بما في ذلك مكافآت أعضاء مجلس الإدارة)	٥,٣٧٥	٥,٩١١	٦,٠٢١	لا ينطبق*
مزايا الموظفين طويلة الأجل	٤,٧٨٠	٥,٤٧٣	٦,٠٤٤	لا ينطبق*
معاملات جوهرية مع المساهم البائع				
استرداد مصروفات متكبدة نيابة عن الشركة الأم	-	-	-	٢١٠
توزيعات الأرباح المُعلن عنها	٥٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	١,٩٦٥,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
الإيرادات من الخدمات المقدمة للمساهم البائع	٨٧	٨٨	٩٩	٨٢
تحصيل المصاريف المتكبدة نيابة عن المساهم البائع.	-	-	١٦٤	١
رسوم خدمات الدعم من المساهم البائع	-	(١,٠٨٨)	(٣,٨٣٣)	(١,٤٦٨)
الإيجار المُحمل من قبل المساهم البائع	(٣,٦٠٤)	(٢,٦٩١)	(٩٤٤)	(٤٧٢)
تحصيل مصروف ضريبة الدخل لصالح المساهم البائع	-	-	(٤١,١٧٩)	لا ينطبق*
تتمثل المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة الأخرى خلال العام فيما يلي:				
الإيرادات من تأجير عقارات استثمارية لشركات تابعة شقيقة	٦,٨٢٥	٨,٧١٥	١١,٠٦٢	٧٤٥
الخدمات المتعلقة بمياه الصرف الصحي والري	١٥,٢٩٧	٦,٣٠٣	٦,٩٦٩	٤,١٣٢
فوائد على الذمم المدينة من الشركات التابعة	-	٦,٢٢٨	٨,٤٩٩	٢,١٠٩
رسوم خدمات محملة على الشركات التابعة	٨,٥٥٣	٢,١٩٨	١,٩٥٩	٢,١٨٦
إعادة تحميل مصاريف أخرى على الشركات التابعة	-	-	٢,١٠٩	٤,٣٨٧
إيرادات أخرى من الشركات التابعة	-	-	٧,٤٣٤	-
مصاريف دعم تقنية المعلومات	(٤,٣٧٧)	(٤,٢٨١)	(٣,٨٠٦)	(٢,٣٧٣)
مصاريف التأمين	-	(٣,٣٧٨)	(٢,٥١٥)	(٢١)
إعادة تحميل تكاليف أخرى من شركات فرعية شقيقة	(٤,٥٨٩)	(٣,٤١٩)	(٨٤٩)	-
مدفوعات مسددة لشركات فرعية شقيقة	(٥,٣٨٧)	-	-	(١,٤٨٥)
نفقات المرافق		(٣,٦١١)	(٣,٩١٠)	-

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو
	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٦
	(بالألف درهم إماراتي)			*(بالألف درهم إماراتي)*
بيع عقارات استثمارية لشركات تابعة	-	-	٤٧٧,٢٧٥	-

* البنود المشار إليها أعلاه مدرجة في البيانات المالية السنوية فقط، وغير مدرجة في البيانات المالية المرحلية.

معاملات الأطراف ذات العلاقة مع المساهم البائع ومجموعته

أبرمت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار عددًا من الاتفاقيات مع المساهم البائع والتي تُعد جوهرية لأعمالها، بما في ذلك اتفاقية مستوى الخدمة مع المساهم البائع (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية—اتفاقية مستوى الخدمة مع المساهم البائع*")، واتفاقية التنازل عن عقد الإيجار الرئيسي (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية—عقد الإيجار الرئيسي واتفاقية التنازل عنه—اتفاقية التنازل عن عقد الإيجار الرئيسي*")، واتفاقية ترخيص العلامة التجارية (يرجى الرجوع إلى قسم "*الاتفاقيات الجوهرية—اتفاقية ترخيص العلامة التجارية*")

تجري شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار معاملات مع جهات خاضعة لسيطرة المساهم البائع وحده أو مع أطراف أخرى، أو جهات يمارس عليها نفوذًا كبيرًا، وذلك في سياق عملها المعتاد. على سبيل المثال، أبرمت شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار اتفاقيات مع شركة دبي للاستثمار الدولية (أنغولا) المحدودة، وشركة تيك سورس ذ.م.م، وشركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م، وشركة الإمارات للتبريد المركزي (إيميكول) ذ.م.م، والتي تُعد كل منها شركة تابعة للمساهم البائع.

القسم الرابع: تفاصيل أخرى

١. آلية اعتماد/ تبني نظام الحوكمة في الشركة

يلتزم مجلس الإدارة ("**المجلس**") بمعايير حوكمة الشركات التي تتماشى مع أفضل الممارسات الدولية. كما في تاريخ هذه النشرة، تمتثل الشركة وتعتزم الامتثال لمتطلبات حوكمة الشركات وفقاً لقواعد الإدراج والإفصاح الصادرة عن سوق دبي المالي.

٢. الهيكل الإداري المقترح للشركة

مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من ٦ (ستة) أعضاء غير تنفيذيين من بينهم ٣ (ثلاثة) أعضاء مستقلين على النحو الموضح أدناه:

الاسم	سنة الميلاد	الجنسية	المنصب	سنة التعيين
خالد جاسم محمد بن كلبان	١٩٥٦	الإمارات العربية المتحدة	رئيس مجلس إدارة، غير تنفيذي	٢٠٢٦
عبد العزيز بن يعقوب بن يوسف السركال	١٩٦١	الإمارات العربية المتحدة	نائب رئيس مجلس إدارة، غير تنفيذي	٢٠٢٣
عبيد محمد أحمد سالم السلامي	١٩٦٤	الإمارات العربية المتحدة	عضو مجلس إدارة، غير تنفيذي	٢٠٢٦
راشد أحمد محمد بن فهد*	١٩٦٤	الإمارات العربية المتحدة	عضو مجلس إدارة، مستقل وغير تنفيذي	٢٠٢٦
حميد طارق حميد مطر الطاير*	١٩٩١	الإمارات العربية المتحدة	عضو مجلس إدارة، مستقل وغير تنفيذي	٢٠٢٦
شيخة سيف درويش أحمد الكتبي*	١٩٨٤	الإمارات العربية المتحدة	عضو مجلس إدارة، مستقل وغير	٢٠٢٦

			تنفيذي	

* تشير إلى أن عضو مجلس الإدارة يعتبر مستقلاً بموجب قواعد الحوكمة.

عنوان العمل لكل من أعضاء مجلس الإدارة هو: وحدة IH-00-01-01-OF، مستوى ١، مركز الابتكار، مركز دبي المالي العالمي، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تجدون أدناه الخبرات العملية لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة:

السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان (رئيس مجلس إدارة- غير تنفيذي)

يشغل السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان منصب عضو مجلس إدارة في الشركة. كما يشغل عضوية مجالس إدارة كل من شركة الوطنية للتأمينات العامة ش.م.ع، ومجموعة أركابتيا القابضة المحدودة، وشركة المال كابيتال ش.م.ع، وشركة أفريكا كريست للتعليم القابضة، ومونومينت بنك، وهي مناصب يشغلها منذ عام ٢٠٠١ و٢٠١٤ و٢٠١٥ و٢٠١٨ و٢٠٢٣، على التوالي، بالإضافة إلى عضويته في مجالس إدارة عدد من الشركات التابعة للمساهم البائع. يشغل السيد/ خالد بن كلبان منصب نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع منذ عام ١٩٩٥، كما شغل قبل ذلك منصب المدير العام وعضو مجلس الإدارة في شركة الخليج للاستثمار سنغافورة الخاصة المحدودة من عام ١٩٩٢ إلى ١٩٩٥. بدأ السيد/ خالد بن كلبان مسيرته المهنية في مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، حيث عمل فيه من عام ١٩٨٣ إلى عام ١٩٩١.

وقد حصل على درجة الزمالة في إدارة الأعمال من كلية أراباهو المجتمعية في عام ١٩٧٩، ودرجة البكالوريوس في الإدارة من كلية متروبوليتان ستيت في دنفر بولاية كولورادو في عام ١٩٨٢.

السيد/ عبد العزيز بن يعقوب بن يوسف السركال (نائب رئيس مجلس إدارة -غير تنفيذي)

يشغل السيد/ عبد العزيز بن يعقوب بن يوسف السركال منصب عضو مجلس إدارة في الشركة. كما يشغل عضوية مجالس إدارة كل من شركة مشاريع ذ.م.م منذ عام ١٩٩٨، وشركة إيميكول ذ.م.م منذ عام ٢٠٠٣، وشركة دبي للاستثمار العقاري منذ عام ٢٠٠٥، وشركة دبي للاستثمار الدولية المحدودة منذ عام ٢٠١٣، وشركة المال كابيتال ش.م.ع منذ عام ٢٠١٥. ويشغل أيضًا منصب الرئيس التنفيذي لشركة جلاس ذ.م.م منذ نوفمبر ٢٠٢٥، ومنصب الرئيس التنفيذي لقطاع الصناعات ورئيس إدارة المخاطر لدى المساهم البائع منذ عام ٢٠١٢، وشغل قبل ذلك منصب الرئيس التنفيذي لشركة مشاريع ذ.م.م خلال الفترة الممتدة من عام ١٩٩٨ إلى ٢٠١٢. وقد بدأ مسيرته المهنية في مصرف الإمارات الصناعي، حيث عمل فيه من عام ١٩٨٥ إلى عام ١٩٩٨.

وقد حصل السيد/ عبد العزيز السركال على درجة البكالوريوس في الهندسة الصناعية وهندسة النُظم من جامعة جنوب كاليفورنيا في عام ١٩٨٤.

السيد/ عبيد محمد أحمد سالم السلامي (عضو مجلس إدارة- غير تنفيذي)

يشغل السيد/ عبيد محمد أحمد سالم السلامي منصب عضو مجلس إدارة في الشركة. كما يشغل عضوية مجالس إدارة كل من شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م منذ عام ٢٠١٦، وشركة بروبرتيز إنفستمنتس ذ.م.م منذ عام ٢٠١٧، وشركة المجمع العقارية ذ.م.م منذ عام ٢٠٢٣، وشركة فندق ميلينيوم بليس مردف ذ.م.م منذ عام ٢٠٢٣، كما يشغل عضوية لجان التدقيق في شركتي جلاس ذ.م.م ودبي للاستثمار الصناعي ذ.م.م منذ عام ٢٠٠٩. ويشغل أيضًا منصب المدير العام لشركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م منذ عام ٢٠٠٦، وقد شغل قبل ذلك منصب مدير متابعة في شركة مشاريع ذ.م.م خلال الفترة الممتدة من عام ٢٠٠٤ إلى ٢٠٠٥، ومنصب مدير الفرع الرئيسي ومساعد المدير العام في البنك التجاري الدولي خلال الفترة الممتدة من ٢٠٠٢ إلى ٢٠٠٣. وقد بدأ مسيرته المهنية في مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، حيث عمل فيه من عام ١٩٩٠ إلى عام ٢٠٠٢.

حصل السيد/ عبيد السلامي على درجة البكالوريوس في المحاسبة وإدارة الأعمال من جامعة الإمارات العربية المتحدة في عام ١٩٨٤، ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة أوكلاهوما سيتي في عام ١٩٨٦.

الدكتور/ راشد أحمد محمد بن فهد (عضو مجلس إدارة - مستقل وغير تنفيذي)

يشغل الدكتور/ راشد أحمد محمد بن فهد منصب عضو مجلس إدارة في الشركة. كما يشغل عضوية مجلس إدارة جامعة دبي منذ عام ٢٠٢٥. وقد شغل الدكتور/ راشد بن فهد منصب وزير دولة في مجلس الوزراء الإماراتي من عام ٢٠١٦ إلى ٢٠١٧، ومنصب وزير البيئة والمياه من عام ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٧، ورئيس مجلس إدارة هيئة الإمارات للمواصفات والمقاييس من عام ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٧، ومن الأمين العام لهيئة التقييس لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من عام ٢٠٠٤ إلى ٢٠٠٨، ونائب المدير العام لهيئة الإمارات للمواصفات والمقاييس من عام ٢٠٠٣ إلى ٢٠٠٤. وقد بدأ مسيرته المهنية في بلدية دبي، حيث عمل فيها من عام ١٩٨٩ إلى عام ٢٠٠٣.

حصل الدكتور/ راشد بن فهد على درجة البكالوريوس في الهندسة الكيميائية من جامعة نورث إيسترن في بوسطن بولاية ماساتشوستس عام ١٩٨٩، ودرجة الماجستير في العلوم البيئية من جامعة الإمارات العربية المتحدة عام ١٩٩٤، ودرجة الدكتوراه في الهندسة البيئية من جامعة ستراثكلايد عام ٢٠٠١.

السيد/ حميد طارق حميد مطر الطاير (عضو مجلس إدارة - مستقل وغير تنفيذي)

يشغل السيد/ حميد طارق حميد مطر الطاير منصب عضو مجلس إدارة في الشركة. كما يشغل عضوية لجنة الاستثمار لدى مجموعة إنفستمنت تريدينج جروب منذ عام ٢٠٢٥، وهو مؤسس شركة إتش تي فينتشرز ذ.م.م التي أنشأها في عام ٢٠٢٢، وقد شغل قبل ذلك منصب محلل استثمارات ومساعد مدير مالي في مؤسسة دبي للاستثمار، وذلك خلال الفترة الممتدة من عام ٢٠١٨ إلى عام ٢٠٢١. وقد بدأ مسيرته المهنية في شركة برايس ووترهاوس كوبرز حيث عمل فيها من عام ٢٠١٤ إلى عام ٢٠١٧.

حصل السيد/ حميد الطاير على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة سوفولك في عام ٢٠١٤.

السيدة/ شيخة سيف درويش أحمد الكتبي (عضو مجلس إدارة - مستقل وغير تنفيذي)

تشغل السيدة/ شيخة سيف درويش أحمد الكتبي منصب عضو مجلس إدارة في الشركة. كما تشغل منصب مساعد مدير إدارة المعلومات لدى شركة سيف بن درويش ذ.م.م منذ عام ٢٠٠٦. وقد شغلت سابقًا عضوية مجالس إدارة كل من شركة رؤية لخدمات الاستثمار (ش.م.ع.م) منذ عام ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٣، وشركة رؤية للتأمين (ش.م.ع.ع) منذ عام ٢٠٢١ إلى ٢٠٢٣.

حصلت السيدة/ شيخة سيف الكتبي على درجة البكالوريوس في المحاسبة من كليات التقنية العليا في أبوظبي عام ٢٠٠٥.

الإدارة العليا

يتولى فريق الإدارة العليا الإدارة اليومية لعمليات المجموعة. تتألف الإدارة العليا للمجموعة من الأعضاء التالية أسماؤهم:

الاسم	المنصب
عمر المسمار	الرئيس التنفيذي
روهان برادهان	الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
عمار الدويخ	الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية
سعيد م.س بوغارة	الرئيس التنفيذي للعمليات
هاني النقيتي	المستشار القانوني

السيد/ عمر المسمار (الرئيس التنفيذي)

يشغل السيد/ عمر المسمار منصب الرئيس التنفيذي للشركة منذ ١ أكتوبر ٢٠٢٦، كما يشغل منصب المدير العام لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار منذ عام ٢٠٠٦. وقد شغل قبل ذلك منصب رئيس العمليات لدى شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار من عام ٢٠٠٢ إلى ٢٠٠٦، ورئيس قسم التراخيص والتسجيل من ١٩٩٩ إلى ٢٠٠١ ورئيس قسم الرسوم المحلية في دائرة التنمية الاقتصادية من ١٩٩٣ إلى ١٩٩٨. وقد بدأ مسيرته المهنية في شركة الخليجي للاستثمار في سنغافورة، حيث انضم إليها في عام ٢٠٠٢.

يشغل السيد/ عمر المسمار عضوية مجالس إدارة كل من شركة جلاس ذ.م.م منذ عام ٢٠٠٧، وشركة دبي للاستثمار الدولية المحدودة (جافزا) منذ عام ٢٠١٤، وشركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م منذ عام ٢٠١٦، وشركة دبي للاستثمار الدولية أنغولا منذ عام ٢٠١٩.

حصل السيد/ عمر المسمار على دبلوم عالي في إدارة الأعمال من كليات التقنية العليا في عام ١٩٩٢.

السيد/ روهان برادهان (الرئيس التنفيذي للشؤون المالية)

يشغل السيد/ روهان برادهان منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية للشركة منذ ١ أكتوبر ٢٠٢٦، كما يشغل منصب رئيس الشؤون المالية لدى شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار منذ عام ٢٠٢٣. وقد شغل قبل ذلك منصب رئيس الشؤون المالية لدى شركة الرستماني بيجل من عام ٢٠١٦ إلى ٢٠٢٣، والمدير المالي لشركة إجادة لإدارة الأصول دبي من عام ٢٠١٣ إلى ٢٠١٦، ونائب رئيس أول لشركة زعبيل للاستثمار دبي من عام ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٣، ومدير مالي أول في دبي القابضة من عام ٢٠٠١ إلى ٢٠٠٨. وقد بدأ مسيرته المهنية في شركة الحبتور للمشاريع، حيث عمل هناك من عام ١٩٩٧ إلى عام ٢٠٠٠، وفي سيتي بنك خلال الفترة من ١٩٩٦ إلى ١٩٩٧.

وقد حصل السيد/ برادهان على درجة البكالوريوس في التجارة من جامعة بونا في الهند عام ١٩٩٣، وهو محاسب قانوني معتمد ومسجل لدى معهد المحاسبين القانونيين في الهند منذ عام ١٩٩٦.

السيد/ عمار الدويخ (الرئيس التنفيذي التجاري)

يشغل السيد/ عمار الدويخ منصب الرئيس التنفيذي التجاري للمجموعة منذ عام ٢٠١٥. وقد شغل قبل ذلك منصب مدير المبيعات والتأجير لدى شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار خلال الفترة الممتدة من عام ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٥. وقد بدأ مسيرته المهنية في شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار بصفة مسؤول تطوير أعمال خلال الفترة الممتدة من عام ٢٠٠٥ إلى ٢٠٠٨.

وقد حصل السيد/ عمار الدويخ على درجة البكالوريوس في الإدارة العامة من الجامعة الأمريكية في الشارقة عام ٢٠٠٥.

السيد/ سعيد بوقراعة (الرئيس التنفيذي للعمليات)

يشغل السيد/ سعيد بوقراعة منصب الرئيس التنفيذي للعمليات لدى المجموعة منذ عام ٢٠٠٦. وقد شغل قبل ذلك منصب مهندس أول لدى شركة دبي للغاز الطبيعي خلال الفترة الممتدة من عام ١٩٩١ إلى ٢٠٠٥.

وقد حصل السيد/ سعيد بوقراعة على درجة البكالوريوس في هندسة الإلكترونيات من معهد وينتوورث للتكنولوجيا في عام ١٩٩١.

السيد/ هاني النقيتي (المستشار القانوني)

يشغل السيد/ هاني النقيتي منصب المستشار القانوني للمجموعة منذ عام ٢٠١٢. وقد شغل قبل ذلك منصب المسؤول التنفيذي القانوني الأول لدى مجموعة بهوان (في عُمان والإمارات العربية المتحدة) خلال الفترة الممتدة من عام ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٢. وقد بدأ مسيرته المهنية لدى مكتب عماد مصيلحي للمحاماة بصفة محامٍ داخلي خلال الفترة الممتدة من عام ٢٠٠٢ إلى ٢٠٠٨.

وقد حصل السيد/ النقيتي على درجة بكالوريوس الحقوق من جامعة المنصورة عام ٢٠٠٢، وهو عضو مقيد في نقابة المحامين وجمعيات الاستشارات التشريعية في مصر.

- **الهيكل التنظيمي للشركة:**

يرجى الرجوع إلى الملحق رقم ٥ من هذه النشرة للاطلاع على الهيكل التنظيمي للشركة**.**

- **المراكز الوظيفية التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في الشركات التابعة و/أو الشركات المساهمة الأخرى في الدولة:**

يشغل السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان منصب الرئيس التنفيذي لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع.

- **المراكز الوظيفية لأعضاء الإدارة العليا في الشركات التابعة و/أو الشركات المساهمة الأخرى في الدولة:**

  - يشغل السيد **/**عمر المسمار منصب المدير العام لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار.
  - يشغل السيد **/**روهان برادهان منصب رئيس الشؤون المالية لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار.

- **شروط الأهلية والانتخاب والإقالة ومجلس إدارة الشركة:**

سيتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة من قبل المساهمين في اجتماع جمعية عمومية. هذا وقد تم تعيين مجلس الإدارة الحالي من قبل المساهم البائع لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ الإدراج.

إذا أصبح أحد المناصب في مجلس الإدارة شاغراً خلال مدة المجلس، فيجوز للمجلس تعيين عضو مجلس إدارة بديل وفقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة. وسيشغل أي عضو مجلس إدارة بديل المنصب لمدة الفترة المتبقية لعضو مجلس الإدارة الذي أخلا منصبه.

- **تشمل اختصاصات ومسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:**

  - تحديد استراتيجية الشركة وميزانيتها وهيكلها؛
  - اعتماد السياسات الأساسية للشركة؛
  - اتخاذ الإجراءات اللازمة لإعداد التقارير المالية وسياسات إدارة المخاطر وغيرها من الضوابط الداخلية والمالية والإشراف عليها؛
  - اقتراح إصدار أسهم عادية جديدة وأي إعادة هيكلة للشركة؛
  - تعيين الإدارة التنفيذية؛

- تحديد سياسات المكافآت المتبعة لدى الشركة وضمان استقلالية أعضاء مجلس الإدارة والتعامل مع أي تعارض محتمل للمصالح؛ و
- الدعوة لعقد اجتماعات المساهمين وضمان التواصل المناسب معهم.

٣. لجان مجلس الإدارة

لدى مجلس الإدارة لجنة تدقيق، ولجنة الترشيحات والمكافآت (سيخضع كل منها لمتطلبات التشكيل المنصوص عليها في قواعد الحوكمة). يجوز لمجلس الإدارة تشكيل لجان أخرى حسب الحاجة ووفقًا للنظام الأساسي. وفقًا لقواعد الحوكمة، لا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أن يكون عضوًا في لجنة التدقيق أو لجنة الترشيحات والمكافآت.

فيما يلي نظرة عامة عن مهام كلٍ من هذه اللجان، كما في تاريخ الإدراج.

لجنة التدقيق

يشكل بعض أعضاء مجلس الإدارة لجنة للمراجعة والإشراف على التدقيق الداخلي والخارجي للمجموعة وعلى السياسات المالية والمحاسبية. وفيما يلي أعضاء لجنة التدقيق:

الاسم	المنصب
الدكتور/ راشد أحمد محمد بن فهد	الرئيس
السيد/ عبد العزيز السركال	عضو
السيدة/ شيخة سيف درويش أحمد الكتبي	عضو

تشمل مهام لجنة التدقيق مساعدة مجلس الإدارة في مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية للمجموعة، ومراقبة ومراجعة سلامة البيانات والتقارير المالية للمجموعة وضوابطها، والإشراف على الأمور المتعلقة بالمدقق الخارجي لحسابات المجموعة، والإشراف على الأمور ذات الصلة بالتدقيق الداخلي للمجموعة، ومراجعة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وتقديم التوصيات المناسبة إلى مجلس الإدارة في ما يتعلق بأي من هذه الأمور، والإشراف على إدارة المخاطر لدى المجموعة. وتقع على عاتق المجلس المسؤولية النهائية عن مراجعة التقرير السنوي والبيانات المالية للمجموعة مع مجلس الإدارة. وسيتعين على لجنة التدقيق اتخاذ الخطوات المناسبة للتأكد من أن المدققين الخارجيين للمجموعة مستقلين عن المجموعة.

تستلزم قواعد الحوكمة أن تشتمل لجنة التدقيق على ثلاثة أعضاء بحد أدنى وخمسة أعضاء بحد أقصى غير تنفيذيين عضوين منهم على الأقل مستقلين، وعلى ألا يكون من بينهم رئيس مجلس الإدارة. ويجب تعيين أحد الأعضاء المستقلين رئيسًا للجنة التدقيق. ويتعين أن يكون كافة أعضاء لجنة التدقيق على معرفة جيدة بالمسائل المالية

والمحاسبية ويلزم أن يمتلك عضو واحد على الأقل خبرات سابقة و/أو شهادات في المحاسبة أو المالية أو المجالات الأخرى ذات الصلة. يتعين أن تجتمع لجنة التدقيق مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر.

لجنة الترشيحات والمكافآت

يشكل بعض أعضاء مجلس الإدارة لجنة للإشراف على سياسات وإجراءات الترشيح والمكافآت الخاصة بالمجموعة ومراجعتها. فيما يلي أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	المنصب
السيد/ حميد طارق الطاير	الرئيس
السيد/ عبيد السلامي	عضو
السيدة/ شيخة سيف درويش أحمد الكتبي	عضو

تشمل واجبات لجنة الترشيحات والمكافآت مساعدة مجلس الإدارة في إعداد سياسة خاصة بتقديم طلبات العضوية في مجلس الإدارة والإدارة العليا مع مراعاة التنوع بين الجنسين والمتطلبات التنظيمية والاستقلالية ذات الصلة، وضمان استقلالية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، والمراجعة والإشراف على مكافآت ومزايا الإدارة العليا، ومراجعة التوصيات وتقديمها إلى مجلس الإدارة فيما يتعلق بأي من الأمور ذات الصلة في حالة الاقتضاء. على سبيل المثال، تتحمل لجنة الترشيح والمكافآت المسؤولية عن تقييم توازن المهارات والمعارف والخبرات وحجم وهيكل وتركيبة مجلس الإدارة ولجانه.

وتستلزم قواعد الحوكمة أن تتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء بحد أدنى وخمسة أعضاء بحد أقصى غير تنفيذيين وعضوين منهم على الأقل مستقلين، على ألا يكون من بينهم رئيس مجلس الإدارة. ويجب تعيين أحد الأعضاء المستقلين رئيسًا للجنة الترشيحات والمكافآت. يتعين أن تجتمع لجنة الترشيحات والمكافآت مرة واحدة على الأقل في السنة.

٤. الأمور القانونية

فيما يلي ملخص بالأمور القانونية التي سوف تنطبق على الشركة بعد إدراجها ويجب قراءة الأمور القانونية الواردة أدناه في ضوء أحكام وبنود النظام الأساسي للشركة (المرفق في الملحق رقم ٢ من هذه النشرة).

- **خضوع الشركة لأحكام قواعد الحوكمة ولوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي**

إن الشركة قد قررت طواعيةً الالتزام بقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة سوق المال وذلك كما يتم تعديلها من وقت إلى آخر. وبناءً عليه، فإنه في حالة وجود أي تعارض بين قواعد الحوكمة ونصوص وأحكام النظام

الأساسي للشركة والذي يعتمد على لوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي، فإن الشركة سوف تكون ملزمة بتطبيق أحكام وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة سوق المال، وعلى الأخص على سبيل المثال لا الحصر ما يلي: ١) أحكام انعقاد الجمعية العمومية السنوية ؛ ٢) تشكيل مجلس الإدارة والأهلية المطلوبة لكل عضو؛ ٣) كافة أحكام السياسات الخاصة بمجلس الإدارة وعلى وجه الخصوص مكافآت مجلس الإدارة السنوية؛ ٤) اللجان الدائمة؛ ٥) أحكام الدخول في صفقات مع الأطراف ذات العلاقة؛ ٦) أحكام الأشخاص المطلعين؛ ٧) استقلالية أعضاء مجلس الإدارة؛ ٨) أحكام تعارض المصالح.

- **النظام الأساسي**

ينص النظام الأساسي للشركة المشار إليه في هذه النشرة بالإضافة إلى لوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي على الحقوق والالتزامات المرتبطة بملكية الأسهم تفصيلاً. مرفق في الملحق رقم ٢ من هذه النشرة النص الكامل للنظام الأساسي للشركة.

- **حضور الجمعية العمومية وحقوق التصويت**

يحق لكل مساهم حضور الجمعية العمومية للمساهمين، ويكون له عدد أصوات مساوي لعدد أسهمه. يرجى الرجوع إلى النظام الأساسي للشركة لمزيد من التفاصيل.

- **سجل الأسهم**

عقب الإدراج في سوق دبي المالي، يقوم السوق بتجريد الأسهم من صفتها المادية والاحتفاظ بسجل الأسهم لدى سوق دبي المالي.

- **المعلومات المالية**

يحق للمساهم طلب نسخة من البيانات المالية السنوية المدققة للشركة.

- **السنة المالية**

تبدأ السنة المالية للشركة في يوم ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام.

- **توزيع الأرباح وعائدات التصفية**

تدفع الشركة الأرباح المستحقة على الأسهم وفقاً للقوانين واللوائح ذات الصلة واجبة التطبيق على الشركة. وللمساهمين الحق المطلق في الأرباح المستحقة على تلك الأسهم. وفي حالة تصفية الشركة، يحق لكل مساهم الحصول على جزء من أصول الشركة وفقًا للنظام الأساسي للشركة والقانون واللوائح المعمول بها في مركز دبي المالي العالمي.

- **اجتماع الجمعية العمومية**

يُعقد اجتماع الجمعية العمومية السنوي بما يتوافق مع لوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي والنظام الأساسي للشركة وقواعد الحوكمة.

- **مسؤولية مجلس الإدارة**

يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بواجبات عامة تجاه الشركة وفقًا للوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي والنظام الأساسي للشركة وقواعد الحوكمة (بما في ذلك ممارسة العناية المعقولة والمهارة والاجتهاد والعمل من أجل تعزيز نجاح الشركة).

- **تعيين رئيس مجلس الإدارة والصلاحيات الممنوحة له**

إن السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان هو رئيس مجلس إدارة الشركة، هذا ويترأس رئيس مجلس الإدارة اجتماعات مجلس الإدارة، وفي حال غياب رئيس مجلس الإدارة يرأس اجتماعات مجلس الإدارة نائب رئيس مجلس الإدارة.

٥. الإشراف والرقابة والتنظيم

إن دي اي بي هولدينغ بي إل سي هي شركة عامة محدودة بالأسهم تأسست في مركز دبي المالي العالمي. إن مركز دبي المالي العالمي هي منطقة حرة مالية بالمعنى المقصود في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لعام ٢٠٠٤ (يُشار إليه فيما يلي باسم **"قانون المناطق الحرة المالية"**) وقد أُنشئ بموجب المرسوم الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٥ لعام ٢٠٠٤. وباعتبارها شركة تأسست في مركز دبي المالي العالمي، ووفقًا لقانون المناطق الحرة المالية، لا تخضع الشركة للقوانين المدنية والتجارية الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة. وعلى وجه الخصوص، وليس حصراً، لا تخضع الشركة، لأحكام قانون الشركات التجارية ولا تخضع للتشريعات الأخرى التي تنطبق على الشركات المؤسّسة "على الأراضي المحلية" في دولة الإمارات العربية المتحدة. وبدلاً من ذلك، تخضع الشركة للقوانين واللوائح المعمول بها في مركز دبي المالي العالمي بما في ذلك لوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي.

وفقًا للإطار القانوني لمركز دبي المالي العالمي المطبّق على الشركات العامة مثل دي اي بي هولدينغ بي إل سي فإن المستندات التأسيسية تتمثل بنظامها الأساسي. وبصرف النظر عن مختلف المسائل الخاضعة لأحكام لوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي وتشريعات مركز دبي المالي العالمي الأخرى، فإن قواعد الحوكمة وقواعد الإفصاح والشفافية الرئيسية المطبّقة على الشركة منصوص عليها في قواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة سوق المال (والتي قررت الشركة الالتزام بها طواعيةً)، وبنود قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٣) لسنة ٢٠٠٠ في شأن النظام الخاص بالإفصاح والشفافية وفي النظام الأساسي للشركة والوثائق ذات الصلة (مثل المواثيق والسياسات والإجراءات التي يعتمدها مجلس إدارتها من وقت لآخر). ويتمتع مجلس إدارة مركز دبي المالي العالمي، وسلطة

التسجيل في مركز دبي المالي العالمي، في ظروف معينة، بالسلطة والصلاحية للتحقيق في انتهاكات لوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي والمستندات التأسيسية، بما يشمل ما إذا كان يبدو لهم وجود ظروف تشير إلى أن شؤون الشركة المُسجّلة في مركز دبي المالي العالمي قيد التنفيذ أم تم تنفيذها بطريقة تضرّ على نحوٍ غير عادل ببعض مساهميها، وفي بعض الحالات لإحالة هذه الانتهاكات إلى محاكم مركز دبي المالي العالمي. ويمكن للمساهمين في الشركات المُسجّلة في مركز دبي المالي العالمي أيضًا أن يسعَوا مباشرةً إلى إصدار أوامر قضائية من محاكم مركز دبي المالي العالمي ضد الإجراءات التي تنتهك لوائح الشركات في مركز دبي المالي العالمي أو المستندات التأسيسية، ويمكنهم السعي إلى الحصول على تعويضات عن هذه الانتهاكات من الشركات المُسجّلة في مركز دبي المالي العالمي وأعضاء مجلس إدارتها.

يتمتع سوق دبي المالي بسلطة تطبيق قواعد الحوكمة على شركات المنطقة الحرة مثل دي اي بي هولدينغ بي إل سي والتي سوف تدرج أوراقها المالية في سوق دبي المالي.

وعلى المستثمرين التعرّف على قوانين مركز دبي المالي العالمي ولوائحه المعمول بها، إضافةً إلى النظام الأساسي للشركة المرفق بهذه النشرة.

٦. عدم ممانعة مركز دبي المالي العالمي

أصدرت سلطة مسجل الشركات مركز دبي المالي العالمي شهادةً بعدم الممانعة للإدراج والطرح وفقًا للمادة ٣٣ من قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (١١/ر.م) لسنة ٢٠١٦ بشأن النظام الخاص بطرح وإصدار أسهم الشركات المساهمة العامة (وتعديلاته).

٧. مدقق الحسابات المستقل

تم تدقيق البيانات المالية الواردة في هذه النشرة من قبل شركة شركة كي بي إم جي لور جلف المحدودة وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق كما هو مذكور في تقرير مدقق الحسابات المستقل الوارد في هذه النشرة. كما تم تدقيق البيانات المالية لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل شركة برايس ووترهاوس كوبرز.

كي بي ام جي لور جلف ليمتد

مبنى ذا أوفيسز ٥ في ون سنترال،

الطابق الرابع، مكتب رقم ٠٤,٠١

شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠

دبي، الإمارات العربية المتحدة

٨. تفاصيل أية برامج تتعلق بتملك موظفي الشركة لأسهمها.

لا يوجد.

ملحق رقم ١
البيانات المالية والبيانات المالية المرحلية

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 تأكيد صادر من ممارس مهني مستقل حول تجميع المعلومات المالية المبدئية المدرجة في نشرة الاكتتاب

إلى مساهم شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير حول تجميع المعلومات المالية المبدئية المدرجة في نشرة الاكتتاب

لقد أنجزنا ارتباط التأكيد الخاص بنا لتقديم تقرير عن تجميع المعلومات المالية المبدئية لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة") من قبل إدارة الشركة. تتكون المعلومات المالية المبدئية من بيان المركز المالي المبدئي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والإيضاحات ذات الصلة، كما هو موضح في نشرة الاكتتاب الصادرة من قبل الشركة. يتم بيان المعايير المطبقة التي استندت إليها الإدارة في تجميع المعلومات المالية المبدئية في الإيضاحات من ١ إلى ٣ حول المعلومات المالية المبدئية المرفقة ("المعايير المطبقة").

قامت إدارة الشركة بتجميع المعلومات المالية المبدئية لتوضيح تأثير قرارات مجلس الإدارة التي أقرها مجلس إدارة الشركة في ١٤ سبتمبر ٢٠٢٦ و٢٣ سبتمبر ٢٠٢٦، بشأن (أ) تخفيض الأرباح المحتجزة البالغة ١٠٠,٥ مليون درهم و(ب) دفع توزيعات أرباح إلى دي آي بي هولدينغ المحدودة البالغة ١٠٠ مليون درهم ("توزيعات أرباح ما قبل الطرح العام الأولي") وتوزيعات الأرباح الاعتيادية البالغة ٠,٥ مليون درهم، على المركز المالي للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ كما لو أن المعاملات قد تمت في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. وفي إطار هذه العملية، قامت الإدارة باستخراج معلومات حول المركز المالي للشركة من البيانات المالية المرحلية الموجزة للشركة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والتي تم نشر تقرير مراجعة عنها.

مسؤولية الإدارة عن المعلومات المالية المبدئية

تكون إدارة الشركة مسؤولة عن تجميع المعلومات المالية المبدئية على أساس المعايير المطبقة المبينة في الإيضاحات من ١ إلى ٣ حول المعلومات المالية المبدئية.

استقلاليتنا وإدارة الجودة

لقد امتثلنا لمتطلبات الاستقلالية وغيرها من المتطلبات الأخلاقية الواردة في القواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، والتي تستند إلى مبادئ أساسية من النزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعناية الواجبة والسرية والسلوك المهني.

تطبق الشركة المعيار الدولي لمراقبة الجودة رقم ١، والذي يتطلب من الشركة تصميم وتنفيذ وتطبيق نظام إدارة الجودة بما في ذلك السياسات والإجراءات التي تتعلق بالامتثال للمتطلبات الأخلاقية والمعايير المهنية والمتطلبات القانونية والتنظيمية ذات الصلة.

© 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.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

مسؤوليات الممارس المهني

تتمثل مسؤوليتنا في إبداء رأي حول ما إذا كانت إدارة الشركة قد قامت بتجميع المعلومات المالية المبدئية، من كافة النواحي المادية، على أساس المعايير المطبقة المحددة في الإيضاحات من ١ إلى ٣ حول المعلومات المالية المبدئية.

لقد قمنا بتنفيذ ارتباطنا وفقًا للمعيار الدولي بشأن ارتباطات التأكيد رقم ٣٤٢٠، *ارتباطات التأكيد لتقديم تقرير عن تجميع المعلومات المالية المبدئية المدرجة في نشرة الاكتتاب*، الصادر عن مجلس معايير التدقيق والتأكيد الدولية. يتطلب هذا المعيار من الممارس المهني تخطيط وتنفيذ إجراءات للحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت إدارة الشركة قد قامت بتجميع المعلومات المالية المبدئية، من كافة النواحي المادية، على أساس المعايير المطبقة المحددة في الإيضاحات من ١ إلى ٣ حول المعلومات المالية المبدئية.

لأغراض هذا الارتباط، لا نكون مسؤولين عن تحديث أو إعادة إصدار أي تقارير أو آراء حول أي معلومات مالية تاريخية مستخدمة في تجميع المعلومات المالية المبدئية، كما أننا لم نقم، خلال هذا الارتباط، بإجراء تدقيق أو مراجعة للمعلومات المالية المستخدمة في تجميع المعلومات المالية المبدئية.

إن الغرض الوحيد من المعلومات المالية المبدئية المدرجة في نشرة الاكتتاب هو توضيح تأثير حدث أو معاملة هامة على المعلومات المالية غير المعدلة للمنشأة كما لو أن الحدث قد وقع أو تم تنفيذ المعاملة في تاريخ سابق تم اختياره لأغراض التوضيح. وبناءً على ذلك، فإننا لا نقدم أي تأكيد بشأن ما إذا كانت النتائج الفعلية للحدث أو المعاملة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ كانت ستتوافق مع ما تم عرضه.

إن ارتباط التأكيد المعقول بشأن ما إذا كانت المعلومات المالية المبدئية قد تم تجميعها، من كافة النواحي المادية، على أساس المعايير المطبقة، يتضمن تنفيذ إجراءات لتقييم ما إذا كانت المعايير التي استخدمتها إدارة الشركة في تجميع تلك المعلومات المالية المبدئية تقدم أساساً معقولاً لعرض الآثار الجوهرية المنسوبة مباشرة إلى الحدث أو المعاملة، وكذلك للحصول على أدلة كافية ومناسبة بشأن ما إذا كانت:

- تُضفي التعديلات المبدئية ذات الصلة الأثر المناسب لتلك المعايير؛ و
- تعكس المعلومات المالية المبدئية التطبيق السليم لتلك التعديلات على المعلومات المالية غير المعدلة.

تعتمد الإجراءات التي يتم اختيارها على أحكام الممارس المهني، مع مراعاة فهمه لطبيعة الشركة والحدث أو المعاملة التي تم تجميع المعلومات المالية المبدئية بشأنها، وظروف الارتباط الأخرى ذات الصلة.

ينطوي هذا الارتباط أيضاً على تقييم عرض المعلومات المالية المبدئية بشكل عام.

نعتقد أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

الرأي

برأينا، تم تجميع المعلومات المالية المبدئية، من كافة النواحي المادية، على أساس المعايير المطبقة المبينة في الإيضاحات من ١ إلى ٣ حول المعلومات المالية المبدئية.

KPMG
KPMG Lower Gulf Limited
P.O. Box: 3800, Dubai, UAE
Tel: +971 4 403 0300, License No.: 113869

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
التاريخ: 09 OCT 2026
دبي، الإمارات العربية المتحدة

© 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 إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

مجمّع دبي للإستثمار
Dubai Investments Park

المعلومات المالية المبدئية غير المدققة المختارة

تم تأسيس وتسجيل شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة") كشركة ذات مسؤولية محدودة في إمارة دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب الرخصة التجارية رقم ٥٠٢٧٣٠ بتاريخ ١٩ أكتوبر ١٩٩٧ وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، قانون الشركات التجارية الساري في ذلك الوقت. إن عنوان المكتب المسجل للشركة هو ص.ب ١١١٤٨٥، دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

في ١٢ فبراير ٢٠٢٦، قامت شركة دبي للاستثمار ش.م.ع. ("الشركة الأم الأساسية") بتحويل ملكية الشركة إلى شركة دي اي بي هولدينغ المحدودة ("الشركة الأم"). تظل شركة دبي للاستثمار ش.م.ع هي المالك المستفيد الأساسي.

*تم استخلاص المعلومات المالية المبدئية غير المدققة المختارة الموضحة أدناه لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ("**المعلومات المالية المبدئية غير المدققة**") من البيانات المالية المرحلية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والمدرجة في مكان آخر في هذه النشرة، مع الوضع في الاعتبار قرارات مجلس الإدارة التي أصدرها مجلس إدارة الشركة في ١٤ سبتمبر ٢٠٢٦ و٢٣ سبتمبر ٢٠٢٦ لتخفيض الأرباح المحتجزة بمقدار ١٠٠,٥ مليون درهم والدفعة التي ستسدد لشركة دي آي بي هولدينغ. يتم عرض مدفوعات الشركة مقابل توزيعات الأرباح ما قبل الطرح العام الأولي البالغة ١٠٠ مليون درهم ("**توزيعات أرباح ما قبل الطرح العام الأولي**") وتوزيعات الأرباح الاعتيادية البالغة ٠,٥ مليون درهم، والانخفاض الناتج في الأرباح المحتجزة البالغ ١٠٠,٥ مليون درهم، كما لو أنها حدثت في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. ينبغي قراءة المعلومات المبدئية غير المدققة المختارة جنباً إلى جنب مع "ملخص المعلومات المالية والتشغيلية" و"مناقشة الإدارة وتحليل الوضع المالي ونتائج العمليات" الواردة في مكان آخر في هذه النشرة.*

تم إعداد المعلومات المالية المبدئية غير المدققة وفقًا للتقديرات والافتراضات والأحكام، وتأخذ بعين الاعتبار التعديلات المبدئية التي (١) تنسب مباشرة إلى الطرح العالمي؛ (٢) من المتوقع أن يكون لها تأثير مستمر على النتائج المالية لعمليات الشركة؛ و(٣) يمكن دعمها بشكل واقعي.

يتم عرض المعلومات المالية المبدئية غير المدققة لأغراض التوضيح فقط، ولا يُقصد بها أن تمثل أو تشير إلى الوضع المالي الذي كان سيتم إعداد تقرير عنه لو تم تنفيذ قرار مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح ما قبل الطرح العام الأولي (كلاهما موضح في الملاحظات أسفل الجدول أدناه) اعتبارًا من التاريخ المشار إليه، أو ما سيكون عليه الوضع المالي أو نتائج العمليات لأي فترات مستقبلية. يتم وصف التعديلات المبدئية والافتراضات ذات الصلة في الإيضاحات المرفقة بالمعلومات المالية المبدئية غير المدققة.

شركة تطوير مجمع دبي للإستثمار ذ.ذ.م
DUBAI INVESTMENTS PARK DEVELOPMENT CO. LLC
REGISTER NO. 50297 رقم التسجيل
PAID-UP SHARE CAPITAL: AED 20,000,000 رأس المال المدفوع: درهم

ص.ب ١١١٤٨٥ دبي إ.ع.م. هاتف ٨٨٥١١٨٨ ٤ ٩٧١+ فاكس: ٨٨٥١٠٠٧ ٤ ٩٧١ +
P.O.Box 111485 Dubai UAE Tel +971 4 8851188 Fax: +971 4 8851007
Toll Free 800 DIPARK للإتصال المجاني

dipark.com

A Subsidiary of Dubai Investments

بيان المركز المالي المبدئي غير المدقق
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

	البيانات المالية المرحلية لفترة ستة أشهر من سنة ٢٠٢٦ ألف درهم	قرار مجلس الإدارة لتخفيض الأرباح المحتجزة المقرر دفعها كتوزيعات الأرباح ما قبل الطرح العام الأولي وتوزيعات أرباح اعتيادية تعديلات مبدئية (٢) ألف درهم	المعلومات المالية المبدئية غير المدققة ألف درهم
الموجودات			
الممتلكات والآلات والمعدات	٢٠٧,٨٨٢	-	٢٠٧,٨٨٢
العقارات الاستثمارية	٦,٧٧٩,٣٢٨	-	٦,٧٧٩,٣٢٨
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٢١,٠٠٠	-	٢١,٠٠٠
ذمم الايجار المدينة طويلة الأجل	٢٦,٢٣١	-	٢٦,٢٣١
الذمم المدينة التجارية والأخرى	٣٣٨,٧٦٥	-	٣٣٨,٧٦٥
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٩٢,٦٤٣	-	٩٢,٦٤٣
الموجودات غير المتداولة	٧,٤٦٥,٨٤٩	-	٧,٤٦٥,٨٤٩
الذمم المدينة التجارية والأخرى	٥٥٠,٣٨٨	-	٥٥٠,٣٨٨
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	١٤,٨٢٤	-	١٤,٨٢٤
النقد وما يعادله	١٠٩,٤٧٩	(١٠٠,٥٠٠)	٨,٩٧٩
الموجودات المتداولة	٦٧٤,٦٩١	(١٠٠,٥٠٠)	٥٧٤,١٩١
إجمالي الموجودات	٨,١٤٠,٥٤٠	(١٠٠,٥٠٠)	٨,٠٤٠,٠٤٠
حقوق الملكية			
رأس المال	٢٠,٠٠٠	-	٢٠,٠٠٠
الاحتياطي القانوني	١٠,٠٠٠	-	١٠,٠٠٠
الاحتياطي العام	٥٥٣,٩٥٥	-	٥٥٣,٩٥٥
الأرباح المحتجزة	٤,٢١١,٧٦١	(١٠٠,٥٠٠)	٤,١١١,٢٦١
إجمالي حقوق الملكية	٤,٧٩٥,٧١٦	(١٠٠,٥٠٠)	٤,٦٩٥,٢١٦
المطلوبات			
قروض مصرفية	١,٩٥٦,٠٤٦	-	١,٩٥٦,٠٤٦
التزامات الإيجار	١٨٦,٢٦٣	-	١٨٦,٢٦٣
التزامات الضريبة المؤجلة	١١٩,١٤٩	-	١١٩,١٤٩
المطلوبات غير المتداولة	٢,٢٦١,٤٥٨	-	٢,٢٦١,٤٥٨
قروض مصرفية	٣٨٠,٢٥٠	-	٣٨٠,٢٥٠
التزامات الإيجار	٢٤,٨٢٤	-	٢٤,٨٢٤
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٣٦٥,٣١١	-	٣٦٥,٣١١
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	٤١	-	٤١
التزام الضريبة الحالية	٨١,٥٠٤	-	٨١,٥٠٤
إيجارات غير مكتسبة	٢٣١,٤٣٦	-	٢٣١,٤٣٦
المطلوبات المتداولة	١,٠٨٣,٣٦٦	-	١,٠٨٣,٣٦٦
إجمالي المطلوبات	٣,٣٤٤,٨٢٤	-	٣,٣٤٤,٨٢٤
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٨,١٤٠,٥٤٠	(١٠٠,٥٠٠)	٨,٠٤٠,٠٤٠

انظر الإيضاحات المرفقة بالمعلومات المالية المبدئية غير المدققة والتي تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذا البيان.

تم اعتماد هذه المعلومات المالية المبدئية غير المدققة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 08 OCT 2026 وتم توقيعها بالنيابة عنه من قبل:

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

إيضاحات حول المعلومات المالية المبدئية غير المدققة المختارة

١. **المعلومات المالية لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة")**
تم استخلاص المعلومات المالية التاريخية للشركة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والمدرجة في المعلومات المالية المبدئية غير المدققة، من البيانات المالية المرحلية الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والتي تم إعدادها وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ - *التقارير المالية المرحلية*.

٢. **تعديلات على المعلومات المالية المبدئية غير المدققة**

الانخفاض في الأرباح المحتجزة والمبالغ المدفوعة إلى شركة دي اي بي هولدينغ المحدودة كتوزيعات أرباح ما قبل الطرح العام الأولي بمبلغ ١٠٠ مليون درهم وتوزيعات أرباح اعتيادية بمبلغ ٠,٥ مليون درهم.

وفقًا لقرارات مجلس الإدارة التي أقرها مجلس إدارة الشركة في ١٤ سبتمبر ٢٠٢٦ و٢٣ سبتمبر ٢٠٢٦، قامت الشركة بتخفيض الأرباح المحتجزة البالغة ١٠٠,٥ مليون درهم. يرجع سبب هذا التخفيض إلى الإعلان عن توزيعات الأرباح ما قبل الطرح العام الأولي البالغة ١٠٠ مليون درهم وتوزيعات الأرباح الاعتيادية البالغة ٠,٥ مليون درهم إلى شركة دي اي بي هولدينغ المحدودة. وبناءً على ذلك، قامت الشركة بدفع توزيعات أرباح ما قبل الطرح العام الأولي بقيمة ١٠٠ مليون درهم إلى شركة دي اي بي هولدينغ المحدودة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

٣. **اعتماد المعلومات المالية المبدئية غير المدققة**

تم اعتماد هذه المعلومات المالية المبدئية غير المدققة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 08 OCT 2026.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

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

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

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

المحتويات	***الصفحات***
تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة	١ - ٢
بيان المركز المالي المرحلي الموجز	٣-٤
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز	٥
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز	٦
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز	٧
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة	٨ - ١٦

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

إلى مساهمي شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة لـ ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ المرفقة لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة")، والتي تتألف مما يلي:

- بيان المركز المالي المرحلي الموجز كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦؛
- بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦؛
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦؛
- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦؛ و
- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية.

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

نطاق أعمال المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول ارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تنطوي مراجعة البيانات المالية المرحلية على استفسارات، بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي فإن المراجعة لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور الجوهرية التي يمكن التعرف عليها من خلال التدقيق. 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 لـكي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة إنجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة.

الاستنتاج

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

أمر آخر – معلومات المقارنة

لم تتم مراجعة بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، والبيانات المرحلية الموجزة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

KPMG Lower Gulf Limited
P.O. Box: 3800, Dubai, UAE
Tel: +971 4 403 0300, License No.: 113869

فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 19 AUG 2026

© 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 لـكي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة إنجليزية خاصة محدودة بالضمان.
جميع الحقوق محفوظة.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان المركز المالي المرحلي الموجز

كما في

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والآلات والمعدات	٦	٢٠٧,٨٨٢	٢١٤,١٧٥
الاستثمارات العقارية	٧	٦,٧٧٩,٣٢٨	٦,٥٨١,٤٥٧
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٢١,٠٠٠	١٦,٧٩١
ذمم الايجارات المدينة طويلة الأجل		٢٦,٢٣١	٢٦,٩٧٠
ذمم مدينة تجارية وأخرى		٣٣٨,٧٦٥	٣٥٨,٢١١
المستحق من أطراف ذات علاقة	٨	٩٢,٦٤٣	٩٠,٥٧٩
		٧,٤٦٥,٨٤٩	٧,٢٨٨,١٨٣
الموجودات المتداولة			
ذمم مدينة تجارية وأخرى		٥٥٠,٣٨٨	٥٦٩,٩٨١
المستحق من أطراف ذات علاقة	٨	١٤,٨٢٤	١٨٦,٨٥٩
النقد وما يعادله	٩	١٠٩,٤٧٩	١٣٠,٢٨٢
		٦٧٤,٦٩١	٨٨٧,١٢٢
إجمالي الموجودات		٨,١٤٠,٥٤٠	٨,١٧٥,٣٠٥
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال		٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
الاحتياطي القانوني		١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
الاحتياطي العام		٥٥٣,٩٥٥	٥٥٣,٩٥٥
الأرباح المحتجزة		٤,٢١١,٧٦١	٣,٩٦٧,٩٦٠
إجمالي حقوق الملكية		٤,٧٩٥,٧١٦	٤,٥٥١,٩١٥
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
القروض البنكية	١١	١,٩٥٦,٠٤٦	٢,٠٦٠,٦٩٨
التزامات الإيجار		١٨٦,٢٦٣	١٩٩,٢٤٦
التزامات ضريبة مؤجلة	١٢	١١٩,١٤٩	١٠٠,٠٣٩
		٢,٢٦١,٤٥٨	٢,٣٥٩,٩٨٣

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان المركز المالي المرحلي الموجز *(تابع)*

كما في

	ايضاح	**٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
المطلوبات المتداولة			
القروض البنكية	١١	٣٨٠,٢٥٠	٣٨٤,١٩٦
التزامات الإيجار		٢٤,٨٢٤	٢٣,٩٤٠
ذمم دائنة تجارية وأخرى		٣٦٥,٣١١	٢٩١,١٧٠
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	٨	٤١	٣٢٥,٢٠٢
التزام الضريبة الحالية	١٢	٨١,٥٠٤	٥٦,٦٥٣
إيجارات غير مكتسبة		٢٣١,٤٣٦	١٨٢,٢٤٦
		١,٠٨٣,٣٦٦	١,٢٦٣,٤٠٧
إجمالي المطلوبات		٣,٣٤٤,٨٢٤	٣,٦٢٣,٣٩٠
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٨,١٤٠,٥٤٠	٨,١٧٥,٣٠٥

على حد علمنا، تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤. تم اعتماد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٩ أغسطس ٢٠٢٦ وتم توقيعها بالنيابة عن المجلس من قبل:

نائب رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز

		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
		٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	إيضاح	**ألف درهم (غير مدققة)**	ألف درهم (غير مدققة، غير مراجعة)	**ألف درهم (غير مدققة)**	ألف درهم (غير مدققة، غير مراجعة)
الإيرادات	١٢	**٢٥٦,٥٨٧**	٢٤٤,٣٣٢	**٤٩١,٥٥٩**	٤٨٢,٩٠٦
تكلفة تقديم الخدمات	١٣	**(٦٩,٦٠٨)**	(٧٢,٠٤٢)	**(١٣٥,٧٥٢)**	(١٣٩,٩١٣)
إجمالي الأرباح		**١٨٦,٩٧٩**	١٧٢,٢٩٠	**٣٥٥,٨٠٧**	٣٤٢,٩٩٣
المصروفات الإدارية	١٤	**(١٠,٩٩١)**	(١٠,١٠٥)	**(٢٢,٢٠٩)**	(١٨,٢٧٤)
خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية		**(٤,٦٣٢)**	-	**(٤,٦٣٢)**	(١٤٠)
الأرباح من تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة العادلة		**١٩٥,٢٦١**	١٣٩,٠٧٦	**١٩٥,٢٦١**	١٦٨,٤٥٠
أرباح من بيع عقارات استثمارية		-	٢٤,٦٣٢	-	٢٤,٦٣٢
إيرادات أخرى		**٥,٨٤٥**	٢,٣٤٧	**١١,٩٨٣**	٤,٧٩٨
الأرباح التشغيلية		**٣٧٢,٤٦٢**	٣٢٨,٢٤٠	**٥٣٦,٢١٠**	٥٢٢,٤٥٩
تكاليف تمويل		**(٣١,٩١٢)**	(٣٢,٧٤٨)	**(٦٤,٤٥٢)**	(٦٦,٠١٧)
إيرادات تمويل		**٦,٤٣٦**	١,٥٧٩	**١٦,٠٠٤**	٣,٠٨٧
صافي تكاليف التمويل		**(٢٥,٤٧٦)**	(٣١,١٦٩)	**(٤٨,٤٤٨)**	(٦٢,٩٣٠)
أرباح الفترة قبل الضريبة		**٣٤٦,٩٨٦**	٢٩٧,٠٧١	**٤٨٧,٧٦٢**	٤٥٩,٥٢٩
مصروفات الضريبة الحالية	١٦	**(١٢,٩٠٨)**	(١٤,٢٢٠)	**(٢٤,٨٥١)**	(٢٦,١٩٧)
مصروفات الضريبة المؤجلة	١٦	**(١٨,٣٤٢)**	(١٢,٥١٧)	**(١٩,١١٠)**	(١٥,١٦١)
أرباح الفترة بعد الضريبة		**٣١٥,٧٣٦**	٢٧٠,٣٣٤	**٤٤٣,٨٠١**	٤١٨,١٧١
الدخل الشامل الأخر		**-**	-	**-**	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		**٣١٥,٧٣٦**	٢٧٠,٣٣٤	**٤٤٣,٨٠١**	٤١٨,١٧١
ربحية السهم					
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (ألف درهم)	١٨	**١٥.٧٩**	١٣.٥٢	**٢٢.١٩**	٢٠.٩١

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

	ايضاح	رأس المال ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدقق)		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٨٣٩,٥٤٧	٥,٤٢٣,٥٠٢
إجمالي الدخل الشامل للفترة						
أرباح الفترة		-	-	-	٤١٨,١٧١	٤١٨,١٧١
الدخل الشامل الآخر للفترة		-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		-	-	-	٤١٨,١٧١	٤١٨,١٧١
المعاملات مع مالكي الشركة						
مساهمات وتوزيعات						
توزيعات الأرباح المعلنة والمدفوعة	١٠	-	-	-	(٣٥٠,٠٠٠)	(٣٥٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مدقق، غير مراجعة)		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٩٠٧,٧١٨	٥,٤٩١,٦٧٣
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦ (مدقق)		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٣,٩٦٧,٩٦٠	٤,٥٥١,٩١٥
إجمالي الدخل الشامل للفترة						
أرباح الفترة		-	-	-	٤٤٣,٨٠١	٤٤٣,٨٠١
الدخل الشامل الآخر للفترة		-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		-	-	-	٤٤٣,٨٠١	٤٤٣,٨٠١
المعاملات مع مالكي الشركة						
مساهمات وتوزيعات						
توزيعات الأرباح المعلنة والمدفوعة	١٠	-	-	-	(٢٠٠,٠٠٠)	(٢٠٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدقق)		**٢٠,٠٠٠**	**١٠,٠٠٠**	**٥٥٣,٩٥٥**	**٤,٢١١,٧٦١**	**٤,٧٩٥,٧١٦**

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو (غير مدققة)

		٣٠ يونيو	٣٠ يونيو
		٢٠٢٦	٢٠٢٥
	إيضاح	**ألف درهم**	ألف درهم
		(غير مدققة)	(غير مدققة، غير مراجعة)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الربح قبل الضريبة		**٤٨٧,٧٦٢**	٤٥٩,٥٢٩
تعديلات لـ:			
مصروفات الاستهلاك		**١٤,٢٤٨**	١٢,٨٨١
تكاليف تمويل		**٦٤,٤٥٢**	٦٦,٠١٧
إيرادات تمويل		**(١٦,٠٠٤)**	(٣,٠٨٧)
خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية		**٤,٦٣٢**	١٤٠
الأرباح من تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة العادلة		**(١٩٥,٢٦١)**	(١٦٨,٤٥٠)
أرباح من بيع استثمارات عقارية		**-**	(٢٤,٦٣٢)
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		**٣٥٩,٨٢٩**	٣٤٢,٣٩٨
التغيرات في رأس المال العامل:			
- الذمم المدينة التجارية والأخرى		**(٣,٥٦٤)**	(٦,٢٦١)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(٤,٨٠١)**	١٧,٩٨٨
- المستحق من أطراف ذات علاقة		**(٢,٥٨٤)**	٢,٩٩٨
- الذمم الدائنة التجارية والأخرى		**٧٦,٤٥٣**	١٢٥,٩٨٠
- المستحق إلى أطراف ذات علاقة		**(١٦١)**	(١٦١)
- ذمم إيجارية مدينة طويلة الأجل		**٧٣٩**	١٢,٧٤٥
- إيجارات غير مكتسبة		**٤٩,١٩٠**	١٢,٧٦٣
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		**٤٧٥,١٠١**	٥٠٨,٤٥٠
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
الاستحواذ على ممتلكات وآلات ومعدات		**(٨,٣١٠)**	(٦,٧٢٧)
الاستحواذ على استثمارات عقارية		**(٢,٦١٠)**	-
متحصلات من بيع استثمارات عقارية		**٥٠,٨٧٠**	٨٠,٥٣٧
متحصلات من استثمارات عقارية متاحة للبيع تتعلق بطرف ذو علاقة		**١٧٥,٠٠٠**	-
فوائد مستلمة		**٦٦٠**	-
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية		**٢١٥,٦١٠**	٧٣,٨١٠
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
توزيعات أرباح مدفوعة	١٠	**(٥٢٥,٠٠٠)**	(٣٥٠,٠٠٠)
المتحصلات من قروض بنكية		**١٠٠,٠٠٠**	١١٤,٢٥٥
سداد قروض بنكية		**(٢٠٨,٥٩٨)**	(٤٥,٣٠١)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(٥٨,٢٦٦)**	(٤٨,٨٨٥)
المبلغ الأصلي المدفوع من التزامات الإيجار		**(١١,٧٤٤)**	(١٠,٨٣٤)
الفائدة المدفوعة على التزامات الإيجار		**(٧,٩٠٦)**	(٨,٤٥٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		**(٧١١,٥١٤)**	(٣٤٩,٢٢٢)
صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله		**(٢٠,٨٠٣)**	٢٣٣,٠٣٨
النقد وما يعادله في ١ يناير		**١٣٠,٢٨٢**	١١١,٦٣٠
النقد وما يعادله في ٣٠ يونيو	٩	**١٠٩,٤٧٩**	٣٤٤,٦٦٨

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة

١ معلومات عن الشركة

تم تأسيس وتسجيل شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة") كشركة ذات مسؤولية محدودة في إمارة دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب الرخصة التجارية رقم ٥٠٢٧٣٠ بتاريخ ١٩ أكتوبر ١٩٩٧ وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، قانون الشركات التجارية الساري في ذلك الوقت. يقع المكتب المسجل للشركة في ص.ب ١١١٤٨٥، دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

في ١٢ فبراير ٢٠٢٦، قامت شركة دبي للاستثمار ش.م.ع. ("الشركة الأم الأساسية") بتحويل ملكية الشركة إلى شركة دي اي بي هولدينغ ليميتد ("الشركة الأم"). تظل شركة دبي للاستثمار ش.م.ع هي المالك المستفيد الأساسي.

فيما يلي نمط المساهمة في الشركة:

	الجنسية	نسبة المساهمة	
		٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
دي اي بي هولدينغ ليميتد	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	-
شركة دبي للاستثمار ش.م.ع هي ("الشركة الأم الأساسية)	الإمارات العربية المتحدة	-	١٠٠٪

تعمل الشركة في التخطيط والتطوير وإنشاء وتنظيم "مجمع دبي للاستثمارات" وتحقق إيرادات ايجارية (من عقود الايجار التشغيلي) عن طريق تأجير الأراضي والمرافق التحتية المُنشأة عليها (الأراضي المخدومة). تشمل الأنشطة المسجلة للشركة شراء وبيع العقارات وتأجير وإدارة ممتلكات الآخرين والمجمعات التجارية وتأجير وإدارة الممتلكات المملوكة ذاتياً وتقديم خدمات إدارة المرافق.

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ *"التقارير المالية المرحلية"* الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية، كما أنها تلتزم بأحكام المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١، وتعديلاته ("قانون الشركات"). لا تشتمل هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة على كافة المعلومات اللازمة للبيانات المالية السنوية الكاملة، ويتعين قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية المدققة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٣ السياسات المحاسبية المادية

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

١-٣ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي تم إصدارها ولكن لم يتم تفعيلها بعد

يسري عدد من المعايير الجديدة على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٧، ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ، إلا أن الشركة لم تقم بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة التالية بشكل مسبق عند إعداد هذه البيانات المالية.

المعايير أو التعديلات المحاسبية الجديدة	**تاريخ التفعيل**
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 التي لا تخضع لمساءلة عامة: الإفصاحات"*	١ يناير ٢٠٢٧
بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين مستثمر وشركة تابعة أو ائتلافه المشترك - تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *"البيانات المالية الموحدة"* والمعيار المحاسبي الدولي ٢٨ *"الاستثمارات في الشركات التابعة والائتلافات المشتركة"***	لم يتم تحديده بعد

٣ السياسات المحاسبية الجوهرية *(تابع)*

٣-١ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي تم إصدارها ولكن لم يتم تفعيلها بعد *(تابع)*

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

المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *"العرض والإفصاح في البيانات المالية"*، والذي سيحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ *"عرض البيانات المالية"*. لم تقم الشركة بتطبيق المعايير المحاسبية الجديدة بشكل مسبق عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة؛ ومع ذلك يجوز التطبيق مبكراً.
يتطلب المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية عرضًا أكثر تنظيمًا لقائمة الربح أو الخسارة ومزيدًا من تفصيل المعلومات. يقدم المعيار الجديد المتطلبات الرئيسية الجديدة التالية:

- يجب على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات ضمن خمس فئات في بيان الدخل الشامل، وهي فئات: الأنشطة التشغيلية و الأنشطة الاستثمارية و الأنشطة التمويلية و العمليات المتوقفة و ضريبة الدخل. تعين على المنشآت أيضاً عرض إجمالي فرعي للأرباح التشغيلية المحددة مؤخراً. لن يتغير صافي أرباح المنشآت.
- يتم الإفصاح عن معايير الأداء المُحددة من قبل الإدارة في إيضاح منفرد ضمن البيانات المالية.
- يتم تقديم توجيهات إضافية حول كيفية تجميع المعلومات في البيانات المالية.
- بالإضافة إلى ذلك، يتعين على جميع المنشآت استخدام الإجمالي الفرعي للأرباح التشغيلية كنقطة بداية لبيان التدفقات النقدية عند عرض التدفقات النقدية التشغيلية وفقاً للطريقة غير المباشرة.

تباشر الشركة أعمال تقييم تأثير المعايير المحاسبية الجديدة على البيانات المالية. كما تقوم الشركة بتقييم التأثير على كيفية تجميع المعلومات في البيانات المالية، بما في ذلك البنود المُدرجة حالياً ضمن بند"أخرى". قد تتغير التأثيرات الفعلية لتطبيق المعيار المحاسبي في ١ يناير ٢٠٢٧ بسبب:

- لا تزال الشركة بصدد استكمال تقييم وتنفيذ التغييرات على الإجراءات والضوابط؛
- تخضع السياسات المحاسبية الجديدة للتغيير إلى أن تقدم الشركة أول بيانات مالية لها تتضمن تاريخ التطبيق المبدئي.

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

٣-٢ المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية:

فيما يلي المعايير الجديدة أو المعدلة التي يتعين تطبيقها في الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٦ أو بعد ذلك التاريخ، والتي ليس لها تأثير مادي على البيانات المالية للشركة:

المعايير أو التعديلات المحاسبية الجديدة	تاريخ التفعيل
تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *"الأدوات المالية"* والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *"الأدوات المالية: الإفصاحات"*	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية - التعديلات على: • المعيار رقم ١ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: *تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة*؛ • المعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الأدوات المالية:* الإفصاحات والدليل المرفق بها لتطبيق المعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛ • المعيار رقم ٩ من المعايير الدولة لإعداد التقارير المالية *الأدوات المالية*؛ • المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولة لإعداد التقارير المالية *البيانات المالية الموحدة*؛ و • المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ *بيان التدفقات النقدية*	١ يناير ٢٠٢٦
عقود الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - تعديلات على المعيار رقم ٩ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.	١ يناير ٢٠٢٦

٤ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة 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 التي أبدتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمصادر الرئيسية لحالات عدم اليقين في التقديرات كانت هي نفس الأحكام والمصادر المطبقة في إعداد البيانات المالية للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

قامت الإدارة بتقييم التأثير المحتمل للوضع الجيوسياسي المستمر في المنطقة، وتوصلت إلى عدم وجود تأثير مادي على القيمة الدفترية لموجودات الشركة كما في تاريخ التقرير.

٥ الأدوات المالية

إدارة المخاطر المالية

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

تقييم الأدوات المالية

تقوم الشركة 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 نشط لأدوات متطابقة.

المستوى ٢: مدخلات أخرى بخلاف الأسعار المدرجة الواردة ضمن المستوى ١، القابلة للرصد 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 للرصد بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من بيانات السوق.

المستوى ٣: مدخلات غير قابلة للرصد. تشتمل هذه الفئة على كافة الأدوات التي تتضمن أساليب تقييمها مدخلات غير مستندة إلى بيانات قابلة للرصد ويكون للمدخلات غير القابلة للرصد 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. راجع الإيضاح ٧ حول النظام المتدرج للقيمة العادلة.

٦ الممتلكات والآلات والمعدات

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغت إضافات الشركة إلى الممتلكات والآلات والمعدات ٨,٣ مليون درهم (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢٢,٩ مليون درهم).

٧ الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
بنية تحتية ومنشآت مساندة	**٦,٦٨١,٨٤٢**	٦,٤٨٨,٨٧٩
مرافق تجزئة ومرافق وتجارية	**٣٣,٨٨٦**	٢٨,٩٧٨
قطع أراضي لغرض التطوير المستقبلي	**٦٣,٦٠٠**	٦٣,٦٠٠
	٦,٧٧٩,٣٢٨	٦,٥٨١,٤٥٧

٧ الاستثمارات العقارية *(تابع)*

كانت الحركة في الاستثمارات العقارية خلال الفترة/السنة كالتالي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
في ١ يناير	**٦,٥٨١,٤٥٧**	٧,٣٤٧,٠٦٩
الإضافات خلال الفترة/السنة	**٢,٦١٠**	١١,٦٣٢
المحول إلى الممتلكات والآلات والمعدات	**-**	(٨,٩٩٧)
الاستبعادات خلال الفترة/ السنة	**-**	(١,٤٠٦,٩٦٩)
أرباح من التقييم العادل، صافي	**١٩٥,٢٦١**	٦٣٨,٧٢٢
كما في ٣٠ يونيو/ ٣١ ديسمبر	**٦,٧٧٩,٣٢٨**	٦,٥٨١,٤٥٧

(i) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، فإن جميع الاستثمارات العقارية محتفظ بها على أساس حق الانتفاع باسم الشركة.

(ii) خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، حصلت الشركة على القيم العادلة للبنية التحتية والمنشآت المساندة ومرافق التجزئة والمرافق التجارية. تم إجراء التقييم من قبل خبراء تقييم مستقلين ومسجلين وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونين، باستخدام منهجية الدخل مع مراعاة متطلبات المعيار رقم ١٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "قياسات القيمة العادلة". تم تسجيل أرباح من التقييم العادل بمبلغ ١٩٥,٢ مليون درهم لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥: ١٦٨,٥ مليون درهم) نظراً للتغير في صافي التدفقات النقدية التعاقدية والمتوقعة.

(iii) تتماشى الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم الاستثمارات العقارية المتبقية إلى حد كبير مع تلك المتبعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛ وعليه، لم تتغير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بشكل جوهري خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وبالتالي لم يتم تسجيل أي أرباح/ خسائر ناتجة عن التقييم العادل خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

(iv) بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يُعد أعلى وأفضل استخدام.

(v) يتم تصنيف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ من النظام المتدرج للقيمة العادلة.

(vi) فيما يلي الافتراضات الرئيسية والمدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد المستخدمة في قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:

نوع العقار	**الافتراضات الرئيسية**
بنية تحتية ومنشآت مساندة	التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية الداخلة من الإيجار، ومعدل الخصم ومعدلات عائد الرسملة والمصروفات المدفوعة.
قطع أراضي لغرض التطوير المستقبلي	معدلات المبيعات في السوق
مرافق تجزئة ومرافق وتجارية	التدفقات النقدية المستقبلية الداخلة من الإيجار بحسب سعر السوق، ومعدلات عائد الرسملة، ومنهجية التقييم القائمة على المقارنة السوقية

٨ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

٨-١ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

(١) المعاملات الجوهرية مع الشركة الأم والشركة الأم الأساسية

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
	(غير مدققة)	(غير مدققة، غير مراجعة)	**(غير مدققة)**	(غير مدققة، غير مراجعة)
استرداد مصروفات متكبدة نيابة عن الشركة الأم	**٢١٠**	-	**٢١٠**	-
توزيعات الأرباح المُعلنة	**٢٠٠,٠٠٠**	٢٥٠,٠٠٠	**٢٠٠,٠٠٠**	٣٥٠,٠٠٠
الإيرادات من الخدمات المقدمة للشركة الأم الأساسية	**٧**	٧	**٨٢**	٨٤
استرداد مصروفات متكبدة نيابة عن الشركة الأم الأساسية	**-**	-	**١**	١٤٣
رسوم خدمات الدعم من قبل الشركة الأم الأساسية	**(٥٣٢)**	(٧٦٣)	**(١,٤٦٨)**	(٢,٣٥٥)
الإيجار المحمل من قبل الشركة الأم الأساسية	**(٢٣٥)**	-	**(٤٧٢)**	-

(٢) المعاملات الجوهرية مع الأطراف الأخرى ذات علاقة*

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
	(غير مدققة)	(غير مدققة، غير مراجعة)	**(غير مدققة)**	(غير مدققة، غير مراجعة)
إيرادات الإيجار من عقود إيجار الاستثمارات العقارية من شركات شقيقة	**-**	٤٦٠	**٣,٧٥١**	١٠,٠٦٣
إيرادات خدمات الصرف الصحي والري	**٢,٠٠٤**	١,٣٩١	**٤,١٣٢**	٦,٩٦٩
الفائدة على المبالغ المستحقة من شركات شقيقة	**١,١٣٠**	١,٥٧٩	**٢,١٠٩**	٣,٠٨٦
مصروفات خدمات إلى شركات شقيقة	**-**	١٠٠	**٢,١٨٦**	١,٩٦٠
مصروفات أخرى مُحملة على شركة شقيقة	**١,٥٣٥**	٤٥	**٤,٣٨٧**	٤٥
مصروفات دعم تقنية المعلومات	**(١,٨١٦)**	(١,٨١٧)	**(٢,٣٧٣)**	(٣,٤١٨)
مصروفات التأمين	**(١٣)**	(٧٣٤)	**(٢١)**	(٧٢٢)
مصروفات أخرى مُحملة من شركة شقيقة	**-**	(٣٨٩)	**-**	(٣٩٩)
مصروفات مرافق	**(٨٠٨)**	(٣٤٣)	**(١,٤٨٥)**	(٩٩٩)
بيع استثمارات عقارية إلى شركات شقيقة	**-**	١٢٢,٢٧٥	**-**	١٢٢,٢٧٥

٨ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة *(تابع)*

٨-٢ الأرصدة مع أطراف ذات علاقة

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
المستحق من أطراف ذات علاقة		
الشركة الأم	٢١٠	-
أطراف أخرى ذات علاقة*	١٠٧,٢٥٧	٢٧٧,٤٣٨
صافي المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠٧,٤٦٧	٢٧٧,٤٣٨
ناقصاً: الجزء غير المتداول	(٩٢,٦٤٣)	(٩٠,٥٧٩)
الجزء المتداول	١٤,٨٢٤	١٨٦,٨٥٩
المستحق إلى أطراف ذات علاقة		
الشركة الأم الأساسية	٣٠	٣٢٥,٢٠٢
الشركة الأم	-	-
أطراف أخرى ذات علاقة*	١١	-
	٤١	٣٢٥,٢٠٢

** تشتمل الأطراف الأخرى ذات العلاقة بشكل أساسي على المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة من قبل الشركة الأم.*

٩ النقد وما يعادله

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (مدققة)
النقد في الصندوق	٧٢	٧٢
النقد لدى البنوك – حسابات جارية	١٠٩,٤٠٧	١٣٠,٢١٠
	١٠٩,٤٧٩	١٣٠,٢٨٢

١٠ توزيعات الأرباح

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، أعلنت الشركة عن توزيعات أرباح بقيمة ٢٠٠ مليون درهم وقد تم سدادها *(خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥: تم الإعلان عن توزيعات أرباح وسدادها بقيمة ٣٥٠ مليون درهم)* بما يعادل ١٠,٠٠٠ درهم للسهم الواحد (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ١٧,٥٠٠ درهم للسهم الواحد).

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، قامت الشركة أيضًا بسداد توزيعات أرباح مستحقة الدفع بقيمة ٣٢٥ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١١ القروض البنكية

تتراوح فترات القروض البنكية بين ثلاث وسبع سنوات. إن هذه التسهيلات غير خاضعة لضمانات. يتراوح سعر الفائدة على هذه القروض البنكية بين ٠,٩٪ و١٪ أعلى من سعر الفائدة المضمون لليلة واحدة/سعر الفائدة بين بنوك الإمارات (ايبور) لمدة ثلاثة أشهر سنوياً.

١٢ الإيرادات

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
	(غير مدققة)	(غير مدققة، غير مراجعة)	**(غير مدققة)**	(غير مدققة، غير مراجعة)
إيرادات الإيجار	**١٥٥,٠٦٧**	١٥٨,٩٠٠	**٣٠١,٨٢٥**	٣١٣,٢٢٠
إيرادات الإيجار من الباطن	**٥٢,٥٧٧**	٣٤,٥٥٤	**٩٢,٠٦٢**	٧٠,٢٧٩
تحويل إيرادات عقد الإيجار	**٨,٤٣٨**	١٣,٢٣٩	**١٦,٩١١**	٢٣,٥٣٨
إيرادات تحصيل الصرف الصحي	**١٩,٠٥٥**	١٧,١٠٣	**٣٨,٦٦٣**	٣٤,٧٣١
رسوم الخدمات	**١٦,٤٢٣**	١٥,٥٠٧	**٣٢,٦٥٧**	٣١,٥٠٤
إيرادات توريد مياه الصرف الصحي المعالجة	**٥,٠٢٧**	٥,٠٢٩	**٩,٤٤١**	٩,٦٣٤
	٢٥٦,٥٨٧	٢٤٤,٣٣٢	**٤٩١,٥٥٩**	٤٨٢,٩٠٦

١٣ تكلفة تقديم الخدمات

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
	(غير مدققة)	(غير مدققة، غير مراجعة)	**(غير مدققة)**	(غير مدققة، غير مراجعة)
الحصة من الأرباح المحققة المستحقة لحكومة دبي	**٣٧,٩٣١**	٣٩,٤٩٩	**٧٣,١٢٥**	٧٢,٧٧٠
مصروفات الصيانة	**٥,٩٤١**	٧,٥٩٨	**٩,٧٠٥**	١٥,٣٨٩
تكلفة معالجة مياه الصرف الصحي	**٩,١٠٢**	٧,٩٧٠	**١٧,٥٣٩**	١٦,٠٣٧
مشاركة تكاليف البنية التحتية وأعمال التطوير مع هيئة الطرق والمواصلات ("هيئة الطرق والمواصلات")	**٧,٢٦٩**	٧,٢٦٩	**١٤,٥٣٨**	١٤,٥٣٨
مصروفات الاستهلاك	**٦,٤٦٤**	٦,٤١٨	**١٢,٩٢٨**	١٢,٨٣٦
أخرى	**٢,٩٠١**	٣,٢٨٨	**٧,٩١٧**	٨,٣٤٣
	٦٩,٦٠٨	٧٢,٠٤٢	**١٣٥,٧٥٢**	١٣٩,٩١٣

١٤ المصروفات الإدارية

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
	(غير مدققة)	(غير مدققة، غير مراجعة)	**(غير مدققة)**	(غير مدققة، غير مراجعة)
تكاليف الموظفين	**٦,٣٣٠**	٦,٠٠٠	**١٣,٠٧٥**	١٢,٠٠٠
مصروفات قانونية ومهنية	**١,٤٧٠**	١,٣٧٧	**٢,٥٤٠**	١,٩٣٢
إصلاحات وصيانة	**١,١٧٧**	١,٣٤١	**٢,٢٨٧**	١,٨٢٨
مصروفات التسويق	**٤٠٨**	٤٨٠	**١,١٢٥**	٨٠٨
مصروفات الاستهلاك	**٧٠٢**	٢٣	**١,٣٢٠**	٤٥
أخرى	**٩٠٤**	٨٨٤	**١,٨٦٢**	١,٦٦١
	١٠,٩٩١	١٠,١٠٥	**٢٢,٢٠٩**	١٨,٢٧٤

١٥ الارتباطات

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم
	(غير مدققة)	(مدققة)
ارتباطات رأسمالية	**٥,٠٥٤**	١١,٢٩٦
ارتباطات تشغيلية	**٨٧,٢٣١**	١٠١,٧٦٩

تتصل الارتباطات التشغيلية بشكل رئيسي بارتباط يتعلق باتفاقية موقعة مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة أعمال البنية التحتية والتطوير في المناطق المجاورة. بلغ إجمالي الارتباطات القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ما قيمته ٨٧,٢ مليون درهم *(٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٠١,٨ مليون درهم)*، حيث سيتم إصدار فواتير بها وسدادها حتى سنة ٢٠٢٩.

١٦ ضريبة الدخل

تخضع الشركة 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 للشركة فيما يتعلق بالعمليات المستمرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بلغ ٩,٠١٪ (فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٩٪).

يتم تحديد مصروفات ضريبة الدخل من خلال ضرب الأرباح قبل الضريبة لفترة التقرير المنتهية في ٣٠ يونيو 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

في تاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٥، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض الضريبة التكميلية على المؤسسات متعددة الجنسيات ("قرار مجلس الوزراء"), والذي يقدم الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية (DMTT) على الكيانات الأعضاء في المؤسسات متعددة الجنسيات (MNEs). تسري فعالية القرار اعتباراً من السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، يتم فرض الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية على الكيانات الإماراتية منخفضة الضريبة، بما يضمن حدًا أدنى لمعدل الضريبة الفعلي بنسبة ١٥٪ داخل دولة الإمارات. إن شركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة الأم الأساسية") مع الكيانات التابعة لها ("مجموعة الشركات متعددة الجنسيات") مؤهلة كمؤسسة متعددة الجنسيات، حيث تجاوزت إيراداتها الموحدة ٧٥٠ مليون يورو في سنتين من السنوات الأربع السابقة؛ لذلك ستنطبق لوائح الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية على مجموعة الشركات متعددة الجنسيات.

١٦ ضريبة الدخل *(تابع)*

الركيزة الثانية (تابع)

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. وتفي مجموعة الشركات متعددة الجنسيات بمعايير إعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أي التزام بضريبة إضافية عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

علاوة على ذلك، لا يزال من غير الواضح ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة الثانية تُسفر عن فروق مؤقتة إضافية، وما إذا كان يتعين إعادة قياس الضرائب المؤجلة للقواعد النموذجية للركيزة الثانية، وما هو معدل الضريبة الذي يتعين استخدامه لقياس الضرائب المؤجلة. في إطار الاستجابة لهذه الحالة من عدم اليقين، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل" في ٢٣ مايو ٢٠٢٣. تقدم هذه التعديلات استثناءً مؤقتاً إلزامياً من تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي بموجبه لا تعترف الشركة أو تفصح عن معلومات حول موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية / تأكل القاعدة الضريبة وتحويل الأرباح الصادرة عن مجموعة العشرين.

طبقت الشركة هذا الاستثناء الإلزامي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

١٧ القطاع التشغيلي

تندرج الاستثمارات العقارية الخاصة بالشركة ضمن قطاع تشغيلي يصدر بشأنه تقارير. ويعرض الملخص التالي وصفاً لعمليات القطاع الذي يصدر بشأنه تقارير:

القطاع الصادر بشأنه تقارير	العمليات
بنية تحتية ومنشآت مساندة	تطوير وتأجير الأراضي المزودة بالخدمات والعقارات المرتبطة بها داخل مجمع دبي للاستثمار، وتحقيق الإيرادات الإيجارية من عقود الإيجار طويلة الأجل، وتقديم خدمات إدارة الممتلكات والمرافق ذات الصلة.

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة التقارير الإدارية الداخلية الخاصة بالقطاع التشغيلي كل ثلاثة أشهر على الأقل.

فيما يلي المعلومات المتعلقة بعمليات القطاع الصادر بشأنه تقارير. ويتم قياس الأداء استناداً إلى إيرادات القطاع والربح قبل الضريبة، حيث ترى الإدارة أن الربح قبل الضريبة هو العامل الأكثر أهمية في تقييم نتائج القطاع التشغيلي مقارنةً بالمنشآت الأخرى العاملة في المجال ذاته.

١٨ ربحية السهم

يعتمد احتساب الربحية الأساسية والمخفضة للسهم على الأرباح للفترة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة، ويتم احتسابها على النحو التالي:

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	(غير مدققة)	(غير مدققة، غير مراجعة)	**(غير مدققة)**	(غير مدققة، غير مراجعة)
أرباح الفترة (ألف درهم)	**٣١٥,٧٣٦**	٢٧٠,٣٣٤	**٤٤٣,٨٠١**	٤١٨,١٧١
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة	**٢٠,٠٠٠**	٢٠,٠٠٠	**٢٠,٠٠٠**	٢٠,٠٠٠
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (ألف درهم)	**١٥.٧٩**	١٣.٥٢	**٢٢.١٩**	٢٠.٩١

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المحتويات	الصفحات
تقرير مجلس الإدارة	١
تقرير مدققي الحسابات المستقلين	٢ - ٦
بيان المركز المالي	٧
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر	٨
بيان التغيرات في حقوق الملكية	٩
بيان التدفقات النقدية	١٠
إيضاحات حول البيانات المالية	١١ - ٥١

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

يسر مجلس إدارة ("مجلس الإدارة") شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م ("الشركة") أن يقدم تقريره إلى جانب البيانات المالية المدققة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الأنشطة الرئيسية

تعمل الشركة في تخطيط وتطوير وإنشاء وتنظيم "مجمع دبي للاستثمار"، وتحقق إيرادات إيجارية من تأجير الأراضي ومرافق البنية التحتية المُنشأة عليها (الأراضي المخدومة).

الأداء المالي

أعلنت الشركة عن صافي أرباح بعد الضريبة بمبلغ ١,٠٩٣ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مقابل مبلغ ٩٥٧ مليون درهم للسنة السابقة.

بلغ صافي موجودات الشركة ٤,٥٥٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مقابل مبلغ ٥,٤٢٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ صافي المطلوبات المتداولة للشركة ٣٧٦ مليون درهم (٢٠٢٤: صافي مطلوبات متداولة بمبلغ ١١٧ مليون درهم).

توزيعات الأرباح

أوصى مجلس الإدارة ووافق على توزيع أرباح نقدية بمبلغ ١,٩٦٥ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٦٠٠ مليون درهم).

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من الأعضاء التالية:

السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبد العزيز السركال	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبيد السلامي	عضو مجلس الإدارة

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة/ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد كمدققي الحسابات للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. يقترح مجلس الإدارة تعيين كي بي إم جي لوار جلف لتدقيق البيانات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

شكر وتقدير

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

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

بالنيابة عن مجلس الإدارة

خالد جاسم محمد بن كلبان
رئيس مجلس الإدارة
التاريخ: 05 FEB 2026

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

إلى مساهمي شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

التقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة")، التي تشتمل على بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر 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 المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية 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 مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فقرة *مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية* من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن الشركة 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 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 للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية بشكل مجمل، وأثناء تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

امور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية

راجع الإيضاح ٦ حول البيانات المالية

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تناول هذا الأمر في سياق تدقيقنا
تقييم الاستثمارات العقارية تمثل الاستثمارات العقارية ٨٠٪ من إجمالي موجودات الشركة. تتمثل سياسة الشركة المحاسبية في قياس استثماراتها العقارية (التي تتكون بشكل أساسي من البنية التحتية والمرافق الإضافية وقطع الأراضي للتطوير المستقبلي) بالقيمة العادلة في كل تاريخ كل تقرير. تم تقييم محفظة العقارات بقيمة ٦,٥٨١ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٦٣٩ مليون درهم. قامت الشركة بتكليف جهات تقييم خارجية لتحديد القيمة العادلة لجميع استثماراتها العقارية. يتم تقييم محفظة العقارات باستخدام مزيج من منهج الدخل ومنهج المقارنة السوقية. تتمثل المدخلات الرئيسية لعملية التقييم في معدلات الخصم ومعدلات مبيعات السوق وإيجارات العقود المتفق عليها والمصروفات التشغيلية المتوقعة، والتي تتأثر بالقوى السوقية السائدة والسمات الخاصة مثل موقع العقار والعائد ومعدل النمو ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة. كما أن المعاملات المشابهة تمثل أيضًا مدخلًا رئيسيًا. يعتبر تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة ويستند إلى عدد من الافتراضات. وجود قدر كبير من عدم اليقين في التقديرات يستدعي تركيزًا خاصًا من أعمال التدقيق في هذا المجال، حيث إن أي خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يكون له تأثير جوهري على قيمة الاستثمارات العقارية للشركة والأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة المعترف بها فيما يتعلق بهذه الاستثمارات العقارية.	تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها: - تقييم مؤهلات وكفاءة واستقلالية جهات التقييم الخارجية ودراسة شروط تعاقدهم مع الشركة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهم أو قد تفرض قيودًا على نطاق عملهم. - حصلنا على تقارير التقييم الخارجي لجميع العقارات وتم الاستعانة بمتخصصي التقييم لدينا لتقييم مدى ملاءمة منهجية التقييم والافتراضات التي استخدمتها جهات التقييم في تحديد القيمة العادلة للعقارات. - على أساس العينة، قمنا بإجراءات تدقيق لاختبار مدى اكتمال ودقة البيانات المصدرية، المقدمة لمتخصصي التقييم من قبل الإدارة، المستخدمة في تحديد القيمة العادلة من خلال مقارنتها بالمعلومات الداعمة ذات الصلة. - تقييم مدى كفاية الإفصاحات في البيانات المالية في ضوء متطلبات المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية.

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

المعلومات الأخرى

تكون الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من تقرير أعضاء مجلس الإدارة.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية المعلومات الأخرى، كما أننا لا نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية. في حال خلصنا إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الادارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية وإعدادها وفقاً للأحكام 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 بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة 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 الشركة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

تتمثل أهداف تدقيقنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي 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 إن وجد. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتُعتبر 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.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية، 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 للشركة.

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية *(تابع)*

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعة من قبل الإدارة.

- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شك جوهري حول قدرة الشركة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية، 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 الشركة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم عرض البيانات المالية وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرضها بصورة عادلة.

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

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية 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، 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، 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 الشركة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛

٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع ما جاء في السجلات المحاسبية للشركة؛

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة لدى كي بي إم جي انترناشونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تابع)

٥) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١ حول البيانات المالية، لم تقم الشركة بشراء أي أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛

٦) يبين الإيضاح رقم ١٠ حول البيانات المالية، المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛ و

٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن الشركة 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 النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 05 FEB 2026

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر

	إيضاح	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	٦	٢١٤,١٧٥	٢١٣,٣٦٦
استثمارات عقارية	٧	٦,٥٨١,٤٥٧	٧,٣٤٧,٠٦٩
موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٨	١٦,٧٩١	١٧,٩٨٨
ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل	٩	٢٦,٩٧٠	٥٥,٠٢٣
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١١	٣٥٨,٢١١	٧,٥٣١
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٩٠,٥٧٩	-
		٧,٢٨٨,١٨٣	٧,٦٤٠,٩٧٧
موجودات متداولة			
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١١	٥٦٩,٩٨١	٣٥٣,٩٢٥
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	١٨٦,٨٥٩	٩٧,٤٥١
نقد وما يعادله	١٢	١٣٠,٢٨٢	١١١,٦٣٠
		٨٨٧,١٢٢	٥٦٣,٠٠٦
إجمالي الموجودات		٨,١٧٥,٣٠٥	٨,٢٠٣,٩٨٣
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٣	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
احتياطي قانوني	١٤	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
احتياطي عام	١٥	٥٥٣,٩٥٥	٥٥٣,٩٥٥
أرباح محتجزة		٣,٩٦٧,٩٦٠	٤,٨٣٩,٥٤٧
إجمالي حقوق الملكية		٤,٥٥١,٩١٥	٥,٤٢٣,٥٠٢
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض بنكية	١٧	٢,٠٦٠,٦٩٨	١,٨٣٥,٧٣٩
التزامات الإيجار	١٨	١٩٩,٢٤٦	٢١١,٢٢٥
التزامات ضريبية مؤجلة	٢٨	١٠٠,٠٣٩	٥٣,٢٨٧
		٢,٣٥٩,٩٨٣	٢,١٠٠,٢٥١
مطلوبات متداولة			
قروض بنكية	١٧	٣٨٤,١٩٦	٢٤١,٣٢٣
التزامات الإيجار	١٨	٢٣,٩٤٠	٢١,٨٨٢
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١٩	٢٩١,١٧٠	٢٠٣,٤٩٠
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٣٢٥,٢٠٢	٩٤٦
التزام ضريبة حالية	٢٨	٥٦,٦٥٣	٣٩,٠٥٦
إيجارات غير مكتسبة	٢٠	١٨٢,٢٤٦	١٧٣,٥٣٣
		١,٢٦٣,٤٠٧	٦٨٠,٢٣٠
إجمالي المطلوبات		٣,٦٢٣,٣٩٠	٢,٧٨٠,٤٨١
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٨,١٧٥,٣٠٥	٨,٢٠٣,٩٨٣

على حد علمنا، تعرض البيانات المالية بشكل عادل، من جميع النواحي المادية، المركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للشركة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 05 FEB 2026 وتم توقيعها بالنيابة عن المجلس من قبل:

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٦.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

	ايضاح	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الإيرادات	٢١	٩٥٩,٧١٢	٨٩٢,٠٩٤
تكلفة تقديم الخدمات	٢٢	(٢٧٥,٨٥٦)	(٢٥٩,٢٥٧)
إجمالي الإيرادات		٦٨٣,٨٥٦	٦٣٢,٨٣٧
مصروفات إدارية	٢٣	(٣٥,٤٥٨)	(٣٩,٢٠٠)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	٢٧	(١٦,٤١٨)	(٢,٩١٠)
الأرباح من تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة العادلة	٧	٦٣٨,٧٢٢	٥٩٢,٠٨٦
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٧(٢)	٣٨,٥٨٠	-
إيرادات أخرى		١٥,٠٦٧	١٣,٦٠٩
الأرباح التشغيلية		١,٣٢٤,٣٤٩	١,١٩٦,٤٢٢
تكاليف التمويل	٢٤	(١٤٢,٢٢٥)	(١٥٣,١٣٧)
إيرادات التمويل	٢٤	١٦,٨١٧	٦,٢٣٠
صافي تكاليف التمويل	٢٤	(١٢٥,٤٠٨)	(١٤٦,٩٠٧)
الأرباح قبل الضريبة		١,١٩٨,٩٤١	١,٠٤٩,٥١٥
مصروفات ضريبة الدخل	٢٨	(١٠٥,٥٢٨)	(٩٢,٣٤٣)
أرباح السنة		١,٠٩٣,٤١٣	٩٥٧,١٧٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة		١,٠٩٣,٤١٣	٩٥٧,١٧٢
البنود التي لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر:			
ربحية السهم			
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (ألف درهم)	٢٩	٥٤.٦٧	٤٧.٨٦

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٦.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	إيضاح	منسوبة إلى مالكي الشركة				الإجمالي
		رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٤٨٢,٣٧٥	٥,٠٦٦,٣٣٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
الأرباح والإيرادات الشاملة الأخرى للسنة		-	-	-	٩٥٧,١٧٢	٩٥٧,١٧٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	٩٥٧,١٧٢	٩٥٧,١٧٢
المعاملات مع مالكي الشركة						
مساهمات وتوزيعات						
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٦	-	-	-	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و١ يناير ٢٠٢٥		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٨٣٩,٥٤٧	٥,٤٢٣,٥٠٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
الأرباح والإيرادات الشاملة الأخرى للسنة		-	-	-	١,٠٩٣,٤١٣	١,٠٩٣,٤١٣
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	١,٠٩٣,٤١٣	١,٠٩٣,٤١٣
المعاملات مع مالكي الشركة						
مساهمات وتوزيعات						
توزيعات أرباح معلنة	١٦	-	-	-	(١,٩٦٥,٠٠٠)	(١,٩٦٥,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٣,٩٦٧,٩٦٠	٤,٥٥١,٩١٥

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

	إيضاح	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الأرباح قبل الضريبة		١,١٩٨,٩٤١	١,٠٤٩,٥١٥
تعديلات لـ:			
مصروفات الاستهلاك	٦	٣١,٠٦١	٢٦,٩٦٢
تكاليف التمويل	٢٤	١٤٢,٢٢٥	١٥٣,١٣٧
إيرادات التمويل	٢٤	(١٦,٨١٧)	(٦,٢٣٠)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	٢٧	١٦,٤١٨	٢,٩١٠
أرباح من بيع استثمارات عقارية	٧	(٣٨,٥٨٠)	-
الأرباح من تقييم استثمارات عقارية وفقاً للقيمة العادلة	٧	(٦٣٨,٧٢٢)	(٥٩٢,٠٨٦)
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٦٩٤,٥٢٦	٦٣٤,٢٠٨
التغيرات في رأس المال العامل:			
- ذمم مدينة تجارية وأخرى		٤٦,٦٦٧	٩١,٤٢٠
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		(٢,٠٢٦)	٢٠,٧١٨
- مستحق من أطراف ذات علاقة		١٤,٠٢٧	(٣,٨٤٠)
- ذمم دائنة تجارية وأخرى		٦٩,٢٤٠	٧٦١
- مستحق لأطراف ذات علاقة		(٧٤٤)	(١٢٤,١٩٧)
- ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل		٢٨,٠٥٣	(٨,٤٩٤)
- إيجارات غير مكتسبة		٨,٧١٣	٨,٩٨٦
ضريبة الدخل المدفوعة	٢٨	(٤١,١٧٩)	-
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٨١٧,٢٧٧	٦١٩,٥٦٢
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات	٦	(١٥,٠٧٨)	(١١٤)
إضافات إلى استثمارات عقارية	٧	-	(١٠,١٨١)
متحصلات من بيع استثمارات عقارية		٦٢٣,٥٦٠	-
فوائد مستلمة		٣,٣٣٩	٦,٢٣٠
صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية		٦١١,٨٢١	(٤,٠٦٥)
التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية			
توزيعات أرباح مدفوعة	١٢	(١,٦٤٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)
متحصلات من قروض بنكية	١٧	٨١٩,٢٧٥	٦٠٦,٤٤٥
سداد قروض بنكية	١٧	(٤٥١,٤٤٣)	(٤٨٤,٧٩٩)
فائدة مدفوعة		(٩٨,٨٩٠)	(١٢٣,٨٥٥)
الفائدة على دفعات الايجار	١٨	(٢١,٦٧٢)	(١٨,٧٩٦)
المبالغ الأصلي من دفعات الايجار	١٨	(١٧,٧١٦)	(١٩,٨١٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(١,٤١٠,٤٤٦)	(٦٤٠,٨٢٢)
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله		١٨,٦٥٢	(٢٥,٣٢٥)
النقد وما يعادله في بداية السنة	١٢	١١١,٦٣٠	١٣٦,٩٥٥
النقد وما يعادله في نهاية السنة	١٢	١٣٠,٢٨٢	١١١,٦٣٠

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٥١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٦.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

إيضاحات حول البيانات المالية *(تشكل جزءاً من البيانات المالية)*

١ معلومات عن الشركة

تم تأسيس وتسجيل شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة") كشركة ذات مسؤولية محدودة في إمارة دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب الرخصة التجارية رقم ٥٠٢٧٣٠ بتاريخ ١٩ أكتوبر ١٩٩٧ وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، قانون الشركات التجارية الساري في ذلك الوقت. يقع المكتب المسجل للشركة في ص.ب ١١١٤٨٥، دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

فيما يلي نمط المساهمة في الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤:

	الجنسية	نسبة المساهمة
دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة الأم" و "الشركة الأم الأساسية")	الإمارات العربية المتحدة	٩٩٪
دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م*	الإمارات العربية المتحدة	١٪

*تحتفظ شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م بأسهم الشركة لصالح شركة دبي للاستثمارات ش.م.ع.م. بعد فترة التقرير، قامت دبي للاستثمار العقاري بتحويل حصتها البالغة ١٪ إلى الشركة الأم. ونتيجة لذلك، ارتفعت الحصة القانونية للشركة الأم في الشركة إلى ١٠٠٪ وأصبحت ذات مسؤولية محدودة – شركة الشخص الواحد (ذ.م.م – ش.ش.و)

تعمل الشركة في التخطيط والتطوير وإنشاء وتنظيم "مجمع دبي للاستثمارات" وتحقق إيرادات ايجارية عن طريق تأجير الأراضي والمرافق التحتية المُنشأة عليها (الأراضي المخدومة). تشمل الأنشطة المسجلة للشركة شراء وبيع العقارات وتأجير وإدارة ممتلكات الأخرين والمجمعات التجارية وتأجير وإدارة الممتلكات المملوكة ذاتياً وتقديم خدمات إدارة المرافق.

لم تقم الشركة بشراء أي أسهم خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٢٠٢٤.

٢ أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير 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، (المعدل) ("قانون الشركات").

تلتزم الشركة بالأحكام المعمول بها من قانون الشركات كما في تاريخ هذه البيانات المالية.

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات العقارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

٢-٣ العملة التشغيلية وعملة العرض

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

٢-٤ استخدام الأحكام والتقديرات

عند إعداد هذه البيانات المالية قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات حول المستقبل، بما في ذلك المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ، والتي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمبالغ المُعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة، وهي متسقة مع إدارة المخاطر لدى الشركة والتزاماتها المتعلقة بالمناخ حيثما كان ذلك مناسباً. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات على أساس مستقبلي.

بشكل خاص، يتم عرض المعلومات المتعلقة بالمجالات الجوهرية لعدم اليقين في التقديرات والأحكام الجوهرية عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية في الإيضاح رقم ٥.

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٥ قياس القيم العادلة

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

لدى الشركة 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 الثالث، 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 تلبي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك مستوى قياس القيمة العادلة الذي ينبغي أن تصنَّف فيه هذه التقييمات.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستعين الشركة ببيانات السوق القابلة للملاحظة بأقصى قدر ممكن. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في النظام المتدرج للقيمة العادلة على أساس المعطيات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- *المستوى ١*: الأسعار المُعلنة (غير المُعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- *المستوى ٢*: المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى ١، القابلة للملاحظة بالنسبة للأصل أو الالتزام، سواءً كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار).
- *المستوى ٣*: المعطيات الخاصة بالأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات سوق القابلة للملاحظة (ويطلق عليها المعطيات غير القابلة للملاحظة).

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

تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات قياس القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي يحدث فيها التغيير.

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

- الإيضاح ٥ - التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة؛
- الإيضاح ٧ – الاستثمارات العقارية؛ و
- الإيضاح ٨ – موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية المادية

تم تطبيق السياسات المحاسبية الواردة أدناه بصور متسقة من قبل الشركة على كافة الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية.

٣-١ التغير في السياسة المحاسبية

لم تقم الشركة بأي تغييرات في السياسة المحاسبية عن تلك المطبقة في البيانات المالية كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٣-٢ المعايير المحاسبية الصادرة ولكن لم يتم تفعيلها بعد

يسري عدد من المعايير الجديدة للفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٥، ويُسمح بالتطبيق المبكر؛ إلا أن الشركة لم تقم بالتطبيق المبكر للمعايير المحاسبية الجديدة أو المعدلة التالية عند إعداد هذه البيانات المالية.

المعايير المحاسبية الجديدة أو التعديلات	تاريخ التفعيل
تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الأدوات المالية* والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الأدوات المالية: الإفصاحات*	١ يناير ٢٠٢٦
العقود المتعلقة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة - تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية – *النسخة ١١*	١ يناير ٢٠٢٦
المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *العرض والإفصاحات في البيانات المالية*	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار رقم ١٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات*	١ يناير ٢٠٢٧
بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين المستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك - تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *البيانات المالية الموحدة* والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ *الاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة*	سيتم تحديد تاريخ سريانه

٣-٣ المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة وتم تفعيلها:

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

المعايير المحاسبية الجديدة أو التعديلات	تاريخ التفعيل
عدم إمكانية صرف إحدى العملات الأجنبية – تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١	١ يناير ٢٠٢٥

٣-٤ التقارير حول القطاعات

تشمل نتائج القطاعات التي يتم رفع تقارير بشأنها إلى مجلس الإدارة (صانع القرار التشغيلي الرئيسي) العناصر المنسوبة مباشرة إلى القطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

٣-٥ العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي باستخدام سعر الصرف بتاريخ التقرير. إن الموجودات والمطلوبات غير النقدية المقومة بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تحويلها إلى العملة التشغيلية وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. يتم الاعتراف بفروقات العملات الأجنبية بشكل عام ضمن الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٦-٣ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

يتمثل صافي التزام الشركة فيما يتعلق بتعويضات الموظفين طويلة الأجل في قيمة الامتيازات المستقبلية التي اكتسبها الموظفون خلال فترة خدمتهم في السنة الحالية والسنوات السابقة. يتم تخفيض هذه الامتيازات لتحديد قيمتها الحالية. يتم الاعتراف بالمبالغ المُعاد قياسها ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنشأ فيها.

بالنسبة للعاملين الأجانب بدوام كامل، يتم تكوين مخصص لتعويضات نهاية الخدمة وفقاً لأحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٣) لسنة ٢٠٢١ لدولة الإمارات العربية المتحدة ("قانون العمل")، وذلك استناداً إلى الراتب الحالي ومدة خدمتهم.

بالنسبة للعاملين المواطنين بدوام كامل، يتم سداد مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية من قبل صاحب العمل بشكل شهري إلى الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية، وذلك وفقاً لأحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (٥٧) لسنة ٢٠٢٣ ("قانون المعاشات"). ويلتزم صاحب العمل بالمساهمة بنسبة ١٥٪ من راتب للموظف (والذي يشمل الراتب الأساسي مضافاً إليه بدل السكن والبدلات الأخرى)، وبنسبة ١٢,٥٪ في حال كان راتب الموظف أقل من ٢٠,٠٠٠ درهم.

يتم الاعتراف بمساهمة الشركة كمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل عند تكبدها. يتم إدراج مساهمات الموظفين وصاحب العمل، إلى الحد غير المسدد منها في تاريخ التقرير، ضمن المطلوبات الأخرى.

٧-٣ إيرادات التمويل وتكاليف التمويل

تشمل إيرادات التمويل الفوائد المستحقة من الأطراف ذات العلاقة وعكس الخصم على الذمم المدينة التجارية، ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تشمل تكاليف التمويل مصروفات الفوائد على القروض البنكية، ومصروفات الفوائد على التزامات الإيجار، وخصم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والرسوم المصرفية.

يتم الاعتراف بإيرادات أو مصروفات الفوائد وفقاً لطريقة معدل الفائدة الفعلي.

يُعرَّف "معدل الفائدة الفعلي" بأنه المعدل الذي يتم بموجبه خصم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدَّرة بشكل فعلي على مدى العمر المتوقع للأداة المالية إلى:

- القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي؛ أو
- التكلفة المطفأة للالتزام المالي.

عند احتساب إيرادات ومصروفات الفوائد، يتم تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل (عندما لا يكون الأصل منخفض القيمة انتمانياً) أو على التكلفة المطفأة للالتزام. ومع ذلك، بالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت منخفضة القيمة انتمانياً بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب إيرادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على التكلفة المطفأة للأصل المالي. إذا لم يعد الأصل منخفض انتمانياً، فعندئذٍ يعود احتساب إيرادات الفوائد على أساس الإجمالي.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٨ ضريبة الدخل

تخضع الشركة لضرائب الشركات في المناطق التي تم بها تطبيق الضريبة. تم احتساب المخصص الإجمالي للضرائب الحالية والمؤجلة وفقا لأحكام التشريعات ذات الصلة.

تتألف مصروفات ضريبة الدخل من الضريبة الحالية والمؤجلة، يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر باستثناء ما يتعلق بدمج الأعمال أو البنود المعترف بها مباشرة في حقوق الملكية أو في الدخل الشامل الأخر.

قررت الشركة أن الحد الأدنى العالمي للضريبة التكميلية - والتي يتعين عليها دفعها بموجب تشريعات الركيزة الثانية (من خلال ترتيبات إعادة التحميل بين الشركات) - هي ضريبة دخل في نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢. طبقت الشركة إعفاء إلزاميًا مؤقتًا من محاسبة الضرائب المؤجلة لتأثيرات الضريبة الإضافية واحتسابها كضريبة حالية عند تكبدها.

١. الضريبة الحالية

تشمل الضريبة الحالية الضريبة المتوقعة المستحقة الدفع أو القبض على الدخل الخاضع للضريبة أو الخسارة للسنة واي تعديل للضريبة المستحقة الدفع أو القبض بالنسبة للسنوات السابقة. يمثل مقدار الضريبة الحالية المستحقة الدفع أو القبض أفضل تقدير لقيمة الضريبة المتوقع دفعها أو استلامها، والذي يعكس عدم اليقين المتعلق بالضرائب على الدخل، إذا وجد. يتم قياسها باستخدام معدلات الضرائب المقررة أو المطبقة بشكل جوهري في تاريخ التقرير.

لا تتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضريبة الحالية إلا إذا تم استيفاء معايير معينة.

٢. الضريبة المؤجلة

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؛ و
  - في وقت المعاملة (١) لا تؤثر على الأرباح أو الخسائر المحاسبية أو الخاضعة للضريبة و(٢) لا تنشأ عنها فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم؛
- الفروق المؤقتة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة والزميلة والترتيبات المشتركة إلى الحد الذي تكون فيه الشركة 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 بموجودات الضريبة المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة، والإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى الحد الذي يحتمل فيه توفر أرباح ضريبية مستقبلية يمكن استخدامها مقابلها. يتطلب الأمر وضع أحكام إدارية هامة لتحديد مقدار الموجودات الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، استنادًا إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية مع استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية. يتم تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية بناءً على عكس الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة ذات الصلة. إذا كان مبلغ الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة غير كافٍ للاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل بكامله، فسيتم النظر في الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية، بعد تعديلها لعكس الفروقات المؤقتة القائمة، بناءً على خطط الأعمال للشركة. يتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في كل تاريخ تقرير ويتم تخفيضها بالقدر الذي لم يعد من المحتمل فيه تحقيق المنفعة الضريبية ذات الصلة؛ ويتم عكس هذه التخفيضات عندما تتحسن احتمالية الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية.

يعكس قياس الضريبة المؤجلة التبعات الضريبية التي ستتبع من الطريقة التي تتوقع بها الشركة، في تاريخ التقرير، استرداد أو تسوية القيمة الدفترية لموجوداتها ومطلوباتها. ولهذا الغرض، من المفترض أن يتم استرداد القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال البيع، ولم تفند الشركة هذا الافتراض.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٨ ضريبة الدخل *(تابع)*

٢. الضريبة المؤجلة (تابع)

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية، وكانت تتعلق بالضرائب على الدخل التي تفرضها نفس السلطة الضريبية على نفس المنشأة الخاضع للضريبة، أو على منشآت ضريبية مختلفة، ولكنهم ينوون تسوية المطلوبات والموجودات الضريبية الحالية على أساس الصافي، أو سيتم تحقيق موجوداتهم ومطلوباتهم الضريبية في الوقت نفسه.

عند تحديد مبلغ الضريبة الحالية والمؤجلة، تأخذ الشركة في الاعتبار تأثير الأوضاع الضريبية غير المؤكدة واحتمالية أن تكون الضرائب والغرامات الإضافية مستحقة. ترى الشركة أن استحقاقاتها للمطلوبات الضريبية كافية لجميع سنوات الضرائب المفتوحة بناء على تقييمها للعديد من العوامل، بما في ذلك تفسيرات قانون الضرائب. يعتمد هذا التقييم على تقديرات وافتراضات وقد ينطوي على مجموعة من الأحكام حول الأحداث المستقبلية. قد تتوفر معلومات جديدة تدفع الشركة 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.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، وذلك فقط في حال استيفاء معايير معينة.

٣-٩ ممتلكات وآلات ومعدات

١. الاعتراف والقياس

يتم قياس الممتلكات والآلات والمعدات الشركة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة.

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

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد أي بند من الممتلكات والآلات والمعدات في الأرباح أو الخسائر.

٢. التكاليف اللاحقة

تتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بهذه النفقات إلى الشركة.

٣. الاستهلاك

يتم احتساب الاستهلاك لشطب تكلفة بنود الممتلكات والمعدات بعد خصم قيمتها المتبقية المقدّرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدّرة، ويتم الاعتراف به عادةً في بيان الأرباح والخسائر. 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 الشركة في نهاية عقد الإيجار. لا يتم احتساب استهلاك للأراضي.

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

الموجودات	السنوات
موجودات حق الاستخدام	١٠ إلى ١٣
مركبات	٤
معدات وأثاث وتجهيزات	٣ إلى ٥
أدوات	٥

تتم مراجعة طرق الاستهلاك، والأعمار الإنتاجية، والقيم المتبقية في تاريخ كل تقرير، ويتم تعديلها عند الاقتضاء.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٩ ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

٤. إعادة التصنيف إلى الاستثمارات العقارية

عندما يتغير استخدام العقار من عقار مشغول من قبل المالك إلى عقار استثماري، يتم إعادة قياس العقار بالقيمة العادلة ويُعاد تصنيفه وفقًا لذلك. يتم الاعتراف بأي أرباح ناتجة عن إعادة القياس في الأرباح أو الخسائر إلى الحد الذي يعكس خسارة انخفاض قيمة سابقة متعلقة بالعقار ذاته، على أن يتم الاعتراف بأي أرباح متبقية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها ضمن احتياطي إعادة التقييم. يتم الاعتراف بأي خسائر في الأرباح أو الخسائر. ولكن، إلى الحد الذي يكون فيه مبلغ مدرجًا ضمن فائض إعادة التقييم لذلك العقار، يتم الاعتراف بالخسائر في الدخل الشامل الآخر وتخفيض فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية.

٣-١٠ الاستثمارات العقارية

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

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئيًا بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة. وبعد الاعتراف المبدئي، يتم المحاسبة عنها باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ *الاستثمارات العقارية*.

يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيم العادلة التي يتم تحديدها إما من قبل مقيم مستقل مسجل أو داخليًا من قبل الإدارة باستخدام عوائد السوق لعقارات مماثلة. تتمثل سياسة الشركة في إجراء تقييمات مستقلة للعقارات على أساس دوري. خلال الفترات الفاصلة بين التقييمات المستقلة، تقوم الشركة سنويًا بتعديل التقييمات، مع الأخذ في الاعتبار الأسس المعتمدة في آخر تقييم مستقل، وذلك لتعكس الظروف السائدة الحالية.

بالإضافة إلى ذلك، يتم أخذ عمر ومواقع الاستثمارات العقارية في الاعتبار عند تحديد القيمة التقديرية لكل استثمار عقاري. ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر.

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

عندما يتغير استخدام العقار بحيث يعاد تصنيفه ضمن الممتلكات والمعدات، 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.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية كإيرادات إيجارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بالحوافز الإيجارية الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار، وذلك على مدى فترة عقد الإيجار.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١١ الأدوات المالية

أ. الاعتراف والقياس المبدئي

يتم الاعتراف مبدئياً بالذمم المدينة التجارية عندما تنشأ. يتم الاعتراف مبدئياً بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة المعنية.

يتم مبدئياً قياس الأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة تجارية لا تتضمن عنصر تمويل جوهري) أو الالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً، للبند غير المبين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ عليه أو إصداره. يتم مبدئياً قياس الذمة المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصر تمويل جوهري بسعر المعاملة.

عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي وفقاً لقياسه: بالتكلفة المطفأة؛ أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – الاستثمار في الدين؛ أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – الاستثمارات في حقوق الملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا تتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف المبدئي بها إلا إذا قامت الشركة بتغيير نموذج الأعمال الخاص بها لإدارة الموجودات المالية، في هذه الحالة تتم إعادة تصنيف كافة الموجودات المالية التي تأثرت بذلك في أول يوم من أول فترة إعداد تقارير تلي تغيير نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة تحقق كلا الشرطين التاليين ويكون غير محدد بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية المتعلقة بالأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

عند الاعتراف المبدئي باستثمار حقوق الملكية غير المحتفظ به للمتاجرة، قد تقرر الشركة بشكل نهائي عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم إجراء هذا الاختيار على أساس على كل استثمار على حدة.

يتم قياس جميع الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الاعتراف المبدئي، قد تقرر الشركة بشكل نهائي تحديد الأصل المالي الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان هذا التصنيف ينهي أو يقلل بصورة جوهرية عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ فيما لو تم تصنيفه غير ذلك.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١١ الأدوات المالية *(تابع)*

٢. الموجودات المالية – القياس اللاحق والأرباح والخسائر

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. فيما يتعلق بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات الأرباح، يتم الاعتراف بها ضمن الأرباح أو الخسائر.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم خفض التكلفة المطفأة من خلال خسائر انخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إيقاف الاعتراف ضمن الأرباح أو الخسائر.
استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم الدفترية في الدخل الشامل الآخر. عند إيقاف الاعتراف، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.
استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل الأرباح بوضوح استردادا لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى الأرباح أو الخسائر.

٣. المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

تُصنف المطلوبات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يُصنف الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تصنيفه على أنه محتفظ به للمتاجرة، أو مشتق أو تم تصنيفه كذلك عند الاعتراف المبدئي. تُقاس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصروف فائدة، في الأرباح أو الخسائر. يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بمصروفات الفوائد وأرباح وخسائر سعر صرف العملات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن إيقاف الاعتراف أيضاً في الأرباح أو الخسائر.

٤. إيقاف الاعتراف

الموجودات المالية

تقوم الشركة بإيقاف الاعتراف عن أصل مالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الموجودات، أو عند تنازلها عن الحقوق في استلام التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل من خلال معاملة يتم فيها نقل كافة مخاطر وعوائد ملكية الموجودات المالية، أو لا تقوم بالتنازل عن ولا الاحتفاظ بجميع مخاطر وامتيازات الملكية كما أنها لا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

في الحالة التي تدخل فيها الشركة في معاملات تنقل بموجبها الموجودات المعترف بها في بيان مركزها المالي، ولكنها تحتفظ إما بجميع أو جزء كبير من المخاطر والعوائد من الموجودات المنقولة، لا يتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المنقولة.

المطلوبات المالية

تقوم الشركة بإيقاف الاعتراف بالتزام مالي عند التفرغ من التزاماتها التعاقدية أو عند إلغائها أو انتهاء مدتها. كما تقوم الشركة بإيقاف الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وإذا كانت التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة اختلافا كبيراً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند إيقاف الاعتراف بالتزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة) في الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١١ الأدوات المالية *(تابع)*

ه. المقاصة

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم عرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي فقط عندما يكون لدى الشركة حق قانوني ملزم في مقاصة المبالغ، وتنوي إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

٣-١٢ رأس المال

يتم تصنيف الأسهم ضمن حقوق الملكية عندما لا يكون هناك التزام بنقل نقد أو موجودات أخرى. ويتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية التي تُنسب مباشرةً إلى إصدار الأسهم العادية كخصم من حقوق الملكية. ويتم المحاسبة عن ضريبة الدخل المتعلقة بتكاليف معاملات حقوق الملكية وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢.

٣-١٣ انخفاض القيمة

ا. الموجودات المالية غير المشتقة

تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات للخسائر فيما يتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة من الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، باستثناء الذمم المدينة الأخرى والأرصدة المصرفية التي لم تزداد مخاطر الائتمان المرتبطة بها (أي مخاطر حدوث تعثر خلال العمر المتوقع للأداة المالية) بصورة جوهرية عنها منذ الاعتراف المبدئي، حيث يتم قياسها بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

يتم دائماً قياس مخصصات الخسائر للذمم المدينة التجارية (بما في ذلك ذمم العقود المدينة) بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأداة مالية قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد. والتي تشمل التحليلات والمعلومات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة السابقة للشركة وتقييم الجدارة الائتمانية والمعلومات الاستشرافية.

تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان المتعلقة بالأصل المالي قد زادت بصورة جوهرية إذا كان متأخر السداد لأكثر من ٣٠ يوماً.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقترض بالتزاماته الائتمانية بالكامل تجاه الشركة دون لجوء الشركة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (إن وجد)؛ أو
- يكون الأصل المالي متأخر السداد لمدة تزيد عن ٩٠ يوم.

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً في الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (أو خلال فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهراً).

تتمثل الفترة القصوى التي يتم أخذها بالاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة في الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض خلالها الشركة لمخاطر الائتمان.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٣ انخفاض القيمة (تابع)

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان على أنها القيمة الحالية لكامل العجز في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة الحصول عليها). يتم تخفيض خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني

تقوم الشركة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة قد تعرضت لانخفاض ائتماني. يعتبر الأصل المالي أنه 'تعرض لانخفاض ائتماني' عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

في كل تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة تعرضت لانخفاض ائتماني في القيمة. يعتبر الأصل المالي تعرض لانخفاض ائتماني في القيمة عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشتمل الأدلة الموضوعية على تعرض الأصل المالي لانخفاض ائتماني على البيانات الملحوظة التالية:

- الصعوبات المالية الحادة التي يواجهها المقترض أو المُصدر؛
- الإخلال بالعقد، مثل التعثر أو التأخر في السداد لمدة تزيد عن ٩٠ يوماً؛
- إعادة جدولة قرض أو دفعة مقدمة من قبل الشركة بناءً على شروط ما كانت الشركة لتقبلها في ظروف أخرى؛
- أن يكون من المحتمل تعرض المقترض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- عدم وجود سوق نشط للسند نتيجة أزمات مالية.

عرض مخصص خسائر الائتمان المتوقعة في بيان المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسائر للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات

الشطب

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية لأصل مالي (بصورة كلية أو جزئية) طالما لا توجد لدى الشركة احتمالية معقولة لاسترداد الأصل المالي . يتم ذلك بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن ينتج عنها تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ المزمع شطبها. إلا أن الموجودات المالية التي بحالة جيدة نوعاً ما قد تظل خاضعة لإجراءات تنفيذية بغرض الالتزام بإجراءات الشركة فيما يتعلق باسترداد المبالغ المستحقة.

١. الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية (بخلاف الاستثمارات العقارية) لتحديد فيما إذا كان هنالك أي مؤشر على انخفاض في القيمة. في حال وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية داخلة من الاستخدام المستمر بحيث تكون مستقلة بدرجة كبيرة عن التدفقات النقدية الداخلة الخاصة بالموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المنتجة للنقد في القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة من الاستخدام، أيهما أكبر. ترتكز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية، مخفضة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

١٣-٣ انخفاض القيمة (تابع)

٢. الموجودات غير المالية (تابع)

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر. يتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد بالتناسب.

بالنسبة للموجودات الأخرى، يتم عكس خسائر انخفاض القيمة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، ما لم يكن قد تم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة.

١٤-٣ المخصصات

يُعترف بمخصص في بيان المركز المالي للشركة عندما يترتب على الشركة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يتطلب الأمر إجراء تدفق خارجي لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويمكن وضع تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. لا يُعترف بمخصصات لخسائر العمليات المستقبلية.

يمثل المبلغ المعترف به كمخصص أفضل تقدير للمقابل اللازم لتسوية الالتزام الحالي في نهاية فترة التقرير، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام.

عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للمال جوهريًا، يتم الاعتراف بالمبلغ المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام بالقيمة الحالية. ويتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس التقييمات الحالية للسوق للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بالالتزام. يتم الاعتراف بعكس الخصم كتكلفة تمويل.

نظرًا لأن التدفقات النقدية الخارجة الفعلية قد تختلف عن التقديرات التي تم تكوين المخصصات على أساسها نتيجة للتغيرات في القوانين واللوائح وتوقعات الجمهور والتكنولوجيا والأسعار والظروف، ولأن هذه التدفقات قد تحدث بعد سنوات عديدة في المستقبل، تتم مراجعة القيم الدفترية للمخصصات في تاريخ كل تقرير ويتم تعديلها لأخذ هذه التغيرات في الاعتبار. يتم الاعتراف بأي تعديل على مبلغ المخصص المعترف به سابقًا في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، ما لم يكن المخصص قد تم الاعتراف به في الأصل كجزء من تكلفة أصل.

العقود المثقلة بالتزامات

يتم قياس مخصص العقود المثقلة بالتزامات بالقيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإنهاء العقد وصافي التكلفة المتوقعة لمواصلة العقد. قبل رصد المخصص، تعترف الشركة بخسائر انخفاض القيمة من الموجودات المتعلقة بهذا العقد.

الالتزامات الطارئة

تتمثل الالتزامات الطارئة في الالتزامات المحتملة الناجمة عن أحداث سابقة والتي سوف يتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي لا تخضع لسيطرة كاملة من قبل الشركة، أو جميع الالتزامات الحالية الناجمة عن أحداث سابقة ولكنها غير معترف بها للأسباب التالية؛ عدم وجود احتمال بأن تدفق الموارد الخارجة الكامنة في المنافع الاقتصادية سيكون مطلوباً لتسوية الالتزام، أو عدم إمكانية قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية .

تقوم الشركة بالإفصاح عن الالتزامات الطارئة في البيانات المالية ما لم تستبعد احتمالية التدفق الخارجي للمنافع الاقتصادية ذات الصلة بالالتزام.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٥ عقود الإيجار

تقوم الشركة في بداية العقد بتحديد ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد إيجار. يمثل العقد أو ينطوي على عقد إيجار، إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية نظير مقابل. لتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد، تستخدم الشركة تعريف عقد الإيجار الوارد في المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

١. *الشركة بصفتها مستأجر*

عند بداية أو تعديل عقد ما يتضمن عنصر إيجار، تقوم الشركة بتخصيص المقابل في العقد لكل عنصر إيجار على أساس أسعارها المستقلة ذات الصلة.

تعترف الشركة بأصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في تاريخ بداية الإيجار. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تتضمن القيمة المبدئية لالتزام الإيجار المعدل وفقاً لمدفوعات الإيجار التي تم سدادها في أو قبل تاريخ بداية الإيجار، بالإضافة إلى أي تكاليف مباشرة أولية وجوهرية تم تكبدها بالإضافة إلى تقدير التكاليف الجوهرية لفك وإزالة الأصل ذو الصلة أو إعادة الأصل ذو الصلة أو الموقع الذي يوجد عليه إلى حالته الأصلية، ناقصاً حوافز الإيجار المستلمة.

يتم لاحقاً احتساب الاستهلاك لأصل حق الاستخدام على أساس طريقة القسط الثابت اعتباراً من تاريخ بداية الإيجار حتى نهاية مدة الإيجار، ما لم يتم بموجب عقد الإيجار تحويل ملكية الأصل ذو الصلة إلى الشركة بنهاية فترة الإيجار أو أن توضح تكلفة أصل حق الاستخدام أن الشركة سوف تمارس خيار الشراء. في هذه الحالة، سوف يتم احتساب الاستهلاك لأصل حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذو الصلة، والذي يتم تحديده وفقاً لنفس الأساس الخاص بالممتلكات والآلات والمعدات. علاوة على ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري بناءً على خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ويتم تعديلها عند إعادة قياس التزامات الإيجار.

يتم مبدئياً قياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم سدادها في تاريخ بداية الإيجار، ويتم خصمها باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار أو، إذا تعذر تحديد ذلك المعدل بسهولة، يتم الخصم باستخدام معدل الاقتراض المتزايد لدى الشركة. بشكل عام، تستخدم الشركة معدل الاقتراض المتزايد لديها كمعدل خصم.

تحدد الشركة معدل الاقتراض الإضافي لديها من خلال الحصول على معدلات فائدة من مصادر تمويل خارجية متنوعة وإجراء بعض التعديلات بناء على شروط عقد الإيجار ونوع الأصل المستأجر.

تشتمل دفعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار على ما يلي:

- الدفعات الثابتة، بما في ذلك الدفعات الثابتة الأساسية؛
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل ما، يتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل كما في تاريخ بدء العقد؛
- المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ و
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء المؤكد ممارسته بشكل معقول من قبل الشركة،
- مدفوعات الإيجار في فترة تجديد اختيارية إذا كانت الشركة على يقين من ممارسة خيار التمديد، وغرامات الإنهاء المبكر للعقد ما لم تكن الشركة على يقين معقول بعدم الإنهاء في وقت مبكر.

يتم قياس التزام الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. وتتم إعادة قياسه عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية المترتبة على تغيير في مؤشر أو معدل ما، في حال كان هناك تغيير في تقدير الشركة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو إذا قامت الشركة بتغيير تقديرها حول ما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء أو إذا كان هناك تغيير في جوهر دفعات الإيجار الثابتة الأساسية.

عندما تتم إعادة قياس التزام الإيجار بهذه الطريقة، يتم إجراء تعديل مقابل للقيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام، أو يتم تسجيله ضمن الأرباح أو الخسائر إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام إلى صفر.

تقوم الشركة بعرض موجودات حق الاستخدام التي لا تفي بتعريف العقار الاستثماري ضمن "الممتلكات والآلات والمعدات".

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٥ عقود الإيجار (تابع)

١. الشركة بصفتها مستأجر (تابع)

أنشطة الاستئجار

استئجار قطع الأراضي

تستأجر الشركة أراضي من حكومة دبي لمدة ٩٩ سنة. وتم إعفاء الشركة 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. وصنفت الشركة موجودات حق الاستخدام ضمن الاستثمارات العقارية وتدرجها بالقيمة العادلة (راجع الإيضاح ٧).

استئجار محطة معالجة مياه الصرف الصحي

تستأجر الشركة محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي في مجمع دبي للاستثمار لمدة ثابتة قدرها ٣٠ سنة. ويتم الاعتراف بمحطة معالجة مياه الصرف الصحي كأصل حق استخدام، مع الاعتراف بالتزام مقابل في التاريخ الذي يصبح فيه الأصل المؤجر متاحًا لاستخدام الشركة. ويتم توزيع كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. ويتم تحميل تكلفة التمويل على بيان الدخل الشامل على مدى مدة الإيجار بحيث ينتج عنها معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. ويتم احتساب الاستهلاك لأصل حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل والذي كان ١٠ سنوات. وفي عام ٢٠٢٠، تم تعديل العمر الإنتاجي المقدر ليصبح ١٣ سنة، بما يتماشى مع شروط العقد المعدلة.

٢. عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة المنخفضة

قررت الشركة عدم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار للموجودات ذات القيمة المنخفضة وعقود الإيجار قصيرة الأجل. تعترف الشركة بدفعات الإيجار المرتبطة بتلك العقود كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

٣. الشركة بصفتها مؤجر

في بداية أو عند تعديل عقد ايجار يتضمن عنصر ايجاري، تقوم الشركة بتخصيص المقابل في العقد إلى كل عنصر من عناصر الايجار على أساس أسعارها المستقلة ذات الصلة.

عندما تكون الشركة هي الطرف المؤجر، تقوم عند بدء عقد الإيجار بتحديد ما إذا كان عقد الإيجار يمثل عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. لتصنيف كل عقد من عقود الإيجار، تقوم الشركة بإجراء تقييم شامل حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل فعلي كافة مخاطر وامتيازات ملكية الأصل ذات الصلة. في حال كان كذلك، يعتبر عقد الإيجار بمثابة عقد ايجار تمويلي؛ وإذا لم يكن كذلك، فهو عقد إيجار تشغيلي. كجزء من هذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار مؤشرات معينة مثل ما إذا كان عقد الإيجار هو للجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل.

عندما تكون الشركة مؤجر وسيط، فإنها تقوم باحتساب حصصها في عقد الإيجار الرئيسي والعقد من الباطن بشكل منفصل. تقوم الشركة بتقييم تصنيف عقد الإيجار من الباطن استناداً إلى أصل حق الاستخدام الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس استناداً إلى الأصل ذو الصلة. إذا كان الترتيب يتضمن عناصر إيجاريه وغير إيجاريه، تقوم الشركة بتطبيق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بغرض تخصيص المقابل الوارد في العقد.

تعترف الشركة بمدفوعات الإيجار المستلمة بموجب عقود إيجار تشغيلي كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من 'الإيرادات'.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٦ الأرباح التشغيلية

يتمثل الربح التشغيلي في العائد الناتج عن الأنشطة الرئيسية المستمرة للشركة التي تحقق إيرادات بالإضافة إلى الإيرادات والمصروفات الأخرى المتعلقة بالأنشطة التشغيلية. لا يتضمن الربح التشغيلي صافي تكاليف التمويل وضرائب الدخل.

٣-١٧ قياس القيمة العادلة

تتمثل 'القيمة العادلة' في المبلغ الذي يمكن قبضه مقابل بيع أصل أو يتم دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسي أو، في حالة عدم وجوده، أفضل سوق يكون متاحاً للشركة في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الوفاء بالالتزام.

تتطلب بعض السياسات والإفصاحات المحاسبية للشركة قياس القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية (راجع الإيضاح ٢-٥).

عندما يكون ذلك متاحًا، تقوم الشركة بقياس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المدرج في سوق نشطة لتلك الأداة. يُعتبر السوق أنه 'نشط' في حال تكرار حدوث المعاملات المتعلقة بالموجودات أو المطلوبات بشكل كافٍ بحيث يتسنى الحصول على معلومات عن الأسعار بصورة مستمرة.

عندما لا يكون هناك سعر مدرج في سوق نشطة، تستخدم الشركة أساليب التقييم بحيث تستفيد من المدخلات الملحوظة ذات الصلة قدر الإمكان وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة. يتضمن أسلوب التقييم الذي تم اختياره كافة العوامل التي قد يضعها بالاعتبار الأطراف المشاركة في السوق عند تسعير المعاملة.

في حال كان لأحد الموجودات أو المطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة سعر عرض وسعر طلب، تقوم الشركة بقياس الموجودات والمراكز طويلة الأجل بسعر العرض في حين يتم قياس المطلوبات والمراكز قصيرة الأجل بسعر الطلب.

يكون سعر المعاملة عادةً هو أفضل دليل على القيمة العادلة لأداة مالية عند الاعتراف المبدئي - أي القيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المقبوض. عندما تقرر المجموعة أن القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي تختلف عن سعر المعاملة، ولم يتم الاستدلال على القيمة العادلة بواسطة الأسعار المدرجة في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة أو الاستناد إلى أساليب التقييم التي تعتبر أي مدخلات غير ملحوظة غير مهمة فيما يتعلق بالقياس، في هذه الحالة يتم مبدئياً قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة، ويتم تعديلها لمراعاة الفرق بين القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي وسعر المعاملة. لاحقاً، يتم الاعتراف بالفرق ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس تناسبي على مدى عمر الأداة وليس أكثر من ذلك عندما يكون التقييم مدعوماً بشكل كامل ببيانات السوق الملحوظة أو يتم إنهاء المعاملة.

٣-١٨ النقد وما يعادله

يتألف النقد وما يعادله من النقد والأرصدة البنكية في حسابات جارية.

٣-١٩ توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في البيانات المالية في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل مساهمي الشركة.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٢٠ الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود مع العملاء

تعترف الشركة 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 الثمن الذي تتوقع الشركة أن يكون مستحقاً لها مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصّلة نيابة عن أطراف أخرى.

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

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما (أو بمجرد أن) تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

تفي الشركة 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 الشركة أثناء وفاء الشركة بالأداء.
٢. يترتب على أداء الشركة أصل يقع تحت سيطرة العميل أو يحسّنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
٣. لا يترتب على أداء الشركة أصل ذو استخدام بديل للشركة ويكون للمنشأة حق مُلزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

عندما تلبي الشركة التزام أداء من خلال تسليم السلع أو الخدمات المتفق عليها، فإنها تنشئ أصل عقد بناءً على مبلغ الثمن الذي يحققه الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن ذلك يؤدي إلى التزام بموجب العقد.

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

يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى الشركة منافع اقتصادية ويكون بالإمكان قياس قيمة الإيرادات والتكاليف، عند الاقتضاء، بصورة موثوقة.

إيرادات التأجير من الباطن

تتعلق إيرادات التأجير من الباطن بالمبلغ الذي تجمعه الشركة من مستأجريها عن ترتيب التأجير من الباطن بين المستأجرين والمستأجرين من الباطن. يتم الاعتراف بالإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الايجار ذات الصلة.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٢٠ الاعتراف بالإيرادات *(تابع)*

إيرادات تحصيل مياه الصرف الصحي وتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة

يتم الاعتراف بإيرادات تحصيل مياه الصرف الصحي وتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة عند نقطة زمنية محددة يتم فيها الوفاء بالتزام الأداء. ويتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن هذه الخدمات على أساس قراءات العدادات الشهرية التي تقيس الاستهلاك الفعلي للمستأجرين والتي تمثل النقطة التي يتم عندها نقل السيطرة على الخدمات إلى العميل.

رسوم الخدمات

يتم الاعتراف بإيرادات رسوم الخدمات على مدى فترة زمنية وفقًا لشروط الاتفاقيات المبرمة مع العملاء وعند الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة. يتم تقديم هذه الخدمات بصورة مستمرة ويحصل العملاء على المزايا وينتفعون بها في نفس الوقت الذي تقدم فيه الخدمات. يتم الاعتراف بالإيرادات بناءً على مرور الوقت أو التدابير المناسبة الأخرى لسير العمل التي توضح بصورة معقولة أداء الشركة في نقل السيطرة على الخدمات إلى العميل.

الإيرادات من نقل عقد الإيجار

تفرض الشركة رسوماً غير قابلة للاسترداد على العملاء مقابل تنفيذ طلبات تحويل عقد إيجار حالي إلى طرف آخر. تمثل هذه الرسوم خدمة منفصلة تتضمن مراجعة إدارية وموافقة وتنفيذ تحويل عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالإيرادات من تحويل رسوم الإيجار عند الموافقة على نقل عقد الايجار وانجازه.

٣-٢١ إيرادات أخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى المطلوبات والمخصصات التي تم عكسها وبيع الخردة وإيرادات الترويج والتسويق والدعم المقدم من المورد الرئيسي والأرباح الناتجة عن تعديل أو إنهاء عقود الإيجار والأرباح الناتجة عن استبعاد الممتلكات والمعدات والآلات، بالإضافة إلى إيرادات أخرى.

٣-٢٢ ضريبة القيمة المضافة

ضريبة القيمة المضافة هي ضريبة تُفرض على توريد السلع والخدمات ويتحملها في النهاية المستهلك النهائي، إلا أنها تُحصَّل في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإنتاج والتوزيع. وبناءً عليه، فإن معالجة ضريبة القيمة المضافة في حسابات الشركة تعكس دورها كمُحصِّل للضريبة، ولا يتم إدراج ضريبة القيمة المضافة ضمن الإيرادات أو المصروفات. ومع ذلك، توجد حالات تتحمل فيها الشركة ضريبة القيمة المضافة، وفي هذه الحالات يتم إدراج ضريبة القيمة المضافة كجزء من الإيرادات أو المصروفات.

يتم إدراج صافي المبلغ المستحق للسلطات الضريبية أو المستحق منها فيما يتعلق بضريبة القيمة المضافة ضمن بند الذمم المدينة الأخرى أو الذمم الدائنة الأخرى.

٤ إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تتعرض الشركة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السيولة؛ و
- مخاطر السوق.

يُقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر المبينة أعلاه، ويوضح أغراض الشركة وسياساتها والإجراءات المتبعة من قبلها لقياس وإدارة المخاطر، بالإضافة إلى إدارة الشركة لرأس المال.

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً بصورة عامة عن وضع الإطار العام لإدارة المخاطر لدى الشركة والإشراف عليه. وتكون الإدارة العليا للشركة مسؤولة عن وضع ومراقبة الإطار العام لدى الشركة لإدارة المخاطر. تقوم الإدارة العليا للشركة بإعداد تقارير حول أنشطتها إلى مجلس الإدارة.

يتم وضع سياسات إدارة المخاطر لدى الشركة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ووضع الحدود المقبولة للمخاطر ونقاط التحكم فيها ولرقابة المخاطر والالتزام بالحدود الموضوعة. تتم مراجعة سياسة وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة حتى تعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة الشركة. كما تهدف الشركة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية منضبطة وبناءة يعي فيها كافة الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

تقوم لجنة التدقيق لدى الشركة الأم (وشركاتها التابعة، يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") بالإشراف على كيفية مراقبة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات المجموعة لإدارة المخاطر ومراجعة مدى فعالية إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها الشركة.

وقد قام مجلس الإدارة بتأسيس لجنة مخاطر تكون مسؤولة عن وضع ومراقبة سياسات وعمليات إدارة المخاطر للشركة. يقدم قسم إدارة المخاطر بالشركة 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 الشركة. تتلقى لجنة التدقيق لدى المجموعة الدعم في القيام بدورها الرقابي من قسم التدقيق الداخلي. ويقوم قسم التدقيق الداخلي بتنفيذ مراجعات دورية وأخرى خاصة لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر، ويتم رفع نتائج هذه المراجعات إلى لجنة التدقيق.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرّض الشركة لخسارة مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنسب مخاطر الائتمان بالأساس إلى الذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد لدى البنوك والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل والمستحق من أطراف ذات علاقة.

تتم مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة التجارية والأخرى والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل بشكل مستمر من قبل الإدارة وترى إدارة الشركة أنها قابلة للتحصيل.

يتم التعامل مع غالبية عملاء الشركة منذ عدة سنوات، ولم تحدث أي خسائر جوهرية. وعند مراقبة مخاطر الائتمان الخاصة بالعملاء، يتم تصنيف العملاء إلى مجموعات وفقًا لخصائصهم الائتمانية.

تقوم الشركة برصد مخصص للانخفاض في القيمة وفقًا لنموذج 'خسائر الائتمان المتوقعة'، ويتطلب ذلك أحكاماً هامة بشأن كيفية تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة، التي يتم تحديدها على أساس الاحتمالية المرجحة.

النقد لدى البنوك

بلغ النقد المحتفظ بها في الحسابات المصرفية ١٣٠,٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ *(٢٠٢٤: ١١١,٢ مليون درهم)*. ويتم الاحتفاظ بالنقد لدى بنوك تتراوح تصنيفاتها الائتمانية بين A٣ إلىBaa١ وفقًا لتصنيفات مؤسسة موديز. تم قياس الانخفاض في قيمة النقد لدى البنوك على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا، وتعكس فترات الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه التعرضات. تعتبر الشركة أن النقد لدى البنوك ينطوي على مخاطر ائتمان منخفضة استنادًا إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة، وبالتالي، فإن خسائر الائتمان المتوقعة تعتبر ضئيلة.

٤ إدارة المخاطر المالية *(تابع)*

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في المخاطر المتعلقة بمواجهة الشركة صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها من خلال تقديم نقد أو أصل مالي آخر. تتعلق مخاطر السيولة بشكل رئيسي بالذمم الدائنة التجارية والأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة والتزامات الإيجار والقروض البنكية.

يتمثل منهج الشركة لإدارة السيولة بضمان امتلاكها دائماً سيولة كافية، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في ظل الظروف العادية والحرجة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعريض سمعة الشركة للخطر.

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة التي تؤثر على إيرادات الشركة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرضات لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

مخاطر العملات الأجنبية

تتعرض الشركة لمخاطر العملات على المعاملات التي تتم بعملات غير العملة الوظيفية المعنية، وتتمثل بصورة رئيسية بالدولار الأمريكي. لا تتعرض الشركة لمخاطر عملات أجنبية من المعاملات التي تتم بالدولار الأمريكي نظراً لثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمام الدولار الأمريكي.

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

مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من إمكانية أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على صافي مصروفات التمويل للشركة. تتعلق مخاطر أسعار الفائدة الخاصة بالمطلوبات المالية للشركة بشكل رئيسي بالقروض البنكية التي تستند إلى أسعار فائدة متغيرة.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة الشركة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل دعم التطور المستقبلي للأعمال. تراقب إدارة الشركة العائد على رأس المال من خلال إدارة التدفقات النقدية التشغيلية وتسعى الإدارة إلى الحفاظ على تحقيق التوازن بين تحقيق عوائد أعلى وبين الامتيازات والأمان الذي يوفره مركز رأسمالي جيد. لم يوجد تغيير في طريقة الشركة لإدارة رأس المال خلال السنة. تراقب الإدارة متطلبات قانون الشركات.

يوضح الجدول أدناه التصنيف الائتماني في نهاية فترة التقرير استناداً إلى تصنيفات موديز للعلاقات البنكية:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
A٣	٨٥,١٤٦	٥٧,٧٧٥
A٢	٤١,٦٠٤	٥٠,٢٩٦
A١	٣,٠٩٦	٣,١٢٠
Ba١	٣٦٤	٣٦٥
إجمالي النقد لدى البنوك	١٣٠,٢١٠	١١١,٥٥٦

- **الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة**

تقوم الشركة بوضع تقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. يتم تقييم هذه التقديرات والأحكام بشكل مستمر، وتعتمد على الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف القائمة.

قامت الإدارة بمراجعة عملية وضع واختيار والإفصاح عن التقديرات والسياسات المحاسبية الهامة للشركة، وكذلك تطبيق هذه السياسات والتقديرات. تم استخدام التقدير والحكم المحاسبي الهام التالي من قبل الإدارة عند إعداد هذه البيانات المالية:

تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم الشركة بتقييم عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة. يتضمن الإيضاح رقم ٦ على معلومات حول منهجية التقييم التي تعتمدها الشركة لتقييم العقارات الاستثمارية. في حال تغيرت الافتراضات الهامة، فقد تؤثر القيمة العادلة للاستثمارات بشكل كبير على الأرباح أو الخسائر وبيان المركز المالي للشركة في المستقبل.

قابلية استرداد الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة

تعمل الشركة على مراجعة الذمم المدينة التجارية الخاصة بها لتقييم الانخفاض في القيمة مرة واحدة على الأقل سنوياً. وعند تحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة. وعند القيام بذلك، تمارس الشركة أحكاماً هامة مع الأخذ في الاعتبار الظروف القانونية وقدرة الطرف المقابل على سداد المبلغ المستحق، عند الضرورة، لتقدير قابلية الاسترداد (راجع إيضاح ٢٧).

٧ ممتلكات وآلات ومعدات

	موجودات حق الاستخدام ألف درهم	مركبات ألف درهم	المعدات والأثاث والتجهيزات ألف درهم	الأدوات ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	٩,٨٨٢	١٤,٧٨٣	-	٥٧٣,٦٧١
إضافات	-	-	١١٤	-	-	١١٤
تحويلات	-	-	(٨٧٤)	٨٧٤	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	٩,١٢٢	١٥,٦٥٧	-	٥٧٣,٧٨٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	٩,١٢٢	١٥,٦٥٧	-	٥٧٣,٧٨٥
إضافات	٧,٧٩٥	-	٣٨	٢,٠٦٧	١٢,٩٧٣	٢٢,٨٧٣
تحويل من استثمارات عقارية	-	-	-	-	٨,٩٩٧	٨,٩٩٧
تحويلات	-	-	٤,٧٩١	١٢,٧٠٦	(١٧,٤٩٧)	-
استبعادات	(٨٠٥)	(٤٨)	-	-	-	(٨٥٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٥٥٤,٤٧٧	١,٤٧١	١٣,٩٥١	٣٠,٤٣٠	٤,٤٧٣	٦٠٤,٨٠٢
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٣١٠,٧٩١	١,٤٧٨	٨,٥١١	١٢,٦٧٧	-	٣٣٣,٤٥٧
المحمّل للسنة	٢٥,٦٧٢	٨	٤٥	١,٢٣٧	-	٢٦,٩٦٢
تحويلات	-	١٣	٣٥٩	(٣٧٢)	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٣٦,٤٦٣	١,٤٩٩	٨,٩١٥	١٣,٥٤٢	-	٣٦٠,٤١٩
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٣٣٦,٤٦٣	١,٤٩٩	٨,٩١٥	١٣,٥٤٢	-	٣٦٠,٤١٩
المحمل للسنة	٣٠,٤٧١	٤	١٤٣	٤٤٣	-	٣١,٠٦١
استبعادات	(٨٠٥)	(٤٨)	-	-	-	(٨٥٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٦٦,١٢٩	١,٤٥٥	٩,٠٥٨	١٣,٩٨٥	-	٣٩٠,٦٢٧
صافي القيمة الدفترية						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٣٦,٦٩٦	٤١	١,٣٧١	٢,١٠٦	-	٢٤٠,٢١٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢١١,٠٢٤	٢٠	٢٠٧	٢,١١٥	-	٢١٣,٣٦٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**١٨٨,٣٤٨**	**١٦**	**٤,٨٩٣**	**١٦,٤٤٥**	**٤,٤٧٣**	**٢١٤,١٧٥**

٦ ممتلكات وآلات ومعدات *(تابع)*

(١) يتم تحليل مصروفات الاستهلاك للسنة على النحو التالي:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
تكلفة تقديم الخدمات (راجع الإيضاح ٢٢)	٢٩,٦٩١	٢٥,٦٧٢
مصروفات إدارية (راجع الإيضاح ٢٣)	١,٣٧٠	١,٢٩٠
	٣١,٠٦١	٢٦,٩٦٢

٧ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
البنية التحتية والمنشآت المساندة	٦,٤٨٨,٨٧٩	٦,٢٧٧,٧٩٧
مرافق التجزئة والمرافق التجارية	٢٨,٩٧٨	٤٧,٢٧٢
قطع أراضي مخصصة للتطوير المستقبلي	٦٣,٦٠٠	١,٠٢٢,٠٠٠
	٦,٥٨١,٤٥٧	٧,٣٤٧,٠٦٩

فيما يلي الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
في ١ يناير	٧,٣٤٧,٠٦٩	٦,٧٤٤,٨٠٢
عمليات استحواذ (راجع الإيضاح (٣))	١١,٦٣٢	١٠,١٨١
التحويل إلى ممتلكات وآلات ومعدات	(٨,٩٩٧)	-
استبعادات (راجع الإيضاح (٢))	(١,٤٠٦,٩٦٩)	-
الأرباح من التقييم العادل	٦٣٨,٧٢٢	٥٩٢,٠٨٦
في ٣١ ديسمبر	٦,٥٨١,٤٥٧	٧,٣٤٧,٠٦٩

(١) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، فإن جميع الاستثمارات العقارية محتفظ بها على أساس حق الانتفاع باسم الشركة وتقع في دبي، الإمارات العربية المتحدة.

(٢) خلال السنة الحالية، قامت الشركة ببيع بعض الاستثمارات العقارية بقيمة ١.٤٠٧ مليون درهم (٢٠٢٤: لا شيء) وسجلت ربح قدره ٣٨.٦ مليون درهم من بيع استثمارات عقارية (٢٠٢٤: لا شيء).

(٣) خلال السنة الحالية، استحوذت الشركة على استثمار عقاري بمبلغ ١١.٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٠.١ مليون درهم). في السنة الحالية، تم الاستحواذ على هذا العقار كتسوية مقابل الرصيد القائم لذمم مدينة تجارية.

(٤) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ إجمالي الإيرادات (بما في ذلك إيرادات التأجير من الباطن) الذي حققته الشركة من استثماراتها العقارية، والتي يتم تأجيرها جميعًا بموجب عقود إيجار تشغيلية، ٧٤٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٧١٩ مليون درهم)..

(٥) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت قيمة الاستثمارات العقارية المؤجرة للأطراف ذات العلاقة ٨٦.١ مليون درهم (٢٠٢٤: ٨٦.٢ مليون درهم).

٧ استثمارات عقارية *(تابع)*

(٦) فيما يلي المعاملات غير النقدية المعدلة في بيان التدفقات النقدية:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
بيع استثمار عقاري إلى طرف آخر	(٦٣٣,١٣٥)	-
بيع استثمار عقاري إلى طرف ذو علاقة	(١٨٨,٨٥٤)	-
الاستحواذ على استثمار عقاري مقابل تسوية ذمم مدينة تجارية	١١,٦٣٢	-

بنية تحتية ومنشآت مساندة ومرافق التجزئة والمرافق التجارية

تم بناء البنية التحتية والمنشآت المساندة ومرافق التجزئة والمرافق التجارية على أراضٍ تم الحصول عليها من حكومة دبي بموجب عقد إيجار طويل الأجل قابل للتجديد وغير قابل للإلغاء لمدة ٩٩ عامًا، بدءًا من ١ فبراير ١٩٩٩. تم إعفاء الشركة من دفع إيجار السنوات العشر الأولى. واعتبارًا من ١ فبراير ٢٠٠٩، يتم دفع ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة من مشاريع الأراضي إلى حكومة دبي. في سنة ٢٠٢٥، قامت الشركة برصد مخصص قدره ١٤٠.١ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٤٠.١ مليون درهم) مستحق الدفع لحكومة دبي، بما يعادل ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة وفقًا لاتفاقية الإيجار (انظر الإيضاح ١٩ و ٢٢).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تم تحديد القيم العادلة للبنية التحتية والمنشآت المساندة ومرافق التجزئة والمرافق التجارية من قبل المقيم الخارجي المستقل، باستخدام منهج الدخل – التدفقات النقدية المخصومة *(٢٠٢٤: منهج الدخل – التدفقات النقدية المخصومة)*، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية الخارجة الناتجة عن حصة الـ ٢٠٪ المقدرة من صافي الأرباح المحققة المستحقة لحكومة دبي.

يعتمد التقييم على صافي التدفقات النقدية المستقبلية، وبالتالي، تم خصم مبلغ الإيجار المستحق وفقًا للقاعدة الخطية حسب المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وعلى نحو مماثل، تم تعديل الإيرادات الإيجارية غير المكتسبة والمطلوبات المعترف بها المتعلقة بحصة حكومة دبي المقدرة بنسبة ٢٠٪ في تاريخ التقييم، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، للوصول إلى تقييم الاستثمارات العقارية.

نتجت أرباح التقييم العادل عن تغير كبير في صافي التدفقات النقدية المستقبلية من المستأجرين وفقًا لشروط عقود الإيجار التي يتم إعادة التفاوض عليها بشكل دوري. تنتج أرباح التقييم العادل الكبيرة أيضاً عن تقييم الإدارة المحدث للتدفقات النقدية المستقبلية المستخدمة في نموذج التقييم المستند إلى الدخل، بما في ذلك إدراج إيرادات التأجير من الباطن في السنة الحالية. ويعكس ذلك وجود معلومات أكثر موثوقة ويمكن ملاحظتها بشأن نشاط التأجير من الباطن ومستويات الإشغال وأداء نشاط الإيجار في المحفظة وهو ما يدعم الآن إدراج مصدر الدخل هذا في التقييم.

في السنة الحالية، أعادت الشركة أيضًا تقييم بعض المصروفات التشغيلية المستقبلية المقدرة بما يتماشى مع الاتجاهات الفعلية. وقد تضمن ذلك تعديل معدل نمو تكلفة الموظفين من ٤٪ إلى ٣٪ لتتوافق مع التوقعات المعدلة للموارد البشرية.

يتم اعتبار الافتراضات المعدلة أنها مؤشر على ظروف السوق الحالية وتتسق مع تلك التي سيتم تطبيقها من قبل المشاركين في السوق.

تشمل المدخلات غير الملحوظة الجوهرية في عملية قياس القيمة العادلة التدفقات النقدية الإيجارية الداخلة المستقبلية التعاقدية، ومعدل الخصم والمصروفات المستقبلية الخارجة وأسعار البيع في السوق.

قطع أراضي للتطوير المستقبلي

تتألف قطع الأراضي المخصصة للتطوير المستقبلي من قطع أراضٍ محتفظ بها لأغراض التطوير السكني والتجاري. خلال السنة الحالية، تم إجراء تقييم عادل لهذه الأراضي باستخدام منهجية مقارنة السوق *(٢٠٢٤: منهجية مقارنة السوق)*.

تتألف المدخلات الهامة غير الملحوظة في قياس القيمة العادلة من معدلات أسعار المبيعات في السوق.

٧ استثمارات عقارية *(تابع)*

تحديد القيمة العادلة

يتم تصنيف القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ من النظام المتدرج للقيمة العادلة .

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ على أساس التقييمات التي قامت بها جهات تقييم مستقلة خارجية مسجلة في الإمارات العربية المتحدة. قد تم إعداد التقييمات وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعهد الملكي للمساحين القانونيين – المعايير العالمية (٣١ يناير ٢٠٢٢) مع دمج معايير التقييم الدولية.

عند تحديد قيمة العقار، تأخذ جهات التقييم في الاعتبار معلومات خاصة بالعقار، مثل عقود الإيجار السارية حالياً والمصروفات التشغيلية المتوقعة. كما تطبق افتراضات معينة مثل معدلات الخصم ومعدلات أسعار المبيعات في السوق، والتي تتأثر بخصائص خاصة بالعقار، مثل موقع العقار، وذلك للوصول إلى التقييم النهائي.

تم إدراج المداخلات غير القابلة للملاحظة الهامة المستخدمة في التقييم وفقاً للقيمة العادلة كما هو مبين أدناه:

أسلوب التقييم	المدخلات الهامة غير الملحوظة (٢٠٢٥ و٢٠٢٤)	التداخل بين المدخلات الهامة غير الملحوظة وقياس القيمة العادلة
منهجية الدخل – التدفقات النقدية المخصومة: تقدم منهجية الدخل مؤشراً على القيمة العادلة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة.	**الزيادة في الايجار** – لم يتم اعتبار أي زيادة للفترة التعاقدية المتبقية **معدلات الخصم:** ٧.٥٪ إلى ٨.٥٪	من المتوقع أن ترتفع / (تنخفض) القيمة العادلة إذا تغيرت المداخلات.
وفقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم، مما ينتج عنه القيمة الحالية للأصل.	**مصروفات التشغيل:** تتراوح من ٢٨٪ إلى ٣١٪ من إيرادات الايجار.	

فيما يلي تحليل حساسية مدخلات التقييم الهامة:

التدفقات النقدية الداخلة من عقود الإيجار المستقبلية	تستند هذه الطريقة على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، وتكون مدعومة بشروك عقد الإيجار القائم وفترات الإعفاء من الإيجار. في حال كانت التدفقات النقدية الإيجارية التعاقدية المستقبلية أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكانت القيمة أعلى / أقل بمقدار ٣٢٨ مليون درهم *(٢٠٢٣: ٢٩٥ مليون درهم أعلى / أقل)*، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
معدلات الخصم	تعكس التقييمات السوقية الحالية لقيمة وتوقيت التدفقات النقدية غير المؤكدة. في حال كان معدل الخصم أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكانت القيمة أقل بمقدار ٦٤٥ مليون درهم/ أعلى بمقدار ٨٤٥ مليون درهم *(٢٠٢٤: أقل بمقدار ٦٥٣ مليون درهم / أعلى بمقدار ٨٥٢ مليون درهم)*، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
المصروفات المستمرة	بما في ذلك المصروفات التشغيلية اللازمة للحفاظ على كفاءة العقارات طوال عمرها الافتراضي المتوقع. في حال كانت المصروفات التشغيلية أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكانت القيمة أقل / أعلى بمقدار ١٠٢ مليون درهم *(٢٠٢٣: ١٠٥ مليون درهم أقل/ أعلى)*، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
أسعار مبيعات السوق	تستند هذه الطريقة إلى سعر البيع المقدر للعقارات الخاضعة للمقارنة مع الأخذ بعين الاعتبار بيانات السوق في تاريخ التقييم. في حال كانت معدلات بيع السوق أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكانت القيمة التقديرية أعلى / أقل بمقدار ٦.٤ مليون درهم على التوالي *(٢٠٢٤: ١٠٢ مليون درهم أعلى / أقل على التوالي)*، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

٨ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

خلال السنة الحالية، تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في المبلغ مستحق القبض من هيئة الطرق والمواصلات ("الهيئة") مقابل تكلفة إنشاء تقاطع طرق تكبدتها الشركة. في السنة السابقة، فقد كانت الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة تمثل ذممًا مدينة مستحقة من هيئة كهرباء ومياه دبي مقابل تكاليف إنشاء محطة فرعية تكبدتها الشركة.

تم تحديد القيمة العادلة لهذه الذمم المدينة باستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. ونظرًا لوجود مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة عند تحديد القيمة العادلة لهذا المبلغ، فقد تم تصنيف هذا المبلغ كأداة مالية ضمن المستوى الثالث.

٩ ذمم إيجار مدينة طويلة الأجل

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
ذمم إيجار مدينة طويلة الأجل	٢٦,٩٧٠	٥٥,٠٢٣

تمثل ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل الفرق بين مبلغ الإيجار الصادر بشأنه فواتير للمستأجر والمبلغ المعترف به كإيرادات إيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، بما في ذلك خيار تجديد عقد الإيجار بنهاية مدة الإيجار الأولية، وفقاً لمتطلبات المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – *عقود الإيجار*. ينشأ هذا الفرق بشكل رئيسي بسبب فترة الإعفاء من الإيجار الممنوحة بشكل مبدئي وزيادة الإيجار المتفق عليها بعد انتهاء المدة الأولية للإيجار.

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة المساهمين، والشركة الأم، وموظفي الإدارة الرئيسيين، وأي شركات تخضع لسيطرة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو غير مباشر، أو التي يمارسون عليها تأثيرًا إداريًا جوهرياً. تتمثل الشركات التابعة في المنشآت الأخرى التي تخضع لسيطرة الشركة الأم.

١٠-١ المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

تقوم الشركة في سياق الأعمال الاعتيادية بإبرام المعاملات مع شركات أخرى تقع ضمن نطاق الأطراف ذات العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ – *الأطراف ذات العلاقة*. يتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط والمعدلات المتفق عليها بين الأطراف.

(أ) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

فيما يلي المكافآت المدفوعة لموظفي الإدارة الرئيسيين:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
امتيازات قصيرة الأجل للموظفين (بما في ذلك مكافآت أعضاء مجلس الإدارة)	٦,٠٢١	٥,٩١١
امتيازات طويلة الأجل للموظفين	٦,٠٤٤	٥,٤٧٣

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة *(تابع)*

(٢) المعاملات الجوهرية مع الشركة الأم

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
توزيعات أرباح معلنة (راجع إيضاح ١٦)	١,٩٦٥,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
الإيرادات من الخدمات المقدمة للشركة الأم	٩٩	٨٨
استرداد مصروفات متكبدة نيابة عن الشركة الأم	١٦٤	-
رسوم خدمات الدعم من قبل الشركة الأم	(٣,٨٣٣)	(١,٠٨٨)
الإيجار المحمل من قبل الشركة الأم	(٩٤٤)	(٢,٦٩١)
استرداد مصروفات ضريبة الدخل إلى الشركة الأم	(٤١,١٧٩)	-

(٣) فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الأطراف الأخرى ذات علاقة خلال السنة

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
إيرادات الإيجار من عقود إيجار الاستثمارات العقارية من شركات زميلة	١١,٠٦٢	٨,٧١٥
إيرادات خدمات الصرف الصحي والري	٦,٩٦٩	٦,٣٠٣
الفائدة على المبالغ المستحقة من شركات زميلة (راجع إيضاح ٢٤)	٨,٤٩٩	٦,٢٢٨
مصروفات خدمات إلى شركات زميلة	١,٩٥٩	٢,١٩٨
مصروفات أخرى مُحملة على شركة زميلة	٢,١٠٩	-
إيرادات أخرى من شركات زميلة	٧,٤٣٤	-
مصروفات دعم تقنية المعلومات	(٣,٨٠٦)	(٤,٢٨١)
مصروفات تأمين	(٢,٥١٥)	(٣,٣٧٨)
مصروفات أخرى مُحملة من شركات زميلة	(٨٤٩)	(٣,٤١٩)
مصروفات مرافق	(٣,٩١٠)	(٣,٦١١)
بيع استثمارات عقارية إلى شركات زميلة	٤٧٧,٢٧٥	-

* تشتمل الأطراف الأخرى ذات العلاقة بشكل أساسي على المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة من قبل الشركة الأم.

١٠-٢ الأرصدة مع الأطراف ذات علاقة

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة		
الشركة الأم	-	-
أطراف أخرى ذات علاقة* (راجع إيضاح (١) أدناه)	٢٧٧,٤٣٨	٩٧,٤٥١
صافي المستحق من الأطراف ذات العلاقة	٢٧٧,٤٣٨	٩٧,٤٥١
ناقصاً: الجزء غير المتداول	(٩٠,٥٧٩)	-
الجزء المتداول	١٨٦,٨٥٩	٩٧,٤٥١

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة		
الشركة الأم (راجع (١) أدناه)	٣٢٥,٢٠٢	١٨٣
أطراف أخرى ذات علاقة*	-	٧٦٣
	٣٢٥,٢٠٢	٩٤٦

* تشتمل الأطراف الأخرى ذات العلاقة بشكل أساسي على المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة من قبل الشركة الأم.

(١) لاحقاً بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت الشركة بتحصيل مبلغ وقدره ١٧٥ مليون درهم من طرف ذي علاقة كما قامت بدفع مبلغ ١٧٥ مليون درهم إلى الشركة الأم.

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
ذمم مدينة تجارية	٣٤٥,٧٥٧	٤٢٦,٩١٢
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة	(٧٤,٢٠٧)	(٨٠,٣٨٩)
	٢٧١,٥٥٠	٣٤٦,٥٢٣
مبالغ مستحقة من بيع استثمارات عقارية (راجع (١) أدناه وإيضاح ٧)	٦٣٣,١٣٥	-
مبالغ مدفوعة مسبقاً	١٣,٠٤٤	١٤,٠١٥
ذمم مدينة أخرى	١٠,٤٦٣	٩١٨
	٩٢٨,١٩٢	٣٦١,٤٥٦
تم تحليلها على النحو التالي:		
غير متداولة	٣٥٨,٢١١	٧,٥٣١
متداولة	٥٦٩,٩٨١	٣٥٣,٩٢٥
	٩٢٨,١٩٢	٣٦١,٤٥٦

(١) إن المبالغ المستحقة من بيع استثمارات عقارية ليست مستحقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛ وهي مبالغ قابلة للاسترداد على أقساط حتى ٢٠٢٩ حسب الاتفاقيات المتعلقة بالحق الانتفاع.

١٢ نقد وما يعادله

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
النقد في الصندوق	٧٢	٧٤
النقد لدى البنك – حسابات جارية	١٣٠,٢١٠	١١١,٥٥٦
	١٣٠,٢٨٢	١١١,٦٣٠

١٣ رأس المال

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
المصرح والمصدر والمدفوع بالكامل:		
٢٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١,٠٠٠ درهم للسهم الواحد	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠

١٤ احتياطي قانوني

وفقًا للمادة ١٠٣ من المرسوم بقانون اتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ لدولة الإمارات العربية المتحدة ("قانون الشركات ٢٠٢١") بشأن الشركات التجارية، يتعين تخصيص ٥٪ من صافي أرباح الشركة سنويًا للاحتياطي القانوني. سوف يتم إيقاف هذا التخصيص إذا بلغت قيمة الاحتياطي ٥٠٪ من القيمة الاسمية لرأس مال الشركة المصدر. خلال السنة الحالية والسنة السابقة، لم يتم تحويل أي مبلغ إلى الاحتياطي القانوني نظرًا لأن قيمة الاحتياطي بلغت ٥٠٪ من رأس المال.

١٥ احتياطي عام

وفقًا للنظام الأساسي للشركة، يتعين تخصيص ١٠٪ من أرباح الشركة للاحتياطي العام. سوف يتم إيقاف هذا التخصيص عندما تبلغ قيمة الاحتياطي العام ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. في السنوات السابقة، قرر مجلس الإدارة التوقف عن تحويل الأرباح إلى الاحتياطي العام حيث تجاوز قيمة الاحتياطي العام ٥٠٪ من رأس المال. خلال السنة الحالية والسابقة، لم يتم تحويل أي مبلغ إلى الاحتياطي العام.

١٦ توزيعات أرباح

خلال السنة الحالية، أعلنت الشركة عن توزيعات أرباح بقيمة ١,٩٦٥ مليون درهم *(٢٠٢٤: ٦٠٠ مليون درهم)*، أي ما يعادل ٩٨,٢٥٠ درهماً للسهم الواحد *(٢٠٢٤: ٣٠,٠٠٠ درهم للسهم الواحد)*. وخلال السنة الحالية، تم سداد مبلغ ١,٦٤٠ مليون درهم *(٢٠٢٤: ٦٠٠ مليون درهم)*، في حين تم إثبات الرصيد المتبقي والبالغ ٣٢٥ مليون درهم *(٢٠٢٤: لا شيء)* كالتزام، وتم اعتباره معاملة غير نقدية ضمن بيان التدفقات النقدية. من إجمالي الرصيد البالغ ٣٢٥ مليون درهم، تم دفع ١٧٥ مليون درهم بعد نهاية السنة.

١٧ قروض بنكية

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
قروض لأجل	٢,٤٤٤,٨٩٤	٢,٠٧٧,٠٦٢
تم تحليلها على النحو التالي:		
غير متداولة	٢,٠٦٠,٦٩٨	١,٨٣٥,٧٣٩
متداولة	٣٨٤,١٩٦	٢٤١,٣٢٣
	٢,٤٤٤,٨٩٤	٢,٠٧٧,٠٦٢

فيما يلي المطابقة بين حركة المطلوبات والتدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
في ١ يناير	٢,٠٧٧,٠٦٢	١,٩٥٥,٤١٦
التغيرات في التدفقات النقدية التمويلية		
سحب قروض بنكية	٨١٩,٢٧٥	٦٠٦,٤٤٥
سداد قروض بنكية	(٤٥١,٤٤٣)	(٤٨٤,٧٩٩)
إجمالي التغيرات في التدفقات النقدية التمويلية	٣٦٧,٨٣٢	١٢١,٦٤٦
تغيرات أخرى متعلقة بالالتزامات		
مصروفات الفائدة *(راجع إيضاح ٢٤)*	١١٧,٠٠١	١٣٣,٠٤٨
الفائدة المدفوعة	(٩٨,٥٦١)	(١٢٢,٥٦٢)
الفائدة المستحقة *(راجع إيضاح ١٩)*	(١٨,٤٤٠)	(١٠,٤٨٦)
إجمالي التغيرات الأخرى المتعلقة بالالتزامات	-	-
في ٣١ ديسمبر	٢,٤٤٤,٨٩٤	٢,٠٧٧,٠٦٢

تتراوح فترات القروض البنكية بين ثلاث وسبع سنوات. يتراوح سعر الفائدة على هذه القروض بين ٠,٩٠٪ و١,٢٥٪ سنويًا أعلى من سعر الفائدة المضمون لليلة واحدة/سعر الفائدة بين بنوك الإمارات (ايبور) لمدة ثلاثة أشهر سنوياً.

حصلت الشركة على تسهيلات قروض ثنائية لأجل بقيمة ٢,٤٤٤ مليون درهم *(١٢٩,٧ مليون دولار أمريكي و١,٨٢١,٤ مليون درهم)* من مؤسسات مالية محلية لإعادة تمويل صكوك استحقت في فبراير ٢٠١٩، ولأغراض الشركة العامة. يُستحق سداد هذه القروض على مدى ثلاث إلى سبع سنوات بأقساط نصف سنوية. يتم ضمان هذه القروض بموجب ما يلي:

- ضمان أن تكون الضمانات المقدمة للبنك مساوية للضمانات المقدمة أو الممنوحة والتعهدات مع البنوك والمؤسسات المقرضة الأخرى.
- خطاب تعهد بتحويل الإيجارات السنوية للمستأجرين الحاليين من خلال الحسابات الجارية.

١٧ قروض بنكية (تابع)

تخضع التسهيلات التي حصلت عليها الشركة لتعهدات معينة يجب الالتزام بها. وفقًا لاتفاقيات التسهيلات فيما يتعلق بالتعهدات الرئيسية، تتعهد الشركة بما يلي:

١ استخدام التسهيلات المعتمدة للأنشطة التجارية، بما يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية؛

٢ الاحتفاظ بحصة الأغلبية في أسهم شركة دبي للاستثمار (الشركة الأم) طوال مدة التسهيلات؛

٣ الحفاظ على نسبة صافي الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء عند مستوى أقصى قدره ٤ اضعاف أو أقل (باستثناء الأرصدة النقدية)؛

٤ الحفاظ على نسبة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء إلى الربح لا تقل عن ٢,٥ ضعف؛ (يتم حساب الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء بعد خصم أرباح التقييم)؛

٥ ألا تقل القيمة الإجمالية للعقارات الاستثمارية عن ٤,٥ مليار درهم في جميع الأوقات؛

٦ ضمان ألا تقل نسبة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء إلى خدمة الدين عن ١,٢٥:١ خلال أي فترة اختبار ذات صلة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، التزمت الشركة بالتعهدات المالية لجميع تسهيلات الاقتراض الخاصة بها.

١٨ عقود الإيجار

الشركة كمستأجر

تستأجر الشركة محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي ومساحات مكتبية. عادةً ما تستمر عقود الإيجار لمدة تتراوح من ١٠ إلى ١٣ سنة.

موجودات حق الاستخدام

فيما يلي موجودات حق الاستخدام المعترف بها كجزء من الممتلكات والآلات والمعدات:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٢١١,٠٢٤	٢٣٦,٦٩٦
اضافات	٧,٧٩٥	-
استهلاك	(٣٠,٤٧١)	(٢٥,٦٧٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	١٨٨,٣٤٨	٢١١,٠٢٤

التزامات الايجار

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٢٣٣,١٠٧	٢٥٢,٩٢٤
اضافات	٧,٧٩٥	-
الفوائد المُحملة خلال السنة	٢١,٦٧٢	١٨,٧٩٦
المبالغ المدفوعة خلال السنة	(٣٩,٣٨٨)	(٣٨,٦١٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٢٢٣,١٨٦	٢٣٣,١٠٧

تم تحليلها على النحو التالي:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
غير متداولة	١٩٩,٢٤٦	٢١١,٢٢٥
متداولة	٢٣,٩٤٠	٢١,٨٨٢
	٢٢٣,١٨٦	٢٣٣,١٠٧

١٨ عقود الإيجار (تابع)

المبالغ المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
استهلاك موجودات حق الاستخدام *(راجع ايضاح ٦)*	٣٠,٤٧١	٢٥,٦٧٢
فوائد على التزامات الإيجار *(راجع ايضاح ٢٤)*	٢١,٦٧٢	١٨,٧٩٦
مصروفات الإيجارات قصيرة الأجل	٧,٦٣٢	٧,٦٣٢

المبالغ المعترف بها في بيان التدفقات النقدية

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
فوائد على مدفوعات الإيجار *(راجع ايضاح ٢٤)*	٢١,٦٧٢	١٨,٧٩٦
المبلغ الأصلي لمدفوعات الإيجار	١٧,٧١٦	١٩,٨١٧
إجمالي مدفوعات الايجار خلال السنة	٣٩,٣٨٨	٣٨,٦١٣

تحليل فترات الاستحقاق - التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة

	القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار ألف درهم	الفائدة ألف درهم	الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
أقل من سنة	٢٣,٩٤٠	١٥,٤٠٤	٣٩,٣٤٤
من سنة إلى خمس سنوات	١١٥,٦٦٤	٤٢,٢٠٨	١٥٧,٨٧٢
أكثر من خمس سنوات	٨٣,٥٨٢	٧,٤٩٩	٩١,٠٨١
الإجمالي	٢٢٣,١٨٦	٦٥,١١١	٢٨٨,٢٩٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
أقل من سنة	٢١,٨٨٢	١٦,٥١٨	٣٨,٤٠٠
من سنة إلى خمس سنوات	١٠٥,٢١٥	٤٨,٣٨٥	١٥٣,٦٠٠
أكثر من خمس سنوات	١٠٦,٠١٠	١٨,٢٧٩	١٢٤,٢٨٩
الإجمالي	٢٣٣,١٠٧	٨٣,١٨٢	٣١٦,٢٨٩

١٨ عقود الإيجار (تابع)

الشركة بصفتها مؤجراً - عقود الإيجار التشغيلية

تقوم الشركة بتأجير عقاراتها الاستثمارية لأطراف أخرى وأطراف ذات علاقة. عادةً ما تكون مدة هذه العقود أكثر من سنة. وقد صنّفت الشركة هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية، لأنها لا تنقل بشكل جوهري جميع المخاطر والامتيازات المرتبطة بملكية الموجودات.

يوضح الجدول التالي تحليل استحقاق مدفوعات الإيجار، مبيناً مدفوعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها من عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء بعد تاريخ التقرير:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
أقل من سنة	٦٠١,٣٤٧	٦١٢,٩٥٥
من سنة إلى سنتين	٦٠٥,٩٧٦	٦١٠,١٨٦
من سنتين إلى ثلاث سنوات	٦٠٥,٦٧٠	٦١٢,٢٨٤
من ثلاث إلى أربع سنوات	٦٠٦,٢٠١	٦٠٨,٧٦١
من أربع إلى خمس سنوات	٦٠٦,٠٦٥	٦٠٧,٨٢٤
أكثر من خمس سنوات	٣,٨١٦,٦٨٢	٤,٣٥٢,٠٠٠
	٦,٨٤١,٩٤١	٧,٤٠٤,٠١٠

١٩ ذمم دائنة تجارية وأخرى

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
مستحق الدفع لحكومة دبي مقابل حصتها من أرباح الشركة المحققة *(راجع إيضاح ٢٢ وأدناه)*	١٤٠,٠٥٥	١١٤,٣٥٧
ذمم دائنة تجارية	٣٢,٨١١	٣١,٠٣١
مبالغ مستحقة الدفع للموظفين	١٥,٠٥١	١٥,٥٧٨
الفوائد المستحقة *(راجع إيضاح ١٧)*	١٨,٤٤٠	١٠,٤٨٦
المخصصات	٨,٤٤١	٨,٤٤١
ذمم المحتجزات الدائنة	٤,٢١٥	٢,٣٠٧
ذمم دائنة أخرى واستحقاقات	٧٢,١٥٧	٢١,٢٩٠
	٢٩١,١٧٠	٢٠٣,٤٩٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ووفقًا لاتفاقية الإيجار طويلة الأجل للشركة مع حكومة دبي، اعترفت الشركة باستحقاقات بقيمة ١٤٠,١ مليون درهم (٢٠٢٤: ١١٤,٣ مليون درهم) مقابل حصة ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة (قبل أرباح التقييم العادل) المستحقة الدفع لحكومة دبي (راجع الإيضاحين ٧ و٢٢).

٢٠ ايجارات غير مكتسبة

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
إيجارات غير مكتسبة – إيرادات الإيجار	٨٨,٢٤١	٨٥,٨١٣
إيجارات غير مكتسبة – إيرادات الايجار من الباطن	٩٤,٠٠٥	٨٧,٧٢٠
	١٨٢,٢٤٦	١٧٣,٥٣٣

٢١ الإيرادات

أ خطوط الخدمات والمنتجات الرئيسية

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
إيرادات الإيجار	٥٩٣,٢٤٣	٦٠٤,٠٠١
إيرادات الايجار من الباطن	١٥٠,٣٥٤	١١٥,٠٠٩
إيرادات خدمات الري والصرف الصحي	٩٦,٣١١	٨٧,٩٤٨
رسوم الخدمات	٦٤,٠٠٣	٥٧,٥٨٠
تحويل إيرادات عقد الإيجار	٥٥,٨٠١	٢٧,٥٥٦
	٩٥٩,٧١٢	٨٩٢,٠٩٤

ب التوزيع الجغرافي للإيرادات

تحقق الشركة كافة إيراداتها من دولة الإمارات العربية المتحدة.

ج توقيت الاعتراف بالإيرادات

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الإيرادات المعترف بها وفقا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ :		
الإيرادات المعترف بها مع مرور الوقت	٦٤,٠٠٣	٥٧,٥٨٠
الإيرادات المعترف بها في نقطة زمنية محددة	١٥٢,١١٢	١١٥,٥٠٤
	٢١٦,١١٥	١٧٣,٠٨٤
الإيرادات المعترف بها وفقا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦	٧٤٣,٥٩٧	٧١٩,٠١٠
	٩٥٩,٧١٢	٨٩٢,٠٩٤

٢٢ تكلفة تقديم الخدمات

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الحصة من الأرباح المحققة المستحقة لحكومة دبي *(راجع ايضاح ١٩)*	١٤٠,٠٥٥	١١٤,٣٥٧
تكلفة معالجة مياه الصرف الصحي	٣٣,٨٠٥	٣٣,٣٤٥
مصروفات الصيانة	٢٩,٧٤٩	٤٢,٠٨٩
مصروفات الاستهلاك *(راجع ايضاح ٦)*	٢٩,٦٩١	٢٥,٦٧٢
مشاركة تكاليف أعمال البنية التحتية والتطوير مع هيئة الطرق والمواصلات *(راجع ايضاح ٢٧)*	٢٩,٠٧٧	٢٩,٠٧٧
أخرى	١٣,٤٧٩	١٤,٧١٧
	٢٧٥,٨٥٦	٢٥٩,٢٥٧

٢٣ مصروفات إدارية

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
تكاليف الموظفين	٢١,٩٠٤	٢٤,٠٠٠
الإصلاح والصيانة	٤,١٦١	٤,٩٥٠
المصروفات القانونية والمهنية	٣,٤٨٦	٣,٥٣٩
مصروفات التسويق	٢,٠٨٠	٢,٢٣٠
مصروفات الاستهلاك *(راجع إيضاح ٥)*	١,٣٧٠	١,٢٩٠
أخرى	٢,٤٥٧	٣,١٩١
	٣٥,٤٥٨	٣٩,٢٠٠

٢٤ صافي تكاليف التمويل

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
إيرادات التمويل		
فوائد على مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة *(راجع إيضاح ١٠ وأدناه)*	٨,٤٩٩	٦,٢٢٨
إلغاء الخصم على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة	٨,٣١٨	-
فوائد على ودائع بنكية قصيرة الأجل	-	٢
	١٦,٨١٧	٦,٢٣٠
تكاليف التمويل		
فوائد على قروض بنكية *(راجع إيضاح ١٧)*	(١١٧,٠٠١)	(١٣٣,٠٤٨)
فوائد على التزامات الايجار *(راجع إيضاح ١٨)*	(٢١,٦٧٢)	(١٨,٧٩٦)
خصم الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٣,٢٢٣)	-
رسوم بنكية	(٣٢٩)	(١,٢٩٣)
	(١٤٢,٢٢٥)	(١٥٣,١٣٧)
صافي تكاليف التمويل	(١٢٥,٤٠٨)	(١٤٦,٩٠٧)

تتراوح معدلات الفائدة على المبالغ المستحقة من بعض الأطراف ذات العلاقة بين ٤,٤ ٪ إلى ٩٪ سنوياً.

٢٥ التزامات طارئة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم يكن لدى الشركة أي التزامات طارئة *(٢٠٢٤: لا شيء)*.

٢٦ ارتباطات

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
ارتباطات رأسمالية	١١,٢٩٦	٤٦,٠١٧
ارتباطات تشغيلية	١٠١,٧٦٩	٢١٠,٨٣٥

تتصل الارتباطات التشغيلية بشكل رئيسي بارتباط يتعلق باتفاقية موقعة مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة أعمال البنية التحتية والتطوير في المناطق المجاورة. ويبلغ إجمالي الارتباط القائم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٠١,٨ مليون درهم *(٢٠٢٤: ١٣٠,٨ مليون درهم)*، وسيتم سداده حتى ٢٠٢٩.

٢٧ الأدوات المالية

تشمل الموجودات المالية للشركة النقد لدى البنك، والذمم المدينة التجارية والأخرى، وذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. تشمل المطلوبات المالية للشركة الذمم الدائنة التجارية والأخرى والتزامات الايجار والقروض البنكية والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة. تم بيان السياسات المحاسبية للموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاح رقم ٣.

مخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان.

التعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي الحد الأقصى لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
ذمم مدينة تجارية والأخرى *(باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً)*	٩١٥,١٤٨	٣٤٧,٤٤١
مستحق من أطراف ذات علاقة	٢٧٧,٤٣٨	٩٧,٤٥١
نقد لدى البنوك	١٣٠,٢١٠	١١١,٥٥٦
ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل	٢٦,٩٧٠	٥٥,٠٢٣
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	١٦,٧٩١	١٧,٩٨٨
	١,٣٦٦,٥٥٧	٦٢٩,٤٥٩

تحدّ الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة سوقية موثوقة. لا تتوقع إدارة الشركة أن تتخلف أي جهة مقابلة عن الوفاء بالتزاماتها.

خسائر انخفاض القيمة

تطبق الشركة النهج المبسط للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على الموجودات المالية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والذي يستخدم مخصص خسائر متوقعة طوال عمر جميع الموجودات المالية.

لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تجميع الموجودات المالية بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة التأخر في السداد. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى خسائر الائتمان التاريخية. يتم تعديل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على سداد الذمم المدينة.

حددت الشركة الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات العربية المتحدة باعتباره العامل الأكثر أهمية، وبناءً على ذلك، تقوم بتعديل معدلات الخسائر التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

استناداً إلى ممارسات إدارة مخاطر الائتمان الحالية، تم تحديد تعريف التعثر الذي يعكس بدقة التدهور التدريجي للذمم المدينة ذات الصلة.

يتم احتساب الضمانات ضمن تقديرات الخسائر المحتملة في حالة التعثر، وبالتالي لا تُستخدم لتعديل التعرض عند حساب خسائر الائتمان المتوقعة. تحدّ الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة سوقية موثوقة. لا تتوقع إدارة الشركة تخلف أي طرف مقابل رئيسي عن الوفاء بالتزاماته.

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

مخاطر الائتمان (تابع)

خسائر انخفاض القيمة (تابع)

فيما يلي فترات استحقاق الذمم المدينة التجارية وخسائر انخفاض قيمة ذمم الإيجار المدينة في تاريخ التقرير:

	متوسط معدل الخسائر المرجح ٢٠٢٥	الإجمالي ٢٠٢٥	مخصص انخفاض القيمة ٢٠٢٥	متوسط معدل الخسائر المرجح ٢٠٢٤	الإجمالي ٢٠٢٤	مخصص انخفاض القيمة ٢٠٢٤
		ألف درهم	ألف درهم		ألف درهم	ألف درهم
من ٠ إلى ٣٠ يوم	٪١.٨٠	١٦,٩١٦	(٣٠٤)	٪٠.١١	١٩,٤٧٥	(٢١)
من ٣١ إلى ٩٠ يوم	٪٠.٢٩	٤٤,٩٣٠	(١٣٢)	٪٠.١١	٢٤,٣٩٨	(٢٦)
من ٩١ إلى ١٨٠ يوم	٪٠.٠٦	٤١,٠٠٧	(٢٦)	٪٠.١١	٥٤,٩٥١	(٥٨)
من ١٨١ إلى ٣٦٥ يوم	٪٢.١١	٨٨,٥٩٢	(١,٨٧٢)	٪٠.٨٥	٩٨,٣٩٦	(٥٦٦)
أكثر من ٣٦٥ يوم	٪٤٦.٥٨	١٥٤,٣١٢	(٧١,٨٧٣)	٪٣٤.٧١	٢٢٩,٦٩٢	(٧٩,٧١٨)
		٣٤٥,٧٥٧	(٧٤,٢٠٧)		٤٢٦,٩١٢	(٨٠,٣٨٩)

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم الإيجار المدينة خلال السنة:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٨٠,٣٨٩	٧٧,٤٧٩
مبالغ مشطوبة	(٢٢,٦٠٠)	-
صافي إعادة قياس مخصص الخسارة	١٦,٤١٨	٢,٩١٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٧٤,٢٠٧	٨٠,٣٨٩

يتم استخدام نهج مبسط لتحديد مخصص خسائر الائتمان من الذمم المدينة التجارية ضمن قطاع العقارات وذمم عقود الإيجار التمويلي المدينة. يتم استخدام مصفوفة مخصصات لتحديد المخصص بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر عن السداد، والتي تمتد لـ ٩٠ يوم من تاريخ تعثر الطرف المقابل عن سداد الدفعة التعاقدية.

سجلت الشركة، ضمن مخصص الخسائر المذكور أعلاه، مخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٦٤,٢ مليون درهم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (*٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٠,٥ مليون درهم*).

يخضع النقد وما يعادله والذمم المدينة الأخرى أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. بالنسبة للنقد وما يعادله، يتم استخلاص احتمالية التعثر عن السداد من المقارنات ومعدلات التعثر عن السداد التي تجريها وكالات التصنيف الائتماني الخارجية. يتم استخلاص تقدير الخسائر المحتملة عند التعثر من توجيهات بازل. لقد كانت خسائر انخفاض القيمة المحددة من النقد وما يعادله والذمم المدينة الأخرى ضئيلة.

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في احتمال عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تتعلق هذه المخاطر بشكل رئيسي بالذمم الدائنة التجارية والأخرى والمستحق للأطراف ذات العلاقة. تتمثل استراتيجية الشركة لإدارة السيولة في ضمان توفر سيولة كافية لديها، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في الظروف العادية والحرجة على حد سواء، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو الإضرار بسمعة الشركة.

تحرص الشركة على الحفاظ على مستوى النقد والأرصدة المصرفية والاستثمارات السائلة الأخرى بما يتجاوز التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة من الالتزامات المالية، باستثناء التأثير المحتمل للظروف الاستثنائية التي لا يمكن التنبؤ بها بشكل معقول، مثل الكوارث الطبيعية.

فيما يلي فترات الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية، بما في ذلك مدفوعات الفائدة:

	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
الذمم الدائنة التجارية والأخرى*	٢٨٢,٧٢٩	٢٨٢,٧٢٩	٢٨٢,٧٢٩	-
مستحقات إلى الأطراف ذات العلاقة	٣٢٥,٢٠٢	٣٢٥,٢٠٢	٣٢٥,٢٠٢	-
التزامات الإيجار	٢٢٣,١٨٦	٢٨٨,٢٩٧	٣٩,٣٤٤	٢٤٨,٩٥٣
القروض البنكية	٢,٤٤٤,٨٩٤	٢,٧٢١,٩٩٣	٤٩٣,٢٤٤	٢,٢٢٨,٧٤٩
الإجمالي	٣,٢٧٦,٠١١	٣,٦١٨,٢٢١	١,١٤٠,٥١٩	٢,٤٧٧,٧٠٢

	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
الذمم الدائنة التجارية والأخرى*	١٩٥,٠٤٩	١٩٥,٠٤٩	١٩٥,٠٤٩	-
مستحقات إلى الأطراف ذات العلاقة	٩٤٦	٩٤٦	٩٤٦	-
التزامات الإيجار	٢٣٣,١٠٧	٣١٦,٢٨٩	٣٨,٤٠٠	٢٧٧,٨٨٩
القروض البنكية	٢,٠٧٧,٠٦٢	٢,٣٧٣,٠٦٥	٣٥٦,٤٤٢	٢,٠١٦,٦٢٣
الإجمالي	٢,٥٠٦,١٦٤	٢,٨٨٥,٣٤٩	٥٩٠,٨٣٧	٢,٢٩٤,٥١٢

* باستثناء المخصصات.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في أن تؤثر تغيرات أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة، على إيرادات الشركة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. يهدف نظام إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة، مع تحقيق أقصى عائد ممكن.

(١) مخاطر العملات

تتعرض الشركة لمخاطر العملات في المعاملات التي تتم بعملة غير العملة التشغيلية للشركة، وهي في الأساس الدولار الأمريكي. لا تتعرض الشركة لأي مخاطر عملات أجنبية من المعاملات التي تتم بالدولار الأمريكي، حيث أن سعر صرف الدرهم الإماراتي ثابت أمام الدولار الأمريكي.

(٢) مخاطر سعر الفائدة

يتعلق تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة بشكل أساسي بقروضها المصرفية وودائعها قصيرة الأجل لدى البنوك ذات أسعار الفائدة المتغيرة، والتي تتغير بشكل عام استناداً إلى أسعار الإقراض الأساسية للبنوك على فترات منتظمة، مما يعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة من التدفقات النقدية. تتولى الإدارة العليا للشركة إدارة المخاطر، حيث تقوم بتحديد وتقييم المخاطر المالية والتحوط بشأنها (حيثما يكون مناسباً).

تراقب الشركة بانتظام مدى تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة، وتقوم، عند الضرورة، بتحويل أسعار الفائدة المتغيرة المتفق عليها إلى أسعار فائدة ثابتة.

فيما يلي أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تخضع لفائدة لدى الشركة في تاريخ التقرير:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير:		
القروض البنكية	٢,٤٤٤,٨٩٤	٢,٠٧٧,٠٦٢

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات المالية ذات سعر الفائدة الثابت

لا تقوم الشركة باحتساب أي موجودات أو مطلوبات مالية ذات سعر فائدة ثابت بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر؛ لذلك، فإن أي تغيير في أسعار الفائدة في تاريخ إعداد التقارير لن يؤثر على الأرباح أو الخسائر.

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير

من شأن تغيير أسعار الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ أن يزيد/ ينقص الأرباح أو الخسائر بمبلغ ٢٤,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢٠,٨ مليون درهم). يفترض هذا التحليل ثبات جميع المتغيرات الأخرى، ولا سيما أسعار صرف العملات الأجنبية.

القيم العادلة مقابل القيم الدفترية

تقارب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية قيمتها الدفترية في تاريخ إعداد بيان المركز المالي.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة الشركة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لضمان كسب ثقة المستثمرين والدائنين والسوق، ودعم النمو المستقبلي لأعمالها. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي يُعرف بأنه صافي الأرباح السنوية المنسوب إلى مساهمي الشركة مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين. كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين. يسعى مجلس الإدارة إلى تحقيق التوازن بين العوائد المرتفعة التي قد تتحقق مع زيادة مستويات الاقتراض، وبين الامتيازات والضمانات التي يوفرها مركز رأسمالي سليم.

تراقب الشركة رأس المال بناءً على نسبة المديونية، والتي تُحسب بقسمة صافي الدين على إجمالي رأس المال. يتم احتساب صافي الدين بجمع القروض البنكية، ثم طرح النقد وما يعادله.

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

إدارة رأس المال (تابع)

يتم احتساب إجمالي رأس مال الشركة بجمع "إجمالي حقوق الملكية" كما هو موضح في بيان المركز المالي مع صافي الدين.

فيما يلي نسب المديونية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٢٠٢٤:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
القروض البنكية – تستحق السداد خلال سنة واحدة *(راجع الإيضاح رقم ١٧)*	٣٨٤,١٩٦	٢٤١,٣٢٣
القروض البنكية - تستحق السداد بعد سنة واحدة *(راجع الإيضاح رقم ١٧)*	٢,٠٦٠,٦٩٨	١,٨٣٥,٧٣٩
	٢,٤٤٤,٨٩٤	٢,٠٧٧,٠٦٢
مطروحاً منها: النقد وما يعادله *(راجع الإيضاح رقم ١٢)*	(١٣٠,٢٨٢)	(١١١,٦٣٠)
صافي الدين	٢,٣١٤,٦١٢	١,٩٦٥,٤٣٢
إجمالي حقوق الملكية	٤,٥٥١,٩١٥	٥,٤٢٣,٥٠٢
إجمالي رأس المال	٦,٨٦٦,٥٢٧	٧,٣٨٨,٩٣٤
نسبة المديونية	٠,٣٤	٠,٢٧

	النقد وما يعادله ألف درهم	القروض البنكية مستحقة السداد خلال سنة واحدة ألف درهم	القروض البنكية القروض البنكية مستحقة السداد بعد سنة واحدة ألف درهم	صافي الدين ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٥	١١١,٦٣٠	(٢٤١,٣٢٣)	(١,٨٣٥,٧٣٩)	(١,٩٦٥,٤٣٢)
التغيرات النقدية:				
زيادة في النقد وما يعادله	١٨,٦٥٢	-	-	١٨,٦٥٢
متحصلات القروض البنكية *(راجع ايضاح رقم ١٧)*	-	(٥٣٧,٩٣٥)	(٢٨١,٣٤٠)	(٨١٩,٢٧٥)
سداد القروض البنكية *(راجع ايضاح رقم ١٧)*	-	٤٥١,٤٤٣	-	٤٥١,٤٤٣
التغيرات غير النقدية:				
إعادة التصنيف	-	(٥٦,٣٨١)	٥٦,٣٨١	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٣٠,٢٨٢	(٣٨٤,١٩٦)	(٢,٠٦٠,٦٩٨)	(٢,٣١٤,٦١٢)

	النقد وما يعادله ألف درهم	القروض البنكية مستحقة السداد خلال سنة واحدة ألف درهم	القروض البنكية القروض البنكية مستحقة السداد بعد سنة واحدة ألف درهم	صافي الدين ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٤	١٣٦,٩٥٥	(٣٧٤,٦٩٤)	(١,٥٨٠,٧٢٢)	(١,٨١٨,٤٦١)
التغيرات النقدية:				
زيادة في النقد وما يعادله	(٢٥,٣٢٥)	-	-	(٢٥,٣٢٥)
متحصلات القروض البنكية *(راجع ايضاح رقم ١٧)*	-	(١٤٦,٩٣٥)	(٤٥٩,٥١٠)	(٦٠٦,٤٤٥)
سداد القروض البنكية *(راجع ايضاح رقم ١٧)*	-	٤٨٤,٧٩٩	-	٤٨٤,٧٩٩
التغيرات غير النقدية:				
إعادة التصنيف	-	(٢٠٤,٤٩٣)	٢٠٤,٤٩٣	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١١١,٦٣٠	(٢٤١,٣٢٣)	(١,٨٣٥,٧٣٩)	(١,٩٦٥,٤٣٢)

٢٨ ضريبة الدخل

أ. المبالغ المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
مصروفات ضريبة الدخل الحالية	٥٨,٧٧٦	٣٩,٠٥٦
مصروفات الضريبة المؤجلة	٤٦,٧٥٢	٥٣,٢٨٧
	١٠٥,٥٢٨	٩٢,٣٤٣

ب. المبالغ المعترف بها في بيان المركز المالي

فيما يلي الحركة في التزام الضريبة الحالي:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
ضريبة الدخل مستحقة الدفع في بداية السنة	٣٩,٠٥٦	-
المحمل للسنة، صافي	٥٨,٧٧٦	٣٩,٠٥٦
ضريبة الدخل المدفوعة*	(٤١,١٧٩)	-
ضريبة الدخل مستحقة الدفع في نهاية السنة	٥٦,٦٥٣	٣٩,٠٥٦

فيما يلي الحركة في الضريبة المؤجلة:

٢٠٢٥	الرصيد في ١ يناير	معترف به في الأرباح أو الخسائر	الرصيد في ٣١ ديسمبر
استثمارات عقارية	(٥٣,٢٨٧)	(٤٧,٩٦٤)	(١٠١,٢٥١)
مخصصات	-	١,٢١٢	١,٢١٢
	(٥٣,٢٨٧)	(٤٦,٧٥٢)	(١٠٠,٠٣٩)
مصنف عنها على أنها:			
التزامات ضريبية مؤجلة			١٠٠,٠٣٩

٢٠٢٤	الرصيد في ١ يناير	معترف به في الأرباح أو الخسائر	الرصيد في ٣١ ديسمبر
استثمارات عقارية	-	٥٣,٢٨٧	٥٣,٢٨٧
مصنف عنها على أنها:			
التزامات ضريبية مؤجلة			٥٣,٢٨٧

تتألف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة بشكل أساسي من الفروق المؤقتة. اختارت الشركة الاعتراف بالأرباح والخسائر على "أساس التحقيق" للموجودات والمطلوبات المحتفظ بها في الحساب الرأسمالي فقط، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالمطلوبات الضريبية المؤجلة في السنة الحالية بسبب الأرباح غير المحققة من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، تم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة في السنة الحالية بسبب انخفاض قيمة الموجودات الرأسمالية.

في ٢٣ يونيو ٢٠٢٥، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة القرار الوزاري رقم ١٧٣ لسنة ٢٠٢٥، الذي يقدّم تعديلات على الاستهلاك للاستثمارات العقارية المحتسبة بالقيمة العادلة بموجب قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات، ويبدأ العمل به اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٥. بموجب هذا القرار، يحق للشركة المطالبة بخصم ضريبي للاستهلاك بنسبة أقل بين ٤٪ على التكلفة الأصلية أو القيمة الدفترية الضريبية لاستثماراتها العقارية، حيث يتم احتساب الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة وقد اختارت الشركة فرض الضريبة على أساس التحقيق. بناءً على ذلك، قامت الشركة بالمطالبة بالاستهلاك الضريبي على الاستثمارات العقارية وتم تسجيل الالتزام الضريبي المؤجل ذات الصلة، حيث يترتب على هذا الاستهلاك الضريبي فرقًا مؤقتًا يتم عكسه في حال بيع الاستثمارات العقارية.

تتعلق مصروفات ضريبة الدخل بالضريبة مستحقة الدفع على نتائج الشركة، بعد تعديلها وفقاً لقوانين وأنظمة الضرائب في الدول التي تزاول فيها الشركة أعمالها.

٢٨ ضريبة الدخل *(تابع)*

ج. مطابقة معدل الضريبة الفعلي

	٢٠٢٥		٢٠٢٤
	ألف درهم		ألف درهم
الأرباح قبل الضريبة	١,١٩٨,٩٤١		١,٠٤٩,٥١٥
الضريبة باستخدام معدل الضريبة المحلي للشركة	٩.٠٠٪	١٠٧,٩٠٥	٩.٠٠٪	٩٤,٤٥٦
الأثر الضريبي لـ:				
الإعفاء من الحد الأدنى	٠.٠٠٪	-	٠.٠٠٪	(٣٤)
المصروفات الضريبية المتعلقة بالسنة السابقة	٠.١٨٪	٢,١٢٣	٠.٠٠٪	-
أخرى	-٠.٣٨٪	(٤,٥٠٠)	-٢٠.٠٠٪	(٢,٠٧٩)
معدل الضريبة الفعلي	٨.٨٠٪	١٠٥,٥٢٨	٨.٨٠٪	٩٢,٣٤٣

تعتبر الشركة جزء من مجموعة ضريبية، وتتولى الشركة الأم سداد ضريبة الدخل بالإنابة عن المجموعة. تتم تسوية الالتزامات الضريبية للشركة من خلال اتفاقيات فيما بين الشركات مع الشركة الأم. يتم الاعتراف بالضرائب الحالية والمؤجلة كما لو أن الشركة خاضعة للضريبة بحقها الخاص.

د. الحد الأدنى العالمي للضريبة التكميلية

في تاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٥، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض الضريبة التكميلية على المؤسسات متعددة الجنسيات ("قرار مجلس الوزراء")، والذي يقدم الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية (DMTT) على الكيانات الأعضاء في المؤسسات متعددة الجنسيات العاملة في دولة الإمارات (MNEs). تسري فعالية القرار اعتباراً من السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، يتم فرض الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية على الكيانات الإماراتية منخفضة الضريبة، بما يضمن حدًا أدنى لمعدل الضريبة الفعّال بنسبة ١٥٪ داخل دولة الإمارات. إن شركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة الأم الأساسية") مع الكيانات التابعة لها ("المجموعة") مؤهلة كمؤسسة متعددة الجنسيات، حيث تجاوزت إيراداتها الموحدة ٧٥٠ مليون يورو في سنتين من السنوات الأربع السابقة؛ لذلك ستنطبق لوائح ضريبة الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية على المجموعة.

تتضمن المادة ٩-٣ من إطار عمل الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية في الإمارات العربية المتحدة إعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي، الذي يتيح تقليل الضريبة الإضافية إلى الصفر للكيانات الإماراتية لمدة تصل إلى خمس سنوات، شريطة استيفاء شروط محددة. وتفي المجموعة بمعايير إعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أي التزام بضريبة إضافية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

علاوة على ذلك، لا يزال من غير الواضح ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة الثانية تُسفر عن فروق مؤقتة إضافية، وما إذا كان يتعين إعادة قياس الضرائب المؤجلة للقواعد النموذجية للركيزة الثانية، وما هو معدل الضريبة الذي يتعين استخدامه لقياس الضرائب المؤجلة. في إطار الاستجابة لهذه الحالة من عدم اليقين، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل" في ٢٣ مايو ٢٠٢٣. تقدم هذه التعديلات استثناءً مؤقتاً إلزامياً من تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي بموجبه لا تعترف الشركة أو تفصح عن معلومات حول موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية / تآكل القاعدة الضريبية وتحويل الأرباح الصادرة عن مجموعة العشرين.

وقد قامت الشركة بتطبيق هذا الاستثناء الإلزامي فيما يتعلق بالاعتراف والإفصاح عن موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة الناشئة عن ضرائب الدخل الخاصة بالركيزة الثانية.

٢٩ ربحية السهم

يستند احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة إلى صافي الربح للسنة والمتوسط المرجّح لعدد الأسهم العادية القائمة، ويحتسب كما يلي:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ربح السنة (ألف درهم)	١,٠٩٣,٤١٣	٩٥٧,١٧٢
المتوسط المرجّح لعدد الأسهم القائمة	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
ربحية السهم الأساسية والمخففة (ألف درهم)	٥٤,٦٧	٤٧,٨٦

٣٠ القطاع التشغيلي

تندرج الاستثمارات العقارية الخاصة بالشركة ضمن قطاع تشغيلي يصدر بشأنه تقارير. ويعرض الملخص التالي وصفاً لعمليات القطاع الذي يصدر بشأنه تقارير:

القطاع الصادر بشأنه تقارير	العمليات
البنية التحتية والمرافق المساندة	"تطوير وتأجير الأراضي المزودة بالخدمات والعقارات المرتبطة بها داخل مجمع دبي للاستثمار، وتحقيق الإيرادات الإيجارية من عقود الإيجار طويلة الأجل، وتقديم خدمات إدارة الممتلكات والمرافق ذات الصلة."

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة التقارير الإدارية الداخلية الخاصة بالقطاع التشغيلي كل ثلاثة أشهر على الأقل.

فيما يلي المعلومات المتعلقة بعمليات القطاع الصادر بشأنه تقارير. ويتم قياس الأداء استناداً إلى إيرادات القطاع والربح قبل الضريبة، حيث ترى الإدارة أن الربح قبل الضريبة هو العامل الأكثر أهمية في تقييم نتائج القطاع التشغيلي مقارنةً بالمنشآت الأخرى العاملة في المجال ذاته.

	البنية التحتية والمرافق المساندة	
	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات	٩٥٩,٧١٢	٨٩٢,٠٩٤
ربح التقييم العادل للاستثمارات العقارية	٦٣٨,٧٢٢	٥٩٢,٠٨٦
ربح من بيع الاستثمارات العقارية	٣٨,٥٨٠	-
إيرادات التمويل وإيرادات أخرى	٣١,٨٨٤	١٩,٨٣٩
إجمالي الإيرادات	١,٦٦٨,٨٩٨	١,٥٠٤,٠١٩
تكلفة المبيعات وتقديم الخدمات	(٢٧٥,٨٥٦)	(٢٥٩,٢٥٧)
تكاليف تمويل	(١٤٢,٢٢٥)	(١٥٣,١٣٧)
مصروفات إدارية	(٣٥,٤٥٨)	(٣٩,٢٠٠)
صافي خسائر انخفاض القيمة على الموجودات المالية	(١٦,٤١٨)	(٢,٩١٠)
الربح قبل الضريبة	١,١٩٨,٩٤١	١,٠٤٩,٥١٥
إجمالي الموجودات	٨,١٧٥,٣٠٥	٨,٢٠٣,٩٨٣
إجمالي المطلوبات	٣,٦٢٣,٣٩٠	٢,٧٨٠,٤٨١

٣١ معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف المعلومات المالية للسنة السابقة عند الضرورة لتتوافق مع العرض المتّبع في هذه البيانات المالية. لا تؤثر إعادة التصنيفات على المبالغ التي أفصحت عنها الشركة في تقارير سابقة من صافي ربح أو صافي موجودات أو حقوق ملكية.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المحتويات	الصفحات
تقرير مجلس الإدارة	١
تقرير مدققي الحسابات المستقلين	٢ - ٥
بيان المركز المالي	٦
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر	٧
بيان التغيرات في حقوق الملكية	٨
بيان التدفقات النقدية	٩
إيضاحات حول البيانات المالية	١٠ - ٤٩

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

يسر مجلس الإدارة ("مجلس الإدارة") لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م ("الشركة") أن يقدم تقريره إلى جانب البيانات المالية المدققة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الأنشطة الرئيسية

تعمل الشركة في تخطيط وتطوير وإنشاء وتنظيم "مجمع دبي للاستثمار"، وتحقق إيرادات إيجارية من تأجير الأراضي ومرافق البنية التحتية المُنشأة عليها (الأراضي المخدومة).

الأداء المالي

أعلنت الشركة عن صافي أرباح بمبلغ ٩٥٧ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مقابل مبلغ ٦٦٤ مليون درهم للسنة السابقة.

بلغ صافي موجودات الشركة ٥,٤٢٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مقابل مبلغ ٥,٠٦٦ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ صافي المطلوبات المتداولة للشركة ١١٧ مليون درهم *(٢٠٢٣: صافي مطلوبات متداولة بمبلغ ٢٠٠ مليون درهم)*.

توزيعات الأرباح

أوصى مجلس الإدارة ووافق على توزيع أرباح نقدية بمبلغ ٦٠٠ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ *(٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥٠٠ مليون درهم)*.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من الأعضاء التالية:

السيد/ خالد جاسم محمد بن كلبان	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبد العزيز السركال	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبيد السلامي	عضو مجلس الإدارة

مدققو الحسابات

تم تعيين السادة/ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد كمدققي الحسابات للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.
تم أيضاً تعيين كي بي إم كمدققي الحسابات للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

شكر وتقدير

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

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

بالنيابة عن مجلس الإدارة

خالد جاسم محمد بن كلبان
رئيس مجلس الإدارة
التاريخ: 03 JUN 2025

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

إلى مساهمي شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

التقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة")، التي تشتمل على بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وبيانات للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر 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 المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية 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 مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فقرة *مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية* من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن الشركة 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 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.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك البيانات المالية بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢٤.

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

المعلومات الأخرى

تكون الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من تقرير أعضاء مجلس الإدارة.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية المعلومات الأخرى، كما أننا لا نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية. في حال خلصنا إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية

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

عند إعداد البيانات المالية، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة 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 الشركة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

تتمثل أهداف تدقيقنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي 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 إن وجد. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتُعتبر 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.

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية *(تابع)*

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية، 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 للشركة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعة من قبل الإدارة.

- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شك جوهري حول قدرة الشركة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية، 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 الشركة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم عرض البيانات المالية وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرضها بصورة عادلة.

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

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١، فإننا ننوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛

٢) تم إعداد البيانات المالية، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١؛

٣) قامت الشركة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛

٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع ما جاء في السجلات المحاسبية للشركة؛

٥) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١ حول البيانات المالية، لم تقم الشركة بشراء أي أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤؛

٦) يبين الإيضاح رقم ١٠ حول البيانات المالية، المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛ و

٧) بناءً على المعلومات التي أتيحت لنا، لم يسترع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، أي من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 03 JUN 2025

© ٢٠٢٦ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي إنترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر

	إيضاح	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	٥	٢١٣,٣٦٦	٢٤٠,٢١٤
استثمارات عقارية	٦	٧,٣٤٧,٠٦٩	٦,٧٤٤,٨٠٢
موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٨	١٧,٩٨٨	٣٨,٧٠٦
ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل	٩	٥٥,٠٢٣	٤٦,٥٢٩
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١١	٧,٥٣١	٩,٢٧١
		٧,٦٤٠,٩٧٧	٧,٠٧٩,٥٢٢
موجودات متداولة			
ذمم مدينة تجارية وأخرى	١١	٤٨٣,٥٥٩	٥٧٦,١٤٩
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠	٩٧,٤٥١	٩٣,٦١١
نقد وما يعادله	١٢	١١١,٦٣٠	١٣٦,٩٥٥
		٦٩٢,٦٤٠	٨٠٦,٧١٥
إجمالي الموجودات		٨,٣٣٣,٦١٧	٧,٨٨٦,٢٣٧
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٣	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
احتياطي قانوني	١٤	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
احتياطي عام	١٥	٥٥٣,٩٥٥	٥٥٣,٩٥٥
أرباح محتجزة		٤,٨٣٩,٥٤٧	٤,٤٨٢,٣٧٥
إجمالي حقوق الملكية		٥,٤٢٣,٥٠٢	٥,٠٦٦,٣٣٠
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض بنكية	١٧	١,٨٣٥,٧٣٩	١,٥٨٠,٧٢٢
مطلوبات الإيجار	١٨	٢١١,٢٢٥	٢٣٢,٥٦٩
التزام ضريبة مؤجلة	٢٨	٥٣,٢٨٧	-
		٢,١٠٠,٢٥١	١,٨١٣,٢٩١
مطلوبات متداولة			
قروض بنكية	١٧	٢٤١,٣٢٣	٣٧٤,٦٩٤
مطلوبات الإيجار	١٨	٢١,٨٨٢	٢٠,٣٥٥
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١٩	٢٠٣,٤٩٠	١٩٢,٢٤٣
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٠	٩٤٦	١٢٥,١٤٣
التزام ضريبة حالية	٢٨	٣٩,٠٥٦	-
إيجارات غير مكتسبة	٢٠	٣٠٣,١٦٧	٢٩٤,١٨١
		٨٠٩,٨٦٤	١,٠٠٦,٦١٦
إجمالي المطلوبات		٢,٩١٠,١١٥	٢,٨١٩,٩٠٧
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٨,٣٣٣,٦١٧	٧,٨٨٦,٢٣٧

بحسب أفضل ما وصل لعلمنا، تعبّر البيانات المالية بشكلٍ عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للشركة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 03 JUN 2025 ووقعها بالنيابة عن المجلس:

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٤٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٥.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

	إيضاح	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الإيرادات	٢١	٨٩٢,٠٩٤	٨٣٧,٩٦٩
تكلفة تقديم الخدمات	٢٢	(٢٥٩,٢٥٧)	(١٨٦,١٩١)
إجمالي الإيرادات		٦٣٢,٨٣٧	٦٥١,٧٧٨
مصروفات إدارية	٢٣	(٣٩,٢٠٠)	(٣٧,٨٢١)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم الإيجارات المدينة	٢٧	(٢,٩١٠)	(٤٦,٦٤١)
الأرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية	٦	٥٩٢,٠٨٦	٢٢٩,٨٤٢
إيرادات أخرى		١٣,٦٠٩	١٨,٧٣٤
الأرباح التشغيلية		١,١٩٦,٤٢٢	٨١٥,٨٩٢
تكاليف التمويل	٢٤	(١٥٣,١٣٧)	(١٥١,٩٩١)
إيرادات التمويل	٢٤	٦,٢٣٠	٣
صافي تكاليف التمويل	٢٤	(١٤٦,٩٠٧)	(١٥١,٩٨٨)
الأرباح قبل الضريبة		١,٠٤٩,٥١٥	٦٦٣,٩٠٤
مصروفات ضريبة الدخل	٢٨	(٩٢,٣٤٣)	-
أرباح السنة		٩٥٧,١٧٢	٦٦٣,٩٠٤
الدخل الشامل الآخر			
البنود التي لن يُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر:			
أرباح من إعادة تقييم ممتلكات وآلات ومعدات تم تحويلها إلى استثمارات عقارية	٥	-	١٣,١٨٦
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	١٣,١٨٦
إجمالي الدخل الشامل للسنة		٩٥٧,١٧٢	٦٧٧,٠٩٠

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٤٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٥.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

	ايضاح	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي عام ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٣٠٥,٢٨٥	٤,٨٨٩,٢٤٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
أرباح السنة		-	-	-	٦٦٣,٩٠٤	٦٦٣,٩٠٤
الدخل الشامل الآخر للسنة		-	-	-	١٣,١٨٦	١٣,١٨٦
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	٦٧٧,٠٩٠	٦٧٧,٠٩٠
المعاملات مع مالكي الشركة						
توزيعات						
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٢	-	-	-	(٥٠٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ١ يناير ٢٠٢٤		٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٥٣,٩٥٥	٤,٤٨٢,٣٧٥	٥,٠٦٦,٣٣٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة						
الأرباح والدخل الشامل الآخر للسنة		-	-	-	٩٥٧,١٧٢	٩٥٧,١٧٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	٩٥٧,١٧٢	٩٥٧,١٧٢
المعاملات مع مالكي الشركة						
توزيعات						
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٢	-	-	-	(٦٠٠,٠٠٠)	(٦٠٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		**٢٠,٠٠٠**	**١٠,٠٠٠**	**٥٥٣,٩٥٥**	**٤,٨٣٩,٥٤٧**	**٥,٤٢٣,٥٠٢**

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٤٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٥.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

بيان التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
		٢٠٢٤	٢٠٢٣
	إيضاح	ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الأرباح قبل الضريبة		١,٠٤٩,٥١٥	٦٦٣,٩٠٤
تعديلات لـ:			
مصروفات الاستهلاك	٥	٢٦,٩٦٢	٢٧,٠٤٥
تكاليف التمويل	٢٤	١٥٣,١٣٧	١٥١,٩٩١
إيرادات التمويل	٢٤	(٦,٢٣٠)	(٣)
صافي خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم المحتجزات المدينة	٢٧	٢,٩١٠	٤٦,٦٤١
أرباح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية	٦	(٥٩٢,٠٨٦)	(٢٢٩,٨٤٢)
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٦٣٤,٢٠٨	٦٥٩,٧٣٦
التغيرات في رأس المال العامل:			
- ذمم مدينة تجارية وأخرى		٩١,٤٢٠	(٤٤,٧٨١)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٢٠,٧١٨	٥,٢٢٢
- المستحق من أطراف ذات علاقة		(٣,٨٤٠)	٩٠,٩٣٩
- ذمم دائنة تجارية وأخرى		١١,٢٤٧	(١٠١,٣٠٠)
- المستحق لأطراف ذات علاقة		(١٢٤,١٩٧)	١١١,١٢٩
- ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل		(٨,٤٩٤)	(٧,٩٨١)
- إيجارات غير مكتسبة		٨,٩٨٦	٢٩,٤٥٧
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٦٣٠,٠٤٨	٧٤٢,٤٢١
التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية			
إضافات على الممتلكات والآلات والمعدات	٥	(١١٤)	(١,٦٤٩)
إضافات على استثمارات عقارية	٦	(١٠,١٨١)	(١١,٠٨٢)
إيرادات تمويل مستلمة	٢٤	٦,٢٣٠	٣
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٤,٠٦٥)	(١٢,٧٢٨)
التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية			
توزيعات أرباح مدفوعة	١٦	(٦٠٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)
متحصلات من قروض بنكية	١٧	٦٠٦,٤٤٥	٢٠٩,٣٤٠
سداد قروض بنكية	١٧	(٤٨٤,٧٩٩)	(١٧٢,٥٧٤)
تكاليف تمويل أخرى مدفوعة		(١٣٤,٣٤١)	(١٣١,٢٠٦)
مدفوعات الإيجار	١٨	(٣٨,٦١٣)	(٣٨,٦١٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(٦٥١,٣٠٨)	(٦٣٣,٠٥٣)
صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما يعادله		(٢٥,٣٢٥)	٩٦,٦٤٠
النقد وما يعادله في بداية السنة	١٢	١٣٦,٩٥٥	٤٠,٣١٥
النقد وما يعادله في نهاية السنة	١٢	١١١,٦٣٠	١٣٦,٩٥٥

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٠ إلى ٤٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٢ إلى ٥.

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)

إيضاحات حول البيانات المالية *(تشكل جزءاً من البيانات المالية)*

١ معلومات عن الشركة

تم تأسيس وتسجيل شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م) ("الشركة") كشركة ذات مسؤولية محدودة في إمارة دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب الرخصة التجارية رقم ٥٠٢٧٣٠ بتاريخ ١٩ أكتوبر ١٩٩٧ وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة الساري في ذلك الوقت. يقع المكتب المسجل للشركة في ص.ب ١١١٤٨٥، دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

فيما يلي نمط المساهمة في الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤:

	الجنسية	نسبة المساهمة
دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة الأم" و "المجموعة" و"الشركة الأم الأساسية")	الإمارات العربية المتحدة	٩٩٪
دبي للاستثمار العقاري (ذ.م.م)*	الإمارات العربية المتحدة	١٪

* تحتفظ دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م بأسهم الشركة للمصلحة النفعية لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع.

تعمل الشركة في تخطيط وتطوير وإنشاء وتنظيم "مجمع دبي للاستثمار"، وتحقق إيرادات إيجارية من تأجير الأراضي ومرافق البنية التحتية المُنشأة عليها (الأراضي المخدومة).

تتمثل الأنشطة المسجلة للشركة في خدمات إدارة المنشآت، وشراء وبيع العقارات، والمجمع التجاري، وخدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة.

لم تقم الشركة بشراء أي أسهم خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣.

٢ أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية ("المعايير الدولية لإعداد التقارير 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 ("قانون الشركات").

تلتزم الشركة بالأحكام المعمول بها من قانون الشركات كما في تاريخ هذه البيانات المالية.

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات العقارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية معروضة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي")، وهو العملة الوظيفية للشركة. وقد تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٢-٤ استخدام الأحكام والتقديرات

أثناء إعداد هذه البيانات المالية قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة، وهي متسقة مع إدارة المخاطر لدى الشركة والتزاماتها المتعلقة بالمناخ حيثما كان ذلك مناسباً. ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات على أساس مستقبلي.

وبشكل خاص، يتم عرض المعلومات المتعلقة بالمجالات الجوهرية لعدم اليقين في التقديرات والأحكام الجوهرية عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية في الإيضاح رقم ٧.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٥ قياس القيم العادلة

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

لدى الشركة 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 الثالث، 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 تلبي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، بما في ذلك مستوى قياس القيمة العادلة الذي ينبغي أن تصنَّف فيه هذه التقييمات.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستعين الشركة 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 المُعلنة (غير المُعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- *المستوى ٢:* المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديرة بالملاحظة بالنسبة للأصل أو الالتزام، سواءً 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 الشركة 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 ٦ - الاستثمارات العقارية؛
- الإيضاح ٧ – التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة؛ و
- الإيضاح ٨ – موجودات مالية أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية المادية

تم تطبيق السياسات المحاسبية الواردة أدناه بصور متسقة من قبل الشركة على كافة الفترات المعروضة في هذه البيانات المالية.

٣-١ التغير في السياسة المحاسبية

تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة والالتزامات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات

طبقت الشركة تصنيف الالتزامات كالتزامات متداولة أو غير متداولة *(تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١)* والالتزامات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات *(تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١)* اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤. تُطبق التعديلات بأثر رجعي، وهي توضح متطلبات معينة لتحديد ما إذا كان يتعين تصنيف الالتزام على أنه متداول أو غير متداول وتتطلب إفصاحات جديدة لالتزامات القروض غير المتداولة التي تخضع لتعهدات خلال ١٢ شهر بعد فترة التقرير. أدى ذلك إلى تغيير في السياسة المحاسبية الخاصة بتصنيف الالتزامات التي يمكن تسويتها بأسهم الشركة (أي سندات قابلة للتحويل تصدرها الشركة).

تجاهلت الشركة سابقاً جميع خيارات التحويل المتعلقة بالطرف المقابل عند تصنيف الالتزامات ذات الصلة كمتداولة أو غير متداولة. وفقاً للسياسة الجديدة، عندما يتضمن الالتزام خيار تحويل للطرف المقابل يمكن بموجبه تسوية الالتزام من خلال تحويل الأسهم الخاصة بالشركة، تأخذ الشركة بالاعتبار خيار التحويل عند تصنيف الالتزام الأساسي كمتداول أو غير متداول ما لم يتم تصنيف الخيار كحقوق ملكية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢. تم تتأثر الالتزامات الأخرى للشركة بهذه التعديلات .
على الرغم من التغير في السياسة، لا يوجد أي تأثير رجعي على بيان المركز المالي نظراً لعدم وجود سندات قابلة للتحويل قائمة لدى الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ *(٢٠٢٣: لا شيء)*.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٢ المعايير المحاسبية الصادرة ولكن لم يتم تفعيلها بعد

يسري عدد من المعايير الجديدة للفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويُسمح بالتطبيق المبكر؛ إلا أن الشركة لم تقم بالتطبيق المبكر للمعايير المحاسبية الجديدة أو المعدلة التالية عند إعداد هذه البيانات المالية.

	تاريخ التفعيل
عدم إمكانية الصرف - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ *تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية*	١ يناير ٢٠٢٥
تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الأدوات المالية* والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الأدوات المالية: الإفصاحات*	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية - تعديلات على: - المعيار رقم ١ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة*؛ - المعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: *الأدوات المالية الإفصاحات والإرشادات المرفقة بشأن تطبيق المعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية*؛ - المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الأدوات المالية*؛ - المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *البيانات المالية الموحدة*؛ و - المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ *بيان التدفقات النقدية*.	١ يناير ٢٠٢٦
العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة – تعديلات على المعيارين رقم ٩ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	١ يناير ٢٠٢٦
المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *العرض والإفصاحات في البيانات المالية*	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار رقم ١٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات*	١ يناير ٢٠٢٧
بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين المستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك - تعديلات على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *البيانات المالية الموحدة* والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ *الاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة*	قيد التحديد

٣-٣ المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة والمفطة:

فيما يلي المعايير الجديدة أو المعدلة التي يتعين تطبيقها على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، والتي لا يترتب على تطبيقها تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة:

	تاريخ التفعيل
مطلوبات الإيجار عند البيع وإعادة التأجير - التعديلات على المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *عقود الإيجار*	١ يناير ٢٠٢٤
تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة والمطلوبات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ *عرض البيانات المالية*	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ *بيان التدفقات النقدية* والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية *الأدوات المالية: الإفصاحات – ترتيبات تمويل الموردين*	١ يناير ٢٠٢٤

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٤ العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي باستخدام سعر الصرف بتاريخ التقرير. إن الموجودات والمطلوبات غير النقدية المقومة بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يتم تحويلها إلى العملة الوظيفية 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 بشكل عام ضمن الأرباح أو الخسائر.

٣-٥ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

يتمثل صافي التزام الشركة فيما يتعلق بتعويضات الموظفين طويلة الأجل في قيمة الامتيازات المستقبلية التي اكتسبها الموظفون خلال فترة خدمتهم في الفترة الحالية والفترات السابقة. يتم تخفيض هذه الامتيازات لتحديد قيمتها الحالية. يتم الاعتراف بالمبالغ المعاد قياسها ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنشأ فيها.

بالنسبة للعاملين الأجانب بدوام كامل، يتم تكوين مخصص لتعويضات نهاية الخدمة وفقاً لأحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٣) لسنة ٢٠٢١ لدولة الإمارات العربية المتحدة ("قانون العمل")، وذلك استناداً إلى الراتب الحالي ومدة خدمتهم.

وبالنسبة للعاملين المواطنين بدوام كامل، يتم سداد مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية من قبل صاحب العمل بشكل شهري إلى الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية، وذلك وفقاً لأحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (٥٧) لسنة ٢٠٢٣ ("قانون المعاشات"). ويلتزم صاحب العمل بالمساهمة بنسبة ١٥٪ من راتب الاشتراك للموظف (والذي يشمل الراتب الأساسي مضافاً إليه بدل السكن والبدلات الأخرى)، وبنسبة ١٢,٥٪ في حال كان راتب الاشتراك للموظف أقل من ٢٠,٠٠٠ درهم.

يتم الاعتراف بمساهمة الشركة كمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل عند تكبدها. ويتم إدراج مساهمات الموظفين وصاحب العمل، إلى الحد غير المسدد منها في تاريخ التقرير، ضمن المطلوبات الأخرى.

٣-٦ إيرادات التمويل وتكاليف التمويل

تتضمن إيرادات التمويل إيرادات الفوائد على الودائع قصيرة الأجل، ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تتضمن تكاليف التمويل مصروفات الفوائد على القروض البنكية، ومصروفات الفوائد على التزامات الإيجار، والرسوم البنكية.

يتم الاعتراف بإيرادات أو مصروفات الفوائد وفقاً لطريقة معدل الفائدة الفعلي.

يُعرَّف "معدل الفائدة الفعلي" بأنه المعدل الذي يقوم بخصم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدَّرة بدقة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية إلى:

- القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي؛ أو
- التكلفة المطفأة للالتزام المالي.

عند احتساب إيرادات ومصروفات الفوائد، يتم تطبيق معدل الفائدة الفعلي على إجمالي القيمة الدفترية للأصل (عندما لا يكون الأصل منخفض القيمة ائتمانياً) أو على التكلفة المطفأة للالتزام. ومع ذلك، بالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت منخفضة القيمة ائتمانياً بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب إيرادات الفوائد عن طريق تطبيق معدل الفائدة الفعلي على التكلفة المطفأة للأصل المالي. إذا لم يعد الأصل منخفض ائتمانياً، فعندئذٍ يعود احتساب إيرادات الفوائد على أساس الإجمالي.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٧ ضريبة الدخل

تخضع المجموعة لضرائب الشركات في الولايات القضائية التي يتم فيها تطبيقها. وقد تم حساب المخصص الإجمالي للضرائب الحالية والمؤجلة وفقا لأحكام التشريعات المعمول بها. يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة إلى الحد الذي يحتمل أن تكون الأرباح الخاضعة للضريبة متاحة والتي يمكن استخدام الخسائر مقابلها. يتعين وضع أحكام إدارية جوهرية لتحديد مقدار الموجودات الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، بناء على التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل جنبا إلى جنب مع استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

تتألف مصروفات ضريبة الدخل من الضريبة الحالية والمؤجلة، ويتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر باستثناء ما يتعلق بدمج الأعمال أو البنود المعترف بها مباشرة في حقوق الملكية أو في الدخل الشامل الآخر. قررت الشركة أن الفوائد والغرامات المتعلقة بضرائب الدخل، بما في ذلك المعالجات الضريبية غير المؤكدة، لا تفي بتعريف ضرائب الدخل، وبالتالي يتم احتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ *المخصصات والالتزامات المحتملة والموجودات المحتملة*.

١. الضريبة الحالية

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. يمثل مبلغ الضريبة الحالية المستحقة الدفع أو المستحقة القبض أفضل تقدير لمبلغ الضريبة المتوقع دفعه أو استلامه.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية، وذلك فقط في حال استيفاء معايير معينة.

٢. الضريبة المؤجلة

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 الشركة 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. تتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في بتاريخ كل تقرير وتخفض 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٧ ضريبة الدخل

عند تحديد مبلغ الضريبة الحالية والمؤجلة، تأخذ الشركة في الاعتبار تأثير الأوضاع الضريبية غير المؤكدة واحتمالية أن تكون الضرائب والغرامات الإضافية مستحقة. ترى الشركة أن استحقاقاتها للمطلوبات الضريبية كافية لجميع سنوات الضرائب المفتوحة بناء على تقييمها للعديد من العوامل، بما في ذلك تفسيرات قانون الضرائب. يعتمد هذا التقييم على تقديرات وافتراضات وقد ينطوي على مجموعة من الأحكام حول الأحداث المستقبلية. قد تتوفر معلومات جديدة تدفع الشركة 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.

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، وذلك فقط في حال استيفاء معايير معينة.

المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضريبة الشركات والأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة:

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن الضريبة على الشركات والأعمال ("قانون ضريبة الشركات") لفرض نظام اتحادي لضريبة الشركات ("ضريبة الشركات") في دولة الإمارات. ويسري قانون ضريبة الشركات على السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. وقد حدد القرار رقم ١١٦ لسنة ٢٠٢٢، حد الدخل (٣٧٥,٠٠٠ درهم) الذي سيطبق عليه ضريبة بمعدل ٩٪.

بالنسبة للشركة، سيتم احتساب الضرائب الحالية حيثما يكون مناسباً في البيانات المالية للفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣. وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ *ضرائب الدخل*، فقد تم أخذ المعالجة المحاسبية للضرائب المؤجلة ذات الصلة في الاعتبار عند إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الحد الأدنى العالمي للضريبة التكميلية

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 للامتثال الكامل أو الجزئي للركيزة الثانية. أصدرت دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تقع الشركة الأم الأساسية للشركة، قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض ضريبة تكميلية على الشركات متعددة الجنسيات. تقع الشركة ضمن نطاق هذه اللوائح اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٥ وتقوم حاليا بتقييم تعرضها لهذه اللوائح.

هناك عدم يقين بشأن ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة الثانية تخلق فروقا مؤقتة إضافية، وما إذا كان ينبغي إعادة قياس الضرائب المؤجلة في ضو 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 و٢٧ يونيو ٢٠٢٣ على التوالي. تقدم هذه التعديلات استثناء مؤقتاً إلزامياً 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 الشركة هذا الاستثناء المؤقت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣-٨ ممتلكات وآلات ومعدات

١. الاعتراف والقياس

يتم قياس الممتلكات والآلات والمعدات الشركة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة.

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

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد أي بند من الممتلكات والآلات والمعدات في الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٨ ممتلكات وآلات ومعدات *(تابع)*

٢. التكاليف اللاحقة

تتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بهذه النفقات إلى الشركة.

٣. الاستهلاك

يتم احتساب الاستهلاك لشطب تكلفة بنود الممتلكات والمعدات بعد خصم قيمتها المتبقية المقدّرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدّرة، ويتم الاعتراف به عادةً في بيان الأرباح والخسائر. 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 الشركة في نهاية عقد الإيجار. لا يتم احتساب استهلاك للأراضي.

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

الموجودات	السنوات
موجودات حق الاستخدام	١٣
مركبات	٤
تحسينات على عقارات مستأجرة	٥ - ١٠
معدات وأثاث وتجهيزات	٣ - ٥
أدوات	٥

تتم مراجعة طرق الاستهلاك، والأعمار الإنتاجية، والقيم المتبقية في تاريخ كل تقرير، ويتم تعديلها عند الاقتضاء.

٤. إعادة التصنيف إلى الاستثمارات العقارية

عندما يتغير استخدام العقار من عقار مشغول من قبل المالك إلى عقار استثماري، يتم إعادة قياس العقار بالقيمة العادلة ويُعاد تصنيفه وفقًا لذلك. ويتم الاعتراف بأي أرباح ناتجة عن إعادة القياس في الأرباح أو الخسائر بالقدر الذي يعكس خسارة انخفاض قيمة سابقة متعلقة بالعقار ذاته، على أن يتم الاعتراف بأي أرباح متبقية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها ضمن احتياطي إعادة التقييم. يتم الاعتراف بأي خسائر في الأرباح أو الخسائر. ولكن، وبالقدر الذي يكون فيه مبلغ مدرجًا ضمن فائض إعادة التقييم لذلك العقار، يتم الاعتراف بالخسائر في الدخل الشامل الآخر وتخفيض فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية.

٣-٩ الاستثمارات العقارية

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

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئيًا بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة. وبعد الاعتراف المبدئي، يتم المحاسبة عنها باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ *الاستثمارات العقارية*.

يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيم العادلة التي يتم تحديدها إما من قبل مقيم مستقل مسجل أو داخليًا من قبل الإدارة باستخدام عوائد السوق لعقارات مماثلة. وتتمثل سياسة الشركة في إجراء تقييمات مستقلة للعقارات على أساس دوري. خلال الفترات الفاصلة بين التقييمات المستقلة، تقوم الشركة سنويًا بتعديل التقييمات، مع الأخذ في الاعتبار الأسس المعتمدة في آخر تقييم مستقل، وذلك لتعكس الظروف السائدة الحالية.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٩ الاستثمارات العقارية *(تابع)*

بالإضافة إلى ذلك، يتم أخذ عمر ومواقع الاستثمارات العقارية في الاعتبار عند تحديد القيمة التقديرية لكل استثمار عقاري. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر.

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 ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسملة.

عندما يتغير استخدام العقار بحيث يعاد تصنيفه ضمن الممتلكات والمعدات، 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.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية كإيرادات إيجارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بالحوافز الإيجارية الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار، وذلك على مدى فترة عقد الإيجار.

٣-١٠ العقارات قيد التطوير

يتم المحاسبة عن العقار الذي يكون قيد التطوير بغرض استخدامه مستقبلاً كاستثمار عقاري باعتباره عقارًا قيد التطوير إلى أن يكتمل الإنشاء أو التطوير.

يتم قياس العقارات قيد التطوير بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي، ثم لاحقًا بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بأي تغيرات في القيمة في الأرباح أو الخسائر. وإذا لم تكن القيمة العادلة لعقار استثماري قيد الإنشاء قابلة للتحديد بشكل موثوق، ولكن من المتوقع أن تصبح قابلة للتحديد عند اكتمال الإنشاء، فيتم قياسه بالتكلفة إلى أن تصبح قيمته العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو يكتمل الإنشاء (أيهما يحدث أولاً).

تشمل التكلفة إجمالي تكاليف التطوير، وتكاليف الاقتراض التي يتم رسملتها، والمصروفات المباشرة الأخرى.

٣-١١ الأدوات المالية

١. *الاعتراف والقياس المبدئي*

يتم الاعتراف مبدئياً بالذمم المدينة التجارية عندما تنشأ. يتم الاعتراف مبدئياً بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة المعنية.

يتم مبدئياً قياس الأصل المالي (ما لم يكن ذمة مدينة تجارية لا تتضمن عنصر تمويل جوهري) أو الالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً، للبند غير المبين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ عليه أو إصداره. يتم مبدئياً قياس الذمة المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصر تمويل جوهري بسعر المعاملة.

عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي وفقاً لقياسه: بالتكلفة المطفأة؛ أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر – الاستثمار في الدين؛ أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – الاستثمارات في حقوق الملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١١ الأدوات المالية *(تابع)*

١. الاعتراف والقياس المبدئي (تابع)

لا تتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف المبدئي بها إلا إذا قامت الشركة بتغيير نموذج الأعمال الخاص بها لإدارة الموجودات المالية، في هذه الحالة تتم إعادة تصنيف كافة الموجودات المالية التي تأثرت بذلك في أول يوم من أول فترة إعداد تقارير تلي تغيير نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة تحقق كلا الشرطين التاليين ويكون غير محدد بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية المتعلقة بالأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

عند الاعتراف المبدئي باستثمار حقوق الملكية غير المحتفظ به للمتاجرة، قد تقرر الشركة بشكل نهائي عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم إجراء هذا الاختيار على أساس على كل استثمار على حدة.

يتم قياس جميع الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مُقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الاعتراف المبدئي، قد تقرر الشركة بشكل نهائي تحديد الأصل المالي الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان هذا التصنيف ينهي أو يقلل بصورة جوهرية عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ فيما لو تم تصنيفه غير ذلك.

٢. الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. فيما يتعلق بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات الأرباح، يتم الاعتراف بها ضمن الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم خفض التكلفة المطفأة من خلال خسائر انخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إيقاف الاعتراف ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم الدفترية في الدخل الشامل الآخر. عند إيقاف الاعتراف، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل الأرباح بوضوح استردادا لجزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١١ الأدوات المالية *(تابع)*

ج. المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

تُصنف المطلوبات المالية على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يُصنف الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تصنيفه على أنه محتفظ به للمتاجرة، أو مشتق أو تم تصنيفه كذلك عند الاعتراف المبدئي. تُقاس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصروف فائدة، في الأرباح أو الخسائر. يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بمصروفات الفوائد وأرباح وخسائر سعر صرف العملات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن إيقاف الاعتراف أيضاً في الأرباح أو الخسائر.

د. إيقاف الاعتراف

الموجودات المالية

تقوم الشركة بإيقاف الاعتراف عن أصل مالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الموجودات، أو عند تنازلها عن الحقوق في استلام التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل من خلال معاملة يتم فيها نقل كافة مخاطر وعوائد ملكية الموجودات المالية، أو لا تقوم بالتنازل عن ولا الاحتفاظ بجميع مخاطر وفوائد الملكية كما أنها لا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

في الحالة التي تدخل فيها الشركة في معاملات تنقل بموجبها الموجودات المعترف بها في بيان مركزها المالي، ولكنها تحتفظ إما بجميع أو جزء كبير من المخاطر والعوائد من الموجودات المنقولة، لا يتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المنقولة.

المطلوبات المالية

تقوم الشركة بإيقاف الاعتراف بالتزام مالي عند التفرغ من التزاماتها التعاقدية أو عند إلغائها أو انتهاء مدتها. كما تقوم الشركة بإيقاف الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وإذا كانت التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة اختلافا كبيراً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند إيقاف الاعتراف بالتزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة) في الأرباح أو الخسائر.

هـ. المقاصة

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم عرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي فقط عندما يكون لدى الشركة حق قانوني ملزم في مقاصة المبالغ، وتنوي إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

٣-١٢ رأس المال

يتم تصنيف الأسهم ضمن حقوق الملكية عندما لا يكون هناك التزام بنقل نقد أو موجودات أخرى. ويتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية التي تُنسب مباشرةً إلى إصدار الأسهم العادية كخصم من حقوق الملكية. ويتم المحاسبة عن ضريبة الدخل المتعلقة بتكاليف معاملات حقوق الملكية وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٣ انخفاض القيمة *(تابع)*

١. الموجودات المالية غير المشتقة

الأدوات المالية

تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات للخسائر فيما يتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة من الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، باستثناء الذمم المدينة الأخرى والأرصدة المصرفية التي لم تزداد مخاطر الائتمان المرتبطة بها (أي مخاطر حدوث تعثر خلال العمر المتوقع للأداة المالية) بصورة جوهرية عنها منذ الاعتراف المبدئي، حيث يتم قياسها بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

يتم دائماً قياس مخصصات الخسائر للذمم المدينة التجارية (بما في ذلك ذمم العقود المدينة) بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأداة مالية قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد. والتي تشمل التحليلات والمعلومات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة السابقة للشركة وتقييم الجدارة الائتمانية والمعلومات الاستشرافية.

تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان المتعلقة بالأصل المالي قد زادت بصورة جوهرية إذا كان متأخر السداد.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقترض بالتزاماته المدينة بالكامل تجاه الشركة دون لجوء الشركة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (إن وجد)؛ أو
- يكون الأصل المالي متأخر السداد لمدة تزيد عن ٩٠ يوم.

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً في الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل حدوثها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (أو خلال فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهراً).

تتمثل الفترة القصوى التي يتم أخذها بالاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة في الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض خلالها الشركة لمخاطر الائتمان.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان على أنها القيمة الحالية لكامل العجز في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة الحصول عليها). يتم تخفيض خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني

تقوم الشركة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة قد تعرضت لانخفاض ائتماني. يعتبر الأصل المالي أنه 'تعرض لانخفاض ائتماني' عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٣ انخفاض القيمة *(تابع)*

١. الموجودات المالية غير المشتقة (تابع)

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني

تشتمل الأدلة الموضوعية على تعرض الأصل المالي لانخفاض ائتماني على البيانات الملحوظة التالية:

- الصعوبات المالية الحادة من قبل المقترض أو المُصدر؛
- الإخلال بالعقد، مثل التعثر أو التأخر في السداد لمدة تزيد عن ٩٠ يوماً؛
- إعادة جدولة قرض أو دفعة مقدمة من قبل الشركة بناءً على شروط ما كانت الشركة لتقبلها في ظروف أخرى؛
- أن يكون من المحتمل تعرض المقترض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو
- عدم وجود سوق نشط للسند نتيجة أزمات مالية.

عرض مخصص خسائر الائتمان المتوقعة في بيان المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسائر للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات

الشطب

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية لأصل مالي طالما لا توجد لدى الشركة احتمالية معقولة لاسترداد الأصل المالي سواء بصورة كلية أو جزئية. يتم ذلك بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المدين ليس لديه موجودات أو مصادر دخل يمكن أن ينتج عنها تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ المزمع شطبها. إلا أن الموجودات المالية التي بحالة جيدة نوعاً ما قد تظل خاضعة لإجراءات التطبيق بغرض الالتزام بإجراءات الشركة فيما يتعلق باسترداد المبالغ المستحقة.

٢. الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية (خلاف الاستثمارات العقارية) لتحديد فيما إذا كان هنالك أي مؤشر على انخفاض في القيمة. في حال وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية داخلة من الاستخدام المستمر بحيث تكون مستقلة إلى بدرجة كبيرة عن التدفقات النقدية الداخلة الخاصة بالموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المنتجة للنقد في القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة من الاستخدام، أيهما أكبر. ترتكز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية، مخفضة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم تخصيص خسائر انخفاض القيمة لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد بالتناسب.

بالنسبة للموجودات الأخرى، يتم عكس خسائر انخفاض القيمة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها، بعد خصم الاستهلاك أو الإطفاء، ما لم يكن قد تم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٤ المخصصات

يُعترف بالمخصصات في بيان المركز المالي للشركة عندما يترتب على الشركة 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.

يمثل المبلغ المعترف به كمخصص أفضل تقدير للمقابل اللازم لتسوية الالتزام الحالي في نهاية فترة التقرير، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم اليقين التي ينطوي عليها الالتزام.

عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، يتم الاعتراف بالمبلغ المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام بالقيمة الحالية. يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس التقييمات الحالية للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالالتزام. يتم الاعتراف بعكس الخصم كتكلفة تمويل.

نظراً لأن التدفقات النقدية الخارجة الفعلية قد تختلف عن التقديرات التي تم رصد المخصصات على أساسها نتيجة للتغيرات في القوانين واللوائح وتوقعات الجمهور والتكنولوجيا والأسعار والظروف، ولأن هذه التدفقات قد تحدث بعد سنوات عديدة في المستقبل، تتم مراجعة القيم الدفترية للمخصصات في تاريخ كل تقرير ويتم تعديلها لأخذ هذه التغيرات في الاعتبار. يتم الاعتراف بأي تعديل على مبلغ المخصص المعترف به سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، ما لم يكن المخصص قد تم الاعتراف به في الأساس كجزء من تكلفة أصل.

العقود المثقلة بالتزامات

يتم قياس مخصص العقود المثقلة بالتزامات بالقيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإنهاء العقد وصافي التكلفة المتوقعة لمواصلة العقد. قبل رصد المخصص، تعترف الشركة بخسائر انخفاض القيمة من الموجودات المتعلقة بهذا العقد.

الالتزامات الطارئة

تتمثل الالتزامات الطارئة في الالتزامات المحتملة الناجمة عن أحداث سابقة والتي سوف يتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي لا تخضع لسيطرة كاملة من قبل الشركة، أو جميع الالتزامات الحالية الناجمة عن أحداث سابقة ولكنها غير معترف بها للأسباب التالية؛ عدم وجود احتمال بأن تدفق الموارد الخارجة الكامنة في المنافع الاقتصادية سيكون مطلوباً لتسوية الالتزام، أو عدم إمكانية قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية.

تقوم الشركة بالإفصاح عن الالتزامات الطارئة في البيانات المالية ما لم تستبعد احتمالية التدفق الخارجي للمنافع الاقتصادية ذات الصلة بالالتزام.

٣-١٥ عقود الإيجار

تقوم الشركة في بداية العقد بتحديد ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد إيجار. يمثل العقد أو ينطوي على عقد إيجار، إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية نظير مقابل. لتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد، تستخدم الشركة تعريف عقد الإيجار الوارد في المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

١. الشركة بصفة مستأجر

عند بداية أو تعديل عقد ما يتضمن عنصر إيجار، تقوم الشركة بتخصيص المقابل في العقد لكل عنصر إيجار على أساس أسعارها المستقلة ذات الصلة.

تعترف الشركة بأصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في تاريخ بداية الإيجار. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تتضمن القيمة المبدئية لالتزام الإيجار المعدل وفقاً لمدفوعات الإيجار التي تم سدادها في أو قبل تاريخ بداية الإيجار، بالإضافة إلى أي تكاليف مباشرة أولية تم تكبدها بالإضافة إلى تقدير تكاليف فك وإزالة الأصل ذو الصلة أو إعادة الأصل ذو الصلة أو الموقع الذي يوجد عليه إلى حالته الأصلية، ناقصاً حوافز الإيجار المستلمة.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٥ عقود الإيجار *(تابع)*

١. الشركة بصفة مستأجر (تابع)

يتم لاحقاً احتساب الاستهلاك لأصل حق الاستخدام على أساس طريقة القسط الثابت اعتباراً من تاريخ بداية الإيجار حتى نهاية مدة الإيجار، ما لم يتم بموجب عقد الإيجار تحويل ملكية الأصل ذو الصلة إلى الشركة بنهاية فترة الإيجار أو أن توضح تكلفة أصل حق الاستخدام أن الشركة سوف تمارس خيار الشراء. في هذه الحالة، سوف يتم احتساب الاستهلاك لأصل حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذو الصلة، والذي يتم تحديده وفقاً لنفس الأساس الخاص بالممتلكات والآلات والمعدات. علاوة على ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري بناءً على خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ويتم تعديلها عند إعادة قياس التزامات الإيجار.

يتم مبدئياً قياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم سدادها في تاريخ بداية الإيجار، ويتم خصمها باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار أو، إذا تعذر تحديد ذلك المعدل بسهولة، يتم الخصم باستخدام معدل الاقتراض المتزايد لدى الشركة. بشكل عام، تستخدم الشركة معدل الاقتراض المتزايد لديها كمعدل خصم.

تحدد الشركة معدل الاقتراض المتزايد لديها من خلال الحصول على معدلات فائدة من مصادر تمويل خارجية متنوعة وإجراء بعض التعديلات بناء على شروط عقد الإيجار ونوع الأصل المستأجر.

تشتمل دفعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار على ما يلي:

- الدفعات الثابتة، بما في ذلك الدفعات الثابتة الأساسية؛
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل ما، يتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل كما في تاريخ بدء العقد؛
- المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ و
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء المؤكد ممارسته بشكل معقول من قبل الشركة، ومدفوعات الإيجار في فترة تجديد اختيارية إذا كانت الشركة على يقين من ممارسة خيار التمديد، وغرامات الإنهاء المبكر للعقد ما لم تكن الشركة على يقين معقول بعدم الإنهاء في وقت مبكر.

يتم قياس التزام الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. تتم إعادة قياسه عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية المترتبة على تغيير في مؤشر أو معدل ما، في حال كان هناك تغيير في تقدير الشركة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو إذا قامت الشركة بتغيير تقديرها حول ما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء أو إذا كان هناك تغيير في جوهر دفعات الإيجار الثابتة الأساسية.

عندما تتم إعادة قياس التزام الإيجار بهذه الطريقة، يتم إجراء تعديل مقابل للقيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام، أو يتم تسجيله ضمن الأرباح أو الخسائر إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام إلى صفر.

تقوم الشركة بعرض موجودات حق الاستخدام التي لا تفي بتعريف العقار الاستثماري ضمن "الممتلكات والآلات والمعدات".

أنشطة الاستئجار

استئجار قطع الأراضي

تستأجر الشركة أراضي من حكومة دبي لمدة ٩٩ سنة. تم إعفاء الشركة 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. نظراً لأن دفعات الإيجار متغيرة، فلم يتم الاعتراف بأي مطلوبات إيجار. صنفت الشركة موجودات حق الاستخدام ضمن الاستثمارات العقارية وتدرجها بالقيمة العادلة *(راجع الإيضاح ٦)*.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٥ عقود الإيجار *(تابع)*

١. الشركة بصفة مستأجر (تابع)

أنشطة الاستئجار (تابع)

استئجار محطة معالجة مياه الصرف الصحي

تستأجر الشركة محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي في مجمع دبي للاستثمار لمدة ثابتة قدرها ٣٠ سنة. يتم الاعتراف بمحطة معالجة مياه الصرف الصحي كأصل حق استخدام، مع الاعتراف بالتزام مقابل في التاريخ الذي يصبح فيه الأصل المؤجر متاحاً لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على بيان الدخل الشامل على مدى مدة الإيجار بحيث ينتج عنها معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم احتساب استهلاك لأصل حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل والذي كان ١٠ سنوات. في سنة ٢٠٢٠، تمت مراجعة العمر الإنتاجي المقدر ليصبح ١٣ سنة، بما يتماشى مع شروط العقد المعدلة *(راجع الإيضاح رقم ٥)*.

٢. عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ضئيلة القيمة

قررت الشركة عدم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار للموجودات ضئيلة القيمة وعقود الإيجار قصيرة الأجل. تعترف الشركة بدفعات الإيجار المرتبطة بتلك العقود كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

٣. الشركة بصفة مؤجر

في بداية أو عند تعديل عقد إيجار يتضمن عنصر ايجاري، تقوم الشركة بتخصيص المقابل في العقد إلى كل عنصر من عناصر الايجار على أساس أسعارها المستقلة ذات الصلة.

عندما تكون الشركة هي الطرف المؤجر، تقوم عند بدء عقد الإيجار بتحديد ما إذا كان عقد الإيجار يمثل عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. لتصنيف كل عقد من عقود الإيجار، تقوم الشركة بإجراء تقييم شامل حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل فعلي كافة مخاطر وامتيازات ملكية الأصل ذات الصلة. في حال كان كذلك، يعتبر عقد الإيجار بمثابة عقد ايجار تمويلي؛ وإذا لم يكن كذلك، فهو عقد إيجار تشغيلي. كجزء من هذا التقييم، تأخذ الشركة بالاعتبار مؤشرات معينة مثل ما إذا كان عقد الإيجار هو للجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل.

عندما تكون الشركة مؤجر وسيط، فإنها تقوم باحتساب حصصها في عقد الإيجار الرئيسي والعقد من الباطن بشكل منفصل. تقوم الشركة بتقييم تصنيف عقد الإيجار من الباطن استناداً إلى أصل حق الاستخدام الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس استناداً إلى الأصل ذو الصلة. في حال كان عقد الإيجار الرئيسي هو عقد إيجار قصير الأجل تطبق عليه الشركة الإعفاء الموضح أعلاه، فإنها تقوم بتصنيف عقد الإيجار من الباطن كعقد إيجار تشغيلي. إذا كان الترتيب يتضمن عناصر إيجاريه وغير إيجاريه، تقوم الشركة بتطبيق المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بغرض تخصيص الثمن الوارد في العقد.

تعترف الشركة بمدفوعات الإيجار المستلمة بموجب عقود إيجار تشغيلي كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من 'الإيرادات'.

٣-١٦ الأرباح التشغيلية

تتمثل الأرباح التشغيلية في العائد الناتج عن الأنشطة الرئيسية المستمرة للشركة التي تحقق إيرادات بالإضافة إلى الإيرادات والمصروفات الأخرى المتعلقة بالأنشطة التشغيلية. لا تتضمن الأرباح التشغيلية صافي تكاليف التمويل وضرائب الدخل.

٣-١٧ قياس القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في المبلغ الذي يمكن قبضه مقابل بيع أصل أو يتم دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسي أو، في حالة عدم وجوده، أفضل سوق يكون متاحاً للشركة في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الوفاء بالالتزام.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-١٧ قياس القيمة العادلة *(تابع)*

تتطلب بعض السياسات والإفصاحات المحاسبية للشركة قياس القيم العادلة للموجودات المالية وغير المالية والمطلوبات المالية وغير المالية *(راجع الإيضاح ٢-٥)*.

عندما يكون ذلك متاحاً، تقوم الشركة بقياس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المدرج في سوق نشطة لتلك الأداة. يُعتبر السوق أنه نشط في حال تكرار حدوث المعاملات المتعلقة بالموجودات أو المطلوبات بشكل كافٍ بحيث يتسنى الحصول على معلومات عن الأسعار بصورة مستمرة.

عندما لا يكون هناك سعر مدرج في سوق نشطة، تستخدم الشركة أساليب التقييم بحيث تستفيد من المدخلات الملحوظة ذات الصلة قدر الإمكان وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة. يتضمن أسلوب التقييم الذي تم اختياره كافة العوامل التي قد يضعها بالاعتبار الأطراف المشاركة في السوق عند تسعير المعاملة.

في حال كان لأحد الموجودات أو المطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة سعر عرض وسعر طلب، تقوم الشركة بقياس الموجودات والمراكز طويلة الأجل بسعر العرض في حين يتم قياس المطلوبات والمراكز قصيرة الأجل بسعر الطلب.

يكون سعر المعاملة عادةً هو أفضل دليل على القيمة العادلة لأداة مالية عند الاعتراف المبدئي - أي القيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المقبوض. عندما تقرر المجموعة أن القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي تختلف عن سعر المعاملة، ولم يتم الاستدلال على القيمة العادلة بواسطة الأسعار المدرجة في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة أو الاستناد إلى أساليب التقييم التي تعتبر أي مدخلات غير ملحوظة غير مهمة فيما يتعلق بالقياس، في هذه الحالة يتم مبدئياً قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة، ويتم تعديلها لمراعاة الفرق بين القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي وسعر المعاملة. لاحقاً، يتم الاعتراف بالفرق ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس تناسبي على مدى عمر الأداة وليس أكثر من ذلك عندما يكون التقييم مدعوماً بشكل كامل ببيانات السوق الملحوظة أو يتم إنهاء المعاملة.

٣-١٨ النقد وما يعادله

يتألف النقد وما يعادله من النقد والأرصدة البنكية في حسابات جارية والودائع قصيرة الأجل ذات تاريخ استحقاق أصلي أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الاستحواذ.

٣-١٩ توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في البيانات المالية في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل مساهمي الشركة.

٣-٢٠ الاعتراف بالإيرادات

الإيرادات من العقود مع العملاء

تعترف الشركة 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 الثمن الذي تتوقع الشركة أن يكون مستحقاً لها مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصّلة نيابة عن الغير.

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

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما (أو بمجرد أن) تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

٣ السياسات المحاسبية المادية *(تابع)*

٣-٢٠ الاعتراف بالإيرادات *(تابع)*

الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

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

١. يتلقى العميل ويستفيد بصورة متزامنة من المزايا التي يوفرها أداء الشركة أثناء وفاء الشركة بالأداء؛
٢. يترتب على أداء الشركة أصل يقع تحت سيطرة العميل أو يحسنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه؛ أو
٣. لا يترتب على أداء الشركة أصل ذو استخدام بديل للشركة ويكون للمنشأة حق مُلزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

عندما تلبي الشركة التزام أداء من خلال تسليم السلع أو الخدمات المتفق عليها، فإنها تنشئ أصل عقد بناءً على مبلغ الثمن الذي يحققه الأداء. عندما يتجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن ذلك يؤدي إلى التزام بموجب العقد.

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

يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى الشركة منافع اقتصادية ويكون بالإمكان قياس قيمة الإيرادات والتكاليف، حيثما أمكن، بصورة موثوقة.

إيرادات الإيجار وإيرادات التأجير من الباطن

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي والإيرادات من التأجير من الباطن على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقدم الشركة حوافز لمستأجريها، يتم الاعتراف بتكلفة هذه الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار بطريقة القسط الثابت باعتبارها تخفيضاً في إيرادات الإيجار.

إيرادات تحصيل مياه الصرف الصحي وتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة

يتم الاعتراف بإيرادات تحصيل مياه الصرف الصحي وتوريد مياه الصرف الصحي المعالجة عند نقطة زمنية محددة يتم فيها الوفاء بالتزام الأداء. يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن هذه الخدمات على أساس قراءات العدادات الشهرية لاستهلاك المستأجرين.

رسوم الخدمات

يتم الاعتراف بإيرادات رسوم الخدمات على مدى فترة زمنية وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع العملاء وعند الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة.

إيرادات تحويل عقد الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقطة زمنية محددة بمجرد تقديم الخدمات.

٣-٢١ إيرادات أخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى المطلوبات والمخصصات المعاد عكسها، وبيع الخردة، وإيرادات الإيجار، وإيرادات الترويج والتسويق، والدعم المقدم من المورد الرئيسي، والأرباح الناتجة عن تعديل/ إنهاء عقود الإيجار، والأرباح الناتجة عن استبعاد الممتلكات والمعدات والآلات، بالإضافة إلى إيرادات أخرى.

٣-٢٢ ضريبة القيمة المضافة

ضريبة القيمة المضافة هي ضريبة تُفرض على توريد السلع والخدمات ويتحملها في النهاية المستهلك النهائي، إلا أنها تُحصَّل في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإنتاج والتوزيع. وبناءً عليه، فإن معالجة ضريبة القيمة المضافة في حسابات الشركة تعكس دورها كمُحصِّل للضريبة، ولا يتم إدراج ضريبة القيمة المضافة ضمن الإيرادات أو المصروفات. ومع ذلك، توجد حالات تتحمل فيها الشركة ضريبة القيمة المضافة، وفي هذه الحالات يتم إدراج ضريبة القيمة المضافة كجزء من الإيرادات أو المصروفات.

يتم إدراج صافي المبلغ المستحق للسلطات الضريبية أو المستحق منها فيما يتعلق بضريبة القيمة المضافة ضمن بند الذمم المدينة الأخرى أو الذمم الدائنة الأخرى.

٤ إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تتعرض الشركة للمخاطر التالية من الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السيولة؛ و
- مخاطر السوق.

يُقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر المبينة أعلاه، ويوضح أغراض الشركة وسياساتها والإجراءات المتبعة من قبلها لقياس وإدارة المخاطر، بالإضافة إلى إدارة الشركة لرأس المال.

يكون مجلس الإدارة مسؤولاً بصورة عامة عن وضع الإطار العام لإدارة المخاطر لدى الشركة والإشراف عليه. إن الإدارة العليا للشركة مسؤولة عن وضع ومراقبة إطار إدارة المخاطر لدى الشركة. تقوم الإدارة العليا للشركة بإعداد تقارير حول أنشطتها إلى مجلس الإدارة.

يتم وضع سياسات إدارة المخاطر لدى الشركة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ووضع الحدود المقبولة للمخاطر ونقاط التحكم فيها ولرقابة المخاطر والالتزام بالحدود الموضوعة. تتم مراجعة سياسة وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة حتى تعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة الشركة. كما تهدف الشركة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية منضبطة وبناءة يعي فيها كافة الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

تشرف لجنة المخاطر لدى المجموعة على مدى التزام الشركة بسياسات وإجراءات إدارة المخاطر، كما تقوم بمراجعة مدى كفاية وفعالية إطار عمل إدارة المخاطر التي تواجهها الشركة. تتلقى لجنة التدقيق في المجموعة الدعم في دورها الرقابي من قسم التدقيق الداخلي. يقوم قسم التدقيق الداخلي بتنفيذ مراجعات دورية وأخرى خاصة (حسب الحاجة) لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر، ويتم رفع نتائج هذه المراجعات إلى لجنة التدقيق.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تعرّض الشركة لخسائر مالية في حال لم يتمكن العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية. ترجع مخاطر الائتمان بالأساس إلى الذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد لدى البنوك والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل والمستحق من أطراف ذات علاقة.

تتم مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، والذمم المدينة التجارية والأخرى، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل بشكل مستمر من قبل الإدارة، وترى إدارة الشركة أنها قابلة للتحصيل.

يتم التعامل مع غالبية عملاء الشركة منذ عدة سنوات، ولم تحدث أي خسائر جوهرية. عند مراقبة مخاطر الائتمان الخاصة بالعملاء، يتم تصنيف العملاء إلى مجموعات وفقاً لسماتهم الائتمانية.

تقوم الشركة برصد مخصص للانخفاض في القيمة وفقاً لنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة"، ويتطلب ذلك أحكاماً هامة بشأن كيفية تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة، التي يتم تحديدها على أساس الاحتمالية المرجحة.

النقد لدى البنوك

بلغ النقد المحتفظ بها في الحسابات المصرفية ١١١,٦ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ *(٢٠٢٢: ١٣٦,٩ مليون درهم)*. يتم الاحتفاظ بالنقد لدى بنوك تتراوح تصنيفاتها الائتمانية بين A٣ إلىBaa١ وفقاً لتصنيفات مؤسسة موديز. تم قياس الانخفاض في قيمة النقد لدى البنوك على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً، وتعكس الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه التعرضات. تعتبر الشركة أن النقد لدى البنوك ينطوي على مخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة، وبالتالي، فإن خسائر الائتمان المتوقعة تعتبر ضئيلة.

٤ إدارة المخاطر المالية *(تابع)*

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في المخاطر المتعلقة بمواجهة الشركة صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها من خلال تقديم نقد أو أصل مالي آخر. تتعلق مخاطر السيولة بشكل رئيسي بالذمم الدائنة التجارية والأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة والتزامات الإيجار والقروض المصرفية والإيجارات غير المكتسبة.

يتمثل منهج الشركة لإدارة السيولة بضمان امتلاكها دائماً سيولة كافية، قدر ممكن، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في ظل الظروف العادية والحرجة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو الإضرار بسمعة الشركة.

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق بالتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة التي تؤثر على إيرادات الشركة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرضات لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

مخاطر العملات الأجنبية

تتعرض الشركة لمخاطر العملات على المعاملات التي تتم بعملات غير العملة التشغيلية المعنية المتمثلة بصورة رئيسية في الدولار الأمريكي. لا تتعرض الشركة لمخاطر عملات أجنبية من المعاملات التي تتم بالدولار الأمريكي نظراً لثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمام الدولار الأمريكي.

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

مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من إمكانية أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على صافي مصروفات التمويل للشركة. تتعلق مخاطر أسعار الفائدة الخاصة بالمطلوبات المالية للشركة بشكل رئيسي بالقروض المصرفية التي تستند إلى أسعار الفائدة المتغيرة.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة الشركة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ودعم التطور. تراقب الإدارة العائد على رأس المال من خلال إدارة التدفقات النقدية التشغيلية وتعمل الإدارة على الحفاظ على تحقيق التوازن فيما بين تحقيق عوائد أعلى وبين الامتيازات والأمان الذي يمنحه مركز رأس المال الجيد. لا توجد تغييرات في استراتيجية إدارة رأس المال خلال السنة. تراقب الإدارة متطلبات قانون الشركات.

يمثل الجدول التالي التصنيف الائتماني في نهاية فترة التقرير وفقاً لتصنيفات موديز للعلاقات البنكية:

	٢٠٢٤ **ألف درهم**	٢٠٢٣ ألف درهم
A٣	٥٧,٧٧٥	٦٠,٧٨٢
A٢	٥٠,٢٩٦	٧٢,٦١٣
A١	٣,١٢٠	٣,١٢١
Ba١	٣٦٥	٣٦٥
إجمالي النقد وما يعادله	١١١,٥٥٦	١٣٦,٨٨١

٥ ممتلكات وآلات ومعدات

التكلفة	موجودات حق الاستخدام ألف درهم	مركبات ألف درهم	تحسينات على عقارات مستأجرة ألف درهم	المعدات والأثاث والتجهيزات ألف درهم	الأدوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	١٢,٧٤٩	٩,٨١٥	١٣,٢٠١	٥٨٤,٧٧١
إضافات	-	-	-	٦٧	١,٥٨٢	١,٦٤٩
أرباح إعادة تقييم الموجودات المحولة إلى استثمارات عقارية	-	-	١٣,١٨٦	-	-	١٣,١٨٦
تحويل إلى استثمارات عقارية *(راجع الإيضاح ٦)*	-	-	(٢٥,٩٣٥)	-	-	(٢٥,٩٣٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	-	٩,٨٨٢	١٤,٧٨٣	٥٧٣,٦٧١
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	-	٩,٨٨٢	١٤,٧٨٣	٥٧٣,٦٧١
الإضافات	-	-	-	١١٤	-	١١٤
التحويلات	-	-	-	(٨٧٤)	٨٧٤	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٤٧,٤٨٧	١,٥١٩	-	٩,١٢٢	١٥,٦٥٧	٥٧٣,٧٨٥
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٢٨٥,١١٩	١,٤٣٧	١٢,٦٢٢	٨,٤٨٣	١١,٣٧٣	٣١٩,٠٣٤
المحمل للسنة	٢٥,٦٧٢	٤١	-	٢٨	١,٣٠٤	٢٧,٠٤٥
تحويل إلى استثمارات عقارية *(راجع الإيضاح ٦)*	-	-	(١٢,٦٢٢)	-	-	(١٢,٦٢٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١٠,٧٩١	١,٤٧٨	-	٨,٥١١	١٢,٦٧٧	٣٣٣,٤٥٧
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٣١٠,٧٩١	١,٤٧٨	-	٨,٥١١	١٢,٦٧٧	٣٣٣,٤٥٧
المحمل للسنة	٢٥,٦٧٢	٨	-	٤٥	١,٢٣٧	٢٦,٩٦٢
التحويلات	-	١٣	-	٣٥٩	(٣٧٢)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٣٦,٤٦٣	١,٤٩٩	-	٨,٩١٥	١٣,٥٤٢	٣٦٠,٤١٩
صافي القيمة الدفترية						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٢٦٢,٣٦٨	٨٢	١٢٧	١,٣٣٢	١,٨٢٨	٢٦٥,٧٣٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢٣٦,٦٩٦	٤١	-	١,٣٧١	٢,١٠٦	٢٤٠,٢١٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	**٢١١,٠٢٤**	**٢٠**	**-**	**٧٠٧**	**٢,١١٥**	**٢١٣,٣٦٦**

٥ ممتلكات وآلات ومعدات *(تابع)*

(١) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت الشركة بإعادة تصنيف مبلغ قدره ١٣,٣ مليون درهم من الممتلكات والآلات والمعدات إلى الاستثمارات العقارية.
(٢) تتعلق التحسينات على المباني المستأجرة بعقارات مستأجرة من طرف ذي علاقة.
(٣) يتم عرض مصروفات الاستهلاك للسنة في بيان الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
تكلفة تقديم الخدمات *(راجع الإيضاح ٢٢)*	٢٥,٦٧٢	٢٥,٦٧٢
مصروفات إدارية *(راجع الإيضاح ٢٣)*	١,٢٩٠	١,٣٧٣
	٢٦,٩٦٢	٢٧,٠٤٥

٦ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
البنية التحتية والمنشآت المساندة	٦,٢٧٧,٧٩٧	٥,٧٨٧,٢٥٤
مرافق التجزئة والمرافق التجارية	٤٧,٢٧٢	٤٨,٥٤٨
قطع أراضي مخصصة للتطوير المستقبلي	١,٠٢٢,٠٠٠	٩٠٩,٠٠٠
	٧,٣٤٧,٠٦٩	٦,٧٤٤,٨٠٢

فيما يلي الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
في ١ يناير	٦,٧٤٤,٨٠٢	٦,٤٩٠,٥٦٥
الإضافات	١٠,١٨١	١١,٠٨٢
التحويل من الممتلكات والآلات والمعدات *(راجع الإيضاح ٥ و (١) أدناه)*	-	١٣,٣١٣
الأرباح من التقييم العادل	٥٩٢,٠٨٦	٢٢٩,٨٤٢
في ٣١ ديسمبر	٧,٣٤٧,٠٦٩	٦,٧٤٤,٨٠٢

(١) في السنة السابقة، قامت الشركة بإعادة تصنيف مبلغ قدره ١٣,٣ مليون درهم من الممتلكات والمصانع والمعدات إلى العقارات الاستثمارية نتيجة التغيير في استخدام تلك الموجودات.
(٢) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، فإن جميع الاستثمارات العقارية محتفظ بها على أساس حق الانتفاع باسم الشركة.
(٣) تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بناءً على تقييمات خارجية أعدّتها شركتا سافيلز وفاليو ستارت، وهما مقيمان مستقلان معتمدان ومسجلان في دولة الإمارات العربية المتحدة. تم إعداد هذه التقييمات وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، ومعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (٣١ يناير ٢٠٢٢)، وبما يتضمن معايير التقييم الدولية. تم التوصل إلى هذه التقييمات باستخدام منهجية الدخل ومنهجية المقارنة السوقية، مع الأخذ في الاعتبار ظروف السوق السائدة/ الأدلة المتاحة لعقارات مماثلة، إضافة إلى تصورات السوق والاتجاهات السائدة. كما أن أساليب التقييم والأسس والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية متسقة مع تلك المستخدمة في السنوات السابقة.
(٤) يتوافق الاستخدام الحالي لجميع الاستثمارات العقارية مع أعلى وأفضل استخدام لها.

٦ استثمارات عقارية *(تابع)*

(٥) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ دخل الإيجارات الذي حققته الشركة من استثماراتها العقارية، المؤجرة بشكل كامل بموجب عقود إيجار تشغيلية، ٦٠٤ مليون درهم (٢٠٢٣: ٥٧٢,٥ مليون درهم).

(٦) تتكون الاستثمارات العقارية من عدد من العقارات التجارية والسكنية المؤجرة إلى أطراف خارجية وأطراف ذات علاقة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت قيمة الاستثمارات العقارية المؤجرة إلى أطراف أخرى ٦,١٨٢,٦ مليون درهم *(٢٠٢٣: ٥,٧٠٥,٤ مليون درهم)*، بينما بلغت قيمة العقارات المؤجرة إلى أطراف ذات علاقة ٨٦,٢ مليون درهم *(٢٠٢٣: ٨١,١ مليون درهم)*.

(٧) تقوم الإدارة بمراجعة التقييمات التي يجريها المقيمون المستقلون المسجلون لأغراض التقارير المالية. تشمل مراجعة الإدارة ما يلي:

- تقديم كافة المدخلات المادية والتحقق منها لضمان توافقها مع تقارير التقييم المستقلة؛
- تقييم التغيرات في قيم العقارات مقارنة بتقارير التقييم للسنة السابقة؛ و
- عقد مناقشات مع المقيمين المستقلين المسجلين.

فيما يلي موقع الاستثمارات العقارية لدى الشركة:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
دبي، الإمارات العربية المتحدة	٧,٣٤٧,٠٦٩	٦,٧٤٤,٨٠٢

بنية تحتية ومنشآت مساندة ومرافق التجزئة والمرافق التجارية

تم تشييد البنية التحتية والمنشآت المساندة ومرافق التجزئة والمرافق التجارية على أراضٍ تم الحصول عليها من حكومة دبي بموجب عقد إيجار طويل الأجل قابل للتجديد وغير قابل للإلغاء لمدة ٩٩ عاماً، بدءاً من ١ فبراير ١٩٩٩. تم إعفاء الشركة من دفع إيجار السنوات العشر الأولى. واعتباراً من ١ فبراير ٢٠٠٩، يتم دفع ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة من مشاريع الأراضي إلى حكومة دبي. في سنة ٢٠٢٤، قامت الشركة برصد مخصص قدره ١١٤,٣ مليون درهم *(٢٠٢٣: ١٠٨,٥ مليون درهم)* مستحق الدفع لحكومة دبي، بما يعادل ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة وفقاً لاتفاقية الإيجار *(راجع ايضاح ٢٢)*.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم تحديد القيم العادلة للبنية التحتية والمنشآت المساندة ومرافق التجزئة والمرافق التجارية من قبل المقيم الخارجي المستقل، باستخدام منهجية الدخل، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية الخارجة الناتجة عن حصة الـ ٢٠٪ المقدرة من صافي الأرباح المحققة المستحقة لحكومة دبي.

يعتمد التقييم على صافي التدفقات النقدية المستقبلية، وبالتالي، تم خصم مبلغ الإيجار المستحق على أساس القسط الثابت بحسب المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. على نحو مماثل، تم تعديل الإيرادات الإيجارية غير المكتسبة والمطلوبات المعترف بها المتعلقة بحصة حكومة دبي المقدرة بنسبة ٢٠٪ في تاريخ التقييم، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لتقييم الاستثمارات العقارية.

نتجت أرباح القيمة العادلة عن تغير جوهري في صافي التدفقات النقدية المستقبلية من المستأجرين وفقاً لشروط عقود الإيجار التي يتم إعادة التفاوض بشأنها بشكل دوري. في السنة الحالية، أعادت الشركة أيضاً تقييم بعض المصروفات التشغيلية المستقبلية المقدرة بما يتماشى مع الاتجاهات الفعلية، بما في ذلك تعديل معدل نمو تكلفة الموظفين من ١٠,٧٪ إلى ٤٪ لتتوافق مع التوقعات المعدلة للموارد البشرية.

تشمل المدخلات غير الملحوظة الجوهرية في عملية قياس القيمة العادلة التدفقات النقدية الداخلة من عقود الإيجار المستقبلية، ومعدل الخصم، والمصروفات المستمرة المستقبلية، وأسعار البيع في السوق.

٦ استثمارات عقارية *(تابع)*

قطع أراضي للتطوير المستقبلي

تتألف قطع الأراضي المخصصة للتطوير المستقبلي من قطع أراضٍ محتفظ بها لأغراض التطوير السكني والتجاري. خلال السنة الحالية، تم إجراء تقييم قيمة عادلة لهذه الأراضي باستخدام منهجية مقارنة السوق *(٢٠٢٣: منهجية مقارنة السوق)*.

تتألف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة في قياس القيمة العادلة من معدلات أسعار المبيعات في السوق.

تحديد القيمة العادلة

النظام المتدرج للقيمة العادلة

	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			٧,٣٤٧,٠٦٩	٧,٣٤٧,٠٦٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			٦,٧٤٤,٨٠٢	٦,٧٤٤,٨٠٢

تم تحديد عمليات التقييم من قبل مقيمين خارجيين مستقلين باستخدام منهجية تقييم الدخل ومنهجية مقارنة المبيعات، وذلك اعتماداً على المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المبينة أدناه. عند تحديد قيمة العقار، يأخذ المقيمون في الاعتبار معلومات خاصة بالعقار، مثل عقود الإيجار السارية حالياً والمصروفات التشغيلية المتوقعة. كما يطبقون افتراضات معينة مثل معدلات الخصم ومعدلات أسعار المبيعات في السوق، والتي تتأثر بسمات خاصة بالعقار، مثل موقع العقار، وذلك للتقييم النهائي.

أسلوب التقييم	التداخل بين المدخلات الهامة غير الملحوظة وقياس القيمة العادلة
منهجية الدخل – التدفقات النقدية المخصومة: توفر منهجية الدخل مؤشراً على القيمة العادلة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة. وفقاً لمنهجية التدفقات النقدية المخصومة، يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة حتى تاريخ التقييم، مما ينتج عنه القيمة الحالية للأصل.	من شأن القيمة العادلة المتوقعة أن ترتفع/ (تنخفض) في حال كانت معدلات العائد المقدّرة أقل/ (أعلى).
منهجية مقارنة السوق: توفر منهجية مقارنة السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل ذو الصلة بموجودات مطابقة أو مماثلة توفر معلومات حول الأسعار. تتمثل أفضل المقارنات في العقارات التي تم بيعها مؤخراً في السوق المفتوحة والمماثلة للعقار محل التقييم.	من شأن القيمة العادلة المتوقعة أن ترتفع/ (تنخفض) في حال ارتفاع/ (انخفاض) أسعار السوق.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٦ استثمارات عقارية *(تابع)*

تحديد القيمة العادلة *(تابع)*

فيما يلي تحليل حساسية مدخلات التقييم الهامة:

التدفقات النقدية الداخلة من عقود الإيجار المستقبلية	تستند هذه الطريقة على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ومدعومة بشروط أي عقود إيجار قائمة وفترات الإعفاء من الإيجار. في حال كانت التدفقات النقدية الإيجارية التعاقدية المستقبلية أعلى / أقل بنسبة ١٠٪، لكانت القيمة أعلى / أقل بمقدار ٢٩٥ مليون درهم *(٢٠٢٣: ٥٣٣ مليون درهم أعلى / أقل)*، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
معدلات الخصم	تعكس التقييمات السوقية الحالية لحجم وتوقيت التدفقات النقدية غير المؤكدة. في حال كان معدل الخصم أعلى / أقل بنسبة ١٪، لكانت القيمة أقل بمقدار ٦٥٣ مليون درهم / أعلى بمقدار ٨٥٢ مليون درهم *(٢٠٢٣: أقل بمقدار ٥٦٧ مليون درهم / أعلى بمقدار ٧٤٥ مليون درهم)*، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.
المصروفات المستمرة	بما في ذلك المصروفات التشغيلية اللازمة للحفاظ على كفاءة العقارات طوال عمرها الافتراضي المتوقع. في حال كانت المصروفات التشغيلية أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكانت القيمة أقل/ أعلى بمبلغ ١٠٥ ملايين درهم *(٢٠٢٣: أقل / أعلى بمبلغ ١٠٤ ملايين درهم)*، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة.
أسعار البيع في السوق	تستند هذه الطريقة إلى سعر البيع المقدر للعقارات الخاضعة للمقارنة مع الأخذ بعين الاعتبار بيانات السوق في تاريخ التقييم. في حال كانت معدلات البيع في السوق أعلى/ أقل بنسبة ١٠٪، لكانت القيمة التقديرية أعلى/ أقل بمبلغ ١٠٢ مليون درهم على التوالي *(٢٠٢٣: أعلى/ أقل بمبلغ ٩٤ مليون درهم على التوالي)*، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

٧ الأحكام والتقديرات المحاسبية الجوهرية

تقوم الشركة بوضع تقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على المبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. يتم تقييم هذه التقديرات والأحكام بشكل مستمر، وهي تعتمد على الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف القائمة.

قامت الإدارة بمراجعة عملية وضع واختيار والإفصاح عن التقديرات والسياسات المحاسبية الهامة للشركة، وكذلك تطبيق هذه السياسات والتقديرات. تم استخدام التقدير والحكم المحاسبي الهام التالي من قبل الإدارة عند إعداد هذه البيانات المالية:

تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم الشركة بتقييم عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة. يتضمن الإيضاح رقم ٦ معلومات حول منهجية التقييم التي تعتمدها الشركة لتقييم العقارات الاستثمارية. في حال تغيرت الافتراضات الجوهرية، فقد تؤثر القيمة العادلة للاستثمارات بشكل جوهري على الأرباح أو الخسائر وبيان المركز المالي للشركة في المستقبل.

٨ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في المبلغ مستحق القبض من هيئة كهرباء ومياه دبي مقابل تكلفة المحطة الفرعية المتكبدة من قبل الشركة. تم تحديد القيمة العادلة لهذا المبلغ المستحق القبض باستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة. نظراً لأن هناك مدخلات جوهرية غير ملحوظة عند تحديد القيمة العادلة لهذا المبلغ المستحق القبض، فقد تم تصنيفه كأداة مالية ضمن المستوى ٣.

٩ ذمم إيجار مدينة طويلة الأجل

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
ذمم إيجار مدينة طويلة الأجل	٧٦,٢٢١	٧١,٤٩٠
ناقصاً: إيجارات غير مكتسبة	(٢١,١٩٨)	(٢٤,٩٦١)
	٥٥,٠٢٣	٤٦,٥٢٩

تمثل ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل الفرق بين مبلغ الإيجار الصادر بشأنه فواتير للمستأجر والمبلغ المعترف به كإيرادات إيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، بما في ذلك خيار تجديد عقد الإيجار بنهاية مدة الإيجار الأولية، وفقاً لمتطلبات المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – *عقود الإيجار*. ينشأ هذا الفرق بشكل رئيسي بسبب فترة الإعفاء من الإيجار الممنوحة بشكل مبدئي وزيادة الإيجار المتفق عليها بعد انتهاء المدة الأولية للإيجار. تمثل الإيجارات غير المكتسبة الإيجارات الصادر بشأنها فواتير مقدماً.

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة المساهمين، والشركة الأم، وموظفي الإدارة الرئيسيين، وأي شركات تخضع لسيطرة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو غير مباشر، أو التي يمارسون عليها تأثيراً إدارياً جوهرياً. تتمثل الشركات الشقيقة في المنشآت الأخرى التي تخضع لسيطرة الشركة الأم.

١٠-١ المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

تقوم الشركة في سياق الأعمال الاعتيادية بإبرام المعاملات مع شركات أخرى تقع ضمن نطاق الأطراف ذات العلاقة الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ – الأطراف ذات العلاقة. يتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط والمعدلات المتفق عليها بصورة متبادلة.

يتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط المتفق عليها بصورة متبادلة.

(١) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

فيما يلي المكافآت المدفوعة لموظفي الإدارة الرئيسيين:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
امتيازات قصيرة الأجل للموظفين *(بما في ذلك مكافآت أعضاء مجلس الإدارة)*	٥,٩١١	٥,٣٧٥
امتيازات طويلة الأجل للموظفين	٥,٤٧٣	٤,٧٨٠

(٢) المعاملات الجوهرية مع الشركة الأم

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الإيرادات من الخدمات المقدمة للشركة الأم	٨٨	٨٧
إعادة تحميل رسوم من قبل الشركة الأم	(١,٠٨٨)	-
مصروفات الإيجار المُعاد تحميلها	(٢,٦٩١)	(٣,٦٠٤)
المبالغ المدفوعة من قبل الشركة	(١٠,٨٣٩)	(٤,٠٠٠)

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة *(تابع)*

١٠-١ المعاملات مع الأطراف ذات علاقة *(تابع)*

(٣) فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الأطراف الأخرى ذات علاقة خلال السنة

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
إيرادات الإيجار من عقود إيجار العقارات الاستثمارية من شركات تابعة زميلة	٨,٧١٥	٦,٨٢٥
إيرادات خدمات الصرف الصحي والري للأطراف ذات العلاقة	٦,٣٠٣	١٥,٢٩٧
الفائدة على المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة *(راجع إيضاح ٢٤)*	٦,٢٢٨	-
الإيرادات من رسوم خدمات الإيجار للشركات التابعة الزميلة	٢,١٩٨	٨,٥٥٣
إعادة تحميل تكاليف دعم تكنولوجيا المعلومات من قبل شركة تابعة زميلة	٤,٢٨١	٤,٣٧٧
مصروفات أخرى مُعاد تحميلها من قبل الشركات التابعة الزميلة	٣,٤١٩	٤,٥٨٩
مبالغ تم دفعها للشركات التابعة الزميلة	(٨,٦٠١)	(٥,٣٨٧)
مقبوضات من الشركات التابعة الزميلة	١٣,٦٨٨	٢٦,٥٩١

١٠-٢ الأرصدة مع الأطراف ذات علاقة

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة		
شركة بروبيرتيز إنفستمنت ذ.م.م	٧١,٨٩٣	٦٥,٧١٦
شركة دبي للاستثمار العقاري ذ.م.م	١٨,٩٨٠	١٩,٦٤١
شركة مشاريع ذ.م.م	٢,٧٦٨	٢,٣٠٥
دبي للاستثمارات الدولية (أنغولا) ل.ذ.م.م	١,٥١٣	-
شركة الإمارات للزجاج العائم ذ.م.م	١,٢٢٤	١,١٥٩
شركة الإمارات لأنظمة البناء ذ.م.م	١,٠٠٦	٨٥٢
دبي للاستثمارات الدولية المحدودة	٦٤	-
شركة الإمارات للسحب ذ.م.م	٢	١
شركة جلوبال فارما ذ.م.م	١	١,١٦٦
شركة الطيف للاستثمارات ذ.م.م	-	٧٦
شركة الإمارات لتبريد المناطق (إميكول) ذ.م.م	-	٢,٦٩٥
	٩٧,٤٥١	٩٣,٦١١

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة		
شركة تكسورس ذ.م.م	٣٥١	١,٠٩٦
شركة الإمارات لتبريد المناطق (إميكول) ذ.م.م	٢١٨	-
الشركة الوطنية العامة للتأمين ش.م.ع	١٩٤	١٨٢
دبي للاستثمارات ش.م.ع	١٨٣	١٠٩,١٢٢
شركة باليسيدز للتطوير ذ.م.م	-	١٤,٧٤٣
	٩٤٦	١٢٥,١٤٣

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
ذمم مدينة تجارية وذمم إيجار مدينة	٥٥٦,٥٤٦	٦٤٧,٧٩٣
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة	(٨٠,٣٨٩)	(٧٧,٤٧٩)
	٤٧٦,١٥٧	٥٧٠,٣١٤
مبالغ مدفوعة مسبقاً	١٤,٠١٥	١٢,١١٥
ذمم مدينة أخرى	٩١٨	٢,٩٩١
	٤٩١,٠٩٠	٥٨٥,٤٢٠
تم تحليلها على النحو التالي:		
غير متداولة	٧,٥٣١	٩,٢٧١
متداولة	٤٨٣,٥٥٩	٥٧٦,١٤٩
	٤٩١,٠٩٠	٥٨٥,٤٢٠

١٢ نقد وما يعادله

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
النقد في الصندوق	٧٤	٧٤
النقد لدى البنوك – حسابات جارية	١١١,٥٥٦	١٣٦,٨٨١
	١١١,٦٣٠	١٣٦,٩٥٥

١٣ رأس المال

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل:		
٢٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١,٠٠٠ درهم للسهم الواحد	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠

١٤ احتياطي قانوني

وفقًا للمادة ١٠٣ من المرسوم بقانون اتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ لدولة الإمارات العربية المتحدة ("قانون الشركات ٢٠٢١") بشأن الشركات التجارية، يتعين تخصيص ٥٪ من صافي أرباح الشركة سنويًا للاحتياطي القانوني. سوف يتم إيقاف هذا التخصيص إذا بلغت قيمة الاحتياطي ٥٠٪ من القيمة الاسمية لرأس مال الشركة المصدر. خلال السنة الحالية والسنة السابقة، لم يتم تحويل أي مبلغ إلى الاحتياطي القانوني نظرًا لأن قيمة الاحتياطي بلغت ٥٠٪ من رأس المال.

١٥ احتياطي عام

وفقًا للنظام الأساسي للشركة، يتعين تخصيص ١٠٪ من أرباح الشركة للاحتياطي العام. سوف يتم إيقاف هذا التخصيص عندما تبلغ قيمة الاحتياطي العام ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. في السنوات السابقة، قرر مجلس الإدارة التوقف عن تحويل الأرباح إلى الاحتياطي العام حيث تجاوز قيمة الاحتياطي العام ٥٠٪ من رأس المال. خلال السنة الحالية والسابقة، لم يتم تحويل أي مبلغ إلى الاحتياطي العام.

١٦ توزيعات الأرباح المُعلنة

خلال السنة الحالية، قامت الشركة بالإعلان عن ودفع توزيعات أرباح بقيمة ٦٠٠ مليون درهم *(٢٠٢٣: ٥٠٠ مليون درهم)*، أي ما يعادل ٣٠,٠٠٠ درهم للسهم الواحد *(٢٠٢٣: ٢٥,٠٠٠ درهم للسهم الواحد)*.

١٧ قروض بنكية

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
قروض بنكية	٢,٠٧٧,٠٦٢	١,٩٥٥,٤١٦
تم تحليلها على النحو التالي:		
غير متداولة	١,٨٣٥,٧٣٩	١,٥٨٠,٧٢٢
متداولة	٢٤١,٣٢٣	٣٧٤,٦٩٤
	٢,٠٧٧,٠٦٢	١,٩٥٥,٤١٦

فيما يلي المطابقة بين حركة الالتزامات والتدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
في ١ يناير	١,٩٥٥,٤١٦	١,٩١٨,٦٥٠
التغيرات في التدفقات النقدية التمويلية		
سحب قروض بنكية	٦٠٦,٤٤٥	٢٠٩,٣٤٠
سداد قروض بنكية	(٤٨٤,٧٩٩)	(١٧٢,٥٧٤)
إجمالي التغيرات في التدفقات النقدية التمويلية	١٢١,٦٤٦	٣٦,٧٦٦
تغيرات أخرى متعلقة بالالتزامات		
مصروفات الفائدة *(راجع ايضاح ٢٤)*	١٣٣,٠٤٨	١٣١,٠٦٤
الفائدة المدفوعة	(١٢٢,٥٦٢)	(١١٧,٨٨٣)
الفائدة المستحقة *(راجع ايضاح ١٩)*	(١٠,٤٨٦)	(١٣,١٨١)
إجمالي التغيرات الأخرى المتعلقة بالالتزامات	-	-
في ٣١ ديسمبر	٢,٠٧٧,٠٦٢	١,٩٥٥,٤١٦

تتراوح فترات القروض البنكية بين ثلاث وسبع سنوات، وهي مضمونة بمجموعة من الضمانات. يتراوح سعر الفائدة على هذه القروض بين ١,٠٠٪ و١,٣٥٪ سنويًا أعلى من سعر الفائدة المضمون لليلة واحدة/سعر الفائدة بين بنوك الإمارات (ايبور) لمدة ثلاثة أشهر سنوياً.

حصلت الشركة على تسهيلات قروض ثنائية لأجل بقيمة ٢,٠٧٧ مليون درهم *(٤٦٥,٤ مليون دولار أمريكي و٣٦٧,٣ مليون درهم)* من مؤسسات مالية محلية لإعادة تمويل صكوك استحقت في فبراير ٢٠١٩، ولأغراض الشركة العامة. يُستحق سداد هذه القروض على مدى ثلاث إلى خمس سنوات بأقساط نصف سنوية. يتم ضمان هذه القروض بموجب ما يلي:

- ضمان أن تكون الضمانات المقدمة للبنك مساوية للضمانات المقدمة أو الممنوحة والتعهدات مع البنوك والمؤسسات المقرضة الأخرى.
- خطاب تعهد بتحويل الإيجارات السنوية للمستأجرين الحاليين من خلال الحسابات الجارية.

١٧ قروض بنكية *(تابع)*

تخضع التسهيلات التي حصلت عليها الشركة لتعهدات معينة يجب الالتزام بها. وفقًا لاتفاقيات التسهيلات، تتعهد الشركة بما يلي:

١ استخدام التسهيلات المعتمدة للأنشطة التجارية، بما يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية؛

٢ الاحتفاظ بحصة الأغلبية في أسهم شركة دبي للاستثمار (الشركة الأم) طوال مدة التسهيلات؛

٣ الحفاظ على نسبة صافي الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء عند مستوى أقصى قدره ٤ أضعاف أو أقل (باستثناء الأرصدة النقدية)؛

٤ الحفاظ على نسبة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء إلى الربح لا تقل عن ٢,٥ ضعف؛ (يتم حساب الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء بعد خصم أرباح التقييم)؛

٥ ألا تقل القيمة الإجمالية للعقارات الاستثمارية عن ٤,٥ مليار درهم في جميع الأوقات؛

٦ ضمان ألا تقل نسبة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء إلى خدمة الدين عن ١,٢٥:١ خلال أي فترة اختبار ذات صلة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، التزمت الشركة بالتعهدات المالية لجميع تسهيلات الاقتراض الخاصة بها.

١٨ عقود الإيجار

الشركة كمستأجر

تستأجر الشركة محطة معالجة مياه الصرف الصحي وكان لديها خيار لإنهاء عقد الإيجار بعد فترة ١٠ سنوات من تاريخ بدء العمليات لكل مرحلة من مراحل المحطة وأن يتم تحويل الأصل إلى المستأجر. ومع ذلك، في ٢٠٢٠، قامت الشركة بتعديل شروط الاتفاقية، ونتيجة لذلك تم تمديد فترة الإيجار حتى نهاية ٢٠٣٢، بناءً على تقييم الإدارة للحافز الاقتصادي لمواصلة عقد الإيجار.

موجودات حق الاستخدام

فيما يلي موجودات حق الاستخدام المعترف بها كجزء من الممتلكات والآلات والمعدات:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٢٣٦,٦٩٦	٢٦٢,٣٦٨
الاستهلاك	(٢٥,٦٧٢)	(٢٥,٦٧٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٢١١,٠٢٤	٢٣٦,٦٩٦

التزامات الايجار

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٢٥٢,٩٢٤	٢٧٠,٧٥١
الفوائد المُحملة خلال السنة	١٨,٧٩٦	٢٠,٧٨٦
المبالغ المدفوعة خلال السنة	(٣٨,٦١٣)	(٣٨,٦١٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٢٣٣,١٠٧	٢٥٢,٩٢٤

تم تحليلها على النحو التالي:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
غير متداولة	٢١١,٢٢٥	٢٣٢,٥٦٩
متداولة	٢١,٨٨٢	٢٠,٣٥٥
	٢٣٣,١٠٧	٢٥٢,٩٢٤

١٨ عقود الإيجار *(تابع)*

المبالغ المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
استهلاك موجودات حق الاستخدام *(راجع ايضاح ٥)*	٢٥,٦٧٢	٢٥,٦٧٢
فوائد على التزامات الإيجار *(راجع ايضاح ٢٤)*	١٨,٧٩٦	٢٠,٧٨٦
الإيجارات قصيرة الأجل	٧,٦٣٢	٧,٦٣٢

المبالغ المعترف بها في بيان التدفقات النقدية

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
استهلاك موجودات حق الاستخدام *(راجع ايضاح ٥)*	٢٥,٦٧٢	٢٥,٦٧٢
فوائد على التزامات الإيجار *(راجع ايضاح ٢٤)*	١٨,٧٩٦	٢٠,٧٨٦
مدفوعات التزامات الايجار	(٣٨,٦١٣)	(٣٨,٦١٣)

تحليل فترات الاستحقاق - التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة

	القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار ألف درهم	الفائدة ألف درهم	الحد الأدنى لدفعات الايجار المستقبلية ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
أقل من سنة	٢١,٨٨٢	١٦,٥١٨	٣٨,٤٠٠
من سنة إلى خمس سنوات	١٠٥,٢١٥	٤٨,٣٨٥	١٥٣,٦٠٠
أكثر من خمس سنوات	١٠٦,٠١٠	١٨,٢٧٩	١٢٤,٢٨٩
الإجمالي	٢٣٣,١٠٧	٨٣,١٨٢	٣١٦,٢٨٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
أقل من سنة	٢٠,٣٥٥	١٨,٠٤٥	٣٨,٤٠٠
من سنة إلى خمس سنوات	٩٧,٨٧٤	٥٥,٧٢٦	١٥٣,٦٠٠
أكثر من خمس سنوات	١٣٤,٦٩٥	٢٧,٩٩٣	١٦٢,٦٨٨
الإجمالي	٢٥٢,٩٢٤	١٠١,٧٦٤	٣٥٤,٦٨٨

١٨ عقود الإيجار *(تابع)*

الشركة بصفتها مؤجراً - عقود الإيجار التشغيلية

تقوم الشركة بتأجير عقاراتها الاستثمارية لأطراف أخرى وأطراف ذات علاقة. عادةً ما تكون مدة هذه العقود أكثر من سنة. وقد صنّفت الشركة هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية، لأنها لا تنقل بشكل جوهري جميع المخاطر والامتيازات المرتبطة بملكية الموجودات.

يوضح الجدول التالي تحليل استحقاق مدفوعات الإيجار، مبيناً مدفوعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها من عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء بعد تاريخ التقرير:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
أقل من سنة	٦١٢,٩٥٥	٥٨٠,٩١٦
من سنة إلى سنتين	٦١٠,١٨٦	٥٧٦,٢٦٥
من سنتين إلى ثلاث سنوات	٦١٢,٢٨٤	٥٧٩,٣٠٦
من ثلاث إلى أربع سنوات	٦٠٨,٧٦١	٥٧٩,٣٠٦
من أربع إلى خمس سنوات	٦٠٧,٨٢٤	٥٧٨,٠٥٩
أكثر من خمس سنوات	٤,٣٥٢,٠٠٠	٤,٥٧٨,٧٢٤
	٧,٤٠٤,٠١٠	٧,٤٧٢,٥٧٦

١٩ ذمم دائنة تجارية وأخرى

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
مستحق الدفع لحكومة دبي مقابل حصتها من أرباح الشركة المحققة *(راجع إيضاح ٢٢ وأدناه)*	١١٤,٣٥٧	١٠٨,٥١٦
ذمم دائنة تجارية	٣١,٠٣١	٢١,٦١٥
مبالغ مستحقة الدفع للموظفين	١٥,٥٧٨	١٣,٤٣٩
الفوائد المستحقة	١٠,٤٨٦	١٣,١٨١
المخصصات	٨,٤٤١	١٦,٩٣٩
ذمم المحتجزات الدائنة	٢,٣٠٧	٦,٩٠٧
ذمم دائنة أخرى واستحقاقات	٢١,٢٩٠	١١,٦٤٦
	٢٠٣,٤٩٠	١٩٢,٢٤٣

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ووفقًا لاتفاقية الإيجار طويلة الأجل للشركة مع حكومة دبي، اعترفت الشركة باستحقاقات بقيمة ١١٤,٣ مليون درهم *(٢٠٢٣: ١٠٨,٥ مليون درهم)* مقابل حصة ٢٠٪ من صافي الأرباح المحققة (قبل أرباح التقييم العادل) المستحقة الدفع لحكومة دبي *(راجع الإيضاحين ٦ و٢٢)*.

٢٠ ايجارات غير مكتسبة

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
إيجارات غير مكتسبة – إيرادات الإيجار	٢١٥,٤٤٧	٢٠٨,٤٧٥
إيجارات غير مكتسبة – إيرادات الايجار من الباطن	٨٧,٧٢٠	٨٥,٧٠٦
	٣٠٣,١٦٧	٢٩٤,١٨١

٢١ الإيرادات

أ خطوط الخدمات والمنتجات الرئيسية

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
إيرادات الإيجار	٦٠٤,٠٠١	٥٧٢,٤٧٤
إيرادات الايجار من الباطن	١١٥,٠٠٩	١٠٦,٤١٥
إيرادات تحويل عقد الإيجار	٢٧,٥٥٦	١٩,٩٠٨
إيرادات تجميع مياه الصرف الصحي	٦٦,٦٥٦	٦٠,٥٤٤
رسوم الخدمات	٥٧,٥٨٠	٥٧,٤٥٥
إيرادات توريد مياه الصرف الصحي المعالجة	٢١,٢٩٢	٢١,١٧٣
	٨٩٢,٠٩٤	٨٣٧,٩٦٩

ب توقيت الاعتراف بالإيرادات

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الإيرادات المحولة على مدى الوقت	٧٧٦,٥٩٠	٧٣٦,٣٤٤
الإيرادات المعترف بها في وقت محدد	١١٥,٥٠٤	١٠١,٦٢٥
	٨٩٢,٠٩٤	٨٣٧,٩٦٩

ج التوزيع الجغرافي للإيرادات

تحقق الشركة كافة إيراداتها من دولة الإمارات العربية المتحدة.

٢٢ تكلفة تقديم الخدمات

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الحصة من الأرباح المحققة المستحقة لحكومة دبي *(راجع ايضاح ١٩)*	١١٤,٣٥٧	١٠٨,٥١٦
مصروفات الصيانة	٤٢,٠٨٩	٩٧٣
تكلفة معالجة مياه الصرف الصحي	٣٣,٣٤٥	٢٢,٢٢٧
مشاركة تكاليف أعمال البنية التحتية والتطوير مع هيئة الطرق والمواصلات *(راجع ايضاح ٢٦)*	٢٩,٠٧٧	٢٥,١٢٠
مصروفات الاستهلاك *(راجع ايضاح ٥)*	٢٥,٦٧٢	٢٥,٦٧٢
أخرى	١٤,٧١٧	٣,٦٨٣
	٢٥٩,٢٥٧	١٨٦,١٩١

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بالنسبة لبعض المخصصات، خلصت الإدارة إلى عدم وجود تدفق محتمل للمنافع الاقتصادية إلى الموردين، وبالتالي، تم شطب المخصصات التي تم تسجيلها على أنها "مصروفات صيانة" بقيمة ٣١,٣ مليون درهم، و"تكلفة معالجة مياه الصرف الصحي" بقيمة ٨,٩ مليون درهم، و"مشاركة تكلفة أعمال البنية التحتية والتطوير مع هيئة الطرق والمواصلات" بقيمة ٤ مليون درهم، حيث لم تعد هناك حاجة إليها.

٢٣ مصروفات إدارية

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
تكاليف الموظفين	٢٤,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
المصروفات القانونية والمهنية	٣,٥٣٩	٧,٧٦٠
الإصلاح والصيانة	٤,٩٥٠	٤,٣٣٠
مصروفات التسويق	٢,٢٣٠	٢,١٥١
مصروفات الاستهلاك *(راجع ايضاح ٥)*	١,٢٩٠	١,٣٧٣
أخرى	٣,١٩١	٢,٢٠٧
	٣٩,٢٠٠	٣٧,٨٢١

٢٤ صافي تكاليف التمويل

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
إيرادات التمويل		
فوائد على مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة *(راجع ايضاح ١٠ وأدناه)*	٦,٢٢٨	-
فوائد على ودائع بنكية قصيرة الأجل	٢	٣
	٦,٢٣٠	٣
تكاليف التمويل		
فوائد على قروض بنكية *(راجع ايضاح ١٧)*	(١٣٣,٠٤٨)	(١٣١,٠٦٤)
فوائد على التزامات الايجار *(راجع ايضاح ١٨)*	(١٨,٧٩٦)	(٢٠,٧٨٦)
رسوم بنكية	(١,٢٩٣)	(١٤١)
	(١٥٣,١٣٧)	(١٥١,٩٩١)
صافي تكاليف التمويل	(١٤٦,٩٠٧)	(١٥١,٩٨٨)

تتراوح معدلات الفائدة على المبالغ المستحقة من بعض الأطراف ذات العلاقة بين ٧,١٩٪ و٧,٧٠٪ سنوياً.

٢٥ التزامات طارئة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، لم يكن لدى الشركة أي التزامات طارئة *(٢٠٢٣: لا شيء)*.

٢٦ ارتباطات رأسمالية

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
ارتباطات رأسمالية	٢٥٦,٨٥٢	٢١٥,٨٨٦

تشمل الارتباطات الرأسمالية بشكل رئيسي ارتباط رأسمالي يتعلق باتفاقية موقعة مع هيئة الطرق والمواصلات للمشاركة في تكلفة أعمال البنية التحتية والتطوير في المناطق المجاورة. ويبلغ إجمالي الارتباط القائم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٣٠,٨ مليون درهم *(٢٠٢٣: ١٥٩,٩ مليون درهم)*، وسيتم سداده حتى ٢٠٢٩.

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٢٧ الأدوات المالية

تشمل الموجودات المالية للشركة النقد لدى البنك، والذمم المدينة التجارية والأخرى، وذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. تشمل المطلوبات المالية للشركة الذمم الدائنة التجارية والأخرى، والقروض المصرفية، والمبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة. تم بيان السياسات المحاسبية للموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاح رقم ٣.

مخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان.

التعرض لمخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي الحد الأقصى لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير.

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	١٧,٩٨٨	٣٨,٧٠٦
ذمم الإيجار المدينة طويلة الأجل	٥٥,٠٢٣	٤٦,٥٢٩
ذمم مدينة تجارية والأخرى *(باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً)*	٤٧٧,٠٧٥	٥٧٣,٣٠٥
مستحقات من أطراف ذات علاقة	٩٧,٤٥١	٩٣,٦١١
نقد وما يعادله *(باستثناء النقد في الصندوق)*	١١١,٥٥٦	١٣٦,٨٨١
	٧٥٩,٠٩٣	٨٨٩,٠٣٢

تحدّ الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة سوقية موثوقة. لا تتوقع إدارة الشركة أن تتخلف أي جهة مقابلة عن الوفاء بالتزاماتها.

خسائر انخفاض القيمة

تطبق الشركة النهج المبسط للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على الموجودات المالية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والذي يستخدم مخصص خسائر متوقعة طوال عمر جميع الموجودات المالية.

لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تجميع الموجودات المالية بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة التأخر في السداد. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى خسائر الائتمان التاريخية. يتم تعديل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على سداد الذمم المدينة.

حددت الشركة الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات العربية المتحدة باعتباره العامل الأكثر أهمية، وبناءً على ذلك، تقوم بتعديل معدلات الخسائر التاريخية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

استناداً إلى ممارسات إدارة مخاطر الائتمان الحالية، تم تحديد تعريف التعثر الذي يعكس بدقة التدهور التدريجي للذمم المدينة ذات الصلة.

يتم احتساب الضمانات ضمن تقديرات الخسائر المحتملة في حالة التعثر، وبالتالي لا تُستخدم لتعديل التعرض عند حساب خسائر الائتمان المتوقعة. تحدّ الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال الاستثمار مع أطراف مقابلة تتمتع بسمعة سوقية موثوقة. لا تتوقع إدارة الشركة تخلف أي طرف مقابل رئيسي عن الوفاء بالتزاماته.

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

مخاطر الائتمان *(تابع)*

خسائر انخفاض القيمة (تابع)

فيما يلي فترات استحقاق الذمم المدينة التجارية وخسائر انخفاض قيمة ذمم الإيجار المدينة في تاريخ التقرير:

	متوسط معدل الخسائر المرجح ٢٠٢٤	الإجمالي ٢٠٢٤ ألف درهم	مخصص انخفاض القيمة ٢٠٢٤ ألف درهم	متوسط معدل الخسائر المرجح ٢٠٢٣	الإجمالي ٢٠٢٣ ألف درهم	مخصص انخفاض القيمة ٢٠٢٣ ألف درهم
من ٠ إلى ٣٠ يوم	%٠,٠٨	٢٥,٣٨٩	(٢١)	%٦,٤٧	١١٦,٠٦٢	(٧,٥١٤)
من ٣١ إلى ٩٠ يوم	%٠,٠٨	٣١,٨٠٦	(٢٦)	%٠,٠٦	٦١,٥٢٦	(٣٦)
من ٩١ إلى ١٨٠ يوم	%٠,٠٨	٧١,٦٣٧	(٥٨)	%٠,٠٦	٤٨,٨٦٠	(٢٩)
من ١٨١ إلى ٣٦٥ يوم	%٠,٤٤	١٢٨,٢٧٥	(٥٦٦)	%٤,٧٧	١٦٨,٩٢٢	(٨,٠٥٤)
أكثر من ٣٦٥ يوم	%٢٦,٦٢	٢٩٩,٤٣٩	(٧٩,٧١٨)	%٢٤,٥٠	٢٥٢,٤٢٣	(٦١,٨٤٦)
		٥٥٦,٥٤٦	(٨٠,٣٨٩)		٦٤٧,٧٩٣	(٧٧,٤٧٩)

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم الإيجار المدينة خلال السنة:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٧٧,٤٧٩	٣٠,٨٣٨
صافي خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم الإيجار المدينة	٢,٩١٠	٤٦,٦٤١
الرصيد في ٣١ ديسمبر *(راجع الإيضاح رقم ١١)*	٨٠,٣٨٩	٧٧,٤٧٩

يتم استخدام نهج مبسط لتحديد مخصص خسائر الائتمان من الذمم المدينة التجارية ضمن قطاع العقارات وذمم عقود الإيجار التمويلي المدينة. يتم استخدام مصفوفة مخصصات لتحديد المخصص بناءً على تقييم الإدارة لفترة التعثر عن السداد، والتي تمتد لـ ٩٠ يوم من تاريخ تعثر الطرف المقابل عن سداد الدفعة التعاقدية.

سجلت الشركة، ضمن مخصص الخسائر المذكور أعلاه، مخصص محدد لانخفاض القيمة بمبلغ ٥٠,٥ مليون درهم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

يخضع النقد وما يعادله والذمم المدينة الأخرى، والمستحقات من الأطراف ذات العلاقة أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. بالنسبة للنقد وما يعادله، يتم استخلاص احتمالية التعثر عن السداد من المقارنات ومعدلات التعثر عن السداد التي تجريها وكالات التصنيف الائتماني الخارجية. يتم استخلاص تقدير الخسائر المحتملة عند التعثر من توجيهات بازل. لقد كانت خسائر انخفاض القيمة المحددة من النقد وما يعادله والذمم المدينة الأخرى، والمستحقات من الأطراف ذات العلاقة ضئيلة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في احتمال عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تتعلق هذه المخاطر بشكل رئيسي بالذمم الدائنة التجارية والأخرى والمستحق للأطراف ذات العلاقة. تتمثل استراتيجية الشركة لإدارة السيولة في ضمان توفر سيولة كافية لديها، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في الظروف العادية والحرجة على حد سواء، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو الإضرار بسمعة الشركة.

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

مخاطر السيولة *(تابع)*

تحرص الشركة على الحفاظ على مستوى النقد والأرصدة المصرفية والاستثمارات السائلة الأخرى بما يتجاوز التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة من الالتزامات المالية، باستثناء التأثير المحتمل للظروف الاستثنائية التي لا يمكن التنبؤ بها بشكل معقول، مثل الكوارث الطبيعية.

فيما يلي فترات استحقاق الالتزامات المالية التعاقدية، بما في ذلك دفعات الفائدة:

	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
الذمم الدائنة التجارية والأخرى*	١٨٤,٥٦٣	١٨٤,٥٦٣	١٨٤,٥٦٣	-
مستحقات إلى الأطراف ذات العلاقة	٩٤٦	٩٤٦	٩٤٦	-
التزامات الإيجار	٢٣٣,١٠٧	٣١٦,٢٨٨	٣٨,٤٠٠	٢٧٧,٨٨٨
قروض مصرفية	٢,٠٧٧,٠٦٢	٢,٣٧٣,٠٦٥	٣٥٦,٤٤٢	٢,٠١٦,٦٢٣
الإجمالي	٢,٤٩٥,٦٧٨	٢,٨٧٤,٨٦٢	٥٨٠,٣٥١	٢,٢٩٤,٥١١

	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
الذمم الدائنة التجارية والأخرى*	١٦٢,١٢٣	١٦٢,١٢٣	١٦٢,١٢٣	-
مستحقات إلى الأطراف ذات العلاقة	١٢٥,١٤٣	١٢٥,١٤٣	١٢٥,١٤٣	-
التزامات الإيجار	٢٥٢,٩٢٤	٣٥٤,٦٨٨	٣٨,٤٠٠	٣١٦,٢٨٨
قروض مصرفية	١,٩٥٥,٤١٦	٢,٣٤٢,٠٦٤	٥٠٢,٧٠٦	١,٨٣٩,٣٥٨
الإجمالي	٢,٤٩٥,٦٠٦	٢,٩٨٤,٠١٨	٨٢٨,٣٧٢	٢,١٥٥,٦٤٦

* باستثناء المخصصات والفائدة المستحقة.

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في أن تؤثر تغيرات أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة، على إيرادات الشركة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. يهدف نظام إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة، مع تحقيق أقصى عائد ممكن.

(١) مخاطر العملات

تتعرض الشركة لمخاطر العملات في المعاملات التي تتم بعملة غير العملة التشغيلية للشركة، وهي في الأساس الدولار الأمريكي. لا تتعرض الشركة لأي مخاطر عملات أجنبية من المعاملات التي تتم بالدولار الأمريكي، حيث أن سعر صرف الدرهم الإماراتي ثابت أمام الدولار الأمريكي.

(٢) مخاطر سعر الفائدة

يتعلق تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة بشكل أساسي بقروضها المصرفية وودائعها قصيرة الأجل لدى البنوك ذات أسعار الفائدة المتغيرة، والتي تتغير بشكل عام استناداً إلى أسعار الإقراض الأساسية للبنوك على فترات منتظمة، مما يعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة من التدفقات النقدية. تتولى الإدارة العليا للشركة إدارة المخاطر، حيث تقوم بتحديد وتقييم المخاطر المالية والتحوط بشأنها (حيثما يكون مناسباً).

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

مخاطر السوق *(تابع)*

تراقب الشركة بانتظام مدى تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة، وتقوم، عند الضرورة، بتحويل أسعار الفائدة المتغيرة المتفق عليها إلى أسعار فائدة ثابتة.

فيما يلي أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تخضع لفائدة لدى الشركة في تاريخ التقرير:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
الأدوات ذات سعر الفائدة المتغير:		
القروض المصرفية	٢,٠٧٧,٠٦٢	١,٩٥٥,٤١٦

تحليل حساسية القيمة العادلة للأدوات المالية ذات سعر الفائدة الثابت

لا تقوم الشركة باحتساب أي موجودات أو مطلوبات مالية ذات سعر فائدة ثابت بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر؛ لذلك، فإن أي تغيير في أسعار الفائدة في تاريخ إعداد التقارير لن يؤثر على الأرباح أو الخسائر.

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير

من شأن تغيير أسعار الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ أن يزيد/ (ينقص) الأرباح أو الخسائر بمبلغ ٢٠,٨ مليون درهم (٢٠٢٣: ١٩,٦ مليون درهم). يفترض هذا التحليل ثبات جميع المتغيرات الأخرى، ولا سيما أسعار صرف العملات الأجنبية.

القيم العادلة مقابل القيم الدفترية

تقارب القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية قيمتها الدفترية في تاريخ إعداد بيان المركز المالي.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة الشركة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لضمان كسب ثقة المستثمرين والدائنين والسوق، ودعم النمو المستقبلي لأعمالها. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي يُعرف بأنه صافي الأرباح السنوية المنسوب إلى مساهمي الشركة مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين. كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين. يسعى مجلس الإدارة إلى تحقيق التوازن بين العوائد المرتفعة التي قد تتحقق مع زيادة مستويات الاقتراض، وبين الامتيازات والضمانات التي يوفرها مركز رأسمالي سليم.

تراقب الشركة رأس المال بناءً على نسبة المديونية، والتي تُحسب بقسمة صافي الدين على إجمالي رأس المال. يتم احتساب صافي الدين بجمع القروض المصرفية والتزامات الإيجار، ثم طرح النقد وما يعادله.

يتم احتساب إجمالي رأسمال الشركة على أنه "إجمالي حقوق الملكية" كما هو موضح في بيان المركز المالي زائداً صافي الدين.

فيما يلي نسب المديونية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
القروض المصرفية – تستحق السداد خلال سنة واحدة *(راجع الإيضاح رقم ١٧)*	٢٤١,٣٢٣	٣٧٤,٦٩٤
القروض المصرفية - تستحق السداد بعد سنة واحدة *(راجع الإيضاح رقم ١٧)*	١,٨٣٥,٧٣٩	١,٥٨٠,٧٢٢
	٢,٠٧٧,٠٦٢	١,٩٥٥,٤١٦
مطروحاً منها: النقد وما يعادله *(راجع الإيضاح رقم ١٢)*	(١١١,٦٣٠)	(١٣٦,٩٥٥)
صافي الدين	١,٩٦٥,٤٣٢	١,٨١٨,٤٦١
إجمالي حقوق الملكية	٥,٤٢٣,٥٠٢	٥,٠٦٦,٣٣٠
إجمالي رأس المال	٧,٣٨٨,٩٣٤	٦,٨٨٤,٧٩١
نسبة المديونية	٠,٢٧	٠,٢٦

إيضاحات حول البيانات المالية *(تابع)*

٢٧ الأدوات المالية *(تابع)*

إدارة رأس المال *(تابع)*

	النقد وما يعادله ألف درهم	القروض المصرفية مستحقة السداد خلال سنة واحدة ألف درهم	القروض المصرفية مستحقة السداد بعد سنة واحدة ألف درهم	صافي الدين ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٣	٤٠,٣١٥	(١٧٢,٥٧٤)	(١,٧٤٦,٠٧٦)	(١,٨٧٨,٣٣٥)
التغيرات النقدية:				
زيادة في النقد وما يعادله	٩٦,٦٤٠	-	-	٩٦,٦٤٠
متحصلات القروض المصرفية *(راجع ايضاح رقم ١٧)*	-	(١٠٣,٢٣٨)	(١٠٦,١٠٢)	(٢٠٩,٣٤٠)
سداد القروض المصرفية *(راجع ايضاح رقم ١٧)*	-	١٧٢,٥٧٤	-	١٧٢,٥٧٤
التغيرات غير النقدية:				
إعادة التصنيف	-	(٢٧١,٤٥٦)	٢٧١,٤٥٦	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٣٦,٩٥٥	(٣٧٤,٦٩٤)	(١,٥٨٠,٧٢٢)	(١,٨١٨,٤٦١)

	النقد وما يعادله ألف درهم	القروض المصرفية مستحقة السداد خلال سنة واحدة ألف درهم	القروض المصرفية مستحقة السداد بعد سنة واحدة ألف درهم	صافي الدين ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٤	١٣٦,٩٥٥	(٣٧٤,٦٩٤)	(١,٥٨٠,٧٢٢)	(١,٨١٨,٤٦١)
التغيرات النقدية:				
نقص في النقد وما يعادله	(٢٥,٣٢٥)	-	-	(٢٥,٣٢٥)
متحصلات القروض المصرفية *(راجع ايضاح رقم ١٧)*	-	(١٤٦,٩٣٥)	(٤٥٩,٥١٠)	(٦٠٦,٤٤٥)
سداد القروض المصرفية *(راجع ايضاح رقم ١٧)*	-	٤٨٤,٧٩٩	-	٤٨٤,٧٩٩
التغيرات غير النقدية:				
إعادة التصنيف	-	(٢٠٤,٤٩٣)	٢٠٤,٤٩٣	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١١١,٦٣٠	(٢٤١,٣٢٣)	(١,٨٣٥,٧٣٩)	(١,٩٦٥,٤٣٢)

٢٨ ضريبة الدخل

المبالغ المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
مصروفات ضريبة الدخل الحالية	٣٩,٠٥٦	-
مصروفات الضريبة المؤجلة	٥٣,٢٨٧	-
	٩٢,٣٤٣	-

٢٨ ضريبة الدخل *(تابع)*

المبالغ المعترف بها في بيان المركز المالي

فيما يلي الحركة في الضريبة الحالية:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
ضريبة الدخل مستحقة الدفع في بداية السنة	-	-
المحمل للسنة، صافي	٣٩,٠٥٦	-
ضريبة الدخل مستحقة الدفع في نهاية السنة	٣٩,٠٥٦	-

فيما يلي الحركة في الضريبة المؤجلة:

٢٠٢٤	الرصيد في ١ يناير	معترف به في الأرباح أو الخسائر	الرصيد في ٣١ ديسمبر صافي	التزامات الضريبة المؤجلة
عقارات استثمارية	-	٥٣,٢٨٧	٥٣,٢٨٧	٥٣,٢٨٧
مصنف عنها على أنها:				
التزامات الضريبة المؤجلة				٥٣,٢٨٧

تتألف موجودات والتزامات الضريبة المؤجلة بشكل رئيسي من فروقات مؤقتة. بناءً على تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة مؤخراً، تنوي الشركة اختيار الاعتراف بالأرباح والخسائر على أساس "التحقق" للموجودات المطلوبات المحتفظ بها في حساب رأس المال فقط، وعليه، تم الاعتراف بالتزامات الضريبة المؤجلة في السنة الحالية في ضوء الأرباح غير المحققة من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية.

تتعلق مصروفات ضريبة الدخل بالضريبة مستحقة الدفع على نتائج الشركة، بعد تعديلها وفقاً لقوانين وأنظمة الضرائب في الدول التي تزاول فيها الشركة أعمالها. يمكن توضيح العلاقة بين مصروفات الضريبة والربح المحاسبي على النحو التالي:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الأرباح قبل الضريبة	١,٠٤٩,٥١٥	-
البنود غير الخاضعة للضريبة:		
الأرباح غير المحققة من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية	(٥٩٢,٠٨٦)	-
الإعفاء من الحد الأدنى المنصوص عليه في قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة	(٣٧٥)	-
بنود أخرى	(٢٣,٠٩٥)	-
الأرباح الخاضعة للضريبة	٤٣٣,٩٥٩	-
مصروفات ضريبة الدخل الحالية	٣٩,٠٥٦	-

٢٨ ضريبة الدخل *(تابع)*

مطابقة معدل الضريبة الفعلي

		٢٠٢٤ ألف درهم
الأرباح قبل الضريبة		١,٠٤٩,٥١٥
الضريبة باستخدام معدل الضريبة المحلي للشركة	%٩,٠٠	٩٤,٤٥٦
الأثر الضريبي لـ:		
الإعفاء من الحد الأدنى	%٠,٠٠	(٣٤)
الدخل المعفى من الضريبة – أخرى	%٠,٢٠-	(٢,٠٧٩)
معدل الضريبة الفعلي	%٨,٨٠	٩٢,٣٤٣

تعتبر الشركة جزء من مجموعة ضريبية، وتتولى الشركة الأم للمجموعة الضريبية سداد ضريبة الدخل بالإنابة عن المجموعة. تتم تسوية الالتزامات الضريبية للشركة من خلال اتفاقيات فيما بين الشركة الأم للمجموعة الضريبية.

ملحق رقم ٢
النظام الأساسي

DIFC COMPANIES LAW NO. 5 OF 2018

PUBLIC COMPANY LIMITED BY SHARES

ARTICLES OF ASSOCIATION OF

DIP HOLDING PLC

(ADOPTED BY SPECIAL RESOLUTION PASSED ON 8 October **2026)**

1. PRELIMINARY

1.1 Interpretation

A. In these articles, unless the contrary intention appears, the following definitions apply:

'address'	means, in relation to electronic communications, any number or email address used for the purpose of such communications;
'these articles'	means, these articles of association, as amended from time to time;
'Associated Company'	means in respect of an individual any company in respect of which he is (and any persons Connected with him, together are) entitled to exercise, or does exercise, the control of shares comprising at least one-fifth of the equity share capital of that company;
'auditors'	means the auditors from time to time of the Company;
'board'	means the board of directors for the time being of the Company;
'business day'	means a day (not being a Saturday or Sunday) on which clearing banks are open for business in Dubai;
'certificated'	means, in relation to a share, a share which is not in uncertificated form;
'clear days'	means, in relation to the period of a notice, that period excluding the day when the notice is given or deemed to be given and the day for which it is given or on which it is to take effect;
'company'	includes any body corporate or association of persons, whether or not a company within the meaning of the Law;
'the Company'	means DIP Holding PLC, a public company limited by shares incorporated in the Dubai International Financial Centre, with registered number 7659;
'connected'	means, in the case of an individual: (i) that person's spouse, Relative, or the spouse of such a Relative; (ii) any Associated Company of that individual; (iii) in his capacity as trustee of a Settlement, a Settlor, any person who is Connected with such a Settlor, any company being under the control of five or fewer participators whose participators include the trustees of the Settlement (or any company of which

that company has Control) and any beneficiaries of such a Settlement being persons Connected with the individual or a company with which he is associated; or

(iv) any person with whom he is in partnership, and with the spouse or Relative of any individual with whom he is in partnership, except in relation to acquisitions or disposals of partnership assets pursuant to bona fide commercial arrangements;

'Control' means, in the case of a company, the power of any person (whether alone or in connection with any other persons who, acting together, shall be taken to have Control) to secure directly or indirectly (whether by means of a holding of shares or the possession of voting power, or by virtue of any powers conferred by the by-laws, articles of association or other document or otherwise) that the affairs of the company are conducted in accordance with his wishes provided that if one person owns, directly or indirectly, more than fifty per cent of the share capital, voting securities, partnership or other ownership interests or membership interests of another person, such person shall be deemed to Control such other person;

'Dematerialised Investments Regulations' means the DIFC Dematerialised Investments Regulations, as amended from time to time, including any provisions of or under the Laws which alter or replace such regulations;

'DIFC' means the Dubai International Financial Centre;

'director' means a director for the time being of the Company;

'electronic form and electronic copy' means a document or information sent or supplied by:

(i) electronic means (for example by email or fax); or

(ii) any other means while in an electronic form (for example sending a disk by post);

'electronic means' a document or information that is:

(i) sent initially and received at its destination by means of electronic equipment for the processing (which expression includes digital compression) or storage of data; and

(ii) entirely transmitted, conveyed and received by wire, radio, by optical means or by other electromagnetic means;

'employee share scheme' means any employees', non-employees', directors' and/or independent contractors' share scheme that the Company may from time to time adopt;

'entitled by transmission'	means entitled to a share as a consequence of the death or bankruptcy of a member, or as a result of any other event giving rise to its transmission of entitlement by operation of law;
'executed'	includes, in relation to a document, execution under hand or under seal or by any other method permitted by law;
'Governance Regulations'	means Chairman of Authority's Board of Directors' Decision no. (3/Chairman) of 2020 concerning Approval of Joint Stock Companies Governance Guide (as amended) including any statutory modification or re-enactment thereof for the time being in force;
'hard copy form and hard copy'	means a document or information that is sent or supplied in a paper copy or similar form capable of being read;
'holder'	holder in relation to any share means the member whose name is entered in the register as the holder of that share;
'in writing'	means in hard copy form, or, to the extent permitted by the Laws, in any other form;
'Law'	means the DIFC Companies Law No. 5 of 2018 including any statutory modification or re-enactment thereof for the time being in force;
'Laws'	means the Law, the Regulations and all laws, regulations and subordinate legislation made thereunder, for the time being in force concerning companies and affecting the Company;
'Mandatory Provisions'	are the mandatory provisions set out under the Law and the Regulations, which the Company and/or its directors and/or members may not exclude, disapply or limit its legal effect,
'member'	means a member of the Company;
'office'	means the registered office for the time being of the Company;
'ordinary resolution or resolution'	means an ordinary resolution, as defined in the Law;
paid, paid up and paid-up	means paid or credited as paid;
'Policies and Charters'	means the policies and charters of the Company, as may be approved or amended by the directors from time to time or as the case may be, by the members of the Company, as required by each policy and/or charter or stipulated in the Governance Regulations. The Policies and Charters should be read together with these articles and, in the case of any conflict between the provisions of the Policies and Charters and

these articles, the provisions of the Policies and Charters shall prevail unless the Mandatory Provisions provide otherwise,

'register'	means the register of members of the Company kept pursuant to section 44 of the Law or the register of members maintained pursuant to Regulation 3 of the Dematerialised Investments Regulations and, where the context requires, any register maintained by the Company or its agent of persons holding any renounceable right of allotment of a share and cognate expressions shall be construed accordingly;
'Regulations'	means the DIFC Companies Regulations;
'Relative'	means father, mother, brother, sister, children, spouse, father-in-law, mother-in-law, and children of the spouse in accordance with the Governance Regulations;
'relevant system'	means any computer-based system and procedures which enable title to shares or interests in shares to be evidenced and transferred without a written instrument;
'seal'	means any common seal of the Company or any official or securities seal which the Company may have or may be permitted to have under the Laws;
'secretary'	means the secretary of the Company or, if there are joint secretaries, any of the joint secretaries and includes an assistant or deputy secretary and any person appointed by the board to perform any of the duties of the secretary of the Company;
'Settlement'	means any disposition, trust, covenant, agreement or arrangement pursuant to which any person transfers the legal title in property to another person or persons to be held for the benefit of the Settlor and/or a third party;
'Settlor'	means, in relation to a Settlement, any person by whom the Settlement was made, whether directly or indirectly, and including if he has provided or undertaken to provide funds directly or indirectly for the purpose of the Settlement, or has made with any other person a reciprocal arrangement for that other person to make or enter into the Settlement;
'special resolution'	means a Special Resolution, as defined in the Law;
'UAE'	means the United Arab Emirates;
'uncertificated proxy instruction'	means an instruction or notification sent by means of a relevant system and received by such participant in that system acting on behalf of the Company as the board may prescribe, in such form and subject to such terms and conditions as may from time to time be prescribed by the

board (subject always to the facilities and requirements of the relevant system concerned); and

'uncertificated' means, in relation to a share, a share title which is recorded in the register as being held in uncertificated form and title to which, by virtue of the Dematerialised Investments Regulations, may be transferred by means of an instruction;

B. any other words or expressions defined in the Law, or if not defined in the Law, in any of the Laws (in each case as in force on the date of adoption of these articles) have the same meaning in these articles, except where the word or expression is otherwise defined in these articles;

C. all references in these articles to the giving of instructions by means of a relevant system shall be deemed to relate to a properly authenticated dematerialised instruction given in accordance with the Dematerialised Investments Regulations. The giving of such instructions shall be subject to:

   i. the facilities and requirements of the relevant system;

   ii. the Dematerialised Investment Regulations; and

   iii. the extent to which such instructions are permitted by or practicable under the rules and practices from time to time of the operator of the relevant system;

D. subject to the Laws, a special resolution shall be effective for any purpose for which an ordinary resolution is expressed to be required;

E. references to a meeting shall not be taken as requiring more than one person to be present in person if any quorum requirement can be satisfied by one person;

F. a reference to a class of shares is to shares to which the same rights are attached as to voting and as to participation, both as respects dividends and as respects capital, in a distribution;

G. words importing the singular number include the plural number and vice versa, words including one gender include the other gender and words importing persons include bodies corporate and unincorporated associations;

H. the headings in these articles are inserted for convenience only and do not affect the interpretation of these articles;

I. references to a debenture include debenture stock;

J. any reference in these articles to any statute or statutory provision includes, unless otherwise specified, a reference to any modification, re-enactment or amendment thereto for the time being in force (provided that this article does not affect the interpretation of article 1.1(a)(ii) above);

K. reference to a Dirham or Dirhams or AED are references to the legal currency of the UAE;

L. reference to a Dollar or Dollars or US$ are references to the legal currency of the United States of America;

M. any reference to a show of hands includes such other method of casting votes as the board may from time to time approve; and

N. where the Company has a power of sale or other right of disposal in relation to any share, any reference

to the power of the Company or the board to authorise a person to transfer that share to or as directed by the person to whom the share has been sold or disposed of shall, in the case of an uncertificated share, be deemed to include a reference to such other action as may be necessary to enable that share to be registered in the name of that person or as directed by him.

1.2 Company Name and Status

The Company's name is 'DIP Holding PLC'. The Company is a public company limited by shares.

1.3 Company Registered Office

The registered office of the Company shall be in the DIFC.

1.4 Company Objectives

(a) The principal business activities of the Company are in general, to engage in any lawful act or activity for which companies may be organised under the Law.

(b) The objects for which the Company is established are unrestricted and the Company shall have full power and authority to carry out any object not prohibited by the Laws.

2. APPLICABILITY OF THE GOVERNANCE REGULATIONS

2.1 The Governance Regulations shall apply in its entirety to the Company. In the event of any conflict between the provisions of the Governance Regulations and the articles, the Governance Regulations shall prevail, unless the Mandatory Provisions provide otherwise.

3. SHARE CAPITAL

3.1 Issued Capital

3.1.1 The issued paid-up share capital of the Company is AED 1,735,243,300 (One Billion Seven Hundred Thirty-Five Million Two Hundred Forty-Three Thousand Three Hundred Dirhams) divided into 8,676,216,500 (Eight Billion Six Hundred Seventy-Six Million Two Hundred Sixteen Thousand Five Hundred) ordinary shares of AED 0.20 each.

3.2 Allocation of Share Capital

3.2.1 The share capital of the Company is represented as per the table below:

Share Class	Total number of shares	Nominal value per share
Ordinary	8,676,216,500	AED 0.20

3.2.2 The share capital of the Company is allocated among the members of the Company, as set out from time to time in the register.

3.3 Alteration of Share Capital

3.3.1 Subject to the Law, these articles and the Governance Regulations, the Company may through a special resolution:

(a) increase its share capital by creating new shares of an existing class with the same nominal value,

or a new class of shares of such nominal value as it thinks fit;

(b) consolidate and divide its share capital (whether allotted or not) into shares representing a larger nominal value than their existing nominal value;

(c) sub-divide its shares, or any of them, into shares representing a smaller nominal value than their existing nominal value, provided that the proportion between the amount paid, and the amount unpaid, if any, on each sub-divided share shall be the same as it was in the case of the share from which the sub-divided share is derived, and so that the resolution whereby any share is subdivided may determine that the shares resulting from such sub-division have amongst themselves such preferred, deferred or other special rights or advantages or be subject to any such restrictions as the Company has the power to attach to unissued or new shares;

(d) redenominate all or any of its share capital and reduce its share capital in connection with such a redenomination; and

(e) cancel shares which, at the date of the passing of the resolution to cancel them, have not been taken or agreed to be taken by a person and diminish the amount of its share capital by the amount of the shares so cancelled.

3.4 Commission

The Company may in connection with the issue of any shares exercise all powers of paying commission or brokerage conferred or permitted by the Laws.

3.5 Redeemable Shares

Subject to the Laws and to the rights conferred on the holders of any existing shares, shares may be issued, or existing non-redeemable shares may be converted into shares, on terms that they are to be redeemed or, at the option of the Company or the holder, are liable to be redeemed.

3.6 Variation of Rights

(a) Whenever the share capital of the Company is divided into different classes of shares, all or any of the rights for the time being attached to any class of shares in issue may from time to time (whether or not the Company is being wound up) be varied in such manner as those rights may provide or (if no such provision is made) either with the consent in writing of the holders of three-quarters in nominal value of the issued shares of that class or with the authority of a special resolution passed at a separate general meeting of the holders of those shares.

(b) The provisions of these articles relating to general meetings of the Company or to the proceedings at general meetings shall apply, mutatis mutandis, to every such separate general meeting, except that:

(i) the quorum at any such meeting (other than an adjourned meeting) shall be two members present in person or by proxy holding at least one-third in nominal amount of the issued shares of the class;

(ii) at an adjourned meeting the quorum shall be one member present in person or by proxy holding shares of the class;

(iii) every holder of shares of the class shall, on a poll, have one vote in respect of every share of the class held by him; and

(iv) a poll may be demanded by any one holder of shares of the class whether present in person

or by proxy.

(c) Unless otherwise expressly provided by the rights attached to any class of shares those rights shall not be deemed to be varied by the creation or issue of further shares ranking pari passu with them or by the purchase or redemption by the Company of any of its own shares.

3.7 Purchase of Own Shares

Subject to the Laws, the Governance Regulations and to the rights conferred on the holders of any existing shares, the Company may purchase, or agree to purchase in the future, any shares of any class (including redeemable shares) in its own capital in any way.

3.8 Reduction of Capital

Subject to the Laws, the Governance Regulations and to the rights conferred on the holders of any existing shares, the Company may by special resolution reduce its share capital, any capital redemption reserve, share premium account or other distributable reserve in any way.

3.9 Class of Shares

If there is more than one class of share created, these articles shall be amended to state the name of each of these classes, the voting rights of each class and how the various classes will rank for any distribution by way of dividend and return of capital.

3.10 Trusts Not Recognised

Except as ordered by a court of competent jurisdiction or as required by the Laws, no person shall be recognised by the Company as holding any share upon any trust and the Company shall not be in any way to be bound by or required to recognise (even when having notice of it) any interest in, or in respect of, any share other than holder's absolute ownership of it and all the rights attaching to it.

3.11 Liens

The Company may not take a lien over any of the shares.

4. TRANSFER OF SHARES

4.1 Method of Transfer

(a) A member may transfer all or any of his certificated shares by instrument of transfer in writing in any usual form or in any other form which the board may approve, and the instrument shall be executed by or on behalf of the transferor.

(b) All transfers of uncertificated shares shall be made in accordance with the Mandatory Provisions, the Governance Regulations and the Dematerialised Investments Regulations and be subject to the facilities and requirements of any relevant system and in accordance with any arrangements implemented and/or approved by the board pursuant to article 6(a).

(c) In relation to the transfer of any share (whether certificated or uncertificated), the transferor of a share shall be deemed to remain the holder of the share until the name of the transferee is entered in the register in respect of the share.

(d) without prejudice to any contrary provision in these articles, the Mandatory Provisions and the Governance Regulations, the board may decide; (i) what documents or combination of documents or what other form of consent or instruction shall be sufficient to constitute an

instruction and/or instrument of transfer to the Company's registrar or depositary, or to any custodian or other nominee on behalf of such registrar or depositary, to hold the shares in the capital of the Company, or any such shares, represented by depositary interests or similar interests, instruments or securities or out of which depositary interests or similar interests, instruments or securities are derived from time to time, and (ii) the identity of the person or persons who may execute, make or give the same and in whose favour the same shall be made or given. Nothing appearing elsewhere in these articles with regard to the transfer of shares in the capital of the Company shall prejudice the authority given to the board in this article.

4.2 Right to Refuse Registration

(a) Subject to these articles, the Mandatory Provisions and the Governance Regulations, shares of the Company are free from any restriction on transfer.

(b) If the board refuses to register the transfer of a certificated share it shall, as soon as practicable and in any event within 14 days after the date on which the instrument of transfer was lodged with the Company, send notice and reason for the refusal to the transferee and the transferor. An instrument of transfer which the board refuses to register shall (except in the case of suspected fraud) be returned to the person depositing it. Subject to article 21.1, the Company may retain all instruments of transfer which are registered.

(c) In accordance with and subject to the provisions of the Dematerialised Investments Regulations, the operator of the relevant system shall register a transfer of title to any uncertificated share or any renounceable right of allotment of a share which is a participating security held in uncertificated form unless the Dematerialised Investments Regulations permit the operator of the relevant system to refuse to register such a transfer in certain circumstances in which case the said operator may refuse such registration.

(d) If the operator of the relevant system refuses to register the transfer of an uncertificated share or of any such uncertificated renounceable right of allotment of a share it shall send notice of the refusal to the transferee.

4.3 No Fees on Registration

Unless otherwise required by Law, the Company may not charge a fee for registering the transfer of a share or the renunciation of a renounceable letter of allotment or other document or instructions relating to or affecting the title to a share or the right to transfer it or for making any other entity in the register.

4.4 Suspension of Registration and Closing of Register

Subject to the Mandatory Provisions and the Governance Regulations, the registration of transfers of any shares or any class of shares and closing of the register may be suspended at such times and for such period (not exceeding 30 days in any year) as the board may decide in its discretion and either generally or in respect of a particular class of shares.

5. TRANSMISSION OF SHARES

5.1 Transmission on Death

If a member dies, the survivor, where the deceased was a joint holder, and his personal representatives where he was a sole or the only surviving holder, shall be the only person or persons recognised by the Company as having any title to his shares; but nothing in these articles shall release the estate of a deceased holder from any liability in respect of any share held by him solely or jointly.

5.2 Election of Person Entitled by Transmission

(a) A person becoming entitled to a share in consequence of the death or bankruptcy of a member or of any other event giving rise to a transmission by operation of law may, upon production of such evidence as the board may require as to his entitlement and subject as provided in this article, elect either to be registered as the holder of the share or to have a person nominated by him registered as the holder of the share.

(b) If he elects to be registered himself, he shall give notice to the Company to that effect. If he elects to have another person registered, he shall:

(i) if it is a certificated share, execute an instrument of transfer of the share to that person; or

(ii) if it is an uncertificated share procure that instructions are given by means of a relevant system to effect transfer of the share to that person.

(c) The provisions of these articles relating to the transfer of shares apply to the notice or instrument of transfer or other document or action (as the case may be) as if it were a transfer effected by the person from whom the title by transmission is derived and the event giving rise to such transmission had not occurred.

(d) The board may give notice requiring a person to make the election referred to in paragraph (a) above.

(e) If that notice is not complied with within 60 days, the board may withhold payment of all dividends and other amounts payable in respect of the share until notice of election has been made.

5.3 Rights of Person Entitled by Transmission

(a) A person becoming entitled to a share in consequence of a death or bankruptcy or of any other event giving rise to a transmission by operation of law shall have the right to receive and give a discharge for any dividends or other moneys payable in respect of the share and shall have the same rights in relation to the share as he would have if he were the holder except that, until he becomes the holder, he shall not be entitled to attend or vote at any general meeting of the Company.

(b) The board may at any time give notice requiring any such person to elect either to be registered himself or to transfer the share and, if after 60 days the notice has not been complied with, the board may withhold payment of all dividends or other moneys payable in respect of the share until the requirements of the notice have been complied with.

6. UNCERTIFICATED SHARES – GENERAL POWERS

(a) Notwithstanding any provisions of these articles, the board shall, subject to the Mandatory Provisions, the Governance Regulations, the Dematerialised Investments Regulations and any other applicable laws and regulations and the facilities and requirements of any relevant system concerned, have power to implement any arrangements they may, in their absolute discretion, think fit in relation to the evidencing of title to and transfer of uncertificated shares and to the extent such arrangements are so implemented, no provision of these articles shall apply or have effect to the extent that it is in any respect inconsistent with the holding or transfer of shares in uncertificated form. Unless otherwise determined by the board and permitted by the Laws, the Dematerialised Investments Regulations and any other applicable laws and regulations, no person shall be entitled to receive a certificate in respect of any share for so long as the title to that share is evidenced otherwise than by a certificate and for so long as transfers of that share may be made otherwise

than by a written instrument.

(b) In relation to any share which is for the time being held in uncertificated form, the Company may dispatch the relevant system in which it is held to the fullest extent available from time to time in the exercise of any of its powers or functions under the Laws or these articles or otherwise in effecting any actions and the board may from time to time determine the manner in which such powers, functions and actions shall be so exercised or effected.

(c) Subject to the Mandatory Provisions, the Governance Regulations, the Dematerialised Investments Regulations and any other applicable laws and regulations and the facilities and requirements of any relevant system concerned:

(i) conversion of a certificated share into an uncertificated share, and vice versa, may be made in such manner as the board may, in its absolute discretion, think fit;

(ii) the Company shall enter on the register how many shares are held by each member in uncertificated form and in certificated form and shall maintain the Register of members in each case to the extent required by the Mandatory Provisions, the Governance Regulations, the Dematerialised Investments Regulations and any other applicable laws and regulations and any relevant system concerned and unless the board otherwise determines, holdings of the same holder or joint holders in certificated form and uncertificated form shall be treated as separate holdings; and

(iii) the Company shall, subject to the Laws and any other applicable laws and regulations, be entitled to require the conversion of any uncertificated share into certificated form to enable it to deal with that share in accordance with any provision in these articles.

(d) For the purpose of effecting any action by the Company, the board may determine that shares held by a person in uncertificated form shall be treated as a separate holding from shares held by that person in certificated form but shares of a class held by a person in uncertificated form shall not be treated as a separate class from shares of that class held by that person in certificated form.

(e) For the avoidance of any doubt, a member holding uncertificated shares may, in accordance with any arrangements implemented by the board under paragraph (a) above and subject to compliance with the Laws and other applicable laws and regulations, require such uncertificated shares to be converted into certificated shares.

7. GENERAL MEETINGS

7.1 Annual General Meetings

The Company shall hold an annual general meeting in accordance with the Laws and the Governance Regulations. Such meetings shall be convened by the board at such time and place as it thinks fit.

7.2 General Meetings

All general meetings of the Company other than annual general meetings are called general meetings.

7.3 Convening of General Meetings

The board may convene a general meeting whenever it thinks fit. The board must convene a general meeting immediately on receipt of a requisition from members in accordance with the Laws and the Governance Regulations. A general meeting may also be convened in accordance with article 11.2.

7.4 Length and Form of Notice

(a) A general meeting (whether an annual general meeting or otherwise) shall be called by not less than 21 clear days' notice.

(b) Subject to the Laws and the Governance Regulations, and although called by shorter notice than that specified in paragraph (a) above: (i) a general meeting is deemed to have been duly called if it is so agreed by a majority in number of the members having a right to attend and vote at the meeting, being a majority together holding not less than 95% in nominal value of the shares giving that right; and (ii) an annual general meeting is deemed to have been duly called if it is so agreed by all of the members.

(c) The notice of a meeting shall specify:

(i) whether the meeting is an annual general meeting or a general meeting;

(ii) the place, the date and the time of the meeting;

(iii) the general nature of the business to be transacted;

(iv) state the intention to propose an ordinary resolution or special resolution and state such resolution; and

(v) with reasonable prominence, that a member entitled to attend and vote may appoint one or more proxies to attend and, on a poll, vote instead of him and that a proxy need not also be a member.

(d) Notice of every general meeting shall be given to all members other than any who, under these articles or the terms of allotment or issue of shares, are not entitled to receive such notice, and also to each director and to the auditors (or, if more than one, each of them).

(e) Subject to the Governance Regulations, the board may determine that persons entitled to receive notices of meetings are those persons entered on the register at the close of business on a day determined by the board.

(f) The notice of meeting may also specify a time by which a person must be entered on the register in order to have the right to attend or vote at the meeting. Changes to entries on the register after the time so specified in the notice shall be disregarded in determining the rights of any person to so attend or vote.

7.5 Omission to Send or Non-Receipt of Notice

The accidental omission to give notice of a general meeting or to send, supply or make available any document or information relating to the meeting, or the non-receipt of any such notice, document or information by a person entitled to receive any such notice, document or information shall not invalidate the proceedings at that meeting.

7.6 Postponement of General Meetings

If the board, in its absolute discretion, considers that it is impractical or unreasonable for any reason to hold a general meeting at the time or place specified in the notice calling the general meeting, it may move and/or postpone the general meeting to another time and/or place. When a meeting is so moved and/or postponed, notice of the time and place of the moved and/or postponed meeting shall (if practical) be placed in at least one national newspaper in the UAE. Notice of the business to be transacted at such

moved and/or postponed meeting is not required. The board must take reasonable steps to ensure that members trying to attend the general meeting at the original time and/or place are informed of the new arrangements for the general meeting. Proxy forms can be delivered as specified in article 7.4. Any postponed and/or moved meeting may also be postponed and/or moved under this article.

8. PROCEEDINGS AT GENERAL MEETINGS

8.1 Quorum

(a) No business shall be transacted at any general meeting unless the requisite quorum is present when the meeting proceeds to business. The absence of a quorum does not prevent the appointment of a chairman in accordance with these articles, which shall not be treated as part of the business of the meeting.

(b) Subject to these articles and the Governance Regulations, the quorum for a valid general meeting is the attendance of members holding at least 50% of the issued share capital of the Company, present in person or by proxy and entitled to vote.

8.2 Procedure if Quorum Not Present

(a) If a quorum is not present within half an hour from the time stated for the meeting, the meeting shall be adjourned to a place and time determined by the directors. If during the meeting a quorum ceases to be present the meeting shall be adjourned to a place and time determined by the directors.

(b) At an adjourned meeting the quorum shall be satisfied with any number of shares present in the meeting.

8.3 Chairman

(a) Subject to the Governance Regulations, the chairman (if any) of the board or, in his absence or unwillingness to act, the deputy chairman (if any) shall preside as chairman at a general meeting. If there is no chairman or deputy chairman, or if at a meeting neither is present and willing and able to act within five minutes after the time fixed for the start of the meeting or neither is willing and able to act, the directors present shall select one of their own to be chairman. If the directors fail to appoint a member to chair the general meeting, it shall be chaired by any person selected by the members present at the general assembly meeting.

(b) Without prejudice to any other power which he may have under the provisions of these articles or at law, the chairman may take such action as he thinks fit to promote the orderly conduct of the business of the meeting as specified in the notice of meeting and the chairman's decision on matters of procedure or arising incidentally from the business of the meeting shall be final, as shall be his determination as to whether any matter is of such a nature.

8.4 Right to Attend and Speak

(a) Each director shall be entitled to attend and speak at any general meeting of the Company and at a separate meeting of the holders of a class of shares or debentures, whether or not he is a member.

(b) The chairman may invite any person to attend and speak at any general meeting of the Company if he considers that such person has the appropriate knowledge or experience of the Company's business to assist in the deliberations of the meeting.

8.5 Power to Adjourn

(a) The chairman may, with the consent of any general meeting at which a quorum is present (and shall, if so directed by the meeting) adjourn the meeting from time to time and from place to place or for an indefinite period.

(b) In addition, the chairman may, without the consent of the meeting, interrupt or adjourn a meeting from time to time and from place to place or for an indefinite period if he decides that it has become necessary to do so in order to:

(i) secure the proper and orderly conduct of the meeting;

(ii) give all persons entitled to do so a reasonable opportunity of speaking and voting at the meeting; or

(iii) ensure that the business of the meeting is properly disposed of.

(c) Nothing in this article shall limit any other power vested in the chairman of the meeting to adjourn the meeting.

8.6 Notice of Adjourned Meeting

(a) Whenever a meeting is adjourned for 28 days or more or for an indefinite period pursuant to article 8.5, at least seven clear days' notice specifying the place, date and time of the adjourned meeting and the general nature of the business to be transacted shall be given to the members (other than any who, under the provisions of these articles or the terms of allotment or issue of the shares, are not entitled to receive notice), the directors and the auditors. Except in these circumstances, it is not necessary to give notice of a meeting adjourned pursuant to article 8.5 or of the business to be transacted at the adjourned meeting.

(b) The board may determine that persons entitled to receive notice of an adjourned meeting in accordance with this article are those persons entered on the register at the close of business on a day determined by the board.

(c) The notice of an adjourned meeting given in accordance with this article may also specify a time by which a person must be entered on the register in order to have the right to attend or vote at the meeting. Changes to entries on the register after the time so specified in the notice shall be disregarded in determining the rights of any person to attend or vote.

8.7 Business at Adjourned Meeting

No business may be transacted at an adjourned meeting other than the business which might properly have been transacted at the meeting from which the adjournment took place.

8.8 Accommodation of Members at Meeting

(a) A general meeting may be held at more than one place if:

(i) the notice convening the meeting specifies that it shall be held at more than one place; or

(ii) the board resolves, after the notice convening the meeting has been given, that the meeting shall be held at more than one place; or

(iii) it appears to the chairman of the meeting that the place of the meeting specified in the notice convening the meeting is inadequate to accommodate all persons entitled and

wishing to attend.

(b) A general meeting held at more than one place is duly constituted and its proceedings are valid if (in addition to the other provisions of these articles relating to general meetings being satisfied) the chairman of the meeting is satisfied that facilities (whether by electronic means or otherwise) are available to enable each person present at each place to participate in the business of the meeting.

(c) Each person present at each place in person or by proxy and entitled to vote shall be counted in the quorum for, and shall be entitled to vote at, the meeting. The meeting is deemed to take place at the place at which the chairman of the meeting is present.

8.9 Security

The board may make any such arrangements and impose any restrictions which it considers appropriate to ensure the security of a general meeting including, without limitation, the searching of a person attending the meeting and the restriction of the items of personal property that may be taken into the meeting place. The board may authorise one or more persons, who shall include a director or the secretary or the chairman of the meeting to:

(a) refuse entry to a meeting to any person who refuses to comply with any such arrangements or restrictions; and

(b) eject from a meeting any person who causes the proceedings to become disorderly.

9. VOTING

9.1 Method of Voting

The members of the Company agree that the vote of a resolution put to members at a general meeting must be decided on by a poll.

9.2 Procedure on a Poll

(a) A poll shall be taken in such manner and at such time as the chairman directs. He may appoint scrutineers, who need not be members, and may fix a time and place for declaring the result of the poll. The result of the poll shall be deemed to be the resolution of the meeting at which the poll was conducted.

(b) A poll may be demanded by:

(i) The chairman of the meeting,

(ii) the directors,

(iii) two or more persons having the right to vote on the resolution, or

(iv) a person or persons representing not less than one tenth of the total voting rights of all the members having the right to vote on the resolution.

(c) A poll on the election of a chairman or on any question of adjournment shall be taken at the meeting and without adjournment. A poll on another question shall be taken at such time and place as the chairman decides, either at once or after an interval or adjournment (but not more than 30 clear days after the date of the demand).

(d) No notice need be given (unless the chairman of the meeting otherwise directs) of a poll not taken immediately if the time and place at which it is to be taken are announced at the meeting at which it is demanded. In any other case at least seven clear days' notice shall be given specifying the time and place at which the poll shall be taken.

(e) On a poll, votes may be given in person or by proxy and a member entitled to more than one vote need not, if he votes, use all his votes or cast all the votes he uses in the same way, whether present in person or by proxy.

9.3 Votes of Members

(a) Subject to these articles and to any special rights or restrictions as to voting for the time being attached to any class of shares in the Company, at a general meeting, every member present in person or by proxy has on a poll one vote for every share of which he is the holder.

(b) In the case of joint holders of a share, the vote of the senior who tenders a vote, whether in person or by proxy, shall be accepted to the exclusion of the vote or votes of the other joint holder or holders, and seniority is determined by the order in which the names of the holders stand in the register.

9.4 Voting by Proxy

(a) Subject to paragraph (b) below and the Governance Regulations, an instrument appointing a proxy shall be in writing in any usual form (or in another form approved by the board) and executed under the hand of the appointor or his duly authorised agent or, if the appointor is a corporation, under its seal or under the hand of its duly authorised officer or agent or other person authorised to sign. The signature must be witnessed.

(b) Subject to the Laws and the Governance Regulations, the board may accept the appointment of a proxy received by electronic means on such terms and subject to such conditions as it considers fit. The appointment of a proxy received by electronic means shall not be subject to the requirements of paragraph (a) above. The board may require the production of any evidence it considers necessary to determine the validity of such an appointment.

(c) Unless the contrary is stated in it, the appointment of a proxy shall be deemed to confer the same rights as the member, including, without limitation, the right to speak at the meeting, to vote (but only to the extent allowed by the appointment or by these articles) and to demand or join in a demand for a poll.

(d) A proxy need not be a member and a member may appoint more than one proxy to attend on the same occasion. When two or more valid but differing appointments of proxy are delivered or received for the same share for use at the same meeting, the one which is last validly delivered or received (regardless of its date or the date of its execution) shall be treated as replacing and revoking the other or others as regards that share. If the Company is unable to determine which appointment was last validly delivered or received, none of them shall be treated as valid in respect of that share.

(e) Delivery or receipt of an appointment of proxy does not prevent a member attending and voting in person at the meeting or an adjournment of the meeting or on a poll.

(f) The appointment of a proxy shall (unless the contrary is stated in it) be valid for an adjournment of the meeting as well as for the meeting or meetings to which it relates. The appointment of a proxy shall be valid for 12 months from the date of execution or, in the case of an appointment of proxy delivered by electronic means, for 12 months from the date of delivery unless

otherwise specified by the board.

(g) Subject to the Laws, the Company may send a form of appointment of proxy to all or none of the persons entitled to receive notice of and to vote at a meeting. If sent, the form shall provide for two-way voting on all resolutions set out in the notice of meeting.

(h) Notwithstanding anything to the contrary in these articles, the appointment, exercise and validity of any proxy and any vote cast by proxy shall at all times be subject to, and carried out in accordance with, the Governance Regulations.

9.5 **Appointment of Proxy**

9.5.1 Subject to the Governance Regulations, the form of appointment of a proxy, and (if required by the board) a power of attorney or other authority under which it is executed or a copy of it notarised or certified in some other way approved by the board, shall be:

(i) in the case of an instrument of proxy in hard copy form, delivered to the office, or another place in the UAE specified in the notice convening the meeting or in the form of appointment of proxy or other accompanying document sent by the Company in relation to the meeting not less than 48 hours before the time for holding the meeting or adjourned meeting or the taking of a poll at which the person named in the form of appointment of proxy proposes to vote;

(ii) in the case of an appointment of a proxy sent by electronic means, where the Company has given an electronic address:

(a) in the notice calling the meeting; or

(b) in an instrument of proxy sent out by the Company in relation to the meeting; or

(c) an invitation to appoint a proxy issued by the Company in relation to a meeting received at such address not less than 48 hours before the time for holding the meeting at which the person named in the form of appointment of proxy proposes to vote;

(iii) in the case of a meeting adjourned for less than 28 days but more than 48 hours or in the case of a poll taken more than 48 hours after it is demanded, delivered or received as required by subparagraphs (i) or (ii) above not less than 24 hours before the time appointed for the holding of the adjourned meeting or the taking of the poll; or

(iv) in the case of a meeting adjourned for not more than 48 hours or in the case of a poll not taken immediately but taken not more than 48 hours after it was demanded, delivered at the adjourned meeting or at the meeting at which the poll was demanded to the chairman or to the secretary or to a director.

An appointment of proxy not delivered or received in accordance with this article is invalid.

9.5.2 Without limiting the foregoing, in relation to any shares which are held in uncertificated form, the board may from time to time permit appointments of a proxy to be made by electronic means in the form of an uncertificated proxy instruction and may in a similar manner permit supplements to, or amendments or revocations of, any such uncertificated proxy instruction to be so made. The board may in addition prescribe the method of determining the time at which any such uncertificated proxy instruction (and/or other instruction or notification) is to be treated as received by the Company or a participant acting on its behalf. The board may treat any such uncertificated proxy instruction which purports to be or is

expressed to be sent on behalf of a holder of a share as sufficient evidence of the authority of the person sending that instruction to send it on behalf of that holder.

9.6 When Votes by Proxy Valid Although Authority Revoked

A vote cast or poll demanded by a proxy or authorised representative of a company is valid despite the previous death or insanity or revocation of the appointment of the proxy or of the authority under which the appointment was made unless notice of such prior death, insanity or revocation shall have been received by the Company at the office or, in the case of a proxy, any other place specified for delivery or receipt of the form of appointment of proxy or, where the appointment of proxy was sent by electronic means, at the address at which the form of appointment was received, not later than the last time at which an appointment of proxy should have been delivered or received in order to be valid for use at the meeting or adjourned meeting at which the vote is cast or the poll demanded or (in the case of a poll taken otherwise than at or on the same day as the meeting or adjourned meeting) for use on the holding of the poll at which the vote is cast.

9.7 Representation of Corporations

Any corporation which is a member may, by resolution of its board or other governing body, authorise one or more persons to act as its representatives at a general meeting or at a separate meeting of the holders of a class of shares. Each such representative is entitled to exercise on behalf of the corporation those powers that the corporation could exercise if it were an individual member, including the authority to execute a form of appointment of proxy. The corporation is for the purposes of these articles deemed to be present in person at a meeting if a representative is present. All references to attendance and voting in person shall be construed accordingly.

9.8 Objections to and Error in Voting

No objection may be raised to the qualification of any person voting or to the counting of, or failure to count, a vote, except at the general meeting or adjourned general meeting at which the vote objected to is tendered or at which the error occurs. An objection properly made shall be referred to the chairman and only invalidates the decision of the meeting on any resolution if, in the opinion of the chairman, it is of sufficient magnitude to affect the decision of the meeting. The decision of the chairman on such matters is conclusive and binding on all concerned.

9.9 Amendments to Resolutions

(a) No amendment to a resolution duly proposed as a special resolution (other than an amendment to correct a patent error) may be considered or voted on. No amendment to a resolution duly proposed as an ordinary resolution (other than an amendment to correct a patent error) may be considered or voted on unless either:

(i) at least 48 hours before the time appointed for holding the meeting or adjourned meeting at which the ordinary resolution is to be considered, notice of the terms of the amendment and intention to move it has been lodged at the office; or

(ii) the chairman in his absolute discretion decides that the amendment may be considered or voted on.

(b) If an amendment proposed to a resolution under consideration is ruled out of order by the chairman the proceedings on the substantive resolution are not invalidated by an error in his ruling.

9.10 **Class Meetings**

A separate meeting for the holders of a class of shares shall be convened and conducted as nearly as possible in the same way as a general meeting, except that:

(a) no member is entitled to notice of it or to attend unless he is a holder of shares of that class;

(b) no vote may be cast except in respect of a share of that class;

(c) the quorum at the meeting is two persons present in person holding or representing by proxy at least one-third in nominal value of the issued shares of that class;

(d) the quorum at an adjourned meeting is one person holding shares of that class present in person or by proxy; and

(e) a poll may be demanded in writing by a member present in person or by proxy and entitled to vote at the meeting and on a poll each member has one vote for every share of that class of which he is the holder.

10. AMENDMENT OF THE CONSTITUTIONAL DOCUMENTS

The directors shall ensure that the Company's shareholders approve by special resolution any alteration of the constitutional documents of the Company, including any alteration to the articles of association, bylaws or any other instrument constituting the Company.

11. APPOINTMENT, RETIREMENT AND REMOVAL OF DIRECTORS

11.1 Number of Directors

Subject to the Mandatory Provisions and the Governance Regulations, the number of directors (other than alternate directors) shall not be less than three and not more than eleven.

11.2 Election of Directors by the Company

Subject to these articles and the Governance Regulations, the Company may by ordinary resolution appoint any person who is willing to act to be a director, either to fill a vacancy or as an additional director, but so that the total number of directors may not exceed any maximum number fixed by or in accordance with these articles.

11.3 Separate Resolutions for Election of Each Director

Every resolution of a general meeting for the election of a director shall relate to one named person and a single resolution for the election of two or more persons shall be void, unless a resolution that it shall be so proposed has been first agreed to by the meeting without any vote being cast against it.

11.4 Term of the Directors

a) The term of each director shall be no more than as required under these articles, the Mandatory Provisions and the Governance Regulations.

b) The election of new directors thereafter shall be in accordance with the Governance Regulations.

11.5 Vacation of Office by Director

(a) the office of a director shall be vacated if:

(i) he resigns by notice delivered to the secretary at the office or tendered at a board

meeting;

(ii) where he has been appointed for a fixed term, the term expires;

(iii) he ceases to be a director by virtue of a provision of the Laws, is removed from office pursuant to these articles or becomes prohibited by law from being a director;

(iv) he becomes bankrupt or he makes any arrangement or composition with his creditors generally;

(v) he is or has been suffering from mental ill health or becomes a patient for the purpose of any statute relating to mental health or any court claiming jurisdiction on the ground of mental disorder (however stated) makes an order for his detention or for the appointment of a guardian, receiver or other person (howsoever designated) to exercise powers with respect to his property or affairs, and in any such case the board resolves that his office be vacated;

(vi) both he and his alternate director appointed pursuant to the provisions of these articles (if any) are absent, without the permission of the board, from board meetings for six consecutive months and the board resolves that his office be vacated; or

(vii) he is removed from office by notice addressed to him at his last-known address and signed by all his co-directors (without prejudice to a claim for damages for breach of contract or otherwise).

(b) A resolution of the board declaring a director to have vacated office under the terms of this article is conclusive as to the fact and grounds of vacation stated in the resolution.

(c) If the office of a director is vacated for any reason, he shall cease to be a member of any committee of the board.

12. ALTERNATE DIRECTORS

(a) Each director may, by written instrument, appoint another director or any other person who is willing to act as his alternate and may remove him from that office. The appointment as an alternate director of any person who is not himself a director shall be subject to the approval of a majority of directors or a resolution of the board.

(b) An alternate director shall be entitled to receive notice of all board meetings and of all meetings of committees of which the director appointing him is a member, to attend and vote at any such meeting at which the director appointing him is not personally present and at the meeting to exercise and discharge all the functions, powers and duties of his appointor as a director and for the purposes of the proceedings at the meeting these articles shall apply as if he were a director.

(c) Every person acting as an alternate director shall (except as regards power to appoint an alternate and remuneration) be subject in all respects to these articles relating to directors and shall alone be responsible to the Company for his acts and defaults and shall not be deemed to be the agent of the director appointing him. An alternate director may be paid expenses and shall be entitled to be indemnified by the Company to the same extent as if he were a director but shall not be entitled to receive from the Company any fee in his capacity as an alternate director.

(d) Every person acting as an alternate director shall have one vote for each director for whom he acts as alternate, in addition to his own vote if he is also a director, but he shall count as only

one for the purpose of determining whether a quorum is present.

(e) Any person appointed as an alternate director shall vacate his office as alternate director if the director by whom he has been appointed vacates his office as director (otherwise than by retirement at a general meeting of the Company at which he is re-appointed) or removes him by notice to the Company or on the happening of any event which, if he is or were a director, causes or would cause him to vacate that office.

(f) Every appointment or removal of an alternate director shall be made by notice and shall be effective (subject to paragraph (a) above) on receipt by the secretary of the notice.

13. REMUNERATION, EXPENSES AND PENSIONS

13.1 Directors' Fees

Directors may be entitled to receive remuneration in accordance with the Governance Regulations..

13.2 Expenses

The Company may pay any reasonable expenses which the director properly incurred by him to discharge his duties, including his expenses of travelling to and from board meetings, committee meetings and general meetings.

14. POWERS OF THE BOARD

14.1 General Powers of the Board to Manage the Company's Business

Subject to the Laws, the Governance Regulations and these articles and to directions given by special resolution of the Company, the business and affairs of the Company shall be managed by the board which may exercise all the powers of the Company whether relating to the management of the business or not. The board is hereby vested with full and unconditional authority, in its sole discretion and without the need for further approval from the general assembly, (i) to negotiate, execute, amend, extend, renew, refinance, novate, guarantee, assume, terminate, or otherwise enter into any loan, credit facility, or other financing arrangement having an original or extended maturity in excess of three (3) years; (ii) to sell, exchange, assign, transfer, convey, lease, license, contribute, pledge, hypothecate, mortgage, or otherwise dispose of or encumber, in whole or in part, any real or personal property, tangible or intangible assets, or other interests of the Company, including the grant of any lien, security interest, or other charge thereon; (iii) to waive, release, compromise, discharge, set off, or otherwise settle, in whole or in part, any debts, claims, or obligations owed to the Company; (iv) to submit any dispute, controversy, or claim involving the Company to mediation, conciliation, arbitration (whether institutional or ad hoc, domestic or international), or any other form of alternative dispute resolution, and to execute all requisite submissions, agreements, terms of reference, or consent awards in connection therewith; and (v) to commence, prosecute, defend, litigate, discontinue, abandon, compromise, or settle any judicial, administrative, or arbitral proceeding or claim in which the Company is or may become a party or otherwise interested, and to execute and deliver any related settlement agreements, releases, or instruments of discharge. No special resolution or alteration of these articles shall invalidate any prior act of the board which would have been valid if the resolution had not been passed or the alteration had not been made. The provisions of these articles giving specific powers to the board do not limit the general powers given by this article.

14.2 Power to Act Notwithstanding Vacancy

If the number of directors is less than the minimum prescribed by these articles or decided by the Company by ordinary resolution, the remaining director or directors may act only for the purposes of

appointing an additional director or directors to make up that minimum or convening a general meeting of the Company for the purpose of making such appointment. If no director or directors is or are able or willing to act, two members may convene a general meeting for the purpose of appointing directors. An additional director appointed in this way holds office (subject to these articles) only until the dissolution of the next annual general meeting after his appointment unless he is reappointed during the meeting.

14.3 Delegation to Committees

The board may delegate any of its powers, authorities and discretions (with power to sub-delegate) to a committee consisting of one or more persons (whether a member or members of the board or not) as it thinks fit. A committee may exercise its power to sub-delegate by sub-delegating to any person or persons (whether or not a member or members of the board or of the committee) as it thinks fit. The board may retain or exclude its right to exercise the delegated powers, authorities or discretions collaterally with the committee. The board may at any time revoke the delegation or alter any terms and conditions or discharge the committee in whole or in part. Where a provision of these articles refers to the exercise of a power, authority or discretion by the board and that power, authority or discretion has been delegated by the board to a committee, the provision shall be construed as permitting the exercise of the power, authority or discretion by the committee.

14.4 Powers of Attorney

The board may by power of attorney or otherwise appoint any person to be the agent of the Company and may delegate to that person any of its powers, authorities and discretions for such purposes, for such time and on such terms and conditions (including as to remuneration) as it may decide. In particular, without limitation, the board may grant the power to sub-delegate and may retain or exclude the right of the board to exercise the delegated powers, authorities or discretions collaterally with the agent. The board may at any time revoke or alter the terms and conditions of the appointment or delegation.

14.5 Exercise of Voting Powers

The board may exercise or cause to be exercised the voting powers conferred by shares in the capital of another company held or owned by the Company, or a power of appointment to be exercised by the Company, in any manner it thinks fit (including the exercise of the voting power or power of appointment in favour of the appointment of a director as an officer or employee of that company or in favour of the payment of remuneration to the officers or employees of that company).

14.6 Provision for Employees

The board may exercise any of the powers conferred on the Company by the Laws to make provision for the benefit of any person employed or formerly employed by the Company or any of its subsidiaries (or any member of his family, including a spouse or former spouse, or any person who is or was dependent on him) in connection with the cessation or the transfer to any person of the whole or part of the undertaking of the Company or any of its subsidiaries.

14.7 Registers

Subject to the Laws and the Dematerialised Investments Regulations, the board may exercise the powers conferred on the Company with regard to the keeping of an overseas, local or other register and may make and vary regulations as it thinks fit concerning the keeping of a register.

14.8 Directors' Interests

(a) Subject to the Laws and the Governance Regulations and provided he has disclosed to the board the nature and extent of any direct or indirect interest of his, a director, notwithstanding his

office:

(i) may enter into or otherwise be interested in any contract, arrangement, transaction or proposal with the Company or in which the Company is otherwise interested either in connection with his tenure of any office or position in the management, administration or the conduct of the business of the Company or as vendor, purchaser or otherwise;

(ii) may hold any other office or place of profit with the Company (except that of auditor or auditor of a subsidiary of the Company) in conjunction with his/her office of director and may act by himself or through his firm in a professional capacity to the Company, and in that case for such period and on such terms as to remuneration and otherwise as the board may decide either in addition to or in lieu of any remuneration provided for by another provision of these articles;

(iii) may be or become a member or a director or other officer of, or employed by, or a party to a contract, transaction, arrangement or proposal with or otherwise interested in, a company promoted by the Company or in which the Company is otherwise interested or as regards which the Company has a power of appointment; and

(iv) is not liable to account to the Company for a profit, remuneration or other benefit derived from such contract, arrangement, transaction, proposal, office or employment and no such contract, arrangement, transaction or proposal is avoided on the grounds of any such interest or benefit.

(b) A director who, to his knowledge, is in any way (directly or indirectly) interested in a contract, arrangement, transaction or proposal with the Company shall declare the nature of his interest at the meeting of the board at which the question of entering into the contract, arrangement, transaction or proposal is first considered, if he knows his interest then exists or, in any other case, at the first meeting of the board after he knows that he is or has become interested. For the purposes of this article:

(i) a general notice given to the board by a director that he is to be regarded as having an interest (of the nature and extent specified in the notice) in a contract, transaction, arrangement or proposal in which a specified person or class of persons is interested is a sufficient disclosure under this article in relation to that contract, transaction, arrangement or proposal; and

(ii) an interest of which a director has no knowledge and of which it is unreasonable to expect him to have knowledge is not treated as his interest.

(c) A director may not vote (or be counted in the quorum at a meeting) in respect of any resolution of the board or of a committee of the board concerning a contract, arrangement, transaction or proposal to which the Company is or is to be a party and in which he has an interest which is, to his knowledge, a material interest (otherwise than by virtue of his interest in shares or debentures or other securities of or otherwise in or through the Company), but this prohibition does not apply to a resolution concerning any of the following matters:

(i) the giving of a guarantee, security or indemnity in respect of money lent or obligations incurred by him or any other person at the request of or for the benefit of the Company or any of its subsidiary undertakings;

(ii) the giving of a guarantee, security or indemnity in respect of a debt or obligation of the Company or any of its subsidiary undertaking for which he himself has assumed responsibility in whole or in part, either alone or jointly with others, under a guarantee

or indemnity or by the giving of security;

(iii) a contract, arrangement, transaction or proposal concerning an offer of shares, debentures or other securities of the Company or any of its subsidiary undertakings for subscription or purchase, in which offer he is or may be entitled to participate as a holder of securities or in the underwriting or sub-underwriting of which he is to participate;

(iv) a contract, arrangement, transaction or proposal to which the Company is or is to be a party concerning another company (including a subsidiary undertaking of the Company) in which he is interested (directly or indirectly) whether as an officer, shareholder, creditor or otherwise, if he does not to his knowledge hold an interest in shares representing 1% or more of either any class of the equity share capital of or the voting rights in that company;

(v) a contract, arrangement, transaction or proposal for the benefit of the employees of the Company or any of its subsidiary undertakings which does not award him any privilege or benefit not generally awarded to the employees to whom it relates; and

(vi) a contract, arrangement, transaction or proposal concerning the purchase or maintenance of any insurance policy for the benefit of directors or for the benefit of persons including directors.

(d) A director may not vote (or be counted in the quorum) in respect of any resolution of the board or committee of the board concerning his own appointment (including, without limitation, fixing or varying the terms of his appointment or its termination) as the holder of an office or place of profit with the Company or any other company in which the Company is interested. Where proposals are under consideration concerning the appointment (including, without limitation, fixing or varying the terms of appointment or its termination) of two or more directors to offices or places of profit with the Company or a company in which the Company is interested, such proposals shall be divided and a separate resolution considered in relation to each director. In that case each of the directors concerned (if not otherwise debarred from voting under this article) is entitled to vote (and be counted in the quorum) in respect of each resolution except that concerning his own appointment.

(e) If a question arises at a meeting as to the materiality of an interest of a director (other than the interest of the chairman of the meeting) or as to the entitlement of a director (other than the chairman of the meeting) to vote or be counted in a quorum and the question is not resolved by his voluntarily agreeing to abstain from voting or being counted in the quorum, the question shall be referred to the chairman of the meeting and his ruling in relation to the director concerned shall be final and conclusive and binding on all concerned. If a question arises at a meeting as to the materiality of the interest of the chairman of the meeting or as to the entitlement of the chairman to vote or be counted in a quorum and the question is not resolved by his voluntarily agreeing to abstain from voting or being counted in the quorum, the question shall be decided by resolution of the directors or committee members present at the meeting (excluding the chairman) whose majority vote shall be final and conclusive and binding on all concerned.

(f) For the purposes of this article, the interest of a person who is for the purposes of the Laws Connected with a director is treated as the interest of the director and, in relation to an alternate director, the interest of his appointor is treated as the interest of the alternate director in addition to an interest which the alternate director otherwise has. This article applies to an alternate director as if he were a director otherwise appointed.

(g) Subject to the Laws, the Company may by ordinary resolution suspend or relax the provisions of this article to any extent or ratify any contract, arrangement, transaction or proposal not properly authorised by reason of a contravention of this article.

15. PROCEEDINGS OF THE BOARD

15.1 Board Meetings

Subject to these articles and the Governance Regulations, the board may meet for the dispatch of business, adjourn and otherwise regulate its proceedings as it thinks fit. A director may, and the secretary at the request of a director shall, summon a board meeting at any time. The board shall meet at least on a quarterly basis or more frequently as necessary to enable it to discharge its duties effectively.

15.2 Notice of Board Meetings

Notice of a board meeting is deemed to be duly given to a director if it is given to him personally or by electronic means to an address given by him to the Company for that purpose or sent in writing to him at his last-known address or another address given by him to the Company for that purpose. A director may waive the requirement that notice be given to him of a board meeting, either prospectively or retrospectively. A director absent or intending to be absent from the UAE may request that notices of board meetings during his absence be sent in hard copy form or by electronic means to him to an address given by him to the Company for that purpose. If no request is made (and/or if no such non-UAE address is given) it is not necessary to give notice of a board meeting to a director who is absent from the UAE.

15.3 Quorum

Subject to the Governance Regulations, the quorum necessary for the transaction of the business of the board shall be the majority of directors present in person or through electronic means.

15.4 Competence of Board Meetings

A duly convened meeting of the board at which a quorum is present is competent to exercise all or any of the authorities, powers and discretions vested in or exercisable by the board.

15.5 Voting

Questions arising at any meeting of the board shall be determined by a majority of votes. In case of an equality of votes the chairman of the meeting shall have a second or casting vote.

15.6 Board Meetings through the Telephone

A director or his alternate director may participate in a meeting of the board or a committee of the board through the medium of conference telephone, video teleconference or similar form of communication equipment if all persons participating in the meeting are able to hear and speak to each other throughout the meeting. A person participating in this way is deemed to be present in person at the meeting and is counted in a quorum and entitled to vote. Subject to the Laws, all business transacted in this way by the board or a committee of the board is for the purposes of these articles deemed to be validly and effectively transacted at a meeting of the board or a committee of the board although fewer than two directors or alternate directors are physically present at the same place. The meeting is deemed to take place where the largest group of those participating is assembled or, if there is no such group, where the chairman of the meeting then is.

15.7 Resolution in Writing

A resolution in writing executed by all directors for the time being entitled to vote on that resolution or by all members of a committee of the board for the time being entitled to vote on that resolution shall be as valid and effective for all purposes as a resolution passed at a meeting of the board (or committee, as the case may be) duly called and constituted. The resolution in writing may be contained in one document or several documents in like form each executed by one or more of the directors or members of the relevant committee. The resolution in writing need not be executed by an alternate director if it is executed by his appointer and a resolution executed by an alternate director need not be executed by his appointer.

15.8 Proceedings of Committees

(a) Proceedings of any committee of the board consisting of two or more members shall be conducted in accordance with terms prescribed by the board (if any). Subject to those terms and paragraph (b) below, proceedings shall be conducted in accordance with applicable provisions of these articles regulating the proceedings of the board.

(b) Where the board resolves to delegate any of its powers, authorities and discretions to a committee and that resolution states that the committee shall consist of any one or more unnamed directors, it is not necessary to give notice of a meeting of that committee to directors other than the director or directors who form the committee.

15.9 Minutes

(a) The board shall cause minutes to be made in books kept for the purpose:

(i) of all appointments of officers and committees made by the board and of any remuneration fixed by the board; and

(ii) of the names of all the directors present at every meeting of the board, committees of the board, meetings of the Company or meetings of the holders of a class of shares or debentures, and all orders, resolutions and proceedings of such meetings.

(b) If purporting to be signed by the chairman of the meeting at which the proceedings were held or by the chairman of the next succeeding meeting, minutes are receivable as prima facie evidence of the matters stated in them.

15.10 Validity of Acts in Spite of Formal Defect

All acts done by a meeting of the board, or of a committee of the board, or by a person acting as a director, alternate director or member of a committee shall, notwithstanding that it is afterwards discovered that there was some defect in the appointment of a person or persons acting, or that they or any of them were or was disqualified from holding office or not entitled to vote, or had in any way vacated their or his office, be as valid as if every such person had been duly appointed, and was duly qualified and had continued to be a director, alternate director or member of a committee and entitled to vote.

16. SECRETARY AND AUTHENTICATION OF DOCUMENTS

16.1 Secretary

Subject to the Laws, the board shall appoint a secretary or joint secretaries (who shall not also act as directors) and may appoint one or more persons to be an assistant or deputy secretary on such terms and conditions (including, without limitation, remuneration) as it thinks fit. The board may remove a person appointed pursuant to this article from office and appoint another or others in his place.

16.2 Authentication of Documents

A director or the secretary or another person appointed by the board for the purpose may authenticate documents affecting the constitution of the Company (including, without limitation, the memorandum of association and these articles) and resolutions passed by the Company, holders of shares, the board or a committee of the board and books, records, documents and accounts relating to the business of the Company, and to certify copies or extracts as true copies or extracts.

17. SEAL

(a) The Company may exercise the powers conferred by the Laws with regard to having official seals and those powers shall be vested in the board.

(b) The board shall provide for the safe custody of every seal of the Company.

(c) A seal shall be used only by the authority of the board or a duly authorised committee but that authority may consist of an instruction or approval given in writing or in electronic form by a majority of the directors or of the members of a duly authorised committee.

(d) The board may determine who shall sign any instrument to which a seal is applied, either generally or in relation to a particular instrument or type of instrument, and may also determine, either generally or in any particular case, that such signatures shall be dispensed with.

(e) Unless otherwise decided by the board:

(i) certificates for shares, debentures or other securities of the Company issued under seal need not be signed; and

(ii) every other instrument to which a seal is applied shall be signed by at least one director and the secretary or by at least two directors or by one director in the presence of a witness who attests the signature.

18. DIVIDENDS AND OTHER PAYMENTS

18.1 Declaration of Dividends by the Company

Subject to the Laws, the Governance Regulations and these articles, the Company may by ordinary resolution declare a dividend to be paid to the members according to their respective rights and interests and may fix the time for payment of such dividend, but no dividend may exceed the amount recommended by the board.

18.2 Fixed and Interim Dividends

Subject to the Laws and the Governance Regulations, the board may declare and pay such interim dividends (including, without limitation, a dividend payable at a fixed rate) as appear to the board to be justified by the profits of the Company available for distribution. No interim dividend shall be declared or paid on shares which do not confer preferred rights with regard to a dividend if, at the time of declaration, any dividend on shares which do confer a right to a preferred dividend is in arrears. If the board acts in good faith, none of the directors shall incur any liability to the holders of shares conferring preferred rights for any loss such holders may suffer in consequence of the lawful payment of an interim dividend on shares ranking after those with preferred rights.

18.3 Entitlement to Dividends

Except as otherwise provided by the rights attached to shares, dividends may be declared or paid in any currency. The board may agree with any member that dividends which may at any time or from time to

time be declared or become due on his shares in one currency shall be paid or satisfied in another, and may agree the basis of conversion to be applied and how and when the amount to be paid in the other currency shall be calculated and paid and for the Company or any other person to bear any costs involved. Any amount paid up by a member in advance of a call on any share may (at the discretion of the board) entitle that member to interest on the amount so paid up until the date such amount is due but shall not entitle the member to participate in respect of that amount in any dividend until after the date that such amount is due.

18.4 **Method of Payment**

(a) The Company may pay any dividend, interest or other sum payable in respect of a share:

(i) in cash;

(ii) by cheque, warrant or money order made payable to or to the order of the person entitled to the payment (and may, at the Company's option, be crossed "account payee" where appropriate);

(iii) by a bank or other funds transfer system to an account designated in writing by the person entitled to the payment;

(iv) if the board so decides, by means of a relevant system in respect of an uncertificated share, subject to any procedures established by the board to enable a holder of uncertificated shares to elect not to receive dividends by means of a relevant system and to vary or revoke any such election; or

(v) in such other way as the person entitled to the payment may in writing direct and the board may agree.

(b) The Company may send a cheque, warrant or money order by post:

(i) in the case of a sole holder, to his registered address;

(ii) in the case of joint holders, to the registered address of the person whose name stands first in the register;

(iii) in the case of a person or persons entitled by transmission to a share, as if it were a notice given in accordance with these articles; or

(iv) in any case, to a person and address that the person or persons entitled to the payment may in writing direct.

(c) Where a share is held jointly or two or more persons are jointly entitled by transmission to a share:

(i) the Company may pay any dividend, interest or other amount payable in respect of that share to any one joint holder, or any one person entitled by transmission to the share, and in either case that holder or person may give an effective receipt for the payment; and

(ii) for any of the purposes of this article 18.4, the Company may rely in relation to a share on the written direction or designation of any one joint holder of the share, or any one person entitled by transmission to the share.

(d) Every cheque, warrant or money order sent by post is sent at the risk of the person entitled to the payment. If payment is made by bank or other funds transfer, by means of a relevant system or by another method at the direction of the person entitled to payment, the Company is not responsible for amounts lost or delayed in the course of making that payment.

(e) Without prejudice to article 18.2, the board may withhold payment of a dividend (or part of a dividend) payable to a person entitled by transmission to a share until he has provided such evidence of his right as the board may reasonably require.

18.5 Dividends Not to Bear Interest

No dividend or other sum payable by the Company on or in respect of a share shall bear interest as against the Company unless otherwise provided by the rights attached to the share.

18.6 Unclaimed Dividends etc.

All unclaimed dividends, interest or other sums payable by the Company in respect of a share may be invested or otherwise made use of by the board for the benefit of the Company until claimed. A dividend unclaimed for a period of seven years from the date it was declared or became due for payment shall be forfeited and shall cease to remain owing by the Company. The payment of any unclaimed dividend, interest or other sum payable by the Company in respect of a share into a separate account does not constitute the Company a trustee in respect of it.

18.7 Uncashed Dividends

If, in respect of a dividend or other amount payable in respect of a share, on any one occasion:

(a) a cheque, or money order is returned undelivered or left uncashed; or

(b) a transfer made by a bank or other funds transfer system is not accepted,

and reasonable enquiries have failed to establish another address or account of the person entitled to the payment, the Company is not obliged to send or transfer a dividend or other amount payable in respect of that share to that person until he notifies the Company of an address or account to be used for that purpose. If the cheque, warrant or money order is returned undelivered or left uncashed or transfer not accepted on two consecutive occasions, the Company may exercise this power without making any such enquiries.

18.8 Dividends in Specie

(a) The board may, with the prior authority of an ordinary resolution of the Company, direct that payment of a dividend may be satisfied wholly or in part by the distribution of specific assets and in particular of paid-up shares or debentures of any other company.

(b) Where any difficulty arises in connection with the distribution, the board may settle the difficulty as it thinks fit and in particular, without limitation, may:

(i) ignore fractions;

(ii) fix the value for distribution of the specific assets (or any part of them);

(iii) decide that a cash payment be made to a member on the basis of the value so fixed, in order to secure equality of distribution; and

(iv) vest any of the specific assets in trustees on such trusts for the persons entitled to the dividend the board may think fit.

18.9 Capitalisation of Reserves

Subject to the Laws and the Governance Regulations, the board may, with the authority of an ordinary

resolution of the Company:

(a) resolve to capitalise any sum standing to the credit of any reserve account of the Company (including a share premium account, capital redemption reserve and profit and loss account), whether or not it is available for distribution;

(b) appropriate the sum resolved to be capitalised to the members in proportion to the nominal amount of shares held by them respectively and apply that sum on their behalf in or towards:

(i) paying up the amounts (if any) for the time being unpaid on shares held by them respectively; or

(ii) paying up in full unissued shares or debentures of a nominal amount equal to that sum,

and allot the shares or debentures, credited as fully paid, to the members (or as they may direct) in those proportions, or partly in one way and partly in the other, but the share premium account, the capital redemption reserve and profits which are not available for distribution may, for the purposes of this article, only be applied in paying up unissued shares to be allotted to members credited as fully paid;

(c) make any arrangements it thinks fit to resolve a difficulty arising in the distribution of a capitalised reserve and in particular, without limitation, where shares or debentures become distributable in fractions the board may deal with the fractions as it thinks fit, including issuing fractional certificates, disregarding fractions or selling shares or debentures representing the fractions to a person for the best price reasonably obtainable and distributing the net proceeds of the sale in due proportion amongst the members (except that if the amount due to a member is less than US$ I0, or such other sum as the board may decide, the sum may be retained for the benefit of the Company);

(d) authorise a person to enter into (on behalf of all the members concerned) an agreement with the Company providing for either:

(i) the allotment to the members respectively, credited as fully paid, of shares or debentures to which they may be entitled to on the capitalisation; or

(ii) the payment by the Company on behalf of the members (by the application of their respective proportions of the reserves resolved to be capitalised) of the amounts or part of the amounts remaining unpaid on their existing shares,

an agreement made under the authority being effective and binding on all those members; and

(e) generally do all acts and things required to give effect to the resolution.

18.10 Record Dates

Notwithstanding any other provision of these articles, but subject to the Laws, the Governance Regulations and rights attached to any shares, the Company or the board may fix any date as the record date by reference to which a dividend will be declared or paid or a distribution, allotment or issue will be made. The record date may be on or at any time before or after a date on which the dividend, distribution, allotment or issue is declared, made or paid.

19. ACCOUNTS

19.1 Accounting Records

(a) The board shall cause accounting records of the Company to be kept in accordance with the Laws.

(b) The accounting records shall be kept at the office or, subject to the Laws, at another place decided by the board and shall be available during business hours for the inspection of the directors and other officers. No member (other than a director or other officer) shall have any right to inspect an accounting record or other document except if that right is conferred by the Laws or he is authorised by the board or by an ordinary resolution of the Company.

19.2 Accounts to be Sent to Members etc.

(a) In respect of each financial year, a copy of the Company's annual accounts, the directors' report and the auditors' report on those accounts shall be sent to:

(i) every member (whether or not entitled to receive notices of general meetings);

(ii) every holder of debentures (whether or not entitled to receive notices of general meetings); and

(iii) every other person who is entitled to receive notices of general meetings,

not less than 21 clear days before the date of the general meeting at which copies of those documents are to be laid in accordance with the Laws. This article does not require copies of the documents to which it applies to be sent to:

1. a member or holder of debentures of whose address the Company is unaware; or

2. more than one of the joint holders of shares or debentures.

(b) The board may determine that persons entitled to receive a copy of the Company's annual accounts, the directors' report and the auditors' report on those accounts are those persons entered on the register at the close of business on a day determined by the board, provided that, if the Company is a participating issuer, the day determined by the board may not be more than 21 days before the day that the relevant copies are being sent.

(c) Where permitted by the Laws, a summary financial statement derived from the Company's annual accounts and the directors' report in the form and containing the information prescribed by the Laws may be sent by post or delivered to a person so electing in place of the documents required to be sent or delivered by paragraph (a) above.

20. NOTICES AND COMMUNICATIONS

20.1 Communications by the Company

Save where these articles expressly require otherwise, any notice, document or information to be sent or supplied by the Company (including, for the avoidance of doubt, the accounts to be sent to members may be sent or supplied in hard copy form, in electronic form or by means of a website.

20.2 Deemed Delivery of Notices, Documents and Information

(a) A notice, document or information sent by post and addressed to a member at his registered address or address for service in the UAE is deemed to be given to or received by the intended recipient 48 hours after it was put in the post and in proving service it is sufficient to prove that the envelope containing the notice, document or information was properly addressed, pre-paid

and posted.

(b) A notice, document or information sent or supplied by electronic means to an address specified for the purpose by the member is deemed to have been given to or received by the intended recipient 24 hours after it was sent, and in proving service it is sufficient to prove that the communication was properly addressed and sent.

(c) A notice, document or information sent or supplied by means of a website is deemed to have been given to or received by the intended recipient when (i) the material was first made available on the website or (ii) if later, when the recipient received (or, in accordance with this article 20.3, is deemed to have received) notification of the fact that the material was available on the website.

(d) A notice, document or information not sent by post but left at a registered address or address for service in the UAE is deemed to be given on the day it is left.

(e) Where notice is given by newspaper advertisement, the notice is deemed to be given to all members and other persons entitled to receive it at noon on the day when the advertisement appears or, where notice is given by more than one advertisement and the advertisements appear on different days, at noon on the last of the days when the advertisement appear.

(f) A notice, document or information served or delivered by the Company by any other means authorised in writing by the member concerned is deemed to be served when the Company has taken the action it has been authorised to take for that purpose.

(g) A member present in person or by proxy at a meeting of the holders of a class of shares is deemed to have received due notice of the meeting and, where required, of the purposes for which it was called.

20.3 Notice Binding on Transferees etc.

A person who becomes entitled to a share by transmission, transfer or otherwise is bound by a notice in respect of that share which, before his name is entered in the register, has been properly served on a person from whom he derives his title.

20.4 Notice to Person Entitled by Transmission

Where a person is entitled by transmission to a share, any notice or other communication shall be given to him, as if he were the holder of that share and his address noted in the register were his registered address. In any other case, any notice or other communication given to any member pursuant to these articles shall, notwithstanding that the member is then dead or bankrupt or that any other event giving rise to the transmission of the share by operation of law has occurred and whether or not the Company has notice of the death, bankruptcy or other event, be deemed to have been properly given in respect of any share registered in the name of that member as sole or joint holder.

21. MISCELLANEOUS

21.1 Destruction of Documents

(a) The board may authorise or arrange the destruction of documents held by the Company as follows:

(i) at any time after the expiration of ten years from the date of registration, all instruments of transfer of shares and all other documents transferring or purporting to transfer

shares or representing or purporting to represent the right to be registered as the holder of shares on the faith of which entries have been made in the register;

(ii) at any time after the expiration of one year from the date of cancellation, all registered share certificates which have been cancelled;

(iii) at any time after the expiration of two years from the date of recording them, all dividend mandates and notifications of change of address; and

(iv) at any time after the expiration of one year from the date of actual payment, all paid dividend warrants and cheques.

(b) It shall conclusively be presumed in favour of the Company that:

(i) every entry in the register purporting to have been made on the basis of an instrument of transfer or other document so destroyed was duly and properly made;

(ii) every instrument of transfer so destroyed was a valid and effective instrument duly and properly registered;

(iii) every share certificate so destroyed was a valid certificate duly and properly cancelled;

(iv) every other document mentioned in paragraph (a) above so destroyed was a valid and effective document in accordance with the particulars of it recorded in the books and records of the Company; and

(v) every paid dividend, warrant and cheque so destroyed was duly paid.

(c) The provisions of paragraph (b) above shall apply only to the destruction of a document in good faith and without notice of any claim (regardless of the parties to it) to which the document might be relevant.

(d) Nothing in this article shall be construed as imposing on the Company or the board any liability in respect of the destruction of any document earlier than as stated in (a) above or in any other circumstances in which liability would not attach to the Company or the board in the absence of this article.

(e) References in this article to the destruction of any document include references to its disposal in any manner.

21.2 **Winding-Up**

On a voluntary winding-up of the Company the liquidator may, on obtaining any sanction required by law, divide among the members in kind the whole or any part of the assets of the Company, whether or not the assets consist of property of one kind or of different kinds, and vest the whole or any part of the assets in trustees upon such trusts for the benefit of the members as he, with the like sanction, shall determine. For this purpose, the liquidator may set the value he deems fair on a class or classes of property and may determine the basis of that valuation and in accordance with the then existing rights of members how the division is to be carried out between members or classes of members. The liquidator may not, however, distribute to a member without his consent an asset to which there is attached a liability or potential liability for the owner.

21.3 **Indemnity and Insurance**

As far as the Laws allow, the Company may:

(a) indemnify any director of the Company (or of an associated body corporate) against any liability;

(b) indemnify a director of a company that is a trustee of an occupational pension scheme for employees (or former employees) of the Company (or of an associated body corporate) against liability incurred in connection with the company's activities as trustee of the scheme;

(c) Purchase and maintain insurance against any liability for any director referred to in (a) or (b) above; and

(d) provide any director referred to in paragraphs (a) or (b) above with funds (whether by loan or otherwise) to meet expenditure incurred or to be incurred by him in defending any criminal, regulatory or civil proceedings or in connection with an application for relief (or to enable any such director to avoid incurring such expenditure).

The powers given by this article shall not limit any general powers of the Company to grant indemnities, purchase and maintain insurance or provide funds (whether by way of loan or otherwise) to any person in connection with any legal or regulatory proceedings or applications for relief.



.....

Khalid Jassim Mohd Bin Kalban

For and on behalf of the sole shareholder: **Dubai Investments PJSC**

ملحق رقم ٣ - الفروع المشاركة لبنوك تلقي الاكتتاب

بنك الإمارات دبي الوطني – الفروع المشاركة					
م	اسم الفرع	موقع الفرع – المنطقة	أوقات خدمة العملاء	أوقات الاكتتاب في الطرح العام	عنوان الفرع
١	فرع جميرا	دبي	من الاثنين إلى الخميس (٨:٠٠ صباحا – ٣:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٣٠ صباحا) السبت (٨:٠٠ صباحا – ٣:٠٠ مساء)	من الاثنين إلى الخميس (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٠٠ صباحا) السبت (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء)	مبنى بنك الإمارات دبي الوطني، تقاطع طريق الوصل، أم سقيم ٣، جميرا، دبي
٢	فرع أبوظبي – المكتب الرئيسي	أبوظبي	من الاثنين إلى الخميس (٨:٠٠ صباحا – ٣:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٣٠ صباحا) السبت (٨:٠٠ صباحا – ٣:٠٠ مساء)	من الاثنين إلى الخميس (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٠٠ صباحا) السبت (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء)	الطابق الأرضي، برج كابيتال بلازا، أبوظبي
٣	فرع العين شارع خليفة	العين	من الاثنين إلى الخميس (٨:٠٠ صباحا – ٣:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٣٠ صباحا) السبت (٨:٠٠ صباحا – ٣:٠٠ مساء)	من الاثنين إلى الخميس (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٠٠ صباحا) السبت (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء)	شارع الشيخ خليفة بن زايد، (مقابل مستشفى برجيل)، العين
٤	فرع الشارقة الرئيسي	الشارقة	من الاثنين إلى الخميس (٨:٠٠ صباحا – ٣:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٣٠ صباحا) السبت (٨:٠٠ صباحا – ٣:٠٠ مساء)	من الاثنين إلى الخميس (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٠٠ صباحا) السبت (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء)	الطابق الأرضي، مبنى بنك الإمارات دبي الوطني، طريق الهجرة، منطقة القاسمية، الشارقة

بنك أبوظبي التجاري – الفروع المشاركة				
#	اسم الفرع	المنطقة	أوقات الفرع	أوقات الاكتتاب	الموقع
١	فرع استاد هزاع بن زايد	أبوظبي	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٧:٠٠ مساءً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠ ظهراً، الفرع مغلق يوم الأحد.	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٣:٠٠ عصراً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠ ظهراً، الفرع مغلق يوم الأحد.	الطوية، شارع حمدان بن محمد، استاد هزاع بن زايد ص.ب: ٨٧٥٣٢ العين, أبوظبي
٢	فرع مدينة زايد	الظفرة، أبوظبي	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٣:٠٠ عصراً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠ ظهراً، الفرع مغلق يوم الأحد.	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٣:٠٠ عصراً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠ ظهراً، الفرع مغلق يوم الأحد.	مدينة زايد، طريق طريف - ليوا، مبنى بنك أبوظبي التجاري ص.ب: ٥٠٠١٣, أبوظبي
٣	فرع شارع الرقة	دبي	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٣:٠٠ عصراً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠ ظهراً، الفرع مغلق يوم الأحد.	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٣:٠٠ عصراً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠ ظهراً، الفرع مغلق يوم الأحد.	منطقة المرقبات، شارع الرقة، بالقرب من محطة مترو الرقة، مبنى بنك أبوظبي التجاري ص.ب: ٥٥٥٠ دبي
٤	فرع دبي مول	دبي	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ١٠:٠٠ صباحاً إلى ٠٩:٠٠ مساءً، يوم الجمعة من ٠٣:٠٠ عصراً إلى ٠٩:٠٠ مساءً، الفرع مغلق يوم الأحد.	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ١٠:٠٠ صباحاً إلى ٠٩:٠٠ مساءً، يوم الجمعة من ٠٣:٠٠ عصراً إلى ٠٩:٠٠ مساءً، الفرع مغلق يوم الأحد.	طريق المركز المالي ، دبي مول ، الطابق الأرضي ص.ب: ٤٩١٢٤
٥	فرع عجمان	عجمان	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٣:٠٠ عصراً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠ ظهراً، الفرع مغلق يوم الأحد.	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٣:٠٠ عصراً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠ ظهراً، الفرع مغلق يوم الأحد.	منطقة الراشدية، شارع الاتحاد، مبنى بنك أبوظبي التجاري ص.ب: ١٨٤٣ عجمان
٦	فرع المنار مول	رأس الخيمة	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٩:٠٠ مساءً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠ ظهراً و من ٠٣:٠٠ عصراً إلى ٠٩:٠٠ مساءً، الفرع مغلق يوم الأحد.	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٩:٠٠ مساءً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠ ظهراً و من ٠٣:٠٠ عصراً إلى ٠٩:٠٠ مساءً، الفرع مغلق يوم الأحد.	المنار مول - مدخل ب - دفان النخيل - رأس الخيمة ص.ب: ١٦٣٣ رأس الخيمة
٧	فرع الفجيرة	الفجيرة	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٧:٠٠ عصراً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٧:٠٠ عصراً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠	شارع حمد بن عبد الله، بالقرب من محطة أدنوك، مبنى بنك أبوظبي التجاري ص.ب: ٧٧٠ الفجيرة

			ظهراً، الفرع مغلق يوم الأحد.	ظهراً، الفرع مغلق يوم الأحد.	
٨	فرع البحيرة	الشارقة	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٣:٠٠ عصراً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠ ظهراً، الفرع مغلق يوم الأحد.	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ٠٣:٠٠ عصراً، يوم الجمعة من ٠٨:٠٠ صباحاً إلى ١٢:٠٠ ظهراً، الفرع مغلق يوم الأحد.	برج النخيل ، شارع الكورنيش ، المجاز ١، الشارقة ص.ب: ٣٠٨٧٥
٩	فرع ريم مول	أبوظبي	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ١٠:٠٠ صباحاً إلى ٠٩:٠٠ مساءً، يوم الجمعة من ٠٣:٠٠ عصراً إلى ٠٩:٠٠ مساءً، الفرع مغلق يوم الأحد.	من الإثنين إلى الخميس ويوم السبت من ١٠:٠٠ صباحاً إلى ٠٣:٠٠ عصراً، يوم الجمعة لا نستقبل طلبات الاكتتاب الفرع مغلق يوم الأحد.	ريم مول، الطابق الأرضي، جزيرة الريم، ص.ب: ٦٥٠٨ ، أبوظبي

بنك دبي الإسلامي – الفروع المشاركة						
م	موقع الفرع – المنطقة	اسم الفرع	عنوان الفرع	أوقات خدمة العملاء	أوقات الاكتتاب في الطرح العام	رقم الاتصال
١	أبوظبي	فرع أبوظبي الرئيسي	شارع المطار، مقابل مبنى اتصالات، أبوظبي	من الاثنين إلى الخميس (٠٨:٠٠ صباحا – ٠٢:٠٠ مساء) الجمعة (٧:١٥ صباحا – ١١:٣٠ صباحا) السبت (٠٨:٠٠ صباحا – ٠٢:٠٠ مساء)	من الاثنين إلى الخميس (٠٨:٠٠ صباحا – ٠١:٣٠ مساء) الجمعة (٧:٣٠ صباحا – ١١:٠٠ صباحا) السبت (٠٨:٠٠ صباحا – ٠١:٣٠ مساء)	04 - 6092222
٢	العين	فرع العين الرئيسي	شارع خليفة، مبنى بنك دبي الإسلامي، العين	من الاثنين إلى الخميس (٠٨:٠٠ صباحا – ٠٢:٠٠ مساء) الجمعة (٧:١٥ صباحا – ١١:٣٠ صباحا) السبت (٠٨:٠٠ صباحا – ٠٢:٠٠ مساء)	من الاثنين إلى الخميس (٠٨:٠٠ صباحا – ٠١:٣٠ مساء) الجمعة (٧:٣٠ صباحا – ١١:٠٠ صباحا) السبت (٠٨:٠٠ صباحا – ٠١:٣٠ مساء)	04 - 6092222
٣	دبي	فرع دبي الرئيسي	مبنى المكتب الرئيسي لبنك دبي الإسلامي، شارع آل مكتوم، بالقرب من برج الساعة، بور سعيد، دبي	من الاثنين إلى الخميس (٠٨:٠٠ صباحا – ٠٢:٠٠ مساء) الجمعة (٧:١٥ صباحا – ١١:٣٠ صباحا) السبت (٠٨:٠٠ صباحا – ٠٢:٠٠ مساء)	من الاثنين إلى الخميس (٠٨:٠٠ صباحا – ٠١:٣٠ مساء) الجمعة (٧:٣٠ صباحا – ١١:٠٠ صباحا) السبت (٠٨:٠٠ صباحا – ٠١:٣٠ مساء)	04 - 6092222
٤	دبي	فرع شارع الشيخ زايد	برج جروفنر هاوس التجاري، شارع الشيخ زايد، بالقرب من فندق فيرمونت، دبي	من الاثنين إلى الخميس (٠٨:٠٠ صباحا – ٠٢:٠٠ مساء) الجمعة (٧:١٥ صباحا – ١١:٣٠ صباحا) السبت (٠٨:٠٠ صباحا – ٠٢:٠٠ مساء)	من الاثنين إلى الخميس (٠٨:٠٠ صباحا – ٠١:٣٠ مساء) الجمعة (٧:٣٠ صباحا – ١١:٠٠ صباحا) السبت (٠٨:٠٠ صباحا – ٠١:٣٠ مساء)	04 - 6092222

بنك الإمارات الإسلامي – الفروع المشاركة				
م	اسم الفرع	موقع الفرع – المنطقة	أوقات خدمة العملاء	أوقات الاكتتاب في الطرح العام	عنوان الفرع
١	فرع مدينة دبي الطبية	دبي	من الاثنين إلى الخميس (٨:٠٠ صباحا – ٤:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١٢:٣٠ ظهرا) و(٢:٠٠ مساء – ٤:٠٠ مساء)	من الاثنين إلى الخميس (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٣٠ صباحا)	مبنى ١٦، مدينة دبي الطبية
٢	فرع ند الحمر	ديرة	من الاثنين إلى السبت (٨:٠٠ صباحا – ٢:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١٢:٣٠ ظهرا)	من الاثنين إلى السبت (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٣٠ صباحا)	مبنى نادي بالرميثة، صالتا العرض رقم S-٨ وS-٩، منطقة ند الحمر، شارع الرباط
٣	فرع حلوان	الشارقة والإمارات الشمالية	من الاثنين إلى السبت (٨:٠٠ صباحا – ٨:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٣٠ صباحا)	من الاثنين إلى السبت (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١٠:٣٠ صباحا)	مبنى الشيخ عصام، شارع واسط، المنطقة الصناعية، حلوان، الشارقة
٤	فرع أبوظبي الرئيسي	أبوظبي	من الاثنين إلى السبت (٨:٠٠ صباحا – ٢:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٣٠ صباحا)	من الاثنين إلى السبت (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١٠:٣٠ صباحا)	منطقة كورنيش الخالدية، برج ويف
٥	فرع العين الرئيسي	العين	من الاثنين إلى السبت (٨:٠٠ صباحا – ٢:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١١:٣٠ صباحا)	من الاثنين إلى السبت (٨:٠٠ صباحا – ١:٠٠ مساء) الجمعة (٨:٠٠ صباحا – ١٠:٣٠ صباحا)	العين، منطقة المربعة، شارع عثمان بن عفان، مقابل العين مول

بنك أبوظبي الأول – الفروع المشاركة				
م	اسم الفرع	موقع الفرع – المنطقة	أوقات الاكتتاب في الطرح العام	عنوان الفرع
١	مجمع الأعمال - أبو ظبي	أبوظبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس) يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثالثة بعد الظهر	خليفة بارك، القرم
٢	برج بنك أبو ظبي الأول	أبوظبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس) يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثالثة بعد الظهر	تقاطع شارع الشيخ خليفة وشارع بني ياس
٣	شارع السلام	أبوظبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس) يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثالثة بعد الظهر	شارع السلام - أبوظبي
٤	العين الجديد	العين - أبوظبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس) يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثالثة بعد الظهر	العين
٥	بر دبي	دبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس) يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثالثة بعد الظهر	مبنى عبدالله الرستماني، شارع خالد بن الوليد، بر دبي
٦	شارع الشيخ زايد	دبي	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس)	القوز، بجوار الماس الذهبي، ص.ب: ٥٢٠٥٣

			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثالثة بعد الظهر	
٧	الشارقة	الشارقة	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس) يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثالثة بعد الظهر	الريم بلازا، الطابق الأرضي، كورنيش البحيرة، الشارقة
٨	عجمان	عجمان	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس) يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثالثة بعد الظهر	مركز اللولو, شارع الاتحاد, عجمان
٩	الفجيرة	الفجيرة	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس) يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثالثة بعد الظهر	مقابل مسرح بلازا، شارع حمدان بن عبدالله
١٠	فرع رأس الخيمة (بنك أبو ظبي الوطني سابقا)	رأس الخيمة	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس) يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الواحدة بعد الظهر	شارع كورنيش القواسم- قرب مستشفى ان ام سي رويال , رأس الخيمة
١١	أم القيوين	أم القيوين	من الساعة الثامنة صباحاً حتى الساعة الثالثة بعد الظهر (من يوم الإثنين إلى الخميس) يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثانية عشرة ظهرا يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الساعة الثالثة بعد الظهر	مبنى رقم ٢١١، شارع الملك فيصل، منطقة الميدان، أم القيوين

بنك المارية المحلي - الفروع المشاركة					
م	اسم الفرع	موقع الفرع – المنطقة	أوقات الاكتتاب في الطرح العام	أوقات الاكتتاب في الطرح العام	عنوان الفرع
١	بنك المارية المحلي - الفرع الرئيسي	أبوظبي	من الساعة الثامنة صباحاً لغاية الساعة الرابعة مساءً (من يوم الإثنين إلى الخميس)	من الساعة الثامنة صباحاً لغاية الساعة الرابعة مساءً، و على مدار الساعة من خلال تطبيق Mbank (من يوم الإثنين إلى الخميس)	بنك المارية المحلي - الفرع الرئيسي - شارع شخبوط بن سلطان ٤٥٤ - أبو ظبي - الامارات العربية المحتدة
			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً لغاية الساعة الثانية عشر ظهراً	يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً لغاية الساعة الثانية عشر ظهراً، و على مدار الساعة من خلال تطبيق Mbank	
			يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً لغاية الساعة الرابعة مساءً	يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً لغاية الساعة الرابعة مساءً، و على مدار الساعة من خلال تطبيق Mbank	
٢	بنك المارية المحلي - فرع سيتي ووك	دبي	من الساعة الثامنة صباحاً لغاية الساعة الرابعة مساءً (من يوم الإثنين إلى الخميس)	من الساعة الثامنة صباحاً لغاية الساعة الرابعة مساءً، و على مدار الساعة من خلال تطبيق Mbank (من يوم الإثنين إلى الخميس)	بنك المارية المحلي - مبنى رقم ٩ – سيتي ووك – الوصل – دبي - الامارات العربية المتحدة
			يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً لغاية الساعة الثانية عشر ظهراً	يوم الجمعة من الساعة الثامنة صباحاً لغاية الساعة الثانية عشر ظهراً، و على مدار الساعة من خلال تطبيق Mbank	
			يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً لغاية الساعة الرابعة مساءً	يوم السبت من الساعة الثامنة صباحاً لغاية الساعة الرابعة مساءً، و على مدار الساعة من خلال تطبيق Mbank	

ملحق رقم ٤

استثمارات الشركة في الشركات التابعة لها

الاسم	بلد التأسيس	نسبة الملكية
شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪

ملحق رقم ٥

الهيكل التنظيمي للشركة



ملحق رقم ٦

قرار المساهم البائع لبيع اسهمه على النحو المبين في النشرة

دبي للإستثمار Dubai Investments

TO WHOM IT MAY CONCERN

CERTIFICATION OF BOARD RESOLUTIONS

I, Dr. Fady Kayyal, Group Company Secretary of Dubai Investments PJSC, hereby certify that the resolutions set out below were duly considered and approved by the Board of Directors of Dubai Investments PJSC at its meeting held on 8th October 2026.

The approved resolutions are set out below:

1. In connection with the re-registration of DIP Holding Limited ("DIP"), a wholly owned subsidiary of Dubai Investments PJSC existing under the laws of Dubai International Financial Centre ("DIFC") from a private company to a public company limited by shares in DIFC ("Re-registration"), the Board discussed and approved the:

(a) Re-registration of DIP from a private company to a public company and re-registration as a public company limited by shares under the applicable DIFC laws;

(b) change of the name of DIP from "DIP Holding Limited" to "DIP Holding PLC";

(c) amendment and restatement of the articles of association of DIP to be adopted as a consequence of the Re-registration (attached as Annex 1); and

(d) authorisation granted to the board of directors of DIP to undertake all actions necessary to give effect to the Re-registration, including signing any statement of compliance, directors' certificate and making all requisite filings with the DIFC Registrar.

2. The Board discussed and approved the offer for sale by Dubai Investments PJSC, as the selling shareholder, of up to [24%] (twenty-four percent) of existing ordinary shares in DIP with a nominal value of AED 0.20 each by way of Offering and Listing, including the offer size, tranche structure and the division of the offering to both retail and professional investors as set out in the UAE Prospectus. The Board discussed and approved the Offering and Listing of DIP's shares on the DFM.

3. The Board discussed and approved the content and publication by DIP of the UAE Prospectus, and authorised Mr. Khalid Jassim Mohd Bin Kalban to review, approve, finalize, execute, sign, deliver and/or otherwise take all necessary actions in connection with the UAE Prospectus on behalf of the Company.

4. The Board discussed and approved the content and publication by DIP of the IOM, and authorised Mr. Khalid Jassim Mohd Bin Kalban to review, approve, finalize, execute, sign, deliver and/or otherwise take all necessary actions in connection with the IOM on behalf of the Company.

5. The Board discussed and approved the public announcement and the listing announcement (if required), in which its publication will be approved by CMA, the information of which will be extracted from the UAE Prospectus (the "Public Announcement"), and an announcement of DIP's intention to float (the "ITF Announcement").

6. The Board discussed and approved the Dividend Policy, the Remuneration Policy and the ESG Policy of DIP (as annexed as Annex 2).

7. The Board discussed and approved that, with effect as at the date of the admission to trading of DIP's shares on the DFM, all of the ordinary shares of DIP be converted from certificated form into uncertificated form (the "Dematerialisation"), in accordance with the applicable rules and DIP's articles of association, and subject to, and simultaneously upon, Dematerialisation taking effect, the cancellation of all share certificates then in effect is approved.

دبي للإستثمار ش.م.ع
Dubai Investments PJSC
REGISTER NO. 45672 رقم التسجيل
PAID-UP SHARE CAPITAL: AED 4,252,019,585 رأس المال المدفوع: درهم

ص.ب ٢٨١٧١ دبي إ.ع.م. هاتف ٨١٢٢٤٠٠ ٤ ٩٧١+
P.O.Box 28171 Dubai UAE Tel +971 4 8122400

dubaiinvestments.com

8. The Board discussed and approved the following matters and agreements for execution by the Company in connection with the proposed offering and listing of DIP's shares on the DFM:

(a) the Underwriting Agreement and any mandate letters with the banks;

(b) the Final Pricing Agreement, being an annex to the Underwriting Agreement, including approval of the final offer price;

(c) the Lead Receiving Bank Agreement;

(d) each Receiving Bank Agreement, if any;

(e) any agreements with service providers, consultants and/or other providers in connection with the offering and listing;

(f) approval of the contents of the Working Capital Report;

(g) approval and authorization of the publication of the listing announcement, including the price range as approved by the CMA;

(h) approval of the listing of DIP's shares on the DFM, including approval of the conversion of the shares of DIP from certificated form into uncertificated form and all matters related thereto, and the signing, dispatch, submission and/or delivery of all notices, certificates, applications and other documents relating to the listing of DIP's shares on the DFM, including submission thereof to the DFM, CMA and/or any other competent governmental or regulatory authority in the UAE, as may be required;

(i) any related documentation, agreements, confirmations or arrangements with banks, advisers or other parties in connection with the offering and/or listing;

(j) determination and approval of the price range and the final offering price; and

(k) approval of the final allocation of shares among investors in each tranche of the offering and any related refunds.

9. The Board approved authorising Mr. Khalid Jassim Mohd Bin Kalban to:

(a) review, approve, finalize, execute, sign, deliver and/or otherwise take all necessary actions in connection with the proposed offering and listing of DIP's shares on DFM, on behalf of the Company;

(b) represent the Company before the DIFC, CMA, the DFM and any other private or public entity in the UAE in connection with the Offering and Listing;

(c) execute any amendments, supplements, ancillary documents and related instruments, and take any other actions he deems necessary or appropriate to give effect to the above resolutions, including appointing advisors and underwriters, approving the required expenses and budget and other procedures followed in this regard, and execute all such documents and acts as may be required, necessary or desirable in connection with, and for the purposes of, the IPO, or anything ancillary, supplemental or incidental thereto, in each case subject to any amendments, modifications, variations and alterations as he sees fit in his absolute discretion, without the need for further Board approval, provided that such actions remain within the scope of the approved Offering and Listing;

(d) sign, execute, submit, deliver and/or dispatch, on behalf of the Company, all required applications, documentation, confirmations, declarations, certificates, instruments and agreements, including the listing file, listing application and ancillary documents required by the CMA and DFM in connection with the Offering and Listing, and all related agreements, undertakings, waivers, exemptions and other documents or instruments required in connection therewith;

(e) determine the number of Offer Shares to be sold by the Company pursuant to the Offering, the final size of the Offering, the price range, the final offer price for the shares, and the final allocation of shares among investors in each tranche of the Offering;

(f) make, determine, execute and deliver, or cause to be made, executed and delivered, in the name and on behalf of the Company, if desirable, necessary or required, any and all agreements, undertakings, documents, consents, instruments, filings, fee letters, arrangement letters and working

دبي للإستثمار ش.م.ع
Dubai Investments PJSC
REGISTER NO. 45672 رقم التسجيل
PAID-UP SHARE CAPITAL: AED 4,252,019,585 رأس المال المدفوع: درهم
ص.ب ٢٨١٧١ دبي إ.ع.م. هاتف ٨١٢٢٤٠٠ ٤ ٩٧١+
P.O.Box 28171 Dubai UAE Tel +971 4 8122400
dubaiinvestments.com

capital related documentation, to effect any and all of the actions contemplated by these resolutions and the IPO, including the Re-registration, Offering, Listing, Pricing and Allocation and Dematerialisation; and

(g) be authorised to pass the resolutions for and on behalf of the Company, as the sole shareholder of DIP, and authorise the board of directors of DIP to undertake such actions as he deems necessary at his discretion in relation to the Offering and Listing, and delegate or sub-delegate, at his sole discretion, any of the powers and authorities granted to him under these resolutions to any director, officer, employee, adviser, representative or other person as he may deem appropriate, and revoke or amend any such delegation or sub-delegation from time to time.

This certification is issued for all relevant purposes and as may be required by the concerned authorities and parties.

For and on behalf of
Dubai Investments PJSC

Dr. Fady Kayyal

Group Company Secretary

Date: 8/October/2026

دبي للإستثمار ش.م.ع
Dubai Investments PJSC
REGISTER NO. 45672 رقم التسجيل
PAID-UP SHARE CAPITAL: AED 4,252,019,585 رأس المال المدفوع: درهم

ص.ب ٢٨١٧١ دبي إ.ع.م. هاتف ٨١٢٢٤٠٠ ٤ ٩٧١+
P.O.Box 28171 Dubai UAE Tel +971 4 8122400

dubaiinvestments.com

أنا، الدكتور فادي كيال، أمين سر المجموعة لدى دبي للاستثمار ش.م.ع، أشهد بموجبه بأن القرارات المبينة أدناه قد جرى النظر فيها والموافقة عليها حسب الأصول من قبل مجلس إدارة شركة دبي للاستثمار ش.م.ع في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٨ أكتوبر ٢٠٢٦.

وفيما يلي بيان القرارات المعتمدة:

١. فيما يتعلق بإعادة تسجيل دي اي بي هولدينغ ليمتد (**"دي اي بي"**)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع وقائمة بموجب قوانين مركز دبي المالي العالمي (**"مركز دبي المالي العالمي"**)، وذلك من شركة خاصة إلى شركة عامة محدودة بالأسهم في مركز دبي المالي العالمي (**"إعادة التسجيل"**)، ناقش مجلس الإدارة ما يلي ووافق على القرارات التالية:

أ. إعادة تسجيل شركة دي اي بي من شركة خاصة إلى شركة عامة وإعادة تسجيلها كشركة عامة محدودة بالأسهم بموجب قوانين مركز دبي المالي العالمي المعمول بها؛

ب. تغيير اسم شركة دي اي بي من "دي اي بي هولدينغ ليمتد" إلى "دي اي بي هولدينغ بي إل سي"؛

ت. تعديل النظام الأساسي لشركة دي اي بي وإعادة صياغته ليتم اعتماده نتيجةً لإعادة التسجيل (مرفق في الملحق ١)؛ و

ث. تفويض مجلس إدارة شركة دي اي بي لاتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتنفيذ إعادة التسجيل، بما في ذلك توقيع أي بيان امتثال وشهادة أعضاء مجلس الإدارة وتقديم جميع المستندات المطلوبة إلى مسجل الشركات في مركز دبي المالي العالمي.

٢. ناقش مجلس الإدارة ووافق على عرض دبي للاستثمار ش.م.ع، بصفتها المساهم البائع، لبيع ما يصل إلى ٢٤٪ (أربعة وعشرين بالمائة) من الأسهم العادية في شركة دي اي بي، بقيمة اسمية قدرها ٠,٢٠ درهم إماراتي لكل سهم، عن طريق الطرح العام والإدراج، بما في ذلك حجم الطرح وهيكل الشرائح وتقسيم الطرح بين المستثمرين الأفراد والمستثمرين المحترفين، على النحو المبين في نشرة الاكتتاب. هذا وناقش مجلس الإدارة ووافق على طرح وإدراج أسهم شركة دي اي بي في سوق دبي المالي.

٣. ناقش مجلس الإدارة ووافق على محتوى نشرة الاكتتاب وعلى نشرها من قبل شركة دي اي بي، وفوض السيد خالد جاسم محمد بن كلبان للقيام بمراجعة نشرة الاكتتاب والموافقة عليها ووضعها في صيغتها النهائية وإبرامها وتوقيعها وتسليمها و/أو اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة الأخرى فيما يتعلق بها نيابةً عن الشركة.

٤. ناقش مجلس الإدارة ووافق على محتوى مذكرة الطرح الدولية وعلى نشرها من قبل دي اي بي، وفوض السيد خالد جاسم محمد بن كلبان بمراجعة مذكرة الطرح الدولية والموافقة عليها ووضعها في صيغتها النهائية وإبرامها وتوقيعها وتسليمها و/أو اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة الأخرى فيما يتعلق بها نيابةً عن الشركة.

٥. ناقش مجلس الإدارة ووافق على إعلان الطرح وإعلان الإدراج (إذا لزم الأمر)، اللذين ستوافق هيئة سوق المال على نشرهم، وسيتم استخراج المعلومات الواردة فيهما من نشرة الاكتتاب (**"إعلان الطرح"**)، وعلى الإعلان عن نية دي اي بي للطرح (**"الإعلان عن نية الطرح"**).

٦. ناقش مجلس الإدارة ووافق على سياسة توزيع الأرباح وسياسة المكافآت والسياسة البيئية والاجتماعية والحوكمة الخاصة بشركة دي اي بي (المرفقة في الملحق ٢).

تُعد الترجمة العربية المقدمة ترجمة استرشادية فقط، والغرض منها هو الاستعانة بها كمرجع عام .وفي حال وجود أي اختلاف أو تعارض بين الترجمة العربية والنص الأصلي باللغة الإنجليزية، يُعتد بالنص الأصلي باللغة الإنجليزية.

٧. ناقش مجلس الإدارة ووافق على أن يتم، اعتباراً من تاريخ إدراج أسهم دي اي بي وتداولها في سوق دبي المالي، استبدال سجل الأسهم العادية لشركة دي اي بي من أسهم والموجودة على شكل شهادات إلى سجل أسهم إلكتروني ("السجل الإلكتروني للأسهم المعمول به لدى السوق")، وفقاً للقواعد المعمول بها والنظام الأساسي لشركة دي اي بي، وعلى أن تتم الموافقة على إلغاء جميع شهادات الأسهم السارية في نفس الوقت، شريطة استبدال شهادات الأسهم بالسجل الإلكتروني للأسهم المعمول به لدى السوق وبالتزامن معه.

٨. ناقش مجلس الإدارة ووافق على المسائل والاتفاقيات التالية لتوقيعها وإبرامها من قبل الشركة فيما يتعلق بالطرح والإدراج المقترح لأسهم شركة دي اي بي في سوق دبي المالي:

أ. اتفاقية التعهد بتغطية الاكتتاب وأي خطابات تكليف مع البنوك؛

ب. اتفاقية التسعير النهائي، التي تشكل ملحقاً لاتفاقية التعهد بتغطية الاكتتاب، بما في ذلك الموافقة على سعر الطرح النهائي؛

ت. اتفاقية بنك تلقي الاكتتاب الرئيسي؛

ث. كل اتفاقية من الاتفاقيات مع بنوك تلقي الاكتتاب، إن وجدت؛

ج. أي اتفاقيات مع مقدمي الخدمات والمستشارين و/أو غيرهم من مقدمي الخدمات فيما يتعلق بالطرح والإدراج؛

ح. الموافقة على محتوى تقرير رأس المال التشغيلي؛

خ. الموافقة على إعلان الإدراج والتصريح بنشره ، بما في ذلك النطاق السعري كما يتم اعتماده من قبل هيئة سوق المال؛

د. الموافقة على إدراج أسهم شركة دي اي بي في سوق دبي المالي، بما في ذلك الموافقة على تحويل أسهم شركة دي اي بي من أسهم في شكل شهادات إلى أسهم في سجل إلكتروني وجميع المسائل المتعلقة بذلك، وتوقيع وإرسال وتقديم و/أو تسليم جميع الإشعارات والشهادات والطلبات والمستندات الأخرى المتعلقة بإدراج أسهم شركة دي اي بي في سوق دبي المالي، بما في ذلك تقديمها إلى سوق دبي المالي وهيئة سوق المال و/أو أي جهة حكومية أو تنظيمية مختصة أخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة، حسبما قد يلزم؛

ذ. أي مستندات أو اتفاقيات أو تأكيدات أو ترتيبات ذات صلة مع البنوك أو المستشارين أو الأطراف الأخرى فيما يتعلق بالطرح و/أو الإدراج؛

ر. تحديد النطاق السعري وسعر الطرح النهائي والموافقة عليهم؛ و

ز. الموافقة على التخصيص النهائي للأسهم بين المستثمرين في كل شريحة من شرائح الطرح وعلى رد أي مبالغ فائضة ذات صلة.

٩. وافق مجلس الإدارة على تفويض السيد خالد جاسم محمد بن كلبان للقيام بما يلي:

أ. القيام بمراجعة جميع ما يتعلق بالطرح والإدراج المقترح لأسهم دي اي بي في سوق دبي المالي نيابةً عن الشركة والموافقة عليه والاتفاق على صيغته النهائية والقيام بإبرام وتوقيع وتسليم و/أو اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة الأخرى فيما يتعلق بالطرح والإدراج المقترح لأسهم دي اي بي في سوق دبي المالي؛

تُعد الترجمة العربية المقدمة ترجمة استرشادية فقط، والغرض منها هو الاستعانة بها كمرجع عام .وفي حال وجود أي اختلاف أو تعارض بين الترجمة العربية والنص الأصلي باللغة الإنجليزية، يُعتد بالنص الأصلي باللغة الإنجليزية.

ب. تمثيل الشركة فيما يتعلق بالطرح والإدراج أمام كل من مركز دبي المالي العالمي وهيئة سوق المال وسوق دبي المالي وأي جهة خاصة أو عامة أخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة؛

ت. إبرام أي تعديلات وملاحق ومستندات تكميلية ومستندات ذات صلة، واتخاذ أي إجراءات أخرى يراها ضرورية أو مناسبة لتنفيذ القرارات أعلاه، بما في ذلك تعيين المستشارين ومتعهدي التغطية، والموافقة على النفقات والميزانية المطلوبة والإجراءات الأخرى المتبعة في هذا الشأن، وتوقيع جميع تلك المستندات وتنفيذ جميع تلك الأعمال التي قد تكون مطلوبة أو ضرورية أو مستحسنة فيما يتعلق بالطرح العام ولأغراضه، أو أي أمر تابع له أو مكمل له أو عارض عليه، مع خضوع كل حالة لأي تعديلات أو تغييرات أو تبديل حسبما يراه مناسباً وفقاً لتقديره المطلق، دون الحاجة إلى الحصول على موافقة إضافية من مجلس الإدارة، شريطة أن تظل هذه الإجراءات ضمن نطاق الطرح والإدراج الموافق عليه؛

ث. توقيع وإبرام وتقديم وتسليم و/أو إرسال جميع الطلبات والمستندات والتأكيدات والإقرارات والشهادات والصكوك والاتفاقيات المطلوبة نيابةً عن الشركة، بما في ذلك ملف الإدراج وطلب الإدراج والمستندات التكميلية المطلوبة من هيئة سوق المال وسوق دبي المالي فيما يتعلق بالطرح والإدراج، وجميع الاتفاقيات والتعهدات والتنازلات والإعفاءات/ الاستثناءات والمستندات أو الصكوك الأخرى ذات الصلة المطلوبة فيما يتعلق بذلك؛

ج. تحديد عدد أسهم الطرح التي سيتم بيعها الشركة بموجب الطرح، والحجم النهائي للطرح، والنطاق السعري، وسعر الطرح النهائي للأسهم، والتخصيص النهائي للأسهم بين المستثمرين في كل شريحة من شرائح الطرح؛

ح. إعداد وتحديد وإبرام وتسليم، أو اتخاذ اللازم لإعداد وإبرام وتسليم، باسم الشركة ونيابةً عنها، إذا كان ذلك مستحسناً أو ضرورياً أو مطلوباً، أي وجميع الاتفاقيات والتعهدات والمستندات والموافقات والصكوك والمستندات المقدمة وخطابات الأتعاب وخطابات الترتيبات والمستندات المتعلقة برأس المال التشغيلي، لتنفيذ أي وجميع الإجراءات المتوخاة بموجب هذه القرارات والطرح العام، بما في ذلك إعادة التسجيل والطرح والإدراج والتسعير والتخصيص واستبدال شهادات الأسهم بالسجل الإلكتروني للأسهم المعمول به لدى السوق ؛ و

خ. أن يكون مفوضا بإصدار القرارات باسم الشركة ونيابةً عنها، بصفتها المساهم الوحيد في دي اي بي، وتفويض مجلس إدارة دي اي بي باتخاذ الإجراءات التي يراها ضرورية وفقاً لتقديره فيما يتعلق بالطرح والإدراج، وتفويض أو التفويض الجزئي، وفقاً لتقديره المطلق، أي من الصلاحيات والسلطات الممنوحة له بموجب هذه القرارات إلى أي عضو مجلس إدارة أو مسؤول أو موظف أو مستشار أو ممثل أو أي شخص آخر حسبما يراه مناسباً، وإلغاء أو تعديل أي تفويض أو تفويض جزئي من هذا القبيل من وقت لآخر.

تُعد الترجمة العربية المقدمة ترجمة استرشادية فقط، والغرض منها هو الاستعانة بها كمرجع عام .وفي حال وجود أي اختلاف أو تعارض بين الترجمة العربية والنص الأصلي باللغة الإنجليزية، يُعتد بالنص الأصلي باللغة الإنجليزية.