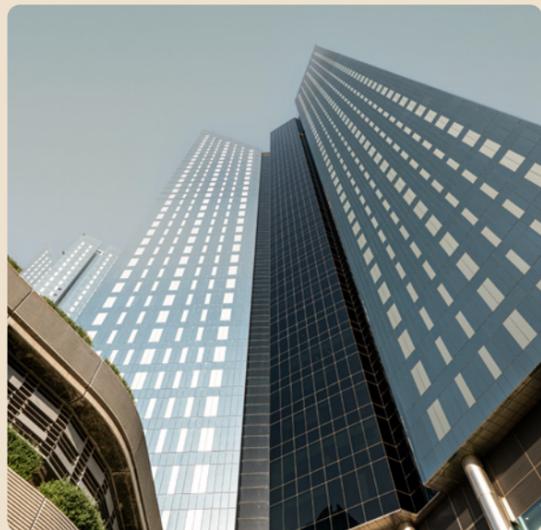


DEYAAR

التقرير السنوي المتكامل لعام 2025

التقرير السنوي المتكامل لعام 2025



دييار

دييار

جدول المحتويات

02 | الإستراتيجية
وخلق القيمة
11

04 | مراجعة
الأعمال
22

06 | تقرير حوكمة
الشركات لعام
63

01 | حول تقريرنا
05

03 | الجوائز
والتقدير
14

05 | رؤيتنا للاستدامة
وإطارنا الاستراتيجي
30

07 | البيانات
المالية
الموحدة
98

ديار

حول تقريرنا

يسرّ شركة ديار أن تقدّم تقريرها السنوي المتكامل لعام 2025، والذي يعكس تقييمًا شاملاً لقدرة الشركة على خلق القيمة والحفاظ عليها عبر المدى القصير والمتوسط والطويل. ولا يقتصر هذا التقرير على عرض الأداء المالي فحسب، بل يتجاوز ذلك ليجسّد منهجية التفكير المتكامل التي تتبناها الشركة، مسلّطًا الضوء على كيفية إدارة وتوظيف مختلف رؤوس الأموال، بما في ذلك الرأسمال المادي، والفكري، والبشري، والاجتماعي وعلاقتنا، إضافة إلى الرأسمال الطبيعي، بما يدعم قدرتنا على التكيف مع التحولات المتسارعة في سوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

فترة التقرير

يغطي هذا التقرير البيانات والمعلومات المتعلقة بالفترة المالية الممتدة من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2025.

نطاق التقرير

يشمل نطاق هذا التقرير جميع الأنشطة التجارية الأساسية لشركة ديار، إضافة إلى عملياتها التشغيلية العمودية ووظائف الدعم الرئيسية. كما يتضمن التقرير شركتنا التابعة أونوغرا (المعروفة سابقًا باسم شركة ديار لإدارة المرافق)، بما يعكس التزامنا بتبني نموذج متكامل لتقديم الخدمات قائم على الابتكار والتقنيات الحديثة.

الالتزام بالمعايير

تم إعداد هذا التقرير بعناية ووفقًا لمبادئ الإطار الدولي للتقارير المتكاملة لعام 2021. ولضمان أعلى مستويات الشفافية وقابلية المقارنة، فقد تم تعزيز عمليات الإفصاح الواردة فيه بالاستناد إلى مجموعة من المعايير والمراجع الإضافية، منها:

- معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير: لتغطية تقييم الأهمية النسبية وتحليل الآثار الاجتماعية والاقتصادية والبيئية لأنشطة الشركة.

- المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: لإعداد القوائم المالية الموحدة بدقة ووفق أفضل الممارسات المحاسبية العالمية.
- هيئة الأوراق المالية والسلع: للالتزام بلوائح حوكمة الشركات المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة.



ضمان الجودة والتدقيق

تتبنّى شركة ديار نهجًا صارمًا لضمان دقّة وسلامة البيانات الواردة في هذا التقرير، وذلك من خلال ما يلي:

- القوائم المالية: يتم تدقيقها من قبل شركة تدقيق خارجية مستقلة وفقًا لمعايير التدقيق الدولية لضمان الشفافية والموثوقية.
- الرقابة الداخلية: يشرف مجلس الإدارة، من خلال لجنة التدقيق، على كفاءة وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، بما يضمن موثوقية ودقة جميع المعلومات التي يتم الإفصاح عنها.

الفئات المستهدفة من التقرير

يُعد هذا التقرير وسيلة تواصل محورية مع جميع أصحاب المصلحة، بمن فيهم الموظفون والعملاء والجهات التنظيمية والمجتمع ككل. ومع ذلك، فقد تم إعداد التقرير بالدرجة الأولى لتلبية احتياجات المستثمرين على المدى الطويل، الراغبين في فهم مدى مرونة نموذج أعمالنا وآفاقه المستقبلية.

البيانات المستقبلية

يتضمّن هذا التقرير توقعات استراتيجية وبيانات مستقبلية تعبر عن نوايا شركة ديار وقناعاتها وتوجهاتها الحالية. وعلى الرغم من أن هذه التوقعات تستند إلى افتراضات مدروسة وجرى إعدادها بأقصى درجات العناية المهنية، فإنها تظلّ بطبيعتها عرضة لعوامل السوق والمخاطر والظروف غير المتوقعة التي تقع خارج نطاق سيطرة الشركة. وقد تختلف النتائج الفعلية اختلافًا جوهريًا عمّا هو مبين في هذه البيانات. كما لا تتحمل شركة ديار أي التزام بتحديث هذه البيانات بعد تاريخ نشر التقرير.

التواصل والملاحظات

تُولي شركة ديار اهتمامًا كبيرًا بآراء أصحاب المصلحة، وندعوكم للمشاركة والتواصل معنا لتقديم ملاحظاتكم حول أدائنا وتوجهاتنا الاستراتيجية.

السيدة بتول شريده
(مسؤولة علاقات المستثمرين)

+971 4 384 0909

ir@deyaar.ae

www.deyaar.ae/en/investor-relations

كلمة رئيس مجلس الإدارة

يسعدني أن أقدم التقرير السنوي المتكامل لشركة ديار للتطوير والبيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. إلى جانب الإنجازات المالية، يستعرض هذا التقرير مبادراتنا الاستراتيجية لمواكبة الديناميكية العالية والتنافسية المتزايدة في القطاع العقاري.

كانت سنة 2025 نقطة تحول هامة لشركة ديار حيث أثبتنا قدرتنا على التكيف في عملياتنا من خلال تعزيز الكفاءة التشغيلية و الابتكار. كما أطلقنا العديد من المشاريع الرئيسية التي تهدف إلى المرونة، ودمج أحدث التقنيات، وتعزيز جهودنا في الاستدامة. إن ما حققته ديار من نمو مالي استثنائي ليس مجرد أرقام، بل هو تجسيد لرؤيتنا الاستراتيجية وقدرتنا على تحويل التحديات إلى فرص مستدامة مما يضمن تقديم قيمة استثنائية و مستمرة لجميع الشركاء.

عملياتنا، مما أدى إلى تعزيز مكانتنا الريادية في القطاع.

امتنان و تطلع للمستقبل

أود أن أعرب عن امتناني العميق لقيادة دولة الإمارات العربية المتحدة، ولمساهمتها على ثقتهم، و لجميع الشركاء على دعمهم المستمر. لقد برهنت ديار مجدداً على قوة أدائها المالي، مدفوعةً بالإقبال الكبير على مشاريعها ونهجها الاستباقي في تلبية تطلعات السوق، مما يعزز قدرتها على قيادة النمو المستدام في القطاع العقاري. نحن اليوم في وضع أقوى لمواصلة مسيرتنا برؤية استراتيجية واضحة.

نشكركم على ثقتكم المستمرة في رؤية واستراتيجية ديار.

الإنجازات الاستراتيجية

كان من أبرز إنجازات هذا العام إطلاق مشروع "آية بيتش فرونت ريزيدنسز"، وهو أول مشاريعنا التطويرية في إمارة أم القيوين. يجسد هذا المشروع التزامنا بالجودة و خلق بيئة سكنية متكاملة، كما يمثل فصلاً جديداً في استراتيجيتنا التوسعية. بالإضافة إلى ذلك، عززنا رؤيتنا للسكن الفاخر من خلال تقديم مفهوم مبتكر للبناء العمودي مع إطلاق "داون تاون ريزيدنسز" - الأيقونة المعمارية في قلب دبي. و يجسد هذا المشروع التزامنا الراسخ بالمساهمة الفعالة في رسم ملامح المشهد العمراني الحديث، وذلك من خلال دمج أحدث تقنيات التصميم مع معايير الاستدامة العالمية.

إن نجاحنا الاستثنائي هذا العام لم يكن وليد الصدفة، بل جاء نتيجة تحليل دقيق لمتغيرات السوق وتبني استراتيجيات مرنة وضعت تطلعات عملنا في قلب

السيد عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة



نحن اليوم في وضع أقوى لمواصلة مسيرتنا
برؤية استراتيجية واضحة.

كلمة الرئيس التنفيذي

في عام 2025، حققت شركة ديار نتائج مالية بارزة، حيث سجلت زيادة بنسبة 26% في الأرباح قبل الضرائب وارتفاعاً بنسبة 30% في إجمالي الإيرادات، حيث بلغت 1.97 مليار درهم إماراتي. تعكس هذه النتائج القوية إيماننا الراسخ برؤية دولة الإمارات العربية المتحدة و الالتزام بالتميز. إن قيمة المعاملات العقارية التي بلغت 917 مليار درهم في دبي لا تعكس فقط سوقاً مزدهراً، بل تُبرز أيضاً تأثير المبادرات الاستراتيجية مثل خطة دبي D33 وخطة دبي الحضرية 2040، والتي تسهم في دفع النمو وتشكيل مستقبل إمارتنا.

تحسين رفاهية سكاننا، فإنها تتماشى أيضاً مع أهداف الاستدامة في دبي، مما يجعل ديار رائدة في التنمية الحضرية الواعية والمسؤولة.

نتطلع إلى عام 2026 باستراتيجية واضحة: نهدف إلى الاستفادة من أسسنا المالية القوية ونهجنا المبتكر لدفع التنمية الحضرية المستدامة. سنعمل على دراسة شراكات استراتيجية تتيح لنا توسيع نطاقنا وتعزيز عروضنا، بينما نستمر في التفاعل مع مجتمعاتنا لفهم احتياجاتهم وطموحاتهم. من خلال مواءمة مشاريعنا مع رؤية الإمارات للمدن الذكية المستعدة للمستقبل، سنخلق قيمة مستدامة لمساهميننا.

لم يكن هذا المسار التصاعدي ممكناً دون تفاني موظفينا، وثقة عملائنا، والدعم المستمر من مستثمريننا وشركائنا في الأعمال. أُعبر عن خالص امتناننا لمساهميننا على ثقتهم في رؤية واستراتيجية ديار. معاً، سنواصل بناء إرث دائم، ودفع النمو المستدام، وخلق مجتمعات نابضة تُلهم وترتقي. في ديار، لسنا ملتزمين فقط ببناء المشاريع، بل بتهيئة بيئات تمكّن الناس من الازدهار والنماء.

و مواكبةً لهذا الزخم المتنامي، و اصلنا مسيرتنا المتميزة و أطلقنا مشروع "داون تاون ريزيدنس"، الأيقونة المعمارية التي تعيد رسم ملامح المشهد العمراني في قلب دبي. يمثل هذا المشروع التزامنا بإعادة تعريف مفهوم الحياة الحضرية في دبي. من خلال دمج التصميم المتطور مع التكنولوجيا المبتكرة، نهدف إلى خلق مساحات تتجاوز توقعات المستثمرين وتطلعاتهم. و عززت محفظة مشاريعنا التطويرية التي تبلغ حوالي 7 مليارات درهم، من قدرتنا على تقديم مشاريع عالية الجودة لتلبية الطلبات المختلفة لعملائنا وتقديم أنماط حياة استثنائية تُثري تجاربهم.

تلعب الاستدامة دوراً جوهرياً في عملياتنا و مشاريعنا. و يتجلى هذا من خلال مشاريعنا، فعلى سبيل المثال، يُولي مشروع "آية بيتش فرونت ريزيدنس" اهتماماً خاصاً، حيث ندمج المرافق التي تركز على الرفاهية مع التصميم البيئي الطبيعي، لضمان الحفاظ على الخصائص الطبيعية. كما يُعزز مجمّع "بارك فايف" رفاهية السكان من خلال مسارات التنقل للمشاة وتحقيق التوازن بين المساحات الحضرية والطبيعة، مما يخلق بيئات حيوية تُعزز التفاعل الاجتماعي والرفاهية. و بالإضافة إلى إسهام هذه المبادرات في

السيد سعيد محمد القطامي

الرئيس التنفيذي

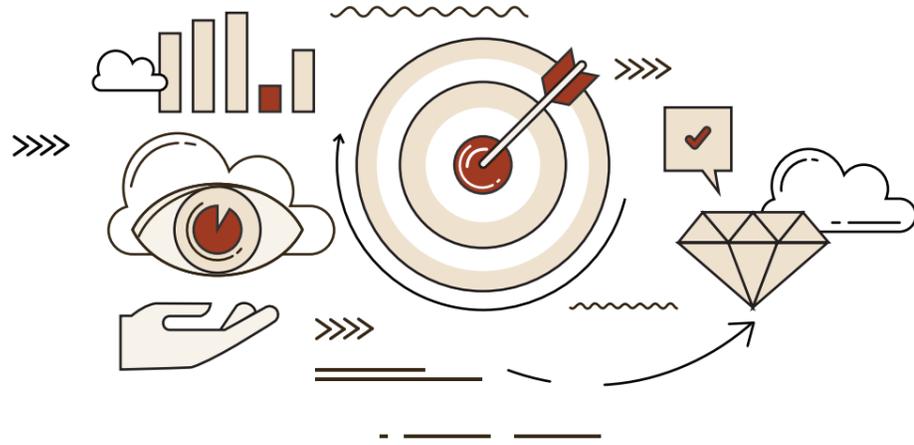


معاً، سنواصل بناء إرث دائم، ودفع النمو المستدام، وخلق مجتمعات نابضة تُلهم وترتقي.

أعمالنا في سياقها

الملف التعريفي للشركة: أفق الفرص الجديدة

على مدى أكثر من 23 عامًا في دولة الإمارات العربية المتحدة، رسّخت شركة ديار مكانتها كأحد أبرز المطورين العقاريين الذين يساهمون في صياغة ملامح المشهد الحضري الحديث. فقد ارتكزت مسيرتنا على تطوير مشاريع عقارية نوعية تجمع بين التصميم المتقن، وجودة الحياة، والقيمة الاستثمارية المستدامة، مع التزام متنامٍ بدمج مبادئ الاستدامة والابتكار في مختلف مراحل التطوير. ومن مقرنا الرئيسي في دبي، نجحنا في ترسيخ حضور قوي في أهم وأرقى الوجهات، بما في ذلك الخليج التجاري، ودبي مارينا، ومركز دبي المالي العالمي، مع استثمارنا في توسعات استراتيجية مدروسة في أبوظبي وأم القيوين.



الرؤية والرسالة

تستند استراتيجيتنا إلى رؤية تتجاوز مجرد تطوير العقارات لتركز على خلق قيمة مستدامة وشاملة لجميع أصحاب المصلحة.

الرؤية

أن نكون شريكًا عقاريًا متكاملًا وموثوقًا، يُسهم في إحداث قيمة مستدامة للمجتمع والاقتصاد وأصحاب المصلحة على حد سواء.

الرسالة

تطوير بيئات حضرية تترقى إلى أعلى معايير الجودة التي وضعتها الدولة، من خلال محفظة متنوعة من المشاريع العقارية المتميزة والخدمات الفريدة، مع تحقيق عوائد مجزية للمستثمرين، وتقديم قيمة حقيقية للعملاء، وتمكين موظفينا من استثمار كامل إمكانياتهم في بيئة عمل محفزة ومبتكرة.



الإستراتيجية وخلق القيمة

وحدات أعمال متنوعة

تقدم شركة ديار خدمات متكاملة عبر ست وحدات أعمال محورية تشمل: تطوير العقارات، وإدارة العقارات، وإدارة المرافق، وإدارة المجمعات، والضيافة، وإدارة الأصول. تمنحنا هذه الوحدات المتنوعة القدرة على تقديم حلول عقارية متعددة الأبعاد تعزز تميزنا ومكانتنا في قطاع العقارات.

التركيز على أساسيات الحياة

الهواء والماء والغذاء والضوء والصحة والراحة والعقل والعلاقات - هذه هي أساسيات الحياة التي نلهم ابتكارنا وتوجه منهجنا. يعكس هذا التفكير الشامل التزامنا بضمان أن كل تفاعل مع خدماتنا يقود إلى حياة أكثر ثراءً وإشباعاً.

خلق قيمة دائمة في البيئة المبنية

تشمل عروضنا مشاريع سكنية وضيافية تعيد تعريف الفخامة والراحة، مدعومة بتصميم وهندسة عالية الجودة، وإدارة مجمعات متماسكة، ومرافق استثنائية. كل مشروع نقدمه يعكس التزامنا بتقديم تجارب متميزة تضيف قيمة حقيقية وطويلة الأمد.

بناء روابط متميزة

نبتكر تجارب سكنية تعكس عمق الحياة، ونسهم في تطوير مجمعات تتناغم فيها الطبيعة والحضارة، بما يعزز رفاهية المجتمع والدولة ويمهد الطريق للنمو المستدام عبر الأجيال.

آفاق تتجاوز الزمان والاتجاهات

نلتزم بتصميم وتطوير مشاريع تجمع بين المجتمع والطبيعة بانسجام تام. ونسعى لابتكار مساحات يستطيع الناس أن يعيشوا ويعملوا ويزدهروا فيها، مع شعور عميق بالرضا والإشباع. وهذا الالتزام ليس مجرد نموذج أعمال؛ بل هو فلسفتنا في خلق بيئات حيوية ومستدامة.



جوائز إنجاز الأعمال في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا 2025:

- حظيت شركة ديار بتكريم من خلال عدة جوائز مرموقة في قطاع العقارات، من أبرزها:
- جائزة الريادة الصناعية
- جائزة التميز في التوسع الاستراتيجي بالسوق
- جائزة القيادة الاستشرافية في العقارات



جوائز أسلوب الحياة الفاخرة:

- حصلت شركة ديار وآية بيتش فرونت ريزيدنسز على تقدير مرموق من جوائز لكشري لايف ستايل (Luxury Lifestyle Awards).
- تم تصنيف شركة ديار ضمن أفضل 100 مطور عقاري عالمي لعام 2025.
- تم اختيار آية بيتش فرونت ريزيدنسز ضمن أفضل 100 إقامة فاخرة على مستوى العالم.



جوائز مؤتمر العقارات العالمي 2025:

- حققنا نجاحًا بارزًا في جوائز مؤتمر العقارات العالمي 2025، حيث فزنا بجائزتين مرموقتين عن فئة أفضل مشروع فاخر للعام في كل من مشاريع جاهزة التسليم والمشاريع قيد التطوير.



نموذج خلق القيمة

المخرج (الأثر الاستراتيجي)	القيمة المُضافة (الأنشطة والمخرجات)	المدخلات (الموارد المستثمرة)	رأس المال
<ul style="list-style-type: none"> • ولاء عالمي المستوى: تحقيق مؤشر صافي توصية العملاء بنسبة 70 بتصنيف "عالمي المستوى". • الترخيص الاجتماعي: ترسيخ مكانتنا كمطور يركز على بناء مجتمعات مزدهرة ومستدامة في الإمارات. 	<ul style="list-style-type: none"> • التركيز على العملاء: تعزيز مهنية مديري علاقات الملاك. • المسؤولية الاجتماعية: إعادة ترميم الفلل المتضررة خلال أزمة فيضانات الفجيرة. 	<ul style="list-style-type: none"> • ثقة أصحاب المصلحة: علاقات وثيقة مع الجهات التنظيمية والوكلاء وأكثر من 7,500 مستأجر. • الاستثمار المجتمعي: رعاية فعاليات "أصحاب الهمم". 	<p>العلاقات ورأس المال الاجتماعي</p>
<ul style="list-style-type: none"> • مرونة بيئية: فصل نمو الأعمال عن استهلاك الموارد. • رفاهية معتمدة: الحصول على تصنيف (WELL) للصحة والسلامة للمجمعات التي تديرها الشركة. 	<ul style="list-style-type: none"> • خفض الانبعاثات: تجنب 822.61 طن مكافئ من ثاني أكسيد الكربون من خلال استعادة الطاقة والتصميم السلبي للمباني. • إدارة النفايات: الإلغاء الكامل لاستخدام أوراق A4 منذ يونيو 2025. 	<ul style="list-style-type: none"> • الطاقة والمياه: كهرباء الشبكة العامة وإمدادات المياه البلدية. • الموارد المتجددة: استغلال ضوء الشمس عبر تقنية الألواح الشمسية المدمجة في المباني. • المواد الخام: خشب صديق للبيئة منخفض الانبعاثات العضوية المتطايرة، مستخرج من مصادر مستدامة. 	<p>رأس المال الطبيعي</p>

المخرج (الأثر الاستراتيجي)	القيمة المُضافة (الأنشطة والمخرجات)	المدخلات (الموارد المستثمرة)	رأس المال
<ul style="list-style-type: none"> • إرث من البنية التحتية: تسليم وحدات سكنية فاخرة على مستوى العالم. • استدامة الأصول: مبانٍ عالية الجودة تقلل تكاليف الصيانة على المدى الطويل. 	<ul style="list-style-type: none"> • التسليم وفق أعلى المعايير: الإنجاز شبه الكامل لمشروع برج ريفاليا وجنات. • معايير الجودة: تطبيق أسلوب حياة المنتجعات من خلال مرافق تمتد على أكثر من 37,000 قدم مربع في مشروع آية بيتش فرونت ريزيدنسز. 	<ul style="list-style-type: none"> • محفظة أراضي: قطع أراضي تقع في مواقع استراتيجية عبر دولة الإمارات. • المواد: خرسانة مستدامة ومكونات بناء عالية الكفاءة في استهلاك الطاقة. • القوى العاملة: 13.6 مليون ساعة عمل إنشائية. 	<p>رأس المال الاستثماري</p>
<ul style="list-style-type: none"> • النزاهة المؤسسية: الانتقال إلى منظومة تشغيل مدعومة بالتكنولوجيا. 	<ul style="list-style-type: none"> • أتمتة العمليات: تبسيط عمليات التسوية المالية عبر تكاملات MT 940. • التحول الرقمي: إطلاق بوابات جديدة ومحسنة للوكلاء والمستأجرين والملاك لتجربة مستخدم سلسلة. 	<ul style="list-style-type: none"> • الأنظمة الرقمية: الاستثمار في Salesforce و Facilio وتقنيات الأتمتة. • المعرفة المتخصصة: أكثر من 20 عامًا من الخبرة في تطوير العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. • أطر الحوكمة: أنظمة إدارة متوافقة مع معايير أيزو. 	<p>رأس المال الفكري</p>
<ul style="list-style-type: none"> • كوادر جاهزة للمستقبل: قوة عاملة عالية المهارة والدافعية تمتلك كفاءات رقمية متخصصة. • استقرار تشغيلي: عدم تسجيل أي توقف بسبب الحوادث أو النزاعات العمالية. 	<ul style="list-style-type: none"> • تطوير المواهب: خطط تنمية فردية للمواطنين الإماراتيين بنسبة 8%. • ثقافة السلامة: إدارة أكثر من 4,500 عامل يوميًا دون أي إصابات عمل. 	<ul style="list-style-type: none"> • القوى العاملة: 33 جنسية تساهم بأفكار وخبرات متنوعة من مختلف أنحاء العالم. • ميزانية التدريب: استثمار أكثر من 1,417 ساعة تدريبية. • الصحة والسلامة: تطبيق بروتوكولات صارمة ومعايير رعاية في مواقع العمل. 	<p>رأس المال البشري</p>



رأس المال الاستثماري

أبرز الإنجازات:

إتمام عام 2025 بنجاح دون تسجيل أي إصابات عمل تؤدي إلى توقف في جميع مواقع المشاريع النشطة.



زيادة ملفتة في النشاط الميداني ليصل إلى 13.6 مليون ساعة عمل، بارتفاع نسبته 58% مقارنة بالعام السابق.



تتميز شركة ديار بمحفظة متميزة من المشاريع السكنية والمساحات التجارية والبنية التحتية المجتمعية، التي تمثل الركيزة المادية لقيمة عروضنا. نحن نحول رأس المال المالي إلى أصول مادية مرنة ومستدامة، مدعومة بدورة حياة مخططة بعناية، تسعى إلى تعظيم القيمة لكل من المساهمين والمجمعات التي نخدمها، مع ضمان الاستدامة والجودة على المدى الطويل.

النهج الاستراتيجي لخلق القيمة

يعتمد نهجنا في إدارة رأس المال الاستثماري على إطار عمل منهجي وصارم لاختيار وتنفيذ المشاريع، يضمن تحقيق الجدوى التجارية مع الالتزام الكامل بهوية علامتنا التجارية.

الأولوية الدقيقة للمشاريع:

يتم تقييم المشاريع المحتملة وفقًا لثلاثة معايير أساسية:

- مدى توافقها مع الاستراتيجية طويلة المدى وخارطة طريق التطوير.
- دراسات سوقية معمقة حول الموقع وأنواع المنتجات.
- المساهمة المتوقعة في تعزيز قيمة العلامة التجارية والربحية الإجمالية.

التميز في التنفيذ: لضمان الحفاظ على القيمة وعدم تأثرها بالتأخير، نعتمد تخطيطًا منظمًا ومتدرجًا بمراحل واضحة المعالم. يتم في كل مرحلة تقييم منهجي للمخاطر والفرص، مدعوم بتعاون استباقي ومنسق مع شركات التصميم والمقاولين والجهات المحلية، مما يضمن الالتزام بالجدول الزمني والمحافظة على الميزانيات المعتمدة مع تعزيز جودة التنفيذ.

الابتكار الهندسي:

تركز فلسفتنا التصميمية على هندسة قائمة على الكفاءة تقلل تكاليف التشغيل طويلة الأمد وتدعم الحلول المستدامة. ومن خلال تحسين أنظمة الميكانيكا والكهرباء والسباكة ودمج تقنيات البناء المتقدمة، وتعزيز عمليات ضبط الجودة، وتحسين منهجيات التنسيق، وتطبيق أساليب البناء الحديثة، نضمن أن أصولنا تساهم في تحقيق أهداف الاستدامة المعتمدة.

الإشراف المتكامل

يسهم التنسيق المبكر مع الجهات المحلية في تقليص فترات المراجعة ودعم تطوير مرافق مجتمعية مثل مراكز العافية، والمساحات الخضراء، والمناطق الاجتماعية التي تعزز جودة حياة السكان وتضمن الحفاظ على الأصول على المدى الطويل.

مراجعة الأعمال

تحقيق أفضل ما يمكن



تقدّم المحفظة لعام 2025 حسب مرحلة التطوير
يوضّح الجدول التالي صورة شاملة عن المشاريع الرئيسية، متضمّنًا طبيعتها الخاصة والإنجازات التشغيلية
المحققة خلال عام 2025.



اسم المشروع : آية بيتش فرونت ريزيدنسز
مرحلة التطوير: مرحلة الإطلاق



السرد الاستراتيجي والمراحل الرئيسية لعام 2025

مشروع ساحلي مميز في أم القيوين، صُمم ليمزج بين الإرث الطبيعي وأسلوب الحياة في منتجع على الواجهة البحرية. خلال عام 2025، تم الانتهاء من مرحلة التصميم التفصيلي، والحصول على جميع الموافقات الرسمية (شهادات عدم الممانعة)، وبدء أعمال التدعيم الأولية في الموقع. كما حصل المشروع على جائزة أفضل 100 عقار فاخر على المستوى العالمي.

المراحل الرئيسية للمشاريع لعام 2025 والتميز التشغيلي

في عام 2025، تمكّن فريق المشاريع والتطوير من إدارة الارتفاع الملفت في كثافة أعمال البناء مع الحفاظ على معايير السلامة الرائدة في القطاع.

المؤشر	أداء عام 2025	الإنجاز والأثر
إصابات العمل التي تؤدي إلى توقف	صفر (0)	الحفاظ بنجاح على بيئة عمل آمنة في جميع مواقع المشاريع النشطة رغم ارتفاع حجم النشاط.
إجمالي ساعات العمل في المواقع	13.6 مليون	زيادة بنسبة 58% عن العام السابق، ما يعكس توسعًا كبيرًا في حجم البناء.
متوسط عدد العمال اليومي	4,579	زيادة بنسبة 73% مقارنة بالعام الماضي، مما يُبرز قدرة الفريق على إدارة قوى عاملة واسعة النطاق.



اسم المشروع: مار كاسا
مرحلة التطوير: مرحلة التنفيذ

السرد الاستراتيجي والمراحل الرئيسية لعام 2025

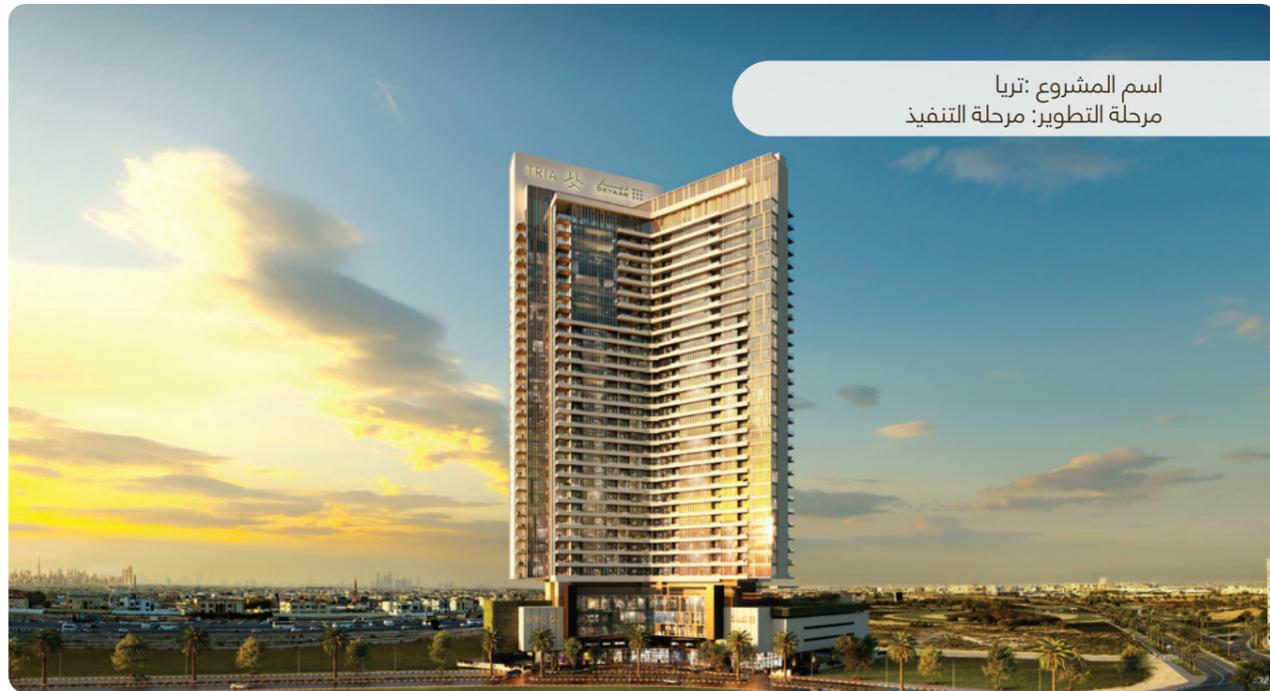
برج سكني مرتفع في مدينة دبي البحرية يوفّر إطلالات مميزة على الواجهة المائية. تم تحقيق تقدم ملحوظ في الأعمال الإنشائية مع بدء تركيب واجهة المبنى وأنظمة الألمنيوم والزجاج.



اسم المشروع: بارك فايف (أيفي وأدر)
مرحلة التطوير: مرحلة الإطلاق

السرد الاستراتيجي والمراحل الرئيسية لعام 2025

مجتمع حيوي متعدد المباني يركّز على المساحات المفتوحة الصديقة للمشاة والتجارب الاجتماعية المستوحاة من الطبيعة. شهد عام 2025 إنجاز أعمال التمهيد وتعيين المقاولين الرئيسيين لبدء أعمال مباني إمبر ونيم.



اسم المشروع: تريا
مرحلة التطوير: مرحلة التنفيذ

السرد الاستراتيجي والمراحل الرئيسية لعام 2025

برج سكني فاخر يدمج بين مرافق الرفاهية والتقنيات الذكية. تم تحقيق إنجاز هيكلي رئيسي باستكمال التاج العلوي للبرج، إلى جانب الانتهاء من تركيب وتشغيل جميع المصاعد والمبرّدات.



اسم المشروع: داون تاون ريزيدنسز
مرحلة التطوير: مرحلة الإطلاق

السرد الاستراتيجي والمراحل الرئيسية لعام 2025

برج سكني حضري بارز في أحد أبرز المناطق المرموقة، يتميّز بتصميم معماري لافت وتجهيزات داخلية راقية. خلال هذا العام، تم الانتقال من مرحلة التصميم المبدئي إلى بدء أعمال الاختبارات الأولية للركائز.



اسم المشروع: برج ريفاليا
مرحلة التطوير: مرحلة الإنجاز شبه الكامل

السرد الاستراتيجي والمراحل الرئيسية لعام 2025

برج فاخر رائد يوشك على التسليم، يمثل معيارًا جديدًا للحياة الحضرية الراقية. تم الوصول إلى الإنجاز شبه الكامل في أعمال الواجهة وأنظمة الميكانيكا والكهرباء والسباكة والنجارة، مع الحصول على موافقة هيئة كهرباء ومياه دبي للتوصيل الدائم للطاقة.



اسم المشروع: إيليفي
مرحلة التطوير: مرحلة الإطلاق

السرد الاستراتيجي والمراحل الرئيسية لعام 2025

مشروع سكني حديث يعتمد ممارسات هندسية مستدامة، منها استخدام "الخرسانة الخضراء" لتقليل الانبعاثات الكربونية الكامنة. خلال 2025، تم الانتهاء من أعمال التمهيد، وصب الأساسات الكاملة، وتعيين المقاول الرئيسي وشركاء أنظمة الميكانيكا والكهرباء والسباكة.



اسم المشروع: جنات
مرحلة التطوير: مرحلة الإنجاز شبه الكامل

السرد الاستراتيجي والمراحل الرئيسية لعام 2025

إضافة راقية لمخطط ميدتاون الرئيسي، تركز على تعزيز التواصل المجتمعي وراحة السكان. تم الانتهاء من جميع الأعمال الإنشائية الرئيسية، والحصول على شهادة الدفاع المدني بدبي النهائية، وبداية مرحلة فحص الملاحظات من قبل الاستشاري تمهيدًا للتسليم.



اسم المشروع: ريفاج
مرحلة التطوير: مرحلة الإطلاق

السرد الاستراتيجي والمراحل الرئيسية لعام 2025

هو مشروع فاخر على جزيرة الريم في أبوظبي، يضم فللاً وقصورًا فاخرة وفريدة، ويجسد التزام ديار بتقديم تجارب سكنية استثنائية لا مثيل لها. تم إنجاز الجزء الأكبر من أعمال التدعيم بالألواح المعدنية، كما بدأت أعمال الركائز، وتم الحصول على تصريح البناء الرسمي، مما يؤكد التقدم الملموس في تنفيذ هذا المشروع الاستراتيجي.

اسم المشروع: مسجد ناصر الدين
مرحلة التطوير: مرحلة الإنجاز الكامل



السرد الاستراتيجي والمراحل الرئيسية لعام 2025
معلم مجتمعي مركزي في مشروع ميدتاون، تم إنشاؤه لتعزيز النسيج الروحي والثقافي للمجتمع. اكتمل المشروع بالكامل وافتتح للمصلين والسكان في فبراير 2025، تزامنًا مع بداية شهر رمضان المبارك.

اسم المشروع: ميلينيوم تاليا
مرحلة التطوير: مرحلة الإطلاق



السرد الاستراتيجي والمراحل الرئيسية لعام 2025
تطوير سكني بعلامة فندقية يجمع بين التصميم المريح والمرافق الصحية والترفيهية عالية الجودة. خلال 2025، تم استكمال أعمال الواجهة وأنظمة الميكانيكا والكهرباء والسباكة، والحصول على موافقات الطاقة الدائمة والدفاع المدني.

اسم المشروع: أماليا ريزيدنسز
مرحلة التطوير: مرحلة الإنجاز الكامل



السرد الاستراتيجي والمراحل الرئيسية لعام 2025
تطوير سكني حديث يركّز على راحة السكان وكفاءة التشغيل طويلة المدى. تم إنجاز المشروع بنسبة 100% مع الحصول على شهادة دائرة الأراضي والأملاك في دبي، وأكمل معظم الملاك إجراءات استلام المفاتيح والانتقال للسكن.

رؤيتنا للاستدامة وإطارنا الاستراتيجي

إطار الاستدامة الاستراتيجي

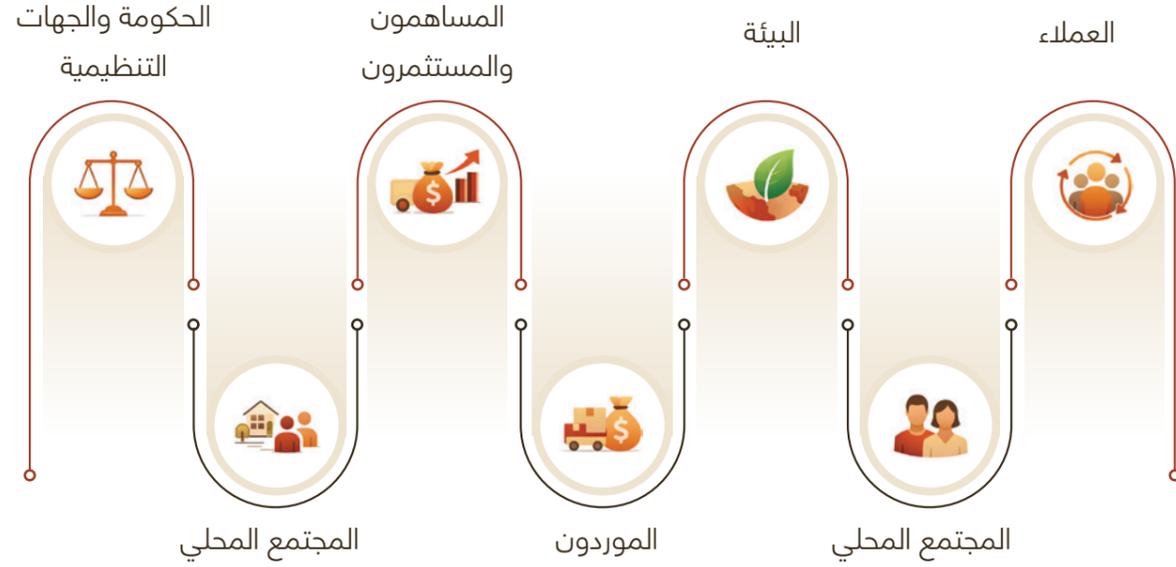
يشكل التزامنا بالتنمية المستدامة ركيزة أساسية في منهجيتنا للتفكير المتكامل. فنحن ندرك أن استدامة أعمالنا على المدى الطويل ترتبط ارتباطًا وثيقًا بقدرة البيئة على الصمود وازدهار المجتمعات التي نخدمها. ومن خلال إعادة تعريف مفهوم العقارات كأساس للاستدامة، نعمل على تعزيز رفاهية الإنسان، مع إحداث أثر اجتماعي واقتصادي ملموس وإيجابي، يترك بصمة دائمة على المجتمعات التي نساهم في تطويرها.

رؤية الاستدامة

تستند استراتيجيتنا إلى رؤية موحدة: "نرى العقارات منصة للاستدامة، تعزز رفاهية الإنسان، وتحمي البيئة، وتخلق قيمة اجتماعية واقتصادية مستدامة للأجيال القادمة". تعمل هذه الرؤية كالبوصلة الأساسية لاتخاذ قراراتنا التشغيلية، لضمان أن كل مشروع، من الأبراج الحضرية الشاهقة إلى الوحدات السكنية الساحلية، يساهم في مستقبل مستدام.



أصحاب المصلحة الرئيسيون



الموضوعات الجوهرية المغطاة	الأهمية الاستراتيجية	مجموعات أصحاب المصلحة الرئيسيون
<ul style="list-style-type: none"> إدارة المخاطر تغير المناخ وإدارة الطاقة التحول الرقمي 	المزودون الرئيسيون للموارد المالية؛ يسعون لتحقيق عوائد طويلة الأجل ومستدامة مع الإفصاح الشفاف عن معايير ممارسات البيئة والمجتمع والحوكمة.	المساهمون والمستثمرون على المدى الطويل
<ul style="list-style-type: none"> إعطاء الأولوية للعميل خصوصية البيانات وحمايتها الصحة والسلامة 	مصدرنا الرئيسي للإيرادات؛ يشكل رضاهم وثقتهم الأساس الاجتماعي لتشغيل أعمالنا.	العملاء (الملاك والمستأجرون)
<ul style="list-style-type: none"> إدارة المواهب وتطويرها رفاهية الموظفين حقوق الإنسان والعمل 	هم "القوة الدافعة" نحو ابتكارنا وتميزنا التشغيلي.	الموظفون
<ul style="list-style-type: none"> لامتثال البيئي إدارة المخاطر تأثير المجتمع 	تشرف على الامتثال لأفكار الدولة (مثل الأجندة الوطنية الخضراء) والقوانين العقارية (هيئة الأوراق المالية والسلع/سلطة دبي للتطوير).	الجهات التنظيمية والحكومية
<ul style="list-style-type: none"> الصحة والسلامة إدارة النفايات التحول الرقمي 	حاسمون في تنفيذ وجودة الأصول المادية.	الشركاء والموردون والمقاولون
<ul style="list-style-type: none"> تأثير المجتمع تغير المناخ وإدارة الطاقة إدارة النفايات 	المستفيدون من نموّنا الشامل ورعايتنا البيئية.	المجمعات المحلية والمجتمع

علاقتنا الرئيسية: تعزيز القيمة المشتركة

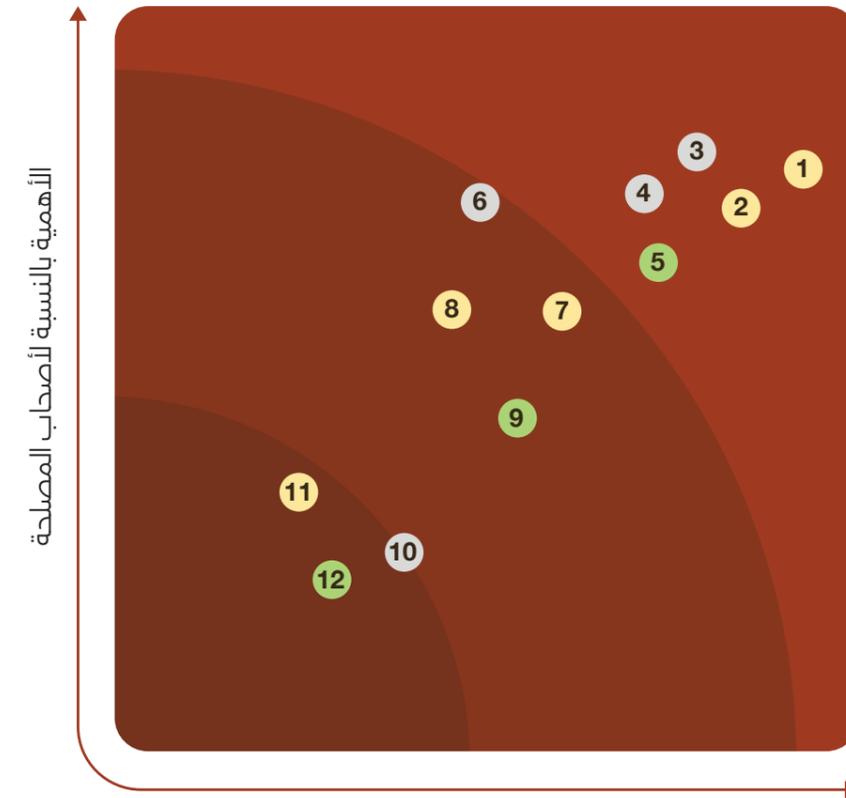
في شركة ديار، نسعى إلى خلق قيمة مستدامة ترتبط ارتباطًا وثيقًا بمنظومة أصحاب المصلحة لدينا. ندرك أن مرونتنا على المدى الطويل، ومسار نموّنا، وتعزيز رأس المال، تعتمد بشكل أساسي على قوة العلاقات التي نبنيها مع عملائنا وفريق العمل والمستثمرين والجهات التنظيمية والمجمعات التي نخدمها.

نحدد أصحاب المصلحة الرئيسيين من منظور التأثير المتبادل: الأفراد والجهات التي يُعد تأثيرها الاستراتيجي حيويًا لاستقرار عملياتنا، وأولئك الذين تتأثر رفايتهم الاجتماعية والاقتصادية والبيئية بأنشطة خلق القيمة التي نقوم بها. تضمن هذه العلاقة التشاركية أن يكون نموّنا مترابطًا بشكل جوهري مع ازدهار الأنظمة البيئية والمجتمعية التي نعمل ضمنها.

يعتمد نهجنا في علاقات أصحاب المصلحة على التواصل المتكامل، الذي يمكّننا من إدماج الأفكار الخارجية في استراتيجيتنا الأساسية للأعمال. كما يعمل هذا النهج كآلية إنذار مبكر، تمكننا من تحديد التهديدات المحتملة ومعالجتها، واكتشاف المزايا التنافسية قبل أن تصبح راجعة، بما يعزز موقعنا الريادي في القطاع العقاري.

الأهمية الجوهرية: مواءمة مصالح أصحاب المصلحة مع القيمة الاستراتيجية

تعتمد أولويات شركة ديار في مجال الاستدامة على تقييم شامل للأهمية الجوهرية، يُحلل من خلاله الموضوعات استنادًا إلى أهميتها بالنسبة لأصحاب المصلحة، ومدى تأثيرها على قدرة الشركة في خلق قيمة مستدامة وذات أثر طويل الأمد.



Material Topics

متوسطة	عالية	عالية جدًا
10 التحول الرقمي	6 إدارة وتطوير المواهب	1 التركيز على العميل
11 حقوق الإنسان والعمال	7 الأثر المجتمعي	2 الصحة والسلامة
12 الامتثال البيئي	8 رفاهية الموظفين	3 إدارة المخاطر
	9 إدارة النفايات	4 خصوصية العملاء وحماية البيانات
		5 التغير المناخي وإدارة الطاقة

● البيئة ● المجتمع ● الحكومة

أبرز إنجازات الاستدامة

البيئة

- خفض تكاليف المرافق، بما في ذلك المياه والكهرباء والمياه المبردة، مما أدى إلى تحقيق وفورات في النفقات التشغيلية بلغت 4,041,541.6 درهم إماراتي.
- تجنب انبعاث 822.61 طن مكافئ من ثاني أكسيد الكربون من خلال تدابير فعالة للحرص على استدامة الموارد.
- تركيب نظام الألواح الشمسية المدمجة في المباني في مشروع سيجنتشر ليفينج، لتحويل الأسطح إلى مولدات طاقة نظيفة نشطة.
- الرقمنة منذ يونيو 2025 من خلال استخدام منصة DocuSign.
- الريادة في استخدام "الخرسانة الخضراء" والتسليح منخفض الكربون في مشاريع مثل إيليفي للحد من الأثر البيئي الضار منذ المراحل الأولى.

المجتمع

- تحقيق مؤشر صافي توصية العملاء بنسبة 70 لمستوى رضا الملاك، وهو تصنيف معتمد يُعرف باسم "المستوى العالمي"، مما يعكس نموذج الشراكة المهنية الذي ننهجه.
- عدم تسجيل أي إصابات قد تؤدي إلى توقف العمل في جميع مواقع المشاريع النشطة، على الرغم من زيادة كثافة أعمال البناء بنسبة % 58 (13.6 مليون ساعة عمل).
- استمرار رعاية بطولات فراع الدولية لأصحاب الهمم، دعمًا لثقافة التميز الرياضي العالمي والإدماج.
- الحصول على تصنيف (WELL) للصحة والسلامة لإدارة مجمعات ديار، تأكيدًا على التزامنا بصحة السكان من خلال سياسات تشغيلية قائمة على الأدلة.
- تطبيق نظام نصف يوم عمل أيام الجمعة وساعات عمل مرنة لتعزيز التوازن بين الحياة والعمل.

الحكومة

- تطبيق الأتمتة وتكاملات مصرفية آلية بتنسيق MT940، مما عزز الشفافية المالية وقلل من أخطاء التسوية البشرية.
- إطلاق وتحديث عدة بوابات (الوسطاء، المستأجرين، والملاك) لتوحيد إدارة البيانات وضمان تفاعلات شفافة وسهلة مع أصحاب المصلحة.
- تنفيذ حملات توعية مستمرة بالأمن السيبراني لحماية المعرفة المؤسسية وخصوصية أكثر من 7,500 مستأجر.
- يتم تدقيق جميع القوائم المالية وفقًا لمعايير التدقيق الدولية، لضمان أعلى درجات الموثوقية لمستثمرينا.

وبالنسبة للانبعاثات الكربونية الكامنة، خاصّة في مشروع ايليبي، أولينا أولوية لاستخدام خرسانة صديقة للبيئة وتسليح منخفض الكربون، مع تفضيل الموردين المحليين لتقليل الانبعاثات الناتجة عن نقل المواد.

الجودة البيئية والصحة

تمتد القيمة التي نقدمها لسكاننا لتشمل صحتهم ورفاههم من خلال الاختيار الدقيق للمواد وأساليب البناء. نعتمد في جميع مشاريعنا على الدهانات والمواد اللاصقة والمانعات والسجاد منخفضة الانبعاثات من المركبات العضوية المتطايرة بهدف تحسين جودة الهواء الداخلي خلال مرحلتي التشطيب والتشغيل. كما يتم تحسين تصميم الواجهات والتوزيع الداخلي لتحقيق أقصى استفادة من الإضاءة الطبيعية والتحكم في الوهج، مما يعزز راحة المستخدمين ويقلل الاعتماد على الإضاءة الاصطناعية.

تُدمج المساحات الخضراء مثل الحدائق، والمناطق المزروعة، ومسارات المشي ضمن المخططات الرئيسية للمشاريع لتشجيع الأنشطة الخارجية ودعم الرفاه العام. كما تُصمم المرافق المجتمعية – بما في ذلك مناطق الترفيه ومراكز الرفاهية والمساحات الاجتماعية المشتركة – وفقاً للاحتياجات الوظيفية للسكان. وتُوضع استراتيجيات صيانة طويلة الأمد لضمان بقاء هذه المرافق في حالة تشغيل آمنة وسليمة ومحافظة على جودتها طوال دورة حياة المبنى، بما يساهم في توفير تجربة سكنية متميزة على المدى الطويل.

خلال مرحلة الإنشاء، نعتمد تدابير وقائية فعّالة مثل مدافع الرذاذ الهوائي والحواجز الصوتية للحد من الغبار والضوضاء، حفاظاً على سلامة العاملين والمجمعات المجاورة. كما نولي أولوية خاصة لتصاميم التنسيق البيئي الحساسة للتنوع الحيوي، لا سيما في مشاريع مثل آية بيتش فرونت ريزيدنسز، لضمان تحقيق توازن بين الجمال المعماري وحماية الإمكانات الطبيعية. وتساهم هذه الجهود في تعزيز جودة الحياة والبيئة المحيطة بمشاريعنا.

الهندسة المستدامة والإشراف البيئي

تلتزم شركة ديار بالحد من استنزاف رأس المال الطبيعي من خلال دمج مبادئ الاستدامة في جوهر أصولها الإنشائية. ولضمان مرونة طويلة الأمد وكفاءة تشغيلية مستدامة لمحفظة مشاريعها، تضع شركة ديار أولوية لاستخدام المواد المحلية، والتقنيات الخضراء، ومعايير البناء عالية الأداء التي تتماشى مع مؤشرات الاستدامة العالمية. وفيما يلي بعض المبادرات الرئيسية ضمن هذا الإطار:

كفاءة الطاقة وتقليل الانبعاثات الكربونية

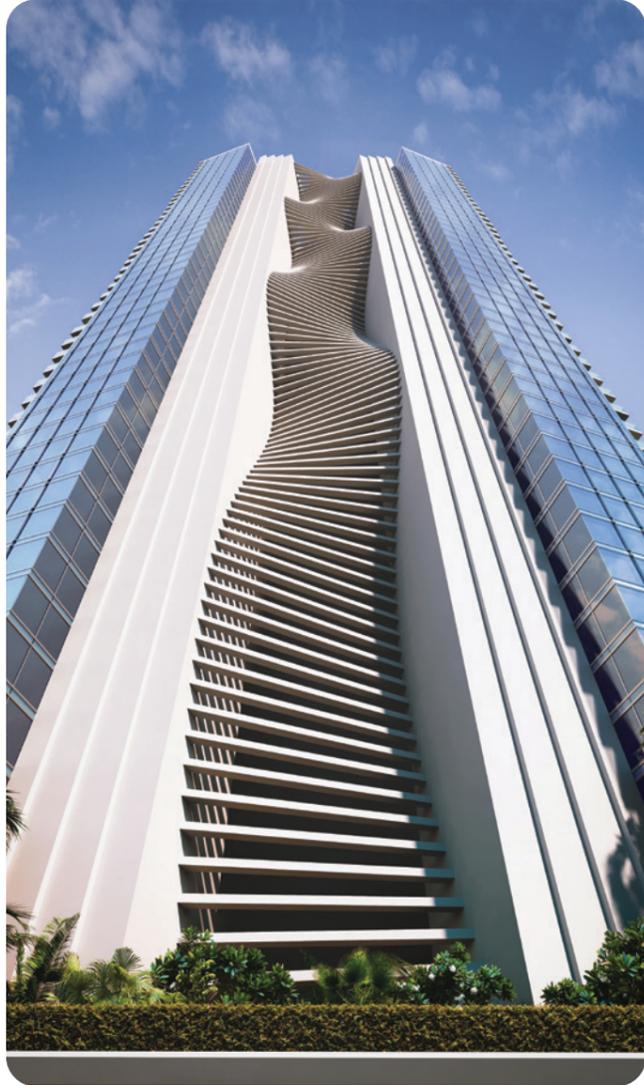
تتعامل شركة ديار بشكل استباقي مع البصمة البيئية لمشاريعها من خلال حلول هندسية متقدمة تهدف إلى تحسين استهلاك الطاقة وتقليل الانبعاثات الكربونية التشغيلية والكامنة. تعتمد جميع مشاريعنا واجهات عالية الأداء مزودة بزجاج منخفض معامل النقل الحراري وفواصل حرارية تقلل بشكل كبير من امتصاص الحرارة الشمسية وتخفف الأحمال على أنظمة التبريد. كما نستخدم أنظمة تدفئة وتهوية وتكييف هواء فعّالة تشمل تدفق المبردات المتغيرة، والمبردات ذات محركات متغيرة السرعة، والتهوية ذات التحكم بالطلب، وأنظمة استرجاع الطاقة، لضمان راحة مناخية مع أقل استهلاك للطاقة. وتجهز المناطق المشتركة بأنظمة ثنائي باعث للضوء ذكية تحتوي على أجهزة استشعار للحركة والضوء الطبيعي لتقليل استهلاك الطاقة في المبنى.

تستخدم مشاريع مثل برج ريغاليا وتريا ومار كاسا مصاعد ذات محركات استرجاعية للطاقة، تستعيد الطاقة أثناء الكبح لتقليل استهلاك الطاقة التشغيلية. كما أن واجهة مار كاسا تم تصميمها بشكل يمكن من توليد الطاقة الشمسية، مما يقلل الاعتماد على مصادر الطاقة التقليدية ويخفف بشكل ملحوظ الانبعاثات الكربونية التشغيلية، لتحويل الأسطح الساكنة إلى عناصر نشطة في دعم الاستدامة. وتعتمد جميع المشاريع على نمذجة طاقة متقدمة وإدارة ذكية للطاقة من خلال أنظمة المباني الذكية لضمان كفاءة عالية وتقليل الهدر.

وبالمثل، يجري تطوير مشروع آية بيتش فرونت ريزيدنسز ضمن شراكة استراتيجية مع حكومة أم القيوين، ليشكّل أول انفتاح على الإمارة. وتأتي هذه الشراكة دعمًا لاستراتيجية الحكومة المحلية الهادفة إلى تحفيز النمو الاقتصادي وتحويل منطقة الخور البحرية إلى وجهة ساحلية رائدة. تعكس هذه الشراكات قدرة شركة ديار على مواءمة أهدافها المؤسسية مع أفكار التنمية الوطنية، وتوسيع قاعدة رأس مالها المُنتج بما يتجاوز نطاق أسواقها الأساسية في دبي.

الشراكات المعمارية والتشغيلية

حرصًا على تقديم أصول عقارية مبتكرة وعالية الجودة، تنخرط شركة ديار في شراكات متميزة مع أبرز الشركات الاستشارية في الهندسة المعمارية وشركات الهندسة المتخصصة. يُعد مشروع داون تاون ريزيدنسز مثالًا بارزًا على هذا النهج، حيث تم اعتماد مسابقات تصميم لاستقطاب نخبة المواهب المعمارية، بما يضمن تقديم مشروع يتميز بتصميم معماري لافت ومساحات داخلية راقية. ويسهم هذا النهج المتكامل في التخطيط، ضمان توافق مشاريعنا مع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لسكان المدن العصرية.



وبالإضافة إلى مرحلة التصميم، تحافظ شركة ديار على علاقات طويلة الأمد مع المقاولين والموردين البارزين الذين يعتبرون شركاء أساسيين في دورة تنفيذ المشاريع. وتُعد هذه الشراكات عنصرًا حيويًا للحفاظ على معايير الجودة وضمان إنجاز المشاريع في الوقت المحدد.

إدارة النفايات وخارطة الطريق المستقبلية

تعمل شركة ديار حاليًا على تطوير خارطة طريق منهجية لتعزيز الأداء المستدام من خلال مبادرات متخصصة في إدارة النفايات وإعادة التدوير. تركز المبادرات الحالية على إجراء تقييم شامل للممارسات القائمة بهدف فهم البصمة البيئية المرتبطة بأنشطة التطوير لدينا. ويُعد هذا التقييم الأساسي خطوة محورية لتوجيه أهدافنا طويلة الأمد في مجال الاستدامة وتحديد مجالات التحسين المستهدفة.

يتم دعم تطوير هذه العملية من خلال شراكات استراتيجية مع خبراء مختصين ومستشارين في مجال الاستدامة، وذلك لضمان تبني حلول فعّالة لإدارة النفايات وإعادة التدوير تتماشى مع أفضل المعايير والممارسات في القطاع. ومن خلال إضفاء الطابع الرسمي على هذه الخطط، نسعى إلى تحويل نهجنا في إدارة النفايات إلى محرك رئيسي للحفاظ على رأس المال وتعزيز القيمة البيئية.

الشراكات الاستراتيجية والتوسع

تعتمد شركة ديار على الشراكات الاستراتيجية والمشاريع المشتركة لتعزيز التنوع الجغرافي، والاستفادة من الخبرات المتخصصة، وتحسين جودة رأس المال. ومن خلال التعاون مع الجهات الحكومية، والمطوّرين البارزين، وشركات التصميم الرائدة، نعمل على توسيع قدراتنا التنفيذية مع ضمان أن يعكس كل مشروع أعلى معايير التميّز المعماري والملاءمة السوقية. تُشكّل هذه الشراكات ركيزة أساسية في استراتيجيتنا للنمو، إذ تمكّننا من دخول أسواق جديدة وقطاعات ذات إمكانات نمو مرتفعة ضمن إطار دعم مؤسسي قوي ومستدام.

التنوع الإقليمي والمشاريع المشتركة

يستند توسع شركة ديار إلى إمارات جديدة على مشاريع مشتركة استراتيجية تجمع بين سجل الشركة الحافل في التطوير العقاري، وبين الخبرة العميقة في الأسواق المحلية والقدرات المالية لشركائنا. يُعد مشروع ريفاج محطة بارزة في مسيرة توسعنا نحو أبوظبي، حيث يتم تطويره بالشراكة مع شركة أراضي للعقارات ش.م.ع. كما يمثل هذا المشروع وجهة سكنية فاخرة على الواجهة البحرية في جزيرة الريم، ويستفيد من القوة المالية والمعرفة السوقية المتكاملة بين المؤسستين لتقديم منتج سكني رائد بمعايير عالمية.

رأس المال الفكري

أبرز الإنجازات:



- تُسهم منصتا Tahaluf وYARDI في التحول الرقمي لتجربة المستأجرين والمالكين بشكل شامل عبر جميع مراحل التعامل.
- تم تطبيق تكاملات مصرفية آلية بمعيار MT 940 لتحقيق تسويات فورية وتعزيز الرؤية المالية في الوقت الحقيقي.

في عام 2025، قامت شركة ديار بتعزيز رأس مالها الفكري بشكل كبير من خلال التحوّل من النماذج التشغيلية التقليدية إلى منظومة تشغيلية قائمة على التكنولوجيا. ركّز هذا التحوّل على دمج المعرفة المؤسسية في أنظمة مؤتمتة وبروتوكولات رقمية بهدف رفع كفاءة العمليات التشغيلية، وتبسيط الإجراءات الداخلية، وتعزيز مرونة الشركة في السوق ضمن مجالات التطوير العقاري وإدارة العقارات وإدارة المجمّعات السكنية. ومن خلال الاستفادة من هذه الأصول، نجحنا في تحسين تحويل المدخلات المالية البشرية إلى مخرجات عالية القيمة، مما يعزز من تنافسيتنا واستدامة أدائنا التشغيلي.

التحوّل الرقمي وتحسين العمليات

في عام 2025، قامت شركة ديار بتطبيق تقنيات الأتمتة عبر عدد من الوظائف الرئيسية بهدف تقليل الأخطاء البشرية وإزالة العوائق التشغيلية.

في قطاع التطوير العقاري لدى شركة ديار، أتاح تطبيق تكاملات كشوف الحسابات البنكية الآلية وفق معيار MT 940 إجراء تسويات مالية سلسلة وتعزيز الشفافية في التدفقات النقدية من خلال تقارير مالية يومية محدثة في نهاية كل يوم. وبالمثل، ساهمت حلول الأتمتة الروبوتية في العمليات المحاسبية في تقليص زمن معالجة المعاملات بشكل ملحوظ. أما في إدارة العقارات، فقد أدى تكامل منصة Tahaluf مع نظام YARDI، المدعوم بعمليات الأتمتة، إلى رقمنة مسار التعامل بين المستأجر والمالك بما في ذلك عمليات تجديد العقود، إنهاء الإيجارات، إدارة مواقف السيارات، إدارة العملاء، تحويل الوحدات والعقود، إجراءات تغيير الأسماء، وإنشاء عقود جديدة. وقد ساهم هذا التحوّل في رفع كفاءة الأداء المؤسسي وتقليص وقت الإنجاز بصورة ملحوظة. كما مكّنتنا هذا التكامل من إنشاء بوابة مركزية لإدارة المرافق والخدمات العامة تعمل على أتمتة فواتير المرافق الواردة من المزودين، مدعومة بتقارير ولوحات بيانات تعزز وضوح الأداء التشغيلي.

وبالموازاة مع هذه الإجراءات، تم تعزيز خدماتنا الخارجية من خلال جهود فريق أونتغرا، الذي أطلق بنجاح نظام Microsoft Dynamics 365 Field Service - وهو حل متطور صُمم لتحسين تقديم خدمات العملاء الميدانية. يسهّل هذا النظام المتقدم إدارة العمليات الميدانية باستخدام الذكاء الاصطناعي لرفع

إنتاجية الفنيين وتحسين رضا العملاء من خلال خدمة أسرع وأكثر دقة. يُعد هذا التطبيق خطوة نوعية ضمن استراتيجيتنا الشاملة للتحوّل الرقمي، حيث يزوّد فرقنا بأدوات ذكية ويوفّر رؤية شاملة ومميّزة لجميع مسارات العمل والخدمات.

المنصات الاستراتيجية وترابط المعلومات

تدرك شركة ديار أن ترابط المعلومات يُعد عنصرًا أساسيًا لتحقيق القيمة الشاملة. ولتحقيق هذا الهدف، قمنا بإطلاق وتحديث العديد من البوابات الرقمية التي تهدف إلى مركزية إدارة البيانات وتسهيل التفاعلات الشفافة مع جميع الأطراف المعنية.

• أدى تعزيزنا لبوابة الوسطاء، التي تتميز بتكامل سير العمل التدقيقي، إلى تعزيز الحوكمة وتقليص وقت التنفيذ بشكل ملحوظ لمدفوعات الوسطاء.

• تم دعم عمليات المبيعات من خلال المرحلة الأولى لتطبيق Salesforce Sales Cloud، مما حسن إدارة العملاء المحتملين عبر توفير قاعدة بيانات مركزية لتتبع فرص السوق.

• كما تم تطبيق منصة Facilio المتكاملة لإدارة المرافق، التي ساعدت على رفع كفاءة التشغيل من خلال تبسيط العمليات الفنية مثل الصيانة الوقائية المخططة، وعمليات التفتيش الدورية، وإدارة العيوب، والمتطلبات القانونية، وإدارة أوامر/طلبات الشراء، ومحاضرات السلامة، وإدارة تصاريح العمل، وضمان الامتثال لمعايير ISO.

• لتعزيز تجربة أصحاب المصلحة، قمنا بإجراء إعادة تصميم شاملة لبوابات مبيعات العملاء والمستأجرين والمالكين، بما يضمن تحسين الوصول إلى المعلومات العقارية الحيوية. وقد تم تطبيق تسجيل ذاتي للمالكين لتسهيل عملية الانضمام وتقليل التدخل البشري. كما حسن تحديث بوابة المبيعات للعملاء تجربة المستخدم، ومكّن من رفع كفاءة التفاعل مع العملاء طوال رحلة المبيعات. أما التحديثات على بوابات المستأجرين والمالكين، فقد حسّنت الأداء وتجربة المستخدم بشكل عام، من خلال تبسيط طلبات الخدمة وإتاحة الوصول للمستأجرين، وتعزيز رؤية المعلومات العقارية وكشوف الحسابات للمالكين. بالإضافة إلى ذلك، توفر بوابة المساعدة التقنية للمستخدمين، إمكانية تسجيل طلبات الخدمة، والدعم بشكل مباشر عبر الإنترنت. وهو ما مكن من تحسين أوقات الاستجابة، وتعزيز تتبع التقارير.

نظرًا لأهمية أمن البيانات كركيزة أساسية لعملياتنا التشغيلية، قمنا بإطلاق حملات توعية مستمرة حول الأمن السيبراني. تهدف هذه المبادرات إلى تثقيف الموظفين بشأن خصوصية البيانات وأساليب التهديدات السيبرانية، مما يعزز الممارسات الرقمية الآمنة في جميع أقسام المؤسسة.

العلاقات ورأس المال الاجتماعي أبرز الإنجازات:

حققت شركة ديار مؤشر صافي توصية العملاء بنسبة 70 لمستوى رضا الملاك، وهو تصنيف متميز يُعتبر "عالمي المستوى" في قطاع العقارات.



واصلت الشركة شراكتها طويلة الأمد مع نادي دبي لأصحاب الهمم، من خلال رعاية البطولات الرياضية الدولية لتعزيز ثقافة الإدماج والتمكين.



أظهرت شركة ديار روح المسؤولية الإقليمية عبر قيادة أعمال التجديد الاستباقية للفيلات المتضررة من فيضانات فجيرة 2024.



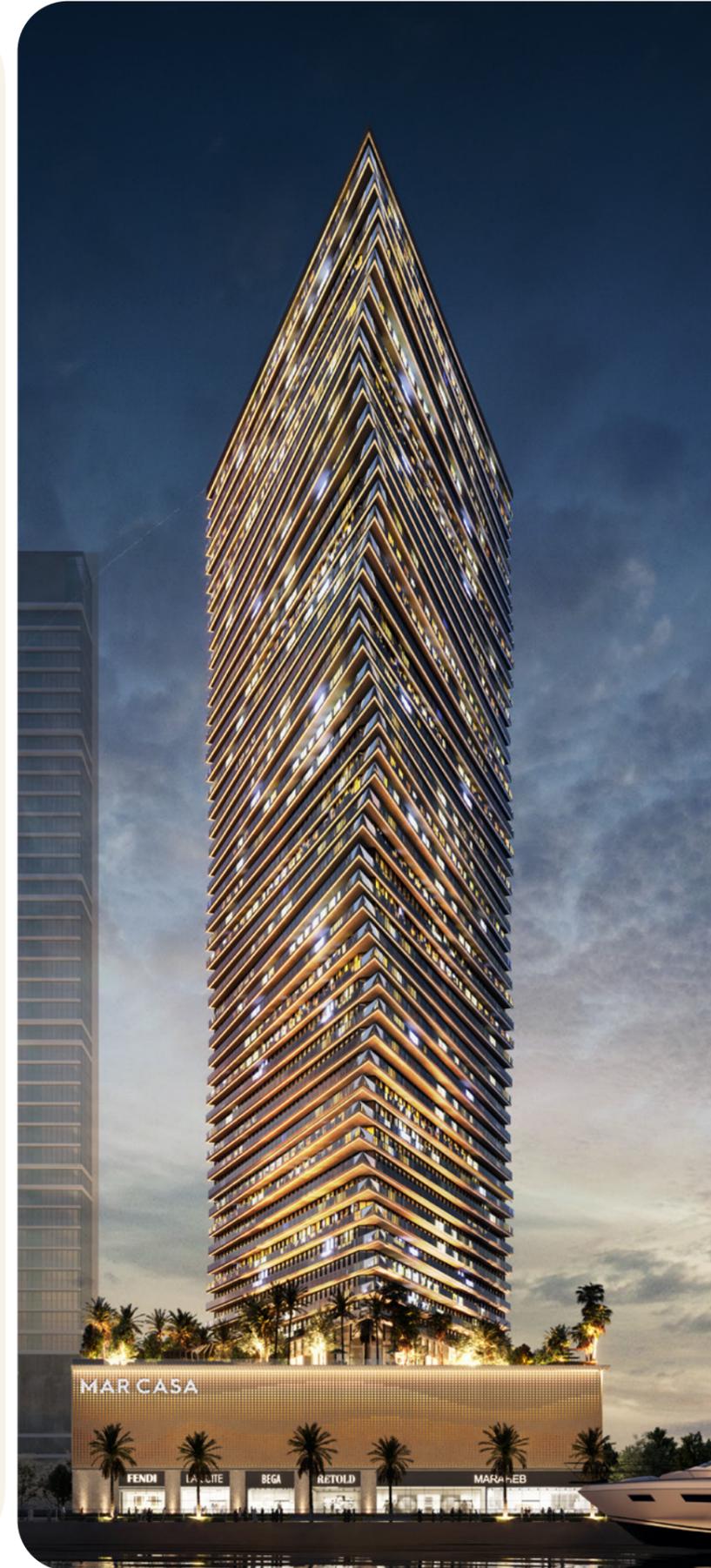
في شركة ديار، يُعتبر رأس المال الاجتماعي حجر الأساس لتحقيق القيمة طويلة الأمد. يتم تعريف هذا الرأس المالي بكونه يمثل الثقة والقيم المشتركة والشبكات التعاونية التي نبنيها مع عملائنا وشركائنا والمجتمع بشكل عام. من خلال دمج إطار العمل للمسؤولية الاجتماعية للشركات في استراتيجيتنا الأساسية للأعمال، نتجاوز دور العمل الخيري التقليدي لنكون فاعلين ونشطاء في العمل الجماعي، بما يضمن أن يتماشى نموّنا مع مرونة المجتمع. يركز هذا الإطار على عدة ركائز رئيسية توجه مبادراتنا وأفعالنا.

مرونة البنية التحتية وحفظ المعرفة

في عام 2025، انتقلت شركة ديار إلى اتباع إدارة خدمات تقنية المعلومات باستخدام نموذج البرمجيات كخدمة. وهو ما يمكن قسم تقنية المعلومات من مراقبة الأنظمة عن بُعد، ونشر تحديثات الأمان، وتقديم دعم موحد للمستخدمين عبر جميع وحدات المؤسسة، مما يقلل من المخاطر المرتبطة بتوقف الأنظمة أو تشتت العمليات التقنية. كما ساهم إطلاق بوابة الدعم الفني السحابية في ضمان الشفافية في الخدمات وتعزيز قدرتنا على متابعة الأداء الفني وإعداد التقارير، بما يضمن استدامة المعرفة المؤسسية وتحسين مرونة البنية التحتية التشغيلية.

التكامل بين رأس المال الفكري والبشري

تعمل شركة ديار على تحقيق قيمة مستدامة من خلال نهج ديناميكي يأخذ بعين الاعتبار كافة الجوانب. نحرص على أن تستثمر مواردها التقنية بشكل فعّال من خلال تحويلها إلى رأس مال بشري عبر برامج تدريب مكثفة وورش توعية شاملة. في عام 2025، أجرينا برامج تدريب مخصصة لفريق التسويق على Salesforce Marketing Cloud لتعزيز تفاعل العملاء. كما مكّنت التدريبات على نظام Tahaluf Back-office ومنصة Facilio من امتلاك فرقنا للكفاءات اللازمة لتشغيل الأصول الرقمية الجديدة بكفاءة.





حملة Hope Beyond Cancer

الرامية إلى نشر ثقافة الوعي بين الموظفين حول كافة جوانب مرض السرطان. وتعمل هذه المبادرات على تعزيز قيم التضامن والتآزر ونشر ثقافة الفحص المبكر.

بطولة Fit for Hope

الهادفة إلى تنظيم بطولات رياضية متعددة (البادل، الريشة الطائرة، الزومبا)، لتعزيز الصحة البدنية وروح الفريق ... ولا تقتصر فوائد المشاركة في هذه الأنشطة المتنوعة على تحسين اللياقة البدنية فحسب، بل تشمل أيضًا تعزيز الصحة العامة، مما يشجع على ترسيخ ثقافة صحية في بيئة العمل

حملات التبرع بالدم

الرامية إلى تعزيز التضامن المجتمعي والصحة، ودعم بنوك الدم المحلية، ونشر ثقافة العطاء والمسؤولية الفردية.

الركيزة الأولى: الشمولية والتمكين

يعزز التزام شركة ديار بالشمولية من قيمة علامتنا التجارية وينسجم مع الرؤية الوطنية لمجتمع شامل.

بطولات فزاع الدولية

من خلال شراكتنا الطويلة مع نادي دبي لأصحاب الهمم، ترعى شركة ديار مسابقات رياضية دولية للأفراد من أصحاب الهمم. لا يقتصر هذا البرنامج على تعزيز الرياضة فحسب، بل يوفر منصة عالمية للرياضيين لإظهار التميز، ويؤكد إيماننا بأن لكل شخص، بغض النظر عن قدراته، فرصة للمشاركة في المنافسات الرياضية، مما يعزز ثقافة القبول والدعم.

اندماج الموظفين مع المجتمع

نترجم قيمنا إلى أفعال من خلال التفاعل المباشر، مثل مباريات كرة القدم الودية بين موظفي شركة ديار وأعضاء نادي دبي لأصحاب الهمم. تعزز هذه المبادرة روح التعاون والذكاء الاجتماعي لدى الموظفين، وتساهم في تحطيم الحواجز المجتمعية وبناء قوة عاملة متعاطفة ومسؤولة. وقد أبان موظفونا عن حس حماسي عالٍ أثناء المباريات، مما يبرز القيم المشتركة والتزامنا بدعم الأفراد من أصحاب الهمم عبر فعاليات ممتعة وهادفة.

الركيزة الثانية: الصحة والرفاهية

نستثمر في برامج الرفاهية للحد من المخاطر الصحية وتعزيز صحة ورفاهية موظفينا.

برنامج Healthfest

الهادف إلى توفير الفحوصات الصحية الأساسية، مما يمكّن الموظفين من المتابعة المبكرة لصحتهم ومعالجة المشاكل قبل تفاقمها، وهو ما يساهم في خفض تكاليف الرعاية الصحية على المدى الطويل.



الركيزة الثالثة: الانخراط المجتمعي والدعم

زيارات المستشفيات

تُبرز التفاعلات بين موظفينا والمرضى الصغار في مستشفى الجليلة التزامنا بخدمة المجتمع. فمن خلال تعزيز العلاقات وإدخال البهجة على قلوب هؤلاء الأطفال، نؤكد على أهمية التعاطف والدعم النفسي في مجتمعاتنا.

الأنشطة الخيرية



مباراة كرة قدم ودية بين موظفي شركة ديار وأعضاء نادي دبي لأصحاب الهمم



صورة رعاية فزاع

تعكس مشاركتنا في فعالية Run to Warm Hearts التابعة للمفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين التزامنا بمعالجة القضايا الاجتماعية الملحة مثل دعم اللاجئين وتعزيز الصحة. لا تقتصر هذه المبادرات على الأنشطة الخيرية فحسب، بل تعمل على نشر الوعي بالتحديات التي تواجه الفئات الهشة

الركيزة الرابعة: المسؤولية البيئية

التعافي من الكوارث والاستقرار:

بعد فيضانات الفجيرة في عام 2024، لعبت شركة ديار دورًا رائدًا في تجديد الفلل المتضررة بشكل استباقي. من خلال التفاعل مع الساكنة وإصلاح كامل وشامل لجميع الأضرار، تمكنا من المساهمة في الاستقرار الاجتماعي للعائلات المتضررة.

الرؤية ورضا العملاء ندرك أن الاستدامة المالية طويلة الأمد مرتبطة بشكل مباشر بثقة وولاء أصحاب المصلحة الرئيسيين لدينا – وهم المستأجرون الذين يعيشون في منشأتنا، والمالكون الذين يضعون استثماراتهم تحت إشرافنا.

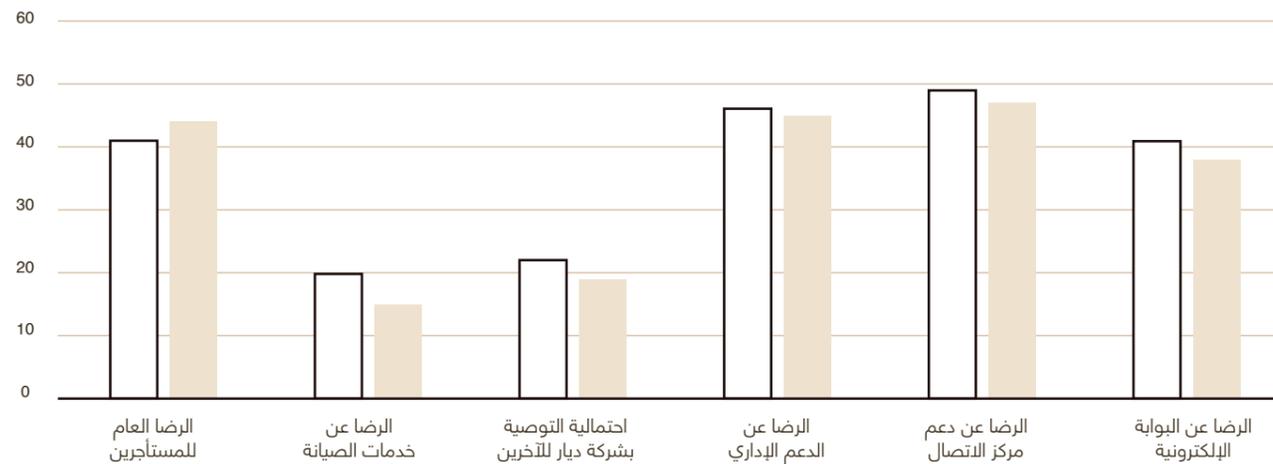
من خلال جمع الملاحظات الدورية من العملاء وبالاعتماد على مؤشر صافي توصية العملاء، نقوم

بقياس قوة علاقتنا وتحديد المجالات التي يتم فيها خلق القيمة أو الحفاظ عليها أو المخاطرة بفقدانها.

تجربة المستأجر: معالجة فجوة القيمة والخدمة

أسفر تفاعلنا مع المستأجرين عن معدل استجابة بلغ 9.55% من أكثر من 7500 مستأجر، ما يوفر أساسًا إحصائيًا موثوقًا لاستراتيجيتنا التشغيلية.

ارتفع مؤشر رضا المستأجرين العام إلى مؤشر صافي توصية العملاء بنسبة 44 في استبيان نهاية العام، مقارنةً بنسبة 41 في الربع الثاني من نفس العام، مما يدل على أن مبادرات بناء المجتمع التي نعتمدها تتفاعل بشكل إيجابي مع توقعات عملائنا. ومع ذلك، يواجه هذا الزخم الإيجابي بعض التحديات المرتبطة أساسًا بخدمات الصيانة. فقد أعرب المستأجرون عن ضرورة استجابة أسرع للخدمات ورفع مستويات النظافة في المناطق المشتركة. وتعمل هذه الملاحظات كنظام إنذار مبكر استراتيجي يمكّننا من إعادة توجيه الموارد بشكل فعال نحو تحسين إدارة المرافق.



رأس المال البشري

أبرز الإنجازات:

إدارة قوة عاملة عالية الأداء تضم 33 جنسية، معززة ثقافة التنوع الفكري التي تدفع الابتكار في سوق العقارات المتنوع في الإمارات العربية المتحدة.

تحقيق معدل توطين بنسبة 8%، مدعومًا برعاية تعليمية مخصصة وخطط تطوير فردية لتنشئة الجيل القادم من القادة الإماراتيين.

الأفراد هم القوة الدافعة وراء تطور مجموعة ديار. تركز استراتيجيتنا لرأس المال البشري على خلق بيئة عمل تلهم الابتكار، وتكافئ النزاهة، وتعزز الرفاهية. من خلال مواءمة تطوير المواهب الداخلية مع أفضل الممارسات الدولية والمعايير التنظيمية الإقليمية، تمكنا من بناء قوة عاملة مرنة مكرسة لتشكيل مستقبل المشهد الحضري.

التنوع والمساواة والشمول

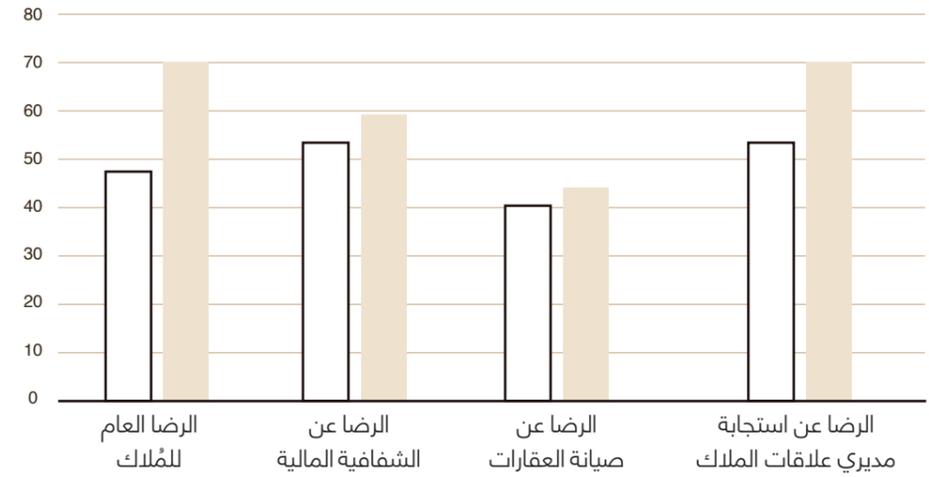
تضم قوة العمل في شركة ديار موظفين 33 جنسية مختلفة، بنسبة توزيع بين الجنسين تصل إلى 32% إناث و68% ذكور. تقدر الشركة الخلفيات المتنوعة وتلتزم بتوفير فرص عمل متساوية للجميع. يركز نهج شركة ديار في التوظيف على جذب وتعيين مواهب متنوعة مع ضمان العدالة والموضوعية والشمولية في جميع مراحل عملية التوظيف والاختيار. تسعى الشركة للحفاظ على بيئة عمل خالية من التمييز على أساس العمر أو الجنس أو اللون أو العرق أو الدين أو العرق أو الإعاقة، كما هو موضح بإسهاب في سياسة الموارد البشرية. كما قدمنا للموظفين في وضعية صحية صعبة دعماً إضافياً يشمل إجازات مدفوعة الأجر، العمل عن بعد، ساعات عمل مرنة، وغيرها من الإجراءات التي من شأنها توفير دعم إضافي.



شراكات الملاك

بلغت علاقاتنا مع أصحاب العقارات مستوى جديدًا من النضج في عام 2025. يعكس مؤشر صافي توصية العملاء بنسبة 70 لمستوى رضا الملاك، والحاصل على تصنيف "عالمي المستوى" في قطاع العقارات، النجاح في تجسيد فلسفة "المالك أولاً" داخل مؤسستنا.

يُعزى هذا النمو الكبير بشكل أساسي إلى احترافية فريقنا من مدراء علاقات الملاك. من خلال توفير نقطة اتصال واحدة واحترافية، حولنا الخدمة من معاملة تقليدية إلى شراكة استراتيجية. ومع ذلك، يظل تركيزنا منصبًا على حفظ القيمة، حيث تم دمج الملاحظات المتعلقة بفترات الشواغر الطويلة وكفاءة تكاليف الصيانة ضمن سجل المخاطر لعام 2026، لضمان حماية العوائد الاستثمارية لملاكنا بشكل استباقي.



تفسير نطاق نقاط مؤشر صافي توصية العملاء - قطاع العقارات

نقاط مؤشر صافي توصية	التفسير
70+ وما فوق	عالمي المستوى: عملاء مخلصون للغاية؛ نادر جدًا في قطاع العقارات.
50+ إلى 69+	ممتاز: ولاء قوي للعملاء ورضا مرتفع.
30+ إلى 49+	جيد: أداء تنافسي يفوق المتوسط في القطاع.
10+ إلى 29+	متوسط: أداء مقبول، مع مجال لتحسين تجربة العملاء.
0 إلى 9+	أقل من المتوسط: العملاء محايدون أو غير راضين بشكل طفيف.
أقل من 0	ضعيف: عدد المنتقدين يفوق المؤيدين؛ يتطلب اهتمامًا عاجلاً.

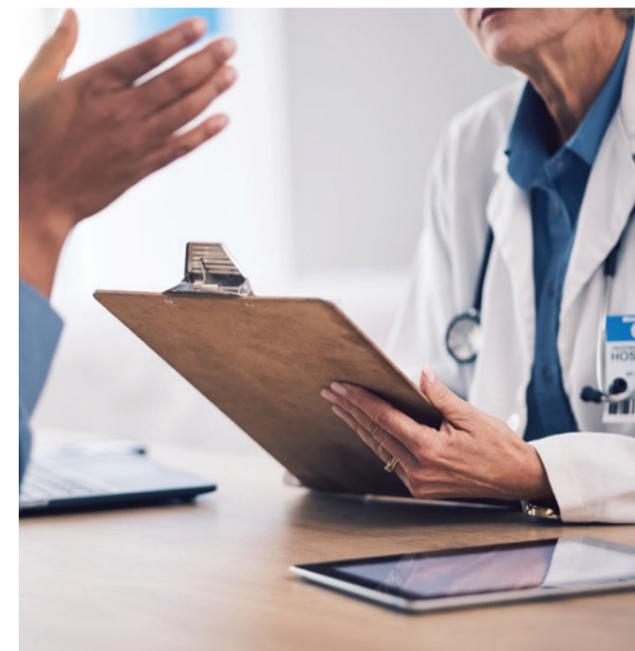
نؤمن في شركة ديار بقدرة جهودنا الجماعية على إحداث تغييرات إيجابية. كما نضع المسؤولية الاجتماعية ضمن أولوياتنا ونلهم موظفينا ليكونوا عن جزء لا يتجزأ من المنظومة الاجتماعية القائمة على التضامن والدعم.

رفاهية الموظفين

في شركة ديار، نؤمن بأن قوة العمل المزدهرة هي حجر الأساس لتميزنا التشغيلي. يركز نهجنا لرفاهية الموظفين على الرعاية الشاملة، حيث يتم دعم كل موظف من خلال مبادرات صحية متكاملة، وثقافة تقدير، ومساحة عمل مصممة لتحقيق الشمولية والتوازن.

الصحة والرفاهية الشاملة

يُعد الاهتمام بالصحة الجسدية والنفسية للموظفين أولوية قصوى. كجزء من تغطية التأمين الطبي للشركة، يحصل الموظفون على برنامج رفاهية مجاني وشامل يهدف لدعم تغييرات نمط الحياة الإيجابية. تتيح هذه المبادرة الرقمية للموظفين إجراء تقييمات عبر الإنترنت والحصول على تقارير صحية شخصية. ولضمان تحويل هذه الأفكار إلى أفعال، يمكن للموظفين التواصل مباشرة مع أخصائيين لمناقشة وتحقيق أهدافهم الصحية الشخصية.



التوازن بين العمل والحياة الشخصية

إدراكًا لأهمية التوازن بين العمل والحياة الشخصية، توفر شركة ديار ساعات عمل مرنة وأيام جمعة نصف يوم لتعزيز المرونة. كما تلتزم الشركة بدعم الآباء العاملين من خلال:

إجازة أمومة مرنة

تمكين الأمهات من التوفيق بسلاسة بين المسؤوليات المهنية والعائلية.



دعم الرضاعة الممتد:

تمديد فترة الاستفادة من استراحات الرضاعة لضمان بيئة عمل داعمة للأمهات العائدات من إجازة الأمومة، وإنشاء غرفة مخصصة للأمهات—مساحة خاصة وصحية ومريحة للرضاعة داخل موقع العمل.



الارتباط الاستراتيجي والتكامل التنظيمي

يعمل قسم الموارد البشرية في شركة ديار كشريك استراتيجي، متعاونًا عن كثب مع الإدارة العليا لضمان توافق استراتيجيات القوى العاملة مع الأهداف العامة للشركة. من خلال التواصل المنتظم مع رؤساء الأقسام، يضمن قسم الموارد البشرية دمج أولويات التشغيل ومتطلبات المواهب المستقبلية في خطط تطوير القوى العاملة ومبادرات التدريب. علاوةً على ذلك، ومن خلال التنسيق المستمر مع أقسام المالية والرقابة، نحافظ على إشراف دقيق على عدد الموظفين، والأجور، والهياكل التنظيمية، لضمان توافقها مع الميزانيات وممارسات الحوكمة المعتمدة.

لتحقيق التكامل التنظيمي، أطلقنا منصتين رئيسيتين للتواصل:



Leadership Connect:

مبادرة ربع سنوية تهدف تدارس مختلف الاستراتيجيات عن طريق تقديم الحصيلة الدورية للأقسام الحيوية. كما تركز هذه الاجتماعات على: مواءمة استراتيجيات الأقسام مع أهداف الشركة؛ وتقدير النجاحات الفردية والجماعية؛ وتوفير مساحة للنقاشات عالية المستوى حول التوجهات والتحديات والفرص. يضمن هذا التواصل استمرار فعالية استراتيجياتنا وإثراء المعرفة الجماعية للفريق.



Town Hall Meetings:

توفر هذه الاجتماعات المنتظمة منتدى للحوار بين الأقسام، حيث يمكن للفرق عرض المشاريع الحالية، ومناقشة التحديات، والتعبير عن الملاحظات. يساهم هذا التبادل المفتوح في تعزيز آليات التواصل، وتعزيز الملاحظات البناءة، كما يدعم رؤية تنظيمية موحدة من خلال رصد العراقيل وتقديم حلول مبتكرة في بيئة تعاونية قائمة على الابتكار والشمولية وتمكين الموظفين.

تم تصميم هذه المبادرات لتعزيز بيئة عمل تعاونية، بحيث يشعر كل موظف بالانتماء والإيمان برسالة الشركة ويتم تمكينه للمساهمة في نجاحنا المشترك. ونواصل مسيرة النجاح من خلال تعزيز التعاون والتواصل، مع دفع نمو الشركة ورفع مستوى رضا الموظفين. في النهاية، لا تعمل هذه المبادرات على تعزيز كفاءة العمليات فحسب، بل تخلق أيضًا بيئة عمل مزدهرة يمكن لكل فرد فيها أن يسهم بشكل فعال في تحقيق أهدافنا المشتركة.

تعد المرونة من الأهداف الرئيسية في شركة ديار.. تم تعديل الهيكل التنظيمي في عام 2025 لتحسين سير العمل، وتعزيز تجربة العملاء، وزيادة كفاءة العمليات، وكذلك رفع إنتاجية الموظفين. ولضمان بيئة داخلية تنافسية وعادلة، أجرينا مراجعة شاملة للأجور والمزايا في 2025، مع توحيد الإجراءات لضمان الشفافية والحفاظ على القدرة التنافسية مقارنة بتوقعات السوق.

التقدير والمزايا ذات القيمة المضافة

نعمل على تعزيز ثقافة الأداء العالي من خلال ضمان شعور فريقنا بالتقدير والمكافأة. يهدف برنامج تقدير الموظفين تفوق، إلى التعرف على المساهمات المتميزة والإنجازات الاستثنائية والاحتفاء بها. بالإضافة إلى الإنجازات المهنية، نحتفل بالفرد نفسه من خلال تقديم هدايا في ذكرى ميلادهم للاحتفال بهم، كما نوفر قيمة ملموسة في نمط الحياة من خلال الوصول المجاني إلى برنامج وطني متميز، يقدم خصومات عبر آلاف العلامات التجارية.



تطوير المواهب

يهدف إطلاق كتالوج التدريب في أغسطس 2025 إلى بناء القدرات الحيوية لموظفينا، بينما أكدت مشاركتنا في معرض رؤية للوظائف في سبتمبر 2025 التزامنا بجذب أفضل المواهب الإماراتية. من خلال هذه المبادرات، يستمر قسم الموارد البشرية في العمل كشريك استراتيجي لكافة الأقسام، لضمان أن خطط القوى العاملة واستراتيجيات استقطاب المواهب تتماشى دائماً مع الأهداف طويلة المدى لشركة ديار.

لجذب أفضل المواهب والحفاظ عليها، يتم مراجعة السياسات والإجراءات بانتظام وتحديثها لضمان العدالة الداخلية والتنافسية الخارجية. تُعقد جلسات توعية سنويًا لإحاطة الموظفين بالسياسات والإجراءات الجديدة، وتعزيز ارتباط الموظفين بالشركة، وضمان فهمهم الكامل لحقوقهم ومسؤولياتهم داخل المؤسسة. كما توفر الشركة برنامج تعريف شامل لجميع الموظفين الجدد لتجهيزهم بشكل أفضل لمناصبهم ومسؤولياتهم. كما يتم تشجيع الانتقالات على المستوى الداخلي من خلال التقديم على الشواغر والفرص التطويرية داخل المؤسسة، لدعم التقدم الوظيفي والاستخدام الأمثل للمواهب.

تعمل شركة ديار على تعزيز التطوير المهني المستمر من خلال تقديم مجموعة من البرامج التدريبية على جميع مستويات المؤسسة. تهدف هذه المبادرات إلى تعزيز ثقافة التركيز على العميل، وتوسيع معرفة

الموظفين، وتحسين المهارات الوظيفية، بما يساهم في رفع كفاءة بيئة العمل بشكل عام. وكجزء من جهود التخطيط للتعاقد الوظيفي، تم تحديد الأدوار الحيوية في جميع أنحاء المؤسسة، ويجري حالياً تنفيذ برنامج التخطيط للتعاقد. بالإضافة إلى ذلك، ندمم التطوير التعليمي للموظفين الإماراتيين من خلال تقديم الرعاية التعليمية، وخطط التطوير الفردية، وتحسين شروط الإجازات الدراسية، وتسهيل الوصول إلى فرص التدريب المناسبة لدعم نموهم المهني المستمر.

القوى العاملة بالأرقام

274	إجمالي عدد الموظفين
7%	نسبة التوطين
14.42%	معدل الانفكاك الوظيفي
32.48%	نسبة الموظفات
67.52%	نسبة الموظفين الذكور
33	عدد الجنسيات في شركة ديار
10	عدد الموظفات في الإدارة المتوسطة
9	عدد الموظفات في الإدارة العليا
277	عدد الموظفين الذين خضعوا للتدريب

عدد ساعات التدريب

عدد ساعات	عدد ساعات التدريب
698.8	عبر الإنترنت
146	التدريب الخارجي
227	التدريب الداخلي بالشركة
345.5	التدريب الداخلي للقسم
1417.3	الإجمالي



الصحة والسلامة

تخضع عملياتنا في شركة ديار لسياسة نظام إدارة متكامل قوية، تهدف إلى القضاء على المخاطر ومنع الإصابات أو المشاكل الصحية لكل من هم تحت إشرافنا. نركز هذه السياسة على:

التحسين المستمر: قياس الأداء بانتظام وتحديد الأهداف لتعزيز نظم الإدارة.

الاستدامة: تحسين استدامة المباني بما يتماشى مع رؤية الشركة الأوسع.

الامتثال: ضمان أن جميع الأنشطة تتوافق مع المعايير الوطنية والدولية، مدعومة بعمليات تدقيق وفحوصات داخلية منتظمة.

تصنيف (WELL) للصحة والسلامة

في مارس 2025، حصلت شركة ديار لإدارة المجمعات على تصنيف (WELL) للصحة والسلامة، وهو إنجاز موثق ومُثبت من جهة خارجية. يركز هذا التصنيف على المجالات التشغيلية الرئيسية لضمان المرونة طويلة المدى، بما في ذلك:

السياسات التشغيلية والصيانة: بروتوكولات صارمة لمعالجة المشاكل الصحية الحادة.

الاستعداد للطوارئ: خطط استراتيجية للاستجابة الفعالة والتعافي.

تثقيف أصحاب المصلحة: ضمان اطلاع جميع السكان واستعدادهم للتعامل مع الحالات الطارئة.

الاستعداد لحالات الطوارئ والتدريبات العملية

للتأكد جاهزية السكان والامتثال لدليل دبي للوقاية والسلامة من الحريق، تحافظ شركة ديار لإدارة المجمعات على جدول صارم للتدريبات على الحريق والإخلاء بالتنسيق مع الدفاع المدني بدبي.

في عام 2025، أكملت عدة مجمعات رئيسية تدريباتها الإلزامية أو قامت بجدولة التدريبات كما يلي:

التدريبات المنجزة:

- هاميلتون: تنفيذ تمرين إخلاء تدريبي ناجح بتاريخ 4 فبراير 2025.
- برج باي فيو: تنفيذ تمرين إخلاء تدريبي ناجح بتاريخ 20 فبراير 2025.
- السيف 2: تنفيذ تمرين إخلاء تدريبي ناجح بتاريخ 1 سبتمبر 2025.

التدريبات الجارية / المجدولة:

تم تقديم طلبات لإجراء تدريبات الإخلاء ويتم تنسيقها حاليًا مع جدول الدفاع المدني بدبي للمجمعات التالية:

- برج فيفتي ون (الخليج التجاري): تم تقديم الطلب بتاريخ 25 أغسطس 2025.
- ميدتاون (دانا وأفنان): تم تقديم الطلب بتاريخ 25 أغسطس 2025.
- مونترور (البرشاء جنوب الثانية): تم تقديم الطلب بتاريخ 25 أغسطس 2025.

تُعد هذه التدريبات ضرورية للحفاظ على سلامة المباني عالية الإشغال، ويتم توثيقها لضمان الامتثال الكامل لدليل الإمارات للوقاية والسلامة من الحريق وحماية الأرواح. وتستمر شركة ديار لإدارة المجمعات في الالتزام بهذه الممارسات المنتظمة لتعزيز ثقافة السلامة في جميع المجمعات الرئيسية التي نديرها.

التكامل المؤسسي: تنمية المواهب في أونتغرا

يتمد التزامنا بثقافة "الموظف أولاً" بشكل عميق إلى شركتنا التابعة أونتغرا. نظرًا لحجم العمليات وطبيعتها المتخصصة، تظل المجموعة مركزة على بناء فريق مرن وملتزم.

تفاصيل القوى العاملة

1725	إجمالي عدد الموظفين
32.48%	نسبة الموظفات في القوى العاملة
67.52%	نسبة الموظفين الذكور في القوى العاملة
2	عدد الموظفات في الإدارة المتوسطة والعليا
24.45%	معدل دوران الموظفين

رأس المال الطبيعي

أبرز الإنجازات:



الريادة في مجال الطاقة
الحضري من خلال دمج
تقنيات نظام الألواح
الشمسية المدمجة في
المباني في مشروع
سيجنتر ليفينج.



تحقيق وفورات إجمالية في
نفقات المرافق بقيمة
4,041,541.6 درهم إماراتي (الماء
والكهرباء والمياه المبردة)،
مدفوعة بانخفاض 6% في كثافة
الاستهلاك عبر محفظة شركة ديار
لإدارة المجمعات.



تفادي 822.61 طن مكافئ ثاني
أكسيد الكربون من انبعاثات
الغازات الدفيئة من خلال العمليات
الهندسية عالية الأداء وتطبيق
أنظمة متقدمة لاستعادة الطاقة
في المشاريع الرئيسية.

تنظر شركة ديار إلى رأس المال الطبيعي كأصل استراتيجي حيوي يجب الحفاظ عليه لضمان استدامة أصولنا العقارية على المدى الطويل. يعتمد نهجنا الإداري على مبدأ فصل الموارد عن الأثر البيئي، أي توسيع بصمتنا التطويرية مع تقليل كثافة الأثر البيئي في الوقت ذاته.

من خلال دمج الاستدامة في مرحلة التصميم المبكرة والحفاظ على إشراف صارم خلال المرحلة التشغيلية، نقوم بتخفيف المخاطر المرتبطة بالتحويلات المناخية، وتعزيز جاذبية عروضنا العقارية المستدامة في السوق.

إزالة الكربون والتحول في مجال الطاقة

تستند استراتيجيتنا في مجال الطاقة لإزالة الكربون والتحول في مجال الطاقة على مبدئين أساسيين: خفض الطلب عبر التصميم الذكي وتحسين العرض من خلال الكفاءة واستعادة الطاقة.

لتقليل الطاقة المطلوبة للتبريد، وهو المحرك الرئيسي للطاقة في منطقتنا، نعتمد التصميم السلبي المتميز، من خلال استخدام أغلفة مبانٍ عالية الأداء في جميع المشاريع، تتضمن زجاج منخفض معامل النقل الحراري وكسر حراري متقدم. وتلعب هذه التدابير دورًا حيويًا في تقليل تأثير "الجزيرة الحرارية" داخل مشاريعنا.

لنحافظ على الحد من انبعاثات الكربون من استهلاك الطاقة والطاقة المتجددة ومن المصادر

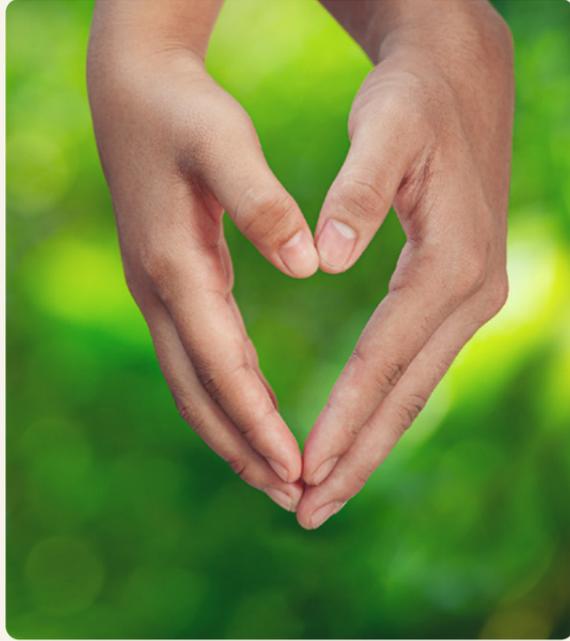


بناء المجتمع والرفاهية

تم تصميم استراتيجية التفاعل في أونتغرا خصيصًا لتشمل جميع الموظفين، سواء كانوا من العاملين في المكاتب (العمالة البيضاء) أو الميدانيين (العمالة الزرقاء)، لضمان شعور كل عضو في الفريق بالتقدير. نولي الأولوية للصحة الشاملة من خلال الفحوصات الطبية المنتظمة لكافة الموظفين ومبادرات التوعية المخصصة، مثل يوم التوعية بسرطان الثدي وفعاليات ركوب الدراجات. كما يتم تعزيز التماسك الاجتماعي عبر جدول مستمر من الاحتفال بأعياد الميلاد الشهرية، والاحتفالات باليوم الوطني، وجلسات الإفطار الجماعي خلال رمضان، لنشر ثقافة الشمول والإدماج.

التمكين من خلال الرياضة والترفيه

ندرك أن الأنشطة الترفيهية ضرورية لخلق فريق ميداني عالي الأداء. لتعزيز اللياقة البدنية والقدرة الذهنية، شارك موظفو أونتغرا بنشاط في تحدّي دبي للجري 2025 وشاركوا في بطولات داخلية تنافسية لكرة الريشة، والكريكيت، ولعبة الكيرم. لضمان مشاركة العاملين الميدانيين في مساكن الموظفين بشكل متساوٍ، ننظم ليالي سينما منتظمة ونعقد لقاءات للفريق. توفر هذه الجلسات منصة حيوية للحوار المفتوح، مما يعطي للموظفين مساحات للتعبير عن آرائهم ويمكن من الاحتفاء بمساهماتهم.



التوريد المستدام والاقتصاد الدائري

نولي الأولوية لاستخدام المواد المحلية والتعزيز منخفض الكربون، مثل الخرسانة الخضراء المستخدمة في مشروع إيليفي، لتقليل الكربون المتجسد. كما تعكس عملياتنا المؤسسية الالتزام بالاقتصاد الدائري.

منذ يونيو 2025، تم إلغاء الاعتماد على الأوراق من خلال الرقمنة عبر DocuSign. ففي أونتغرا على سبيل المثال، اعتمدنا أكياس نفايات قابلة للتحلل ومنظفات صديقة للبيئة، مع مركزية جمع النفايات لتقليل استخدام البلاستيك.



المرونة المناخية والحفاظ على التنوع البيولوجي

للتأكد من حماية أصولنا ومجمعاتنا، ندمج المرونة المناخية في تخطيط المواقع وإدارة المنشآت. يتم إعداد خطط استجابة للطوارئ لكل مشروع، مدعومة بتدريبات منتظمة لضمان الجاهزية لمواجهة الأحوال الجوية القصوى. كما نركز على تنسيق المناظر الطبيعية مع الحفاظ على التنوع البيولوجي، واختيار المواقع بالقرب من وسائل النقل العام، كما في مشروع روزاليا، لتقليل الاعتماد على السيارات وحماية النظم البيئية المحلية. بالإضافة إلى ذلك، نعمل على تحسين جودة البيئة الداخلية للمقيمين باستخدام مواد منخفضة الانبعاثات الكيميائية، بما يعكس التزامنا بالاستدامة ورفاهية المجتمع.

الرئيسية دمج المصاعد ذات القيادة المتجددة في الأبراج العالية مثل برج ريغاليا وتريا، حيث تقوم هذه المصاعد بالتقاط الطاقة الحركية الناتجة أثناء الكبح وإعادة استخدامها لتعظيم الكفاءة. كمكمل لهذه الجهود، نستثمر أيضًا في توليد الطاقة النظيفة في الموقع. ففي مشروع سيجنتشر ليفينج، قمنا بتطبيق تقنية نظام الألواح الشمسية المدمجة في المباني، والتي تدمج قدرات توليد الطاقة الشمسية مباشرة في هيكل المبنى، موفرة مصدرًا مستدامًا للطاقة النظيفة في الموقع.



المراقبة والتحقق المبني على البيانات

يعتمد أداءنا البيئي على الشفافية الدقيقة للبيانات والمراقبة اللحظية. نستخدم أنظمة إدارة المباني لتتبع مؤشرات الطاقة الحرجة، بما في ذلك استهلاك الطاقة، ودورات أبراج التبريد، وتوليد الطاقة المتجددة من نظام الألواح الشمسية المدمجة في المباني. خلال مرحلة البناء، نضمن توثيق سلسلة التوريد بدقة للتحقق من الأداء البيئي وعوامل الحياض الكربوني لجميع المواد وهو ما يتماشى مع أهدافنا الاستراتيجية للاستدامة.

الإنجازات في 2025

لقد أسفرت مبادراتنا الاستراتيجية في رأس المال الطبيعي عن نتائج قابلة للقياس الكمي تحمي البيئة وهوامشنا المالية على حد سواء:

التركيز الاستراتيجي	نتائج الأداء الرئيسية لعام 2025
تخفيف الانبعاثات	تم تجنب 822.61 طن مكافئ ثاني أكسيد الكربون من خلال تدابير كفاءة الموارد.
تحسين استخدام المرافق	تم توفير 4,041,541.6 درهم إماراتي في تكاليف الماء والكهرباء والمياه المبردة.
أداء المحفظة	تحقيق وفورات >6% في استهلاك المرافق عبر محفظة شركة ديار لإدارة المجمعات مقارنة بعام 2024.
نظافة الموارد ورفاهية السكان	حصول مجمعات شركة ديار لإدارة المجمعات على تصنيف (WELL) للصحة والسلامة مع التركيز على رفاهية السكان.

التوافق مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة

هدف التنمية المستدامة	مواءمة الاستراتيجية وأثر رأس المال	أبرز نتائج الأداء لعام 2025
هدف التنمية المستدامة 7: الطاقة النظيفة وبأسعار معقولة	رأس المال الطبيعي: إزالة الكربون من غلاف المباني من خلال دمج الطاقة المتجددة والتصميم السلبي.	الريادة في دمج نظام الألواح الشمسية المدمجة في المباني في مشروع سيجنتشر ليفينج وتطبيق أنظمة استعادة الطاقة لتقليل الاعتماد على الشبكة الكهربائية.
هدف التنمية المستدامة 8: العمل اللائق والنمو الاقتصادي	رأس المال البشري: ضمان بيئة عمل آمنة وشاملة وعالية النمو لقوة عاملة متنوعة.	التنفيذ دون تسجيل أي إصابات عمل طويلة الأمد عبر 13.6 مليون ساعة عمل (زيادة النشاط 58%) وتحقيق معدل توظيف 8%.
هدف التنمية المستدامة 9: الصناعة والابتكار والبنية التحتية	رأس المال الفكري: الاستفادة من التحول الرقمي لتعزيز المرونة التشغيلية وجودة البنية التحتية.	تطبيق بروتوكولات مالية مدعومة بالذكاء الاصطناعي والأتمتة؛ إطلاق بوابات رقمية مطورة لتسهيل رحلة المالك والمستأجر.
هدف التنمية المستدامة 10: الحد من أوجه عدم المساواة	العلاقات ورأس المال الاجتماعي: تعزيز الشمولية الاجتماعية وإتاحة الوصول داخل مجتمعاتنا وخارجها.	شراكة استراتيجية مع نادي دبي لأصحاب الهمم؛ رعاية بطولات دولية لتعزيز الشمولية العالمية.
هدف التنمية المستدامة 11: المدن والمجمعات المستدامة	رأس المال الاستثماري: تصميم مساحات حضرية تركز على الرفاهية، وإمكانية الوصول للنقل، ونمط حياة مستدام.	مشروع آية بيتش فرونت ريزيدنسز مُدرج ضمن أفضل 100 مسكن فاخر لتكامله بين التصميم المستوحى من الطبيعة وقابلية العيش العصرية.
هدف التنمية المستدامة 12: الاستهلاك والإنتاج المسؤول	رأس المال الطبيعي: الانتقال نحو اقتصاد دائري عبر القضاء على الهدر وتحسين استخدام الموارد.	التحول إلى الرقمنة منذ يونيو 2025 عبر DocuSign.
هدف التنمية المستدامة 13: العمل المناخي	رأس المال الطبيعي: الحد المباشر من انبعاثات الغازات الدفيئة عبر هندسة عالية الأداء.	تجنب 822.61 طن مكافئ ثاني أكسيد الكربون وتحقيق وفورات بقيمة 4,041,541.6 درهم إماراتي في المرافق من خلال تحسين التبريد والإضاءة.
هدف التنمية المستدامة 17: الشراكات من أجل الأهداف	العلاقات ورأس المال الاجتماعي: التعاون مع الجهات الحكومية والخاصة لدفع التنمية الإقليمية.	الشراكة مع شركة أراضي للعقارات ش.م.ع. وحكومة أم القيوين لتوسيع العقارات المستدامة إلى إمارات جديدة.



تقرير حوكمة
الشركات لعام
2025

عملاً بقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (3/ر.م) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، واستناداً إلى أحكام المادة رقم (77) من هذا القرار، تتقدم شركة ديار للتطوير ش.م.ع («الشركة») بتقرير الحوكمة هذا عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، والذي تؤكد من خلاله التزامها بتطوير منظومة الرقابة والإشراف لديها والارتقاء بها بما يتماشى مع أفضل المعايير والممارسات الدولية، وذلك بهدف تطوير وتنظيم قطاع الأوراق المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مع مراعاة المتطلبات المتعلقة بالاعتبارات البيئية والمسؤولية المجتمعية.

وقد تم إعداد هذا التقرير وفقاً لنموذج تقرير الحوكمة لعام 2025 المعتمد من قبل الهيئة، والصادر بتاريخ 27 يناير 2025. وسيكون هذا التقرير متاحاً لجميع المساهمين قبل انعقاد الجمعية العمومية بوقتٍ كافٍ عبر شبكة الإنترنت من خلال الموقع الإلكتروني لهيئة الأوراق المالية والسلع، وسوق دبي المالي، والموقع الإلكتروني للشركة (www.deyaar.com).

1. الإجراءات المتخذة لاستكمال نظام حوكمة الشركات خلال عام 2025 وآلية تطبيقه

يؤمن مجلس الإدارة («المجلس») بأهمية تطبيق أعلى معايير الحوكمة لدورها في تعزيز أداء الشركة، وحماية حقوق المساهمين، وتحقيق النمو المستدام في أسواق المال. وانطلاقاً من ذلك، قام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بوضع نظام رقابة داخلي كعنصر أساسي وحاسم في منظومة الحوكمة الخاصة بالشركة. ويعمل إطار الحوكمة في الشركة وفقاً للمبادئ والمعايير التي حددتها وطبقها كلٌّ من هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي، وكذلك وفقاً للأحكام المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية وتعديلاته بموجب القانون الاتحادي رقم (26) لسنة 2020، والمتعلقة بتحديد متطلبات الحوكمة. وخلال عام 2025، قامت الإدارة بتطبيق قواعد الحوكمة بفعالية وبشفافية، استناداً إلى مسؤولية مجلس الإدارة تجاه المساهمين، وذلك بهدف حماية حقوقهم وتعزيزها، من خلال ما يلي:

- تطوير دليل الحوكمة بما يتوافق مع التشريعات والقرارات الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والسلع؛
- عقد مجلس الإدارة أربع اجتماعات خلال العام، وتم إخطار سوق دبي المالي بمواعيد ونتائج هذه الاجتماعات وفقاً للإجراءات المعمول بها في سوق دبي المالي. كما تم عقد خمس اجتماعات للجنة التدقيق والمخاطر، وثلاثة اجتماعات للجنة الترشيحات والمكافآت، واجتماع واحد للجنة التنفيذية، وأربعة اجتماعات لمجلس الإشراف الاستراتيجي؛
- التزام الأعضاء المستقلين في مجلس الإدارة بالإفصاح عن أي تغيير قد يؤثر على استقلاليتهم، وضمان استمرار توافر شروط الاستقلالية من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت؛
- التأكيد على تشكيل اللجان، وممارستها لكافة الصلاحيات والمسؤوليات اللازمة لأداء مهامها، إلى جانب أي مهام إضافية يكلفها بها مجلس الإدارة، على أن يقوم المجلس بمتابعة أعمال هذه اللجان واستلام تقاريرها، وذلك بما يتوافق مع القواعد واللوائح الصادرة عن الهيئة؛
- إنشاء إدارة التدقيق الداخلي بحيث تتبع لجنة التدقيق والمخاطر، على أن تقوم هذه الإدارة برفع تقاريرها إلى اللجنة، وممارسة جميع الصلاحيات والاختصاصات المخولة لها وفقاً لنظام الرقابة الداخلية والصلاحيات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة؛
- التأكيد على الصلاحيات الممنوحة للإدارة التنفيذية، وأي مهام إضافية يسندها مجلس الإدارة إليها، مع تحديد

المدة الزمنية اللازمة لممارسة هذه الصلاحيات؛

- الإفصاح عن البيانات المالية الربعية والسنوية بعد مراجعتها من قبل مدققي الحسابات الخارجيين واعتمادها من مجلس الإدارة، وتقديمها إلى كلٍ من سوق دبي المالي وهيئة الأوراق المالية والسلع.
- قام مجلس الإدارة، من خلال لجنة التدقيق والمخاطر، بوضع إطار واستراتيجية لإدارة المخاطر، وتحديد مستويات المخاطر المقبولة التي يجوز للإدارة التنفيذية الالتزام بها والعمل في حدودها؛
- تفعيل مشاركة العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة؛
- مراجعة نظام الرقابة الداخلية، وتحديث واعتماد عدد من سياسات وإجراءات الشركة، بما في ذلك السياسات والإجراءات المنظمة لتداول أعضاء مجلس الإدارة والموظفين، وسياسة الإبلاغ عن المخالفات، وسياسة المكافآت السنوية، ومدونة قواعد السلوك الوظيفي.

2. ملكية أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم، والتعاملات التي تمت على أوراق الشركة المالية خلال عام 2025

يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بالسياسة المحددة في دليل حوكمة الشركة فيما يتعلق بتداول الأوراق المالية الصادرة عن الشركة. كما التزم أعضاء مجلس الإدارة بفتريات حظر التداول المنصوص عليها في نظام التداول والمقاصة والتسوية ونقل وحفظ الأوراق المالية الصادر عن هيئة الأوراق المالية والسلع. ويقوم أعضاء مجلس الإدارة كذلك بالإفصاح سنويًا عن تعاملاتهم، وتعاملات أقاربهم من الدرجة الأولى، على الأوراق المالية للشركة، وذلك باستخدام النموذج المعد لهذا الغرض.

م	الاسم	المنصب / الصفة	عدد الأسهم المملوكة كما في 2025/12/31	إجمالي المبيعات	إجمالي المشتريات
1	السيد عبد الله الهاملي	رئيس مجلس الإدارة	-	-	-
2	الدكتور حمد بوعميم	رئيس مجلس الإدارة	-	-	-
3	السيد راشد الدبوس	عضو مجلس الإدارة	22,105	-	-
4	السيد محمد الشريف	عضو مجلس الإدارة	-	-	-
5	الدكتور عدنان شلوان	عضو مجلس الإدارة	-	-	-
6	السيد محمد راشد الكتبي	عضو مجلس الإدارة	-	-	-
7	السيدة مريم بن فارس	عضو مجلس الإدارة	-	-	-

بناءً على الكتاب الوارد إلى الشركة من سوق دبي المالي بتاريخ 21 يناير 2026، تحت رقم المرجع (20261188)، فإنه لم يتم تسجيل أي تعاملات لأعضاء مجلس إدارة الشركة بخلاف التعاملات الواردة في الجدول أعلاه.

3. تشكيل مجلس الإدارة

كّرّس مجلس الإدارة كافة جهوده ويوظّف خبراته المتراكمة لتحسين أداء الشركة بما ينسجم مع أهداف المساهمين، حيث يتم تحويل هذه الأهداف إلى إجراءات وقرارات عملية تخضع للمتابعة الحثيثة من قبل مجلس الإدارة بالتعاون مع الإدارة التنفيذية، وبما يضمن تحقيق الاستدامة وتعظيم القيمة والربحية لكافة أصحاب المصلحة.

كما وضع مجلس الإدارة إطاراً محدداً للحوكمة يهدف إلى ضمان فاعلية أعضاء المجلس في أداء مهامهم تجاه الأهداف الرئيسية للشركة، وتيسير مساهمتهم الإيجابية في تحقيقها. وقد فوض مجلس الإدارة بعض المهام والمسؤوليات إلى اللجان المنبثقة عنه، على أن تقوم كل لجنة برفع تقاريرها وتوصياتها إلى مجلس الإدارة بأسلوب يتسم بالمسؤولية والشفافية.

أ. بيان تشكيل مجلس الإدارة الحالي:

وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية، والمادة رقم (15) من النظام الأساسي للشركة، تم انتخاب مجلس الإدارة من قبل الجمعية العمومية لمدة ثلاث سنوات متتالية، وذلك بتاريخ 16 أبريل 2025.

يتكوّن مجلس الإدارة من سبعة أعضاء غير تنفيذيين. ويتم تصنيف أعضاء مجلس الإدارة إلى أعضاء غير تنفيذيين (غير مستقلين) وأعضاء غير تنفيذيين (مستقلين)، وذلك وفقاً لتعريف كل فئة كما هو معتمد من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع. علماً بأن رئيس مجلس الإدارة وغالبية أعضاء المجلس من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة.

في ما يلي بيان الخبرات والمؤهلات والعضويات والمناصب التي يشغلها أعضاء مجلس الإدارة في شركات مساهمة عامة و/أو شركات حكومية أخرى



السيد عبد الله الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

- غير تنفيذي / غير مستقل
- العمل في مجالات الخدمات المصرفية، والعقارات، والتمويل، والاستثمار، وتقنية المعلومات
- بكالوريوس علوم بتخصصي الاقتصاد والرياضيات من جامعة العين، دولة الإمارات العربية المتحدة
- معيّن منذ عام 2008 (18 عامًا)
- المستشار الرئيسي لمجلس إدارة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.
- رئيس مجلس إدارة الإمارات ريت، ورئيس مجلس إدارة شركة التنمية للخدمات ذ.م.م.



الدكتور حمد بوعميم
نائب رئيس مجلس الإدارة

- غير تنفيذي / غير مستقل
- التمويل، والخدمات المصرفية، والاستثمار
- بكالوريوس هندسة كهربائية من جامعة جنوب كاليفورنيا؛ ماجستير علوم في التمويل والخدمات المصرفية من جامعة ميزوري - كانساس سيتي، الولايات المتحدة الأمريكية؛ دكتوراه في إدارة الأعمال من كلية ووريك لإدارة الأعمال - المملكة المتحدة
- معيّن منذ عام 2022 (4 أعوام)
- رئيس مجلس إدارة شركة الوطنية للتأمين العام (NGI) ش.م.ع.؛ عضو مجلس إدارة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.
- رئيس مجلس إدارة سلطة مركز دبي للسلع المتعددة (DMCC) نائب رئيس مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر - دبي



السيد راشد الدبوس
عضو مجلس الإدارة

- غير تنفيذي / مستقل
- الاستثمار، والعقارات، والوساطة
- دبلوم في التجارة والاقتصاد من كلية التقنية العليا - دبي
- معيّن منذ عام 2022 (4 أعوام)
- الرئيس التنفيذي لشركة الشريف والدبوس التجارية ش.ذ.م.م. وشركة ديرة كابيتال ذ.م.م.؛ رئيس مجلس إدارة شركة أوتيفرا لإدارة المرافق



السيد محمد الشريف
عضو مجلس الإدارة

- غير تنفيذي / غير مستقل
- العقارات، والتجارة، والخدمات المصرفية، والمحاسبة، والتمويل
- ماجستير علوم في المحاسبة من الجامعة الكاثوليكية الأمريكية؛ محاسب قانوني معتمد من مجلس ولاية فرجينيا للمحاسبين
- معيّن منذ عام 2009 (17 عامًا)
- رئيس قطاع الأعمال الدولية والاستثمارات العقارية في بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة تمويل

ب. بيان نسبة تمثيل المرأة في مجلس الإدارة لعام 2025
تماشياً مع رؤية دولة الإمارات العربية المتحدة الرامية إلى جعل المرأة شريكاً أساسياً في قيادة مسيرة التنمية المستدامة، وحرصاً على مراعاة التنوع بين الجنسين، خصصت الشركة مقعداً للعنصر النسائي ضمن مجلس إدارتها. وقد تم انتخاب عضو مجلس إدارة واحدة من السيدات بتاريخ 16 أبريل 2025، وذلك للدورة القادمة.

ت. بيان مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدلات حضور اجتماعات اللجان:

1. إجمالي المكافآت المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة عن عام 2024:
تم صرف مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة بنسبة 1.08% من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في عام 2024 (بعد خصم الاستهلاك والاحتياطيات)، بما يعادل مبلغ 5.45 مليون درهم إماراتي، وذلك بعد الحصول على موافقة الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 16 أبريل 2025.

2. إجمالي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن عام 2025 والمعرضة على الجمعية العمومية السنوية لاعتمادها:

يُقترح صرف مبلغ 5.93 مليون درهم إماراتي من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (بعد خصم الاستهلاك والاحتياطيات) كمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة، وذلك بعد الحصول على موافقة الجمعية العمومية. (وسيتم إجراء التحديث اللازم في حال تعديل المكافآت المقترحة خلال اجتماع الجمعية العمومية القادم).

3. البدلات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة مقابل حضور اجتماعات لجان مجلس الإدارة عن عام 2025:

أعضاء مجلس الإدارة على بدلات مقابل حضور اجتماعات لجان مجلس الإدارة على النحو التالي:

البدلات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة مقابل حضور اجتماعات لجان مجلس الإدارة					
م	الاسم	اسم اللجنة	البدل عن كل اجتماع	عدد الاجتماعات التي تم حضورها	إجمالي البدلات لعام 2025
1	الدكتور حمد بوعميم	مجلس الإشراف الاستراتيجي	5000	4	25,000
		اللجنة التنفيذية**	5000	1	
2	الدكتور عدنان شلوان	مجلس الإشراف الاستراتيجي	5000	4	25,000
		اللجنة التنفيذية	5000	1	
3	السيد محمد الشريف	لجنة التدقيق والمخاطر	5000	5	30,000
		لجنة الترشيحات والمكافآت	5000	1	
4	السيدة مريم بن فارس	لجنة الترشيحات والمكافآت	5000	3	40,000
		لجنة التدقيق والمخاطر	5000	5	

- غير تنفيذي / غير مستقل
- الخدمات المصرفية، والتسويق، والعقارات، والتمويل، والاستثمار
- درجة الدكتوراه ودرجة الماجستير في التسويق، وبكالوريوس في الصرافة والتأمين الإسلامي من الجامعة الأمريكية في لندن
- ومصرفي إسلامي معتمد (Certified Islamic Banker – CeIB)
- معيّن منذ عام 2009 (17 عامًا)
- الرئيس التنفيذي للمجموعة في بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.
- عضو مجلس إدارة شركة تمويل
- عضو مشارك في مجلس خبراء التمويل الإسلامي



الدكتور عدنان شلوان
عضو مجلس الإدارة

- غير تنفيذي / مستقل
- الخدمات المصرفية وإدارة الخزينة المؤسسية
- درجة الماجستير في إدارة الأعمال الدولية من جامعة ولونغونغ - دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة
- معيّن منذ عام 2019 (7 أعوام)
- مدير إدارة الخزينة - وزارة المالية



السيدة مريم بن فارس
عضو مجلس الإدارة

- غير تنفيذي / مستقل
- تطوير العقارات وحوكمة الشركات
- ماجستير في الأعمال الدولية من جامعة ولونغونغ؛ بكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الإمارات العربية المتحدة وبرامج تدريب تنفيذي من كلية وارتنون
- معيّن منذ عام 2025



السيد محمد راشد الكتبي
عضو مجلس الإدارة

5. اجتماعات مجلس الإدارة للسنة المالية 2025:

عقد مجلس الإدارة أربعة (4) اجتماعات خلال عام 2025، وذلك على النحو التالي:

م	الاسم	مواعيد الاجتماعات			
		20-Feb-25	26-Jun-25	04-Nov-25	11-Dec-25
1	السيد عبد الله الهاملي	T	T	T	T
2	الدكتور حمد بوعميم	T	T	T	T
3	الدكتور عدنان شلوان	T	T	T	T
4	السيد محمد الشريف	T	T	T	T
5	السيدة مريم بن فارس	T	T	T	T
6	السيد راشد الدبوس	T	T	T	T
7	السيد محمد راشد الكتبي*	لا ينطبق	T	T	T
8	السيد ياسر بن زايد الفلاسي**	T	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
9	السيد محمد النهدي**	T	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
10	السيد عبيد ناصر لوتاه**	T	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
√	حضر الاجتماع	T	حضر الاجتماع باستخدام وسائل التقنية الحديثة		
*	تم انتخابه حديثاً بتاريخ 16 أبريل 2025	**	عضو مجلس إدارة حتى تاريخ 16 أبريل 2025		

6. عدد قرارات مجلس الإدارة الصادرة بالتمرير خلال السنة المالية 2025:

أصدر مجلس الإدارة ستة (6) قرارات بالتمرير خلال عام 2025، وذلك خلال الفترة الممتدة من 14 أبريل 2025 وحتى 10 نوفمبر 2025، والتي شملت قرارات تتعلق بتعيينات مجلس الإدارة، واعتماد البيانات المالية للربعين الأول والثاني، وتفويض الرئيس التنفيذي بالصلاحيات المتعلقة بالشؤون المصرفية، وإصدار ضمان بنكي لمشروع «داونتاون»، بالإضافة إلى اعتماد المقاولين الرئيسيين لمشروع «ريفاج» و«بارك فايف». وقد تم لاحقاً التصديق على جميع هذه القرارات من قبل مجلس الإدارة خلال العام ذاته.

7. المهام والمسؤوليات التي فوضها مجلس الإدارة إلى الإدارة التنفيذية:

فوض مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي، السيد سعيد القطامي، للقيام بالمهام اليومية لأعمال الشركة، وذلك وفقاً لمصفوفة تفويض الصلاحيات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 29 يوليو 2018، وتعديلاتها الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2019. كما منح مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي مجموعة من الصلاحيات المحددة بموجب وكالة قانونية سارية وغير محددة المدة صادرة بتاريخ 10 سبتمبر 2015. وقد وافق مجلس الإدارة على تمديد الصلاحيات المفوضة للرئيس التنفيذي خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ 10 مايو 2022، والتي يمكن تلخيصها على النحو التالي:

البدلات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة مقابل حضور اجتماعات لجان مجلس الإدارة					
م	الاسم	اسم اللجنة	البدل عن كل اجتماع	عدد الاجتماعات التي تم حضورها	إجمالي البدلات لعام 2025
5	السيد راشد الدبوس	مجلس الإشراف الاستراتيجي	5000	4	30,000
		اللجنة التنفيذية	5000	1	
		لجنة الترشيحات والمكافآت	5000	1	
6	السيد محمد راشد الكتبي	لجنة التدقيق والمخاطر	5000	4	20,000
		لجنة الترشيحات والمكافآت	5000	2	
7	السيد ياسر بن زايد الفلاسي	لجنة الترشيحات والمكافآت	5000	2	15,000
		لجنة التدقيق والمخاطر	5000	1	
8	السيد محمد النهدي*	لجنة الترشيحات والمكافآت	5000	2	15,000
		لجنة التدقيق والمخاطر	5000	1	
9	السيد عبيد ناصر لوتاه*	لجنة الترشيحات والمكافآت	5000	2	15,000
		اللجنة التنفيذية	5000	1	

عضو مجلس إدارة حتى تاريخ 16 أبريل 2025
تم حل اللجنة التنفيذية، و على إثر ذلك تم بتاريخ 16 أبريل 2025 تشكيل مجلس جديد تحت مسمى (مجلس الإشراف الاستراتيجي)

4. تفاصيل وأسباب أي بدلات أو رواتب أو أتعاب إضافية تم دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2025 بخلاف بدلات الحضور

البدلات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اجتماعات اللجان			
م	الاسم	السبب	إجمالي البدل خلال عام 2025
1	السيد راشد الدبوس	مقابل حضوره اجتماعات مجلس إدارة إحدى الشركات التابعة (شركة أونتيغرا لإدارة المرافق)، بصفته رئيساً لمجلس إدارتها	20,000

- تنفيذ كافة المهام والأعمال اللازمة لإدارة وتشغيل الشركة بما يحقق أهدافها، ومزاولة أنشطتها في جميع الجوانب المالية والإدارية، وتمثيل الشركة في تعاملاتها مع الغير، والتوقيع على كافة أنواع العقود
- قيد وتسجيل الدعاوى والقضايا والمطالبات، والدفاع عن مصالح الشركة بصفتها مدعياً أو مدعى عليه،

7. أو مطالباً أو مطلوباً، أمام جميع المحاكم واللجان وهيئات التحكيم والجهات القضائية أو الإدارية، وتعيين وتفويض المحامين والمستشارين القانونيين.

- التوقيع على الشيكات والأوراق التجارية وفقاً للشروط والضوابط والصلاحيات التي يحددها مجلس الإدارة ممثلًا برئيس مجلس الإدارة، بالإضافة إلى التوقيع على مختلف أنواع العقود، وإجراء التنازل عنها أمام الجهات الحكومية، شريطة أن تكون هذه الإجراءات ضمن حدود الخطط والاستراتيجيات المعتمدة من مجلس الإدارة ممثلًا برئيس مجلس الإدارة.

- تأسيس وتسجيل الفروع والمكاتب التمثيلية والشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الزميلة أو التحالفات الاستراتيجية مع أطراف أخرى داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، وذلك بعد موافقة مجلس الإدارة.

8. كما وافق مجلس الإدارة على منح تفويضات إضافية للرئيس التنفيذي بموجب القرار الصادر بالتمرير بتاريخ 20 سبتمبر 2022، وذلك على النحو التالي:

- فتح وإغلاق الحسابات المصرفية، وإيداع أو تظهير أو سحب الأموال من أي من الحسابات المصرفية أو خزائن الودائع الآمنة الخاصة بالشركة.
- تنفيذ وتوقيع وتسليم البنوك، نيابةً عن الشركة وشركاتها التابعة، جميع النماذج والتفويضات الخاصة بإضافة الموقعين المخولين لإدارة الحسابات، والاتفاقيات والعقود والوثائق، وكافة مستندات فتح الحسابات وخدماتها، والقيام بجميع الأعمال والإجراءات اللازمة لفتح الحسابات وصيانتها وتشغيلها، والاستفادة من جميع خدمات إدارة النقد وبطاقات الائتمان وأي خدمات مصرفية إلكترونية أو عبر الإنترنت، بما في ذلك تحديد الصلاحيات المرتبطة بها.

9. كما وافق مجلس الإدارة على إجراء التعديلات اللازمة على الوكالة القانونية الممنوحة للمستشار القانوني العام، وذلك خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 10 مايو 2022، والتي يمكن تلخيصها على النحو التالي:

- تمثيل الشركة في جميع الشؤون القانونية أمام كافة الجهات الرسمية والمحاكم.
- تعديل عقود تأسيس الشركات التابعة للشركة بما يتوافق مع أحكام قانون الشركات التجارية الجديد.
- تمثيل الشركة وشركاتها التابعة أمام كاتب العدل ودائرة التنمية الاقتصادية وسلطات المناطق الحرة وكافة الجهات المختصة، لإجراء جميع التعديلات اللازمة على النظام الأساسي للشركة.
- كما وافق مجلس الإدارة على تمديد الوكالات القانونية الممنوحة لكل من الرئيس التنفيذي والمستشار القانوني العام، وإصدار وكالات قانونية جديدة بتاريخ 16 أبريل 2025.



10. بيان تفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصلحة) خلال عام 2025:

تقوم المجموعة بإبرام تعاملات مع شركات وجهات تندرج ضمن تعريف الأطراف ذات العلاقة، وذلك وفقاً لما هو وارد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (IAS 24) الخاص بالإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة. وتشمل الأطراف ذات العلاقة الجهات الخاضعة لملكية مشتركة و/أو إدارة وسيطرة مشتركة، بالإضافة إلى كبار موظفي الإدارة.

أ) التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

خلال العام، أبرمت المجموعة عدداً من التعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة، وذلك في سياق الأعمال الاعتيادية وبأسعار وشروط تم الاتفاق عليها من قبل إدارة المجموعة.

	2025	2024
	الآلاف بالدرهم الإماراتي	الآلاف بالدرهم الإماراتي
المساهم الأكبر النهائي		
إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية	15,475	17,369
تكلفة التمويل	29,812	23,960
سحوبات القروض	24,219	3296
سداد القروض	60,773	60,000
مشروع مشترك		
إيرادات تشغيلية أخرى	1,532	4,057
إيرادات توزيعات أرباح	80,000	55,266
سداد مساهمة رأس المال	-	92,234
شركة زميلة		
سداد مساهمة رأس المال	10,000	-

ب) مكافآت كبار موظفي الإدارة

	2025	2024
	الآلاف بالدرهم الإماراتي	الآلاف بالدرهم الإماراتي
الرواتب ومزايا الموظفين الأخرى قصيرة الأجل	12,128	13,869
مكافآت نهاية الخدمة ومزايا ما بعد انتهاء الخدمة	428	476
بدلات حضور اجتماعات مجلس الإدارة	235	400
مكافآت مجلس الإدارة*	6,350	5,550
	19,141	20,295

* خلال العام، بدأت الإدارة بالاعتراف بمكافآت مجلس الإدارة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، في حين كانت هذه المكافآت يُعترف بها في السنوات السابقة مباشرةً ضمن بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد. كما تم خلال العام الاعتراف بمخصص إضافي لمكافآت مجلس الإدارة بمبلغ قدره 0.9 مليون درهم إماراتي ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، والمتعلق بالسنة السابقة، وذلك استناداً إلى الموافقة النهائية للمساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 16 أبريل 2025 (2024): مبلغ 1 مليون درهم إماراتي ضمن بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد.

ج) تشمل المستحقات من الأطراف ذات الصلة ما يلي:

	2025	2024
	التألف بالدرهم الإماراتي	التألف بالدرهم الإماراتي
المستحقات الحالية		
المستحقات من مشروع مشترك	1,149	2,673
المستحقات من شركة زميلة	8,000	-
المستحقات من أطراف أخرى ذات صلة	1,402	2,756
	10,551	5,429
مطروفاً منها: مخصص انخفاض القيمة	(12)	(1,384)
	10,539	4,045

كانت بعض العقارات محل نزاع مع مطور عقاري مقيم في الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو صلة")، وفي عام 2019، حصلت المجموعة على حكم لصالحها من محكمة التمييز التي أيدت حكم محكمة الاستئناف الذي أكد حكم محكمة دبي الابتدائية بإنهاء جميع اتفاقيات بيع وشراء الأراضي المتنازع عليها، وأمرت الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة، والتي بلغت 412 مليون درهم إماراتي، بالإضافة إلى دفع تعويض قدره 61 مليون درهم إماراتي، فضلاً عن فائدة قانونية بنسبة 9٪ مستحقة من تاريخ رفع الدعوى.

في عام 2022، وقّعت المجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") مع الطرف ذي الصلة بقيمة 500 مليون درهم إماراتي. وقد استلمت المجموعة 200 مليون درهم إماراتي عند توقيع الاتفاقية، على أن يتم استلام المبلغ المتبقي وقدره 300 مليون درهم إماراتي خلال 18 شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية. وفي عام 2023، قامت الإدارة بإلغاء مخصص انخفاض القيمة البالغ 32.2 مليون درهم إماراتي، كما أقرت إيرادات بقيمة 11.8 مليون درهم إماراتي بناءً على مناقشات مع الطرف ذي الصلة. وفي عام 2024، استلمت المجموعة المبلغ المتبقي وقدره 300 مليون درهم إماراتي، وبناءً عليه، أقرت إيرادات تشغيلية أخرى بقيمة 44.2 مليون درهم إماراتي.

تشمل الأرصدة النقدية والمصرفية المبالغ المحتفظ بها لدى المساهم الأكبر النهائي للمجموعة، وأرصدة الحسابات المصرفية البالغة 576.6 مليون درهم إماراتي (2024: 159.5 مليون درهم إماراتي) والودائع الثابتة البالغة 160 مليون درهم إماراتي (2024: 565 مليون درهم إماراتي)، بمعدلات الربح السائدة في السوق.

مخصص انخفاض القيمة

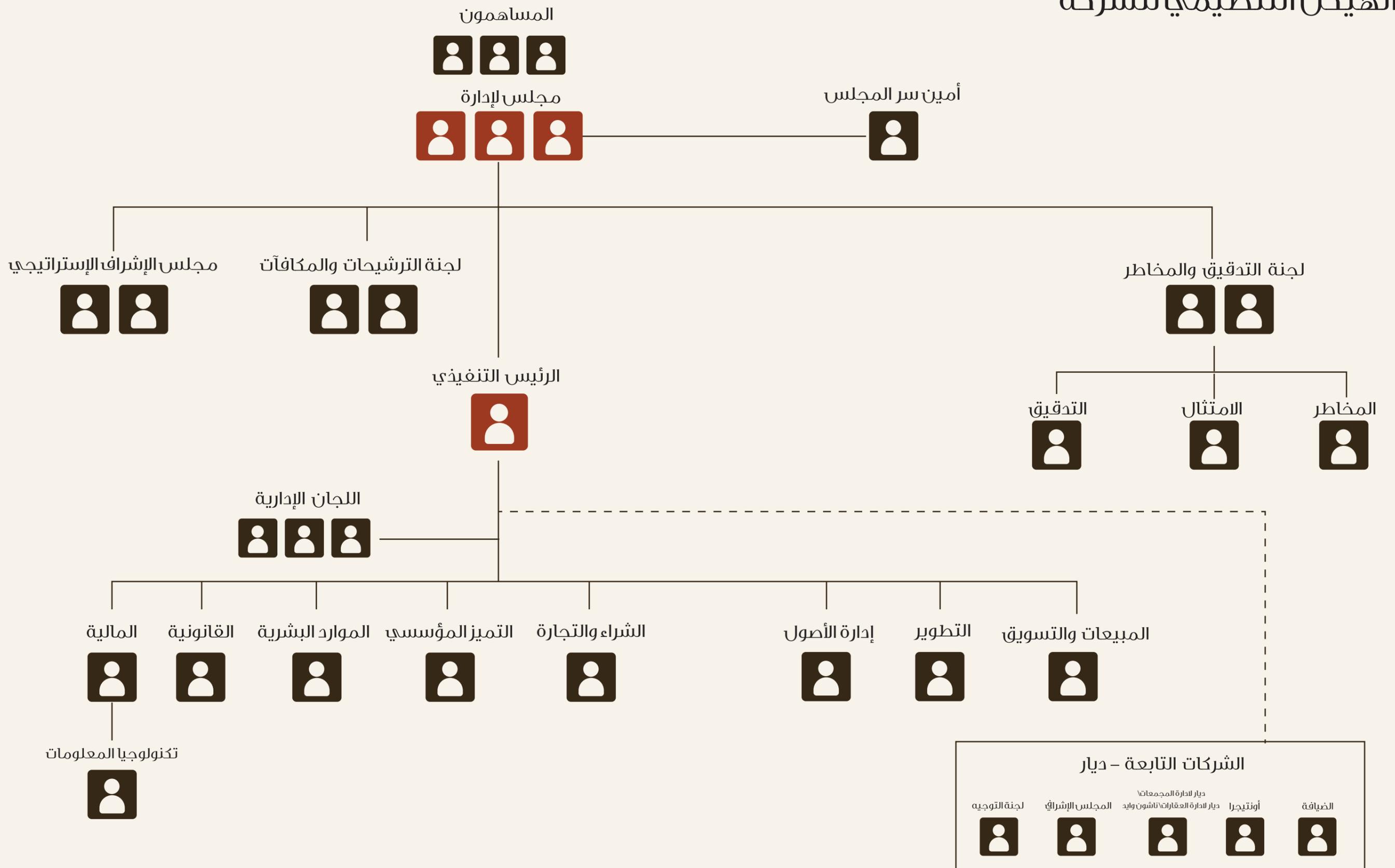
لتحديد مخصص انخفاض القيمة، طبقت الإدارة بعض الافتراضات والتقديرات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 - الأدوات المالية، وذلك لتحديد خسارة الائتمان المتوقعة، والتي تشمل استخدام معلومات استشرافية متنوعة قد تؤثر على توقيت و/أو مبلغ الاسترداد.

د) تشمل المستحقات إلى الأطراف ذات الصلة ما يلي:

	2025	2024
	التألف بالدرهم الإماراتي	التألف بالدرهم الإماراتي
الحالية		
المستحقات للمساهم الأكبر النهائي	2,813	196
المستحقات للأطراف ذات صلة أخرى	3	101
	2,816	297

في 31 ديسمبر 2025، كان لدى المجموعة قروض مصرفية من المساهم الأكبر النهائي بقيمة 388.2 مليون درهم إماراتي (2024: 424.8 مليون درهم إماراتي) بمعدلات الربح السائدة في السوق.

الهيكل التنظيمي للشركة



لجنة توجيه تكنولوجيا المعلومات ولجنة المتابعة والإشراف على تداول المطلعين، لجنة إدارة الأزمات، لجنة المناقصات، ولجنة أمن المعلومات

ث. بيان بأسماء كبار الموظفين التنفيذيين ومناصبهم وتاريخ تعيينهم وإجمالي رواتبهم ومكافآتهم المدفوعة لهم حتى 31 ديسمبر 2025:

الرقم	المسمى الوظيفي	تاريخ التعيين	إجمالي الرواتب والبدلات المدفوعة لعام 2025 (بالدرهم الإماراتي)	إجمالي المكافآت المدفوعة لعام 2025 (بالدرهم الإماراتي) * نقدية/عينية أخرى لعام 2025 أو مستحقة في
1	الرئيس التنفيذي	01 يونيو 2007	2,868,595	غير منطبق
2	الرئيس المالي التنفيذي	04 أغسطس 2014	1,612,970	غير منطبق
3	نائب الرئيس - إدارة الأصول والضيافة	24 نوفمبر 2016	1,037,690	غير منطبق
4	المستشار القانوني العام	07 فبراير 2017	1,208,202	غير منطبق
5	نائب الرئيس الأول - المبيعات والتسويق	06 ديسمبر 2022	1,648,313**	غير منطبق
6	رئيس التطوير	05 ديسمبر 2024	1,569,986	غير منطبق
7	رئيس التدقيق التنفيذي	15 سبتمبر 2025	323,492	غير منطبق
8	نائب الرئيس - تكنولوجيا المعلومات	01 أكتوبر 2025	199,627	غير منطبق
9	نائب الرئيس - إدارة العقارات والمجتمعات	06 أكتوبر 2025	242,654	غير منطبق

* لم تُصرف أي مكافآت عن عام 2025 حتى تاريخ هذا التقرير. في حال صرف أي مكافآت، سنقوم بتحديث البيانات اللازمة.
** بما في ذلك حوافز المبيعات

ج. تقييم مجلس الإدارة

أجرى معهد حوكمة الشركات تقييماً سنوياً لمجلس الإدارة، يغطي السنة المالية 2024، وقد اكتمل التقييم وتم تسليم النتائج خلال الربع الأول من عام 2025. وتم إجراء تقييم المجلس عبر استبيان سري، واستُكمل بمقابلات فردية مع أعضاء المجلس. وتم تنفيذ التقييم وفقاً لقرار مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية رقم (3/ر.م) لعام 2020 بشأن الموافقة على دليل حوكمة شركات المساهمة. وكان الهدف الرئيسي من هذا التقييم هو دراسة فعالية ممارسات المجلس الحالية وتحديد المجالات التي يمكن تحسينها.

أظهر التقييم إلى أن مجلس إدارة ديار يحافظ على معايير عالية ويواصل تقديم قيمة كبيرة للمنظمة. وقد استعرض المجلس نتائج التقييم وخطة العمل المصاحبة لها، والتي يجري تنفيذها حالياً، حيث تم بالفعل تنفيذ معظم الإجراءات ومعالجتها من قبل رؤساء الأقسام المعنية.

بالنسبة للتقييم السنوي الذي يغطي السنة المالية 2025، سيُجرى تقييم داخلي سنوي من قبل مجلس الإدارة خلال الربع الأول من عام 2026 امتثالاً لمتطلبات هيئة الأوراق المالية. وسيتم توثيق نتائج هذا

التقييم والإفصاح عنها وفقاً للتوقعات التنظيمية المعمول بها. يعكس هذا النهج التزام ديار بالتحسين المستمر وتعزيز ممارسات حوكمة الشركات وتحسين الشفافية وتعزيز المساءلة، مع التركيز المستمر على تقديم قيمة مستدامة للمساهمين وأصحاب المصلحة.

4. المدقق الخارجي

أ- أُعلن عن تعيين شركة إرنست ويونغ الشرق الأوسط مدققاً خارجياً لحسابات الشركة لعام 2025 خلال اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في 16 أبريل 2025، وذلك بموافقة أغلبية المساهمين. تُعدّ شركة إرنست ويونغ الشرق الأوسط إحدى أكبر أربع شركات محاسبة وتدقيق حسابات في العالم، حيث تُقدّم خدمات التدقيق والضرائب والاستشارات في قطاعات متنوعة.
ب- بيان الرسوم والتكاليف الخاصة بالتدقيق أو الخدمات التي يقدمها المدقق الخارجي:

اسم مكتب التدقيق	اسم الشركة المدقق	شركة إرنست ويونغ الشرق الأوسط	وردة إبراهيم
عدد السنوات التي قضاها المكتب كمدقق خارجي للشركة	عدد السنوات التي قضاها الشريك المدقق في تدقيق حسابات	بدأ التدقيق منذ أبريل 2023	بدأ التدقيق منذ أبريل 2023
إجمالي أتعاب التدقيق لعام 2025 (بالدرهم الإماراتي)	أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة غير المتعلقة بتدقيق البيانات المالية لعام 2025 (بالدرهم الإماراتي)، وإذا لم توجد أي أتعاب أخرى يجب الإشارة لذلك	AED 1,055,000	غير منطبق
تفاصيل وطبيعة الخدمات الأخرى (إن وجدت). وإذا لم توجد أي خدمات أخرى يجب الإشارة لذلك صراحةً			غير منطبق

يوضح الجدول أدناه بيان الخدمات الأخرى المقدمة من المدقق الخارجي غير مدقق حسابات الشركة لعام 2025:

المدقق	المدقق الشريك	نوع الخدمات	المبلغ (بالدرهم الإماراتي)
كي بي إم جي	الياس ضو	خدمات استشارية	91,583
برايس ووترهاوس كوبرز	أسعد أحمد	خدمات استشارية	227,850
ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)	أولغا إرمولايفا	خدمات استشارية	108,094

ج- لم يبد المدقق الخارجي للشركة أي تحفظات في البيانات المالية المرحلية والسنوية لعام 2025.

5. لجنة التدقيق والمخاطر

تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بالشركة بمراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية ومراقبة استقلالية المدقق الخارجي ومراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر وتؤدي مجموعة واسعة من المهام المتعلقة بمتابعة عمل المدقق الخارجي.

أ- تقر السيدة/ مريم بن فارس، رئيسة لجنة التدقيق والمخاطر، بمسؤوليتها عن ميثاق اللجنة في الشركة، لمراجعة آلية عملها وضمان فعاليتها.

ب- أسماء أعضاء لجنة التدقيق والمخاطر:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
1	السيدة/ مريم بن فارس	رئيسة اللجنة
2	السيد/ محمد الشريف	عضو اللجنة
3	السيد/ محمد راشد الكتبي	عضو اللجنة

الأدوار والمهام الموكلة إليها:

- 1- مراجعة السياسات المالية للشركة وإجراءاتها المحاسبية.
- 2- تطوير وتنفيذ سياسة التعاقد مع المدقق الخارجي وتقديم تقارير إلى مجلس الإدارة تحدد القضايا المهمة التي تتطلب اتخاذ إجراءات مع تقديم التوصيات بشأن الخطوات الواجب اتخاذها.
- 3- متابعة استقلالية وموضوعية المدقق الخارجي، ومناقشة طبيعة ونطاق عملية التدقيق وفعاليتها وفقاً للمعايير المعتمدة للتدقيق، وضمان التزام المدقق الخارجي بالشروط والأحكام المنصوص عليها في القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها ونظام الشركة الأساسي.
- 4- متابعة نزاهة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السوية والربع سنوية) ومراجعتها كجزء من مهامها خلال السنة وبعد إغلاق الحسابات في نهاية كل ربع سنة. ويجب أن تركز بشكل خاص على ما يلي: أي تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية؛ تسليط الضوء على المجالات التي تخضع لتقدير الإدارة والتعديلات المادية الناتجة عن التدقيق وافترض استمرارية الشركة والامتثال للمعايير المحاسبية المعمول بها والامتثال لقواعد الإدراج والإفصاح والمتطلبات القانونية الأخرى المتعلقة بإعداد التقارير المالية.
- 5- التنسيق مع مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدير المالي أو من يقوم بنفس المسؤوليات في الشركة لأداء مهامها.
- 6- الاجتماع مع المدققين الخارجيين للشركة مرة واحدة على الأقل في السنة دون حضور الإدارة التنفيذية العليا أو أي من ممثليها، ومناقشة طبيعة ونطاق التدقيق وفعاليتها وفقاً للمعايير المعتمدة للتدقيق.

- 7- فحص أي بنود مهمة وغير عادية مدرجة أو يجب إدراجها في تلك التقارير والحسابات، وإيلاء الاعتبار الواجب لأي مسائل يصدرها المدير المالي أو من يقوم بنفس مسؤولياته أو مسؤول الامتثال أو المدققون الخارجيون.
- 8- تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن اختيار أو استقالة أو إقالة المدقق الخارجي.
- 9- مراجعة نظم الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة.
- 10- مناقشة نظام الرقابة الداخلية مع مجلس الإدارة والتأكد من قيام الأخير بإنشاء نظام رقابة داخلية فعال.
- 11- فحص نتائج التحقيقات الأولية في مسائل الرقابة الداخلية كما كلفت بها اللجنة من قبل مجلس الإدارة أو بادرت بها اللجنة بعد الحصول على موافقة المجلس على هذه المبادرة.
- 12- مراجعة تقييم المدقق لإجراءات الرقابة الداخلية وضمان التنسيق بين مدققي الشركة الداخليين والخارجيين.
- 13- ضمان توافر الموارد اللازمة لإدارة التدقيق الداخلي ومتابعة فعالية هذه الإدارة.
- 14- مناقشة جميع الأمور المتعلقة بمهام المدقق الخارجي وخطة عمله والمراسلات مع الشركة والملاحظات والتحفظات وأي أسئلة جوهرية يطرحها المدقق الخارجي على الإدارة التنفيذية بخصوص السجلات المحاسبية والحسابات المالية أو نظم الرقابة ومتابعة الردود ومراقبة تجاوب الإدارة وتوفير التسهيلات اللازمة للمدققين الخارجيين لأداء عملهم.
- 15- ضمان استجابة مجلس الإدارة في الوقت المناسب للاستفسارات والمسائل الجوهرية المذكورة في خطاب المدقق الخارجي.
- 16- تطوير القواعد التي تمكن موظفي الشركة من الإبلاغ بسرية عن أي مخالفات محتملة في التقارير المالية أو الرقابة الداخلية أو أي مسائل أخرى ووضع الإجراءات اللازمة لإجراء تحقيقات مستقلة ونزيهة بشأن هذه المخالفات ومتابعة مدى امتثال الشركة لمدونة السلوك.
- 17- مراجعة معاملات الأطراف ذات الصلة في الشركة والتأكد من عدم وجود تعارض مصالح وتقديم التوصيات المتعلقة بهذه المعاملات لمجلس الإدارة قبل إبرام العقود.
- 18- ضمان تنفيذ قواعد العمل المتعلقة بمهامها والصلاحيات الموكلة إليها من قبل مجلس الإدارة.
- 19- تقديم التقارير والتوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن القضايا المذكورة أعلاه، والنظر في أي مسائل أخرى يحددها المجلس. قرر مجلس الإدارة بالإجماع الموافقة على دمج لجنة التدقيق ولجنة المخاطر خلال اجتماعه الأول الذي عُقد بتاريخ 5 مارس 2024.

ج- بيان عدد وتواريخ اجتماعات لجنة التدقيق والمخاطر التي عُقدت خلال عام 2025 لمناقشة القضايا المتعلقة بالبيانات المالية وأي مسائل أخرى، مع الإشارة إلى عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:

عقدت اللجنة خمسة (5) اجتماعات خلال السنة المالية على النحو التالي:

الرقم	الاسم	مواعيد الاجتماعات									
		23 يناير 2025		08 مايو 2025		29 يونيو 2025		27 أكتوبر 2025		22 ديسمبر 2025	
		حضور	الغرض	حضور	الغرض	حضور	الغرض	حضور	الغرض	حضور	الغرض
1	السيدة مريم بن فارس	✓		✓		✓		✓		✓	
2	السيد محمد الشريف	✓	مناقشة البيانات المالية ومساءل الرقابة الداخلية	✓	مناقشة البيانات المالية ومساءل الرقابة الداخلية	✓	مناقشة البيانات المالية ومساءل الرقابة الداخلية	✓	مناقشة البيانات المالية ومساءل الرقابة الداخلية	✓	مناقشة خطة 2026 والرقابة الداخلية
3	السيد محمد راشد الكتبي*	غير منطبق		✓		✓		✓		غير منطبق	
4	السيد ياسر بن زايد الفلاسي**	✓		غير منطبق		غير منطبق		غير منطبق		غير منطبق	
5	السيد / محمد النهدي**	✓		غير منطبق		غير منطبق		غير منطبق		غير منطبق	
✓	حضر الاجتماع	غير منطبق									لم يحضر الاجتماع
*	تم انتخابه حديثاً في 16 أبريل 2025	**									عضو مجلس الإدارة حتى 16 أبريل 2025

د- التقرير السنوي للجنة التدقيق والمخاطر

تعد لجنة التدقيق والمخاطر إحدى اللجان الدائمة لمجلس الإدارة. وتعمل هذه اللجنة وفقاً لأنظمة وإجراءات هيئة الأوراق المالية والسلع والإجراءات المعتمدة من مجلس الإدارة التي تحدد مهام وصلاحيات اللجنة. وتساعد لجنة التدقيق والمخاطر مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الرقابية فيما يخص نزاهة البيانات المالية واستقلالية وموضوعية المدقق الخارجي وأداءه، بالإضافة إلى استقلالية إدارة التدقيق الداخلي في شركة ديار. تماشياً مع المادة (BIS/61) من القرار رقم 2 الصادر عن مجلس الإدارة لعام 2024، يُطلب من لجنة التدقيق والمخاطر تقديم تقرير سنوي للجمعية العامة عن أنشطتها المنفذة خلال عام 2025، ويُخلص كالتالي:

الأمر المتعلقة بالبيانات المالية

راجعت لجنة التدقيق والمخاطر البيانات المالية الربعية المنتهية في 31 مارس 2025، 30 يونيو 2025، و 30 سبتمبر 2025، بالإضافة إلى البيانات المالية السنوية المدققة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، إلى جانب القضايا المهمة التي عرضها المدققون الخارجيون خلال كل اجتماع ربع سنوي، وقد تم التعامل مع هذه القضايا من قبل لجنة التدقيق والمخاطر.

الأمر المتعلقة بالتدقيق

• استقلالية وفعالية التدقيق الخارجي

تتابع اللجنة استقلالية وموضوعية المدققين الخارجيين وتفحص جميع الأمور المتعلقة بأعمالهم والمراسلات مع شركة ديار والملاحظات والاقتراحات والتحفظات وأي استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على الإدارة التنفيذية بخصوص السجلات المحاسبية والحسابات المالية أو نظم الرقابة الداخلية. كما يقدم المدققون الخارجيون إعلاناً حول النزاهة والاستقلالية والموضوعية ربع سنوي. وقد تم تعيين المدققين الخارجيين الحاليين منذ عام 2023.

تُعقد اجتماعات مع المدقق الخارجي دون حضور الإدارة التنفيذية أو أي من ممثليها لمناقشة طبيعة ونطاق التدقيق وفعاليتيه وفقاً للمعايير المعتمدة للتدقيق.

كما تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بتقييم سنوي لأعمال وخدمات التدقيق الخارجي لتقدير فعالية خدمات التدقيق المقدمة لشركة ديار خلال العام.

• تعيين المدقق الخارجي

تماشياً مع المادة 70 من القرار رقم 3 الصادر عن مجلس الإدارة لعام 2020، والمادة 245 من القانون التجاري رقم 32 لسنة 2021، ودليل حوكمة الشركات، قامت لجنة التدقيق والمخاطر بتقييم أداء مكتب إرنست ويونغ الشرق الأوسط. وبناءً على جودة خدمات التدقيق المقدمة خلال 2024، وكفاية الموارد المخصصة للتدقيق وتحسين كفاءة وفعالية التدقيق وجودة التقارير والتواصل واستقلالية وموضوعية ومهنية إرنست ويونغ الشرق الأوسط، أوصت اللجنة مجلس الإدارة إعادة تعيين إرنست ويونغ الشرق الأوسط كمدقق خارجي لشركة ديار وشركاتها التابعة لعام 2025. وبناءً على ذلك، تم اعتماد تعيين إرنست ويونغ الشرق الأوسط من قبل الجمعية العامة خلال اجتماعها المنعقد في 16 أبريل 2025.

• ضمان استقلالية المدقق الخارجي للخدمات غير المتعلقة بالتدقيق

نفذت اللجنة عدة إجراءات لضمان استقلالية المدقق الخارجي عند تقديم خدمات غير مرتبطة بتدقيق حسابات الشركة. وتوضح هذه الإجراءات في دليل حوكمة الشركات الذي يحدد نطاق أنشطة المدقق الخارجي والقيود المتعلقة بمهامه. خلال عام 2025، لم تقدم شركة إرنست ويونغ الشرق الأوسط أي خدمات غير متعلقة بالتدقيق للشركة. معالجة أوجه القصور أو نقاط الضعف في نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

نظم الرقابة الداخلية

استناداً إلى تقييم المخاطر على مستوى المنظمة، تم وضع خطة مفصلة للتدقيق الداخلي والرقابة الداخلية واعتمادها من قبل اللجنة. وتم تنفيذ تقييمات التدقيق والرقابة الداخلية، وتم إبلاغ الإدارة بأي نقاط ضعف أو قصور مع خطة عمل وجدول زمني متفق عليه. قامت اللجنة، من خلال أنشطة التدقيق الداخلي والامتثال، بمراقبة الالتزام بتطبيق القوانين واللوائح المعمول بها، مثل قانون مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب. وأجرى قسم التدقيق الداخلي عمليات دورية لمتابعة حالة تنفيذ التوصيات المقدمة وفقاً للبروتوكول المعتمد لتنفيذ الإجراءات التصحيحية. خلال اجتماعات اللجنة، تمت مناقشة ما يلي:

- النتائج الرئيسية والفجوات المحددة؛
- نتائج التحقيقات؛
- حالة تنفيذ الإجراءات المتفق عليها مع الإدارة؛
- حالة خطة التدقيق الداخلي المعتمدة / تقرير التقدم؛ و
- إجراءات التصعيد في حالة التأخير في التنفيذ من قبل الإدارة.

إدارة المخاطر

اعتمدت الشركة إطار عمل لإدارة المخاطر يقوم على التقييم النوعي والكمي للمخاطر التي تواجه الشركة والتي قد تؤثر على تحقيق أهدافها الاستراتيجية والتشغيلية والمالية. تم تأسيس وظيفة إدارة المخاطر داخل شركة ديار، والتي تنسق مع الأقسام/وحدات الأعمال/مالكي المخاطر المعنيين لتطوير و/أو تحديث سجلات المخاطر الخاصة بكل قسم. ومن خلال جهود وظيفة إدارة المخاطر، تم تقليل مستوى المخاطر وتقديم خطط معالجة المخاطر المناسبة والاستجابات والضوابط اللازمة للإدارة ومجلس الإدارة. استناداً إلى قرار مجلس الإدارة بتاريخ 5 مارس 2024، تم دمج لجنة المخاطر مع لجنة التدقيق. ولم تُعقد اجتماعات منفصلة للجنة المخاطر، حيث تم مناقشة جميع أنشطة إدارة المخاطر خلال اجتماعات لجنة التدقيق والمخاطر.

مراجعة تقارير التدقيق الداخلي

تقوم إدارة التدقيق الداخلي بمشاركة تقارير التدقيق الداخلي لكل مهمة مع لجنة التدقيق والمخاطر، ويتم تصنيف كل قضية بناءً على معايير تقييم المخاطر المعتمدة. ويتم عرض نتائج مهام التدقيق على لجنة التدقيق والمخاطر ربع سنوياً عند الحاجة. وخلال الاجتماعات، تتم مناقشة ملخص القضايا الرئيسية مع تحليل الأسباب الجذرية والإجراءات التصحيحية.

خطة المعالجة التصحيحية للنواقص الأساسية

تتم مناقشة خطط المعالجة التصحيحية للنواقص الأساسية المحددة في نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر مع الإدارة، مع تحديد منسق خطة العمل والجدول الزمني. ويتم ترتيب هذه النواقص حسب خطورتها وتأثيرها ومتطلبات الامتثال.

تُجرى تمارين المتابعة وفق البروتوكول المتفق عليه لتنفيذ الإجراءات التصحيحية، وفي حال عدم اتخاذ أي إجراء، يتم التصعيد وفقاً لذلك. وفي حالة المهام/التحقيقات الخاصة، تُناقش إجراءات المعالجة التصحيحية أيضاً مع الإدارة/الأقسام المعنية حسب أهمية القضايا. بالنسبة للقضايا الطويلة الأمد، يتم الحصول على دعم لجنة التدقيق والمخاطر لاتخاذ الإجراءات المناسبة.

مراجعة معاملات الأطراف ذات الصلة

خلال الاجتماعات الربعية، تُناقش معاملات الأطراف ذات الصلة كما هو مبين في البيانات المالية مع لجنة التدقيق والمخاطر، ويتم تدوين ذلك في محاضر اللجنة. كما تُناقش معاملات الأطراف ذات الصلة خلال اجتماعات مجلس الإدارة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح، بما في ذلك بعض المعاملات التي تعتبر جزءاً من الأعمال العادية. علاوة على ذلك، تضمن الإدارة الالتزام بالقواعد واللوائح ذات الصلة بمعاملات الأطراف ذات الصلة من خلال وظيفة الامتثال.

6. لجنة الترشيحات والمكافآت

تضمن لجنة الترشيحات والمكافآت باستمرار استقلالية الأعضاء المستقلين، وتضع سياسة منح المكافآت والبدلات والحوافز وتحدد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين، بالإضافة إلى تحديد أساسيات اختيارهم وإعداد سياسات الموارد البشرية والتدريب في الشركة. أ- يقر السيد/ راشد الدبوس، رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت، بمسؤولية ميثاق اللجنة في الشركة لمراجعة آلية عملها وضمان فعاليتها. ب- أسماء أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
1	السيد/ راشد الدبوس	رئيس اللجنة
2	السيدة/ مريم بن فارس	عضو اللجنة
3	السيد/ محمد الشريف	عضو اللجنة

الأدوار والمهام الموكلة إليها:

- 1- التحقق المستمر من استقلالية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين.
- 2- وضع سياسة تحدد المكافآت والبدلات والحوافز والرواتب التي يجب منحها لأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة، وضمان أن التعويضات والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية معقولة ومتوافقة مع أداء الشركة.
- 3- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية والموظفين، ومعايير اختيار هذه الكفاءات.
- 4- إعداد سياسة الموارد البشرية والتدريب ومتابعة تنفيذها ومراجعتها سنوياً.
- 5- تنظيم ومتابعة إجراءات ترشيح أعضاء مجلس الإدارة وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها وأحكامها.
- 6- مراجعة المهارات المناسبة المطلوبة بعضوية مجلس الإدارة سنوياً، وإعداد مؤهلات وقدرات العضو بما في ذلك الوقت الذي يجب أن يخصصه العضو لأداء مهامه.
- 7- مراجعة هيكل مجلس الإدارة وتقديم التوصيات المتعلقة بأي تغييرات يمكن إجراؤها.
- 8- وضع سياسة عضوية المجلس بهدف تنويع الجنسين ضمن تكوينه وتشجيع ترشيح النساء من خلال تقديم حوافز وبرامج تدريبية.
- 9- النظر في أي مسائل أخرى يحددها مجلس الإدارة.

ج- بيان عدد وتواريخ اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت التي عُقدت خلال عام 2025، مع الإشارة إلى عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة: عقدت اللجنة ثلاثة (3) اجتماعات على النحو التالي:

الرقم	الاسم	تأهلت لمتابعة عيادته		
		23 يناير 2025	27 مارس 2025	27 مارس 2025
1	السيد/ راشد الدبوس*	غير منطبق	غير منطبق	✓
2	السيد/ محمد الشريف*	غير منطبق	غير منطبق	✓
3	السيدة/ مريم بن فارس	✓	✓	✓
4	السيد/ عبید لوتاه**	✓	✓	غير منطبق
5	السيد/ محمد النهدي**	✓	✓	غير منطبق
6	السيد ياسر بن زايد الفلاسي**	✓	✓	غير منطبق
✓	حضر الاجتماع	غير منطبق	لم يحضر الاجتماع	
*	تم انتخابه حديثاً في اللجنة في 16 أبريل 2025	**	عضو مجلس الإدارة حتى 16 أبريل 2025	

لجنة تداول المطلعين
تقوم لجنة تداول المطلعين بإعداد سجل لجميع المطلعين في الشركة، بالإضافة إلى الأشخاص الذين قد يحصلون على وصول مؤقت للمعلومات الداخلية، كما تقوم بإعداد الأنظمة والقوانين المتعلقة بتداول أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة في أسهم الشركة أو شركاتها التابعة أو الشركات ذات الصلة. وتتحمل اللجنة أيضاً مسؤولية اعتماد هذه الأنظمة والقوانين من قبل مجلس الإدارة، واتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للحفاظ على سرية بيانات الشركة.

أ- يقر السيد/ بسام الغاوي، رئيس لجنة تداول المطلعين، بمسؤوليته عن ميثاق لجنة تداول المطلعين في الشركة لمراجعة آلية عملها وضمان فعاليتها.
ب- أسماء أعضاء لجنة تداول المطلعين

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي	المنصب
1	السيد/ بسام الغاوي	رئيس اللجنة	الرئيس المالي التنفيذي
2	السيد/ وليد م. أبو صهيون	عضو اللجنة	رئيس الامتثال
3	السيدة/ بتول شريدة	عضو اللجنة	مساعد مدير - علاقات المستثمرين

الأدوار والمهام الموكلة إليها:

- 1- إعداد سجل لجميع المطلعين في الشركة، بالإضافة إلى الأشخاص الذين قد يحصلون على وصول مؤقت للمعلومات الداخلية.
 - 2- إعداد السياسات والإجراءات المتعلقة بتداول أعضاء مجلس الإدارة والموظفين في أسهم الشركة أو أسهم الشركة الأم أو الشركات التابعة أو الشقيقة، وتقديم هذه السياسات والإجراءات إلى مجلس الإدارة للمراجعة والموافقة.
 - 3- اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للحفاظ على سرية المعلومات الرئيسية للشركة.
 - 4- اتخاذ الإجراءات الضرورية لضمان التزام الأطراف ذات الصلة الذين لديهم وصول للمعلومات الداخلية بسرية هذه المعلومات ومنع استغلالها أو نقلها لأطراف أخرى.
 - 5- التأكد من توقيع جميع المطلعين على نموذج إعلان يؤكد علمهم بوضعهم كمطلعين، وأن لديهم وصولاً للمعلومات الداخلية عن الشركة وعملائها، وتحمل جميع المسؤوليات القانونية في حال إفشاء المعلومات أو تقديم توصيات بناءً على وصولهم لهذه المعلومات، وإبلاغ الشركة بأي تداول لأسهم الشركة أو شركاتها التابعة قبل وبعد التداول.
- ج- ملخص أنشطة اللجنة خلال عام 2025
- 1- تحديث سجل المطلعين في الشركة.
 - 2- إرسال السجل المحدث للمطلعين إلى سوق دبي المالي والهيئة وفق النموذج المقدم.



7. مجلس الرقابة الاستراتيجية

الغرض من مجلس الرقابة الاستراتيجية هو مساعدة مجلس الإدارة في متابعة الأمور الاستراتيجية وتقديم التوصيات، دون ممارسة السلطة التنفيذية أو اتخاذ القرارات. ويعمل المجلس بوظيفة استشارية فقط، ولا يفترض أو يمارس أو يفوض بأي من سلطات أو مسؤوليات الإدارة.

أ- الدكتور حمد بوعميم، رئيس مجلس الرقابة الاستراتيجية، بمسؤوليته عن ميثاق اللجنة في الشركة لمراجعة آلية عملها وضمان فعاليتها.

ب- أسماء أعضاء مجلس الرقابة الاستراتيجية

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
1	الدكتور حمد بوعميم	رئيس اللجنة
2	د. عدنان شلوان	عضو اللجنة
3	السيد/ راشد الدبوس	عضو اللجنة

المسؤوليات غير التنفيذية وغير الملزمة لمجلس الرقابة الاستراتيجية لدعم مجلس الإدارة:

- 1- متابعة وتقييم تقدم تحقيق أهداف ومبادرات شركة ديار الاستراتيجية وتقديم الملاحظات والتوصيات إلى الرئيس التنفيذي ومجلس الإدارة.
- 2- مراجعة ميزانية ديار وتقديم التعليقات والتوصيات غير الملزمة لمجلس الإدارة.
- 3- مراجعة دراسات جدوى تطوير المشاريع والمقترحات ذات الصلة وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة.
- 4- مراجعة خطط تطوير المشاريع الجديدة وتقديم التوصيات الاستراتيجية لمجلس الإدارة، ومراجعة الاستثمارات الجديدة/الإضافية وتقديم الرأي الاستشاري للمجلس.
- 5- مراجعة القروض الجديدة/الإضافية وفقاً لسياسة مصفوفة تفويض الصلاحيات للشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الشقيقة، وتقديم التوصيات الاستشارية لمجلس الإدارة.
- 6- مراجعة الشروط والأحكام المناسبة لاتفاقيات القروض/التمويل مع المؤسسات المالية أو الأطراف الخارجية وفقاً لسياسة مصفوفة تفويض الصلاحيات، وتقديم التوصيات غير الملزمة لمجلس الإدارة.

ج- بيان عدد وتواريخ اجتماعات مجلس الرقابة الاستراتيجية التي عُقدت خلال عام 2025، مع الإشارة إلى عدد مرات الحضور الشخصي لجميع الأعضاء:
عقد المجلس أربعة (4) اجتماعات على النحو التالي:

الرقم	الاسم	مواعيد الاجتماعات			
		28 مايو 2025	17 يوليو 2025	26 سبتمبر 2025	28 نوفمبر 2025
1	الدكتور حمد بوعميم	✓	✓	✓	✓
2	السيد/ راشد الدبوس	✓	✓	✓	✓
3	د. عدنان شلوان	✓	✓	✓	✓
✓	حضر الاجتماع				

8. نظام الرقابة الداخلية

أ- إقرار مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الشاملة عن ضمان فعالية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. ويهدف هذا النظام إلى تقييم كفاءة وفعالية العمليات ودقة التقارير المالية والامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها، وكذلك سياسات وإجراءات الشركة، وذلك من خلال وظائف التأكيد التالية:

التدقيق الداخلي

تُعد إدارة التدقيق الداخلي في الشركة نشاطاً مستقلاً وموضوعياً للتأكد والاستشارات، أُنشئت لتعزيز عمليات الشركة وإضافة قيمة إليها. وتمارس مسؤولياتها وفقاً لمتطلبات حوكمة الشركات والمعايير الدولية الصادرة عن معهد المدققين الداخليين وإرشاداته المعتمدة. وتُنفذ أنشطتها بناءً على تقييم مستمر لمخاطر الأعمال المتصورة، ولها حق الوصول الكامل وغير المقيد إلى جميع الأنشطة والوثائق والسجلات والممتلكات والموظفين. ويشمل ذلك التحقق من التزام الشركة وموظفيها بأحكام القوانين واللوائح والسياسات والإجراءات المعمول بها، ومتابعة آلية إدارة المخاطر. ترفع إدارة التدقيق الداخلي تقاريرها إلى لجنة التدقيق والمخاطر بما يضمن استقلالية الإدارة وموظفيها لأداء المهام والمسؤوليات الموكلة إليهم. وتعمل الإدارة على ضمان كفاءة وفعالية نظام الرقابة الداخلية وفقاً لخطة التدقيق السنوية المعتمدة القائمة على المخاطر، والتي تعتمدها لجنة التدقيق والمخاطر المخولة من مجلس الإدارة، كما تقدم تقارير تتضمن الملاحظات والتوصيات المتعلقة بتحسين الأنظمة إلى الإدارة ولجنة التدقيق والمخاطر.

متابعة تنفيذ توصيات التدقيق الداخلي:

نتيجة للمتابعة المستمرة والاجتماعات مع الإدارة خلال العام، تم تنفيذ/معالجة عدد كبير من القضايا

المفتوحة. بما فيها 76% من القضايا المتعلقة بالتقارير الصادرة حتى عام 2025.

إدارة المخاطر

اعتمدت الشركة إطاراً لإدارة المخاطر قائماً على التقييم النوعي والكمي للمخاطر التي قد تؤثر على تحقيق الأهداف الاستراتيجية والتشغيلية والمالية للشركة. وتتولى لجنة التدقيق والمخاطر التابعة لمجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على مراقبة وإدارة جميع أنواع المخاطر. وبالتعاون مع الإدارة، تحدد اللجنة مستوى تقبل المخاطر والاستراتيجية المناسبة لكل وحدة أعمال، كما تراجع دورياً مدى الالتزام بمستوى المخاطر المعتمد على مستوى الشركة.

الامتثال

تقوم وظيفة الامتثال بمراقبة مستمرة لتطبيق القوانين واللوائح المعمول بها على الشركة. كما تتابع مدى التزام الشركة بقواعد مدونة السلوك، وتراجع إنشاء خط الإبلاغ عن الاحتيال من خلال إدارة التدقيق الداخلي لتعزيز الوعي بشأن منع واكتشاف أي أنشطة احتيالية أو غير نظامية.

ب- اسم ومؤهلات رئيس إدارة التدقيق الداخلي

يشغل هشام شوا منصب رئيس إدارة التدقيق الداخلي (الرئيس التنفيذي للتدقيق) منذ سبتمبر 2025. ويتمتع بخبرة واسعة (حوالي 25 عامًا) في التدقيق الداخلي والخارجي وإدارة المخاطر وحوكمة الشركات والامتثال والتحقيق في الاحتيال. ويحمل درجة البكالوريوس في المحاسبة، وهو حاصل على شهادة محاسب قانوني معتمد من ولاية كاليفورنيا وعضو في معهد المدققين.

ج- اسم ومؤهلات مسؤول الامتثال

تم تعيين وليد أبو صهيون مديراً للامتثال في شركة ديار للتطوير ش.م.ع في أبريل 2025. ويتمتع بخبرة مهنية تزيد عن 12 عامًا في مجالات التدقيق الخارجي والداخلي والخدمات الاستشارية، اكتسبها خلال الفترة من أغسطس 2012 إلى مارس 2025. وخلال مسيرته المهنية، اكتسب خبرة واسعة في حوكمة الشركات والإشراف على الامتثال وإدارة المخاطر المؤسسية وأطر الرقابة الداخلية والامتثال التنظيمي والمهام الاستشارية المتعلقة بخدمات التأكيد المهني، دعماً لمؤسسات في قطاعات متعددة. وهو حاصل على البكالوريوس في المحاسبة ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال.

د- منهجية إدارة التدقيق الداخلي في التعامل مع القضايا الجوهرية في الشركة

تقوم إدارة التدقيق الداخلي بمراجعة القضايا الجوهرية في الشركة، إن وجدت، بشكل تفصيلي من خلال تحديد طبيعتها وتصنيفها وفقاً لدرجة المخاطر وتحديد حجمها وتقييم مدى الآثار السلبية المحتملة على الشركة.

ولتجنب تفاقم هذه القضايا، تقدم الإدارة تقاريرها التي تتضمن الملاحظات والتوصيات إلى الإدارة التنفيذية ولجنة التدقيق والمخاطر، كما تضمن تنفيذ التوصيات. كما تصدر الإدارة تقارير دورية إلى لجنة التدقيق والمخاطر على النحو التالي:

- تقارير ربع سنوية: معلومات عن حالة ونتائج خطة التدقيق السنوية وأنشطة موظفي التدقيق الداخلي وحالة تنفيذ التوصيات السابقة من قبل الإدارات المختلفة وكفاية موارد الإدارة.
- تقارير سنوية: من خلال تقييم ملاءمة وفعالية نظام الرقابة الداخلية، ويشمل ذلك جميع الضوابط الرئيسية المالية والتشغيلية وأنظمة إدارة المخاطر، مع متابعة تنفيذ التوصيات عبر تقارير مكتوبة دورية.

ووفقاً لخطة التدقيق السنوية المعتمدة، لم تواجه إدارة التدقيق الداخلي أي قضايا جوهرية داخل الشركة تتطلب الإفصاح عنها في البيانات المالية السنوية لعام 2025.

هـ- عدد التقارير الصادرة عن إدارة التدقيق الداخلي إلى مجلس الإدارة

ترفع إدارة التدقيق الداخلي تقاريرها إلى مجلس الإدارة من خلال لجنة التدقيق والمخاطر، وقد أصدرت تقارير خلال عام 2025 وفقاً لخطة التدقيق المعتمدة. ويبين الجدول التالي عدد التقارير:

نوع التقرير	الرقابة الداخلية	التدقيق الداخلي
الكمية	31	19

9. تفاصيل الانتهاكات المرتكبة خلال عام 2025، وأسبابها وكيفية حلها وكيفية تجنب تكرارها في المستقبل

تلتزم الشركة التزاماً تاماً بالقوانين واللوائح المعمول بها الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والسلع وأي جهة قانونية أخرى ذات صلة بالأسواق المالية. ولذلك، لم تُفرض عليها أي غرامات ولم تُسجل أي مخالفات للقوانين المعمول بها خلال السنة المالية 2025.

10. المساهمات النقدية والعينية التي قدمتها الشركة خلال عام 2025 لتنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة

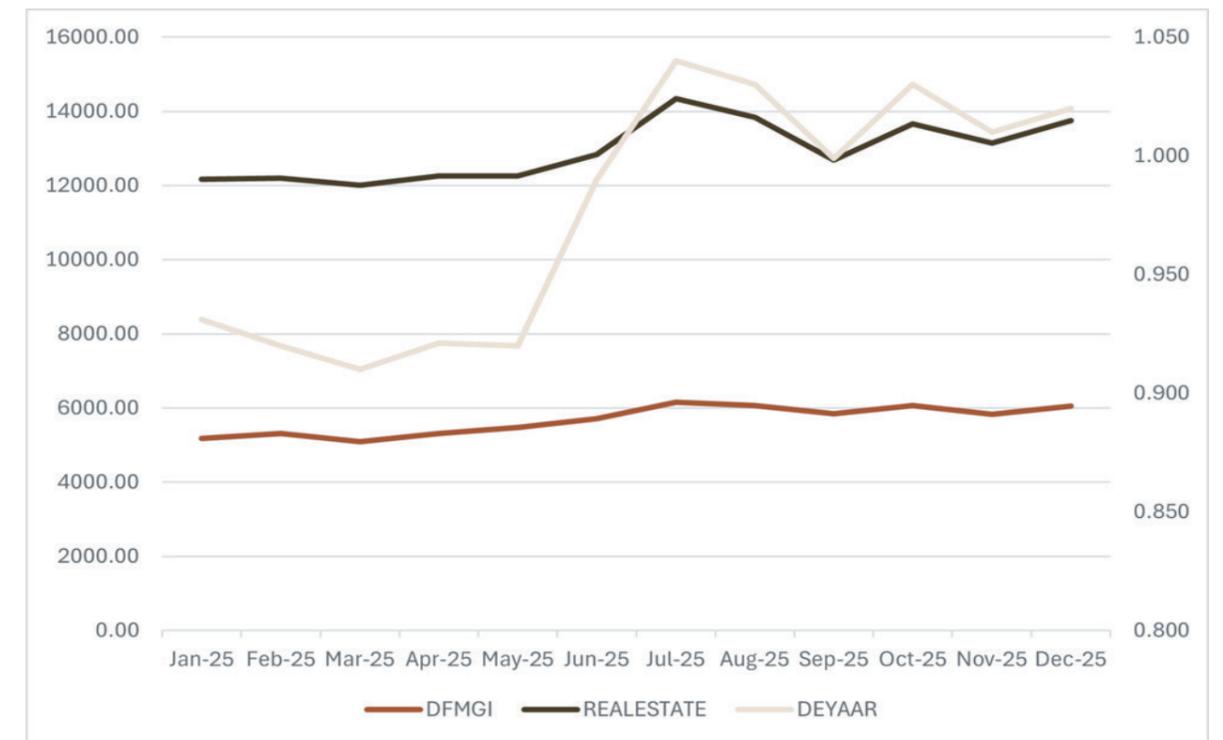


11. معلومات عامة

أ- بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق، أعلى وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال عام 2025:

الشهر	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
يناير	0.97	0.91	0.93
فبراير	0.96	0.91	0.92
مارس	0.95	0.88	0.91
أبريل	0.95	0.81	0.92
مايو	0.93	0.88	0.92
يونيو	1.09	0.89	0.99
يوليو	1.11	0.97	1.04
أغسطس	1.08	1.01	1.03
سبتمبر	1.05	1.00	1.00
أكتوبر	1.03	1.00	1.03
نوفمبر	1.06	1.00	1.01
ديسمبر	1.06	1.01	1.02

ب- بيان الأداء المقارن لأسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال عام 2025:



ج- بيان توزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2025 (أفراد، شركات، حكومات، أخرى) مُصنّف على النحو التالي: محلي، خليجي، عربي، وأجنبي.

تصنيف المساهمين	نسبة الأسهم المملوكة					
	أفراد	شركات	حكومات	بنوك	مؤسسات	أخرى
محلي	30.04%	3.29%	0.02%	45.16%	-	0.06%
خليجي	2.82%	2.85%	-	0.20%	0.01%	-
عربي	2.98%	0.44%	-	-	-	-
أجنبي	0.87%	11.12%	-	-	-	0.14%
الإجمالي	36.71%	17.70%	0.02%	45.36%	0.01%	0.20%

د- بيان بالمساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما في 31 ديسمبر 2025

الاسم	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة
بنك دبي الإسلامي (ش.م.ع)	1,968,368,538	44.983%

ه- بيان طريقة توزيع المساهمين وفقاً لحجم الأسهم كما في 31 ديسمبر 2025

No.	ملكية الأسهم	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة
1	أقل من 50,000	26,242	256,772,188	5.87%
2	من 50,000 إلى أقل من 500,000	2,390	360,726,302	8.24%
3	من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	547	788,662,320	18.02%
4	أكثر من 5,000,000	78	2,969,676,835	67.87%
	الإجمالي	29,257	4,375,837,645	100%

و- بيان الإجراءات المتخذة بشأن علاقات المستثمرين تسعى الشركة إلى تعزيز التواصل المستمر مع المستثمرين، كما تحرص على الاستجابة لكافة استفسارات المساهمين وتوجيهها إلى الإدارات المعنية داخل الشركة. ولتحقيق مستوى أعمق من التواصل، قامت الشركة بتحديث قسم علاقات المستثمرين على موقعها الإلكتروني من خلال تزويده بكافة البيانات المالية والتقرير السنوي، إضافةً إلى إعداد عرض تقديمي خاص بعلاقات المستثمرين يتضمن معلومات حول استراتيجية الشركة وأهم بياناتها المالية ومشاريعها الحالية.

كما تم تحديث صفحة الشركة على موقع سوق دبي المالي بما يتوافق مع متطلبات الإفصاح وفي المواعيد المحددة.
- أسم مسؤول علاقات المستثمرين وبيانات التواصل:

الأسم	السيدة/ بتول شريده
بيانات التواصل	
رقم الهاتف	04/3840909
البريد الإلكتروني	IR@deyaar.ae

- الرابط الإلكتروني لصفحة علاقات المستثمرين على موقع الشركة:

Arabic page	http://www.deyaar.ae/ar/investor-relations
English page	http://www.deyaar.ae/en/investor-relations

ز- بيان بالقرارات الخاصة المعروضة في الجمعية العمومية المنعقدة خلال عام 2025 والإجراءات المتخذة بشأنها:

تم عرض قرار خاص خلال اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 16 أبريل 2025، وهو الموافقة على تعديل النظام الأساسي للشركة لخفض عدد أعضاء مجلس الإدارة ليصبح سبعة (7) أعضاء.

ح- اسم وتاريخ تعيين أمين سر مجلس الإدارة

الأسم	عمر الطاهر
تاريخ التعيين	16 أبريل 2025

ط- بيان بالأحداث الجوهرية وعمليات الإفصاح المهمة التي وقعت خلال عام 2025

- قامت شركة ديار بتعيين بسام الغاوي في منصب الرئيس المالي التنفيذي.
- قامت شركة ديار بإطلاق مشروعها الأول في أم القيوين مع مشروع "آية بيتش فرونت ريزدنس"، وهو ملاذ للرفاهية والاستجمام.
- كشفت شركة ديار عن مشروع داون تاون في دبي، وهو أحد أطول المجمعات السكنية العمودية في العالم.
- كشفت شركة ديار عن المرحلة النهائية من مشروع بارك فايف السكني في مدينة دبي للإنتاج.
- عقدت شركة ديار اجتماعها السنوي للجمعية العمومية، وتم انتخاب مجلس إدارة جديد والموافقة على توزيع أرباح بنسبة 5% على المساهمين.

تحسين دقة البيانات وتقليل أوقات الاستجابة بشكل ملحوظ. تُظهر هذه المبادرات مجتمعة التزام ديار المستمر بالابتكار والضوابط المالية القوية والتمكين الرقمي وتقديم تجارب آمنة وقابلة للتطوير ومتمحورة حول العملاء عبر نظامها البيئي العقاري.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

راشد الدبوس
رئيس لجنة الترشيحات
والمكافآت

مريم بن فارس
رئيسة لجنة التدقيق
والمخاطر

هشام شوا
رئيس إدارة التدقيق الداخلي

عبد الله الهاملي
رئيس مجلس إدارة شركة ديار للتطوير ش.م.ع

• سجلت شركة ديار أرباحًا صافية قدرها 406.4 مليون درهم إماراتي حتى سبتمبر 2025، بزيادة قدرها 23.7% على أساس سنوي. ي- بيان بالمعاملات التي تمت مع الأطراف ذات الصلة خلال عام 2025 والتي تعادل أو تزيد عن 5% من رأس مال الشركة: لا توجد معاملات تمت مع أطراف ذات صلة خلال عام 2025 تعادل أو تزيد عن 5% من رأس مال الشركة.

ك- بيان نسبة التوظيف في الشركة في نهاية الأعوام 2023 و2024 و2025، توفر الشركة لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة بيئة عمل مناسبة وحوافز جاذبة تشجعهم على الإبداع والتطوير، مع إعطاء أولوية التوظيف لهم بما يتوافق مع التشريعات والقوانين المعمول بها في الدولة. كما تحرص الشركة على توفير فرص عمل مناسبة تسهم في تنمية مهاراتهم وصقل خبراتهم العملية، وتشجع الموظفين المواطنين على استكمال دراستهم ومواصلة تطويرهم المهني من خلال توفير برامج تدريبية ملائمة. وقد بلغت نسبة المواطنين الإماراتيين في الشركة خلال الأعوام 2023 و2024 و2025 على التوالي: 9%، و7%، و7%. وتسعى الشركة إلى زيادة هذه النسبة خلال السنوات المقبلة من خلال استحداث فرص وظيفية جديدة بما يتماشى مع استراتيجيتها العامة.

ل- المشاريع والمبادرات الابتكارية التي نفذتها الشركة أو قيد التطوير خلال عام 2025 واصلت شركة ديار خلال عام 2025 تعزيز استراتيجيتها للتحويل الرقمي عبر تنفيذ مجموعة متكاملة من المبادرات التقنية التي تهدف إلى تحسين كفاءة المبيعات وتعزيز الحوكمة المالية ورفع الكفاءة التشغيلية وتحسين تجربة العملاء. وكان من أبرز هذه الإنجازات تطبيق نظام "Sales force Sales cloud" الذي ساهم في توحيد إدارة العملاء المحتملين وتبسيط عمليات المبيعات وتعزيز الرؤية الشاملة لكافة مراحل دورة البيع.

كان من أبرز الإنجازات الاستراتيجية خلال العام إطلاق بوابة الوسطاء، المصممة لتمكين شركاء قنوات ديار رقميًا. وتتيح البوابة للوسطاء التسجيل الذاتي وتقديم الفواتير ومتابعتها وأتمتة عمليات العمولات والفواتير، مما يحسّن بشكل ملحوظ الشفافية وسرعة الإنجاز والحوكمة، مع تقليل التدخل اليدوي والمخاطر التشغيلية.

وعلى صعيد الشؤون المالية والرقابية، تم تنفيذ عدد من التحسينات الجوهرية في الأنظمة لتعزيز الأتمتة والدقة والاستعداد للتدقيق، شملت تسوية وأتمتة الإيصالات غير المطبقة والمعلقة وتحسين إجراءات اعتماد القيود المحاسبية وإصدار كشوف التسوية البنكية آليًا وأتمتة كشوف الحسابات البنكية بصيغة MT940 لكل من بنك أبو ظبي التجاري وبنك دبي الإسلامي، إضافة إلى تطبيق نظام لإصدار خطابات التحويل البنكي آليًا لحسابات الضمان والتحويلات الداخلية، بما يعزز الرقابة والتتبع والامتثال في عمليات الخزينة.

تم تعزيز الأتمتة التشغيلية بشكل أكبر من خلال أتمتة بوابة المرافق ديار لإدارة العقارات وتطبيق نظام فاسيليو في ديار لإدارة المجمعات، مما أتاح إدارة أكثر كفاءة للخدمات وعمليات التفيتيش والصيانة. بالتوازي مع ذلك، قدمت مبادرة التحويل الرقمي لإدارة المشاريع الرقمية بقيادة تحالف تحديًا شاملاً لبوابات المستأجرين والمالكين، بما في ذلك تطبيقات ويب وهواتف محمولة حديثة ولوحات تحكم للمكاتب الخلفية للفرق الداخلية وأتمتة قائمة على تقنية أتمتة العمليات الروبوتية لعمليات ياردي الحيوية، مما أدى إلى



2025 الموحدة
البيانات المالية

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ١,٩٧٢ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤ - ٢٠٢٤) ١,٥١٣ مليون درهم) وبلغت الأرباح للسنة قبل الضريبة ٦٣٨ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٥٠٥ مليون درهم).

تهدف المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل تعزز قيمة الاستثمارات العقارية. ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بمقدار ١,١٩٥ مليون درهم من ٦,٨٣٣ مليون درهم في العام السابق إلى ٨,٠٢٨ مليون درهم في العام الحالي.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة
نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو مجلس إدارة
عضو مجلس إدارة

السيد/ عبد الله علي عبيد الهاملي
السيد/ حمد بوعصيم
السيد/ راشد حسن دبوس
السيد/ محمد سعيد أحمد الشريف
د. عدنان عبد الشكور شلوان
السيدة/ مريم محمد عبد الله عبد الرحمن بن فارس
السيد/ محمد راشد الكتبي (من ١٦ أبريل ٢٠٢٥)
السيد/ عبيد ناصر أحمد لوثاه (حتى ١٦ أبريل ٢٠٢٥)
السيد/ محمد عبد الله عامر النهدي (حتى ١٦ أبريل ٢٠٢٥)
السيد/ ياسر عبد الرحمن بن زايد الفلاسي (حتى ١٦ أبريل ٢٠٢٥)

مدققو الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل السادة/ ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٦ أبريل ٢٠٢٥.

بالتنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الله علي عبيد الهاملي

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

صفحات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٩ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية الموحدة
١٠	بيان المركز المالي الموحد
١١	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٢	بيان الدخل الشامل الموحد
١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥٩ - ١٥	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بقيمة ١,٠٨٩ مليون درهم، والتي تشمل عقارات سكنية وتجارية مكتملة (١٠٧ مليون درهم)، وأراضي محتفظ بها للتطوير والبيع متعدد الاستخدامات (٣٧٧ مليون درهم)، وعقارات قيد التطوير (٦٠٥ مليون درهم) (إيضاح ٩).
- يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بالتكلفة وصافي القيمة التي يمكن تحقيقها، أيهما أقل.
- تستخدم المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. ويمكن أن يكون لهذه التغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الموجودات. تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل ومعاملات عقارية مماثلة، والتي تتأثر بالظروف السائدة في السوق والخصائص المميزة لكل عقار في المحفظة.
- أجرينا اختبار الحساسية على الافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيمة القابلة للاسترداد؛
- تحققنا، على أساس العينة، من صافي القيمة الممكن تحقيقها من خلال مقارنة تكلفة العقار مقابل أسعار البيع المقدرة وتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لتلك العقارات وأي تخفيض ناتج عن ذلك؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، حسبما ينطبق على تدقيق البيانات المالية الموحدة لكيانات المصلحة العامة، إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة لكيانات المصلحة العامة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وقد تم التعامل مع هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضع في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة للاستجابة إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وتوفر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لإبداء رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام

تقييم العقارات الاستثمارية

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- تم إدراج محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٩٦٣ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٨٨٣ مليون درهم) في بيان المركز المالي الموحد. كان صافي أرباح القيمة العادلة المدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بمبلغ ٥٠ مليون درهم (٢٠٢٤ - خسارة بمبلغ ١ مليون درهم) (أيضاً ٧).
- يعتمد تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية على تقييمات داخلية وخارجية باستخدام التدفقات النقدية المخصومة على مدى الفترة المقدرة لاحتفاظ المجموعة بها وطريقة رسملة الدخل وطريقة مقارنة المبيعات للموجودات المعنية.
- تتضمن عملية التقييم أحكاماً جوهرية عند تحديد وتقدير الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها، وتكون هذه التقييمات على درجة عالية من الحساسية تجاه الافتراضات الرئيسية المطبقة للتوصل إلى المدخلات الجوهرية غير الملحوظة وقد يكون لتغير بسيط في هذه الافتراضات تأثير كبير على التقييم.
- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛
- تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛
- حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون الداخليون / الخارجيون؛
- قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين وخبراتهم ودرايتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا، بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات المختارة، مثل أسعار البيع المقدرة؛
- أجرينا تحليلات حساسية للافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة؛
- تحققنا، على أساس العينة، من المدخلات التي قدمتها الإدارة للمقيمين الخارجيين / استخدمتها الإدارة؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام

تقييم العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- لدى المجموعة محفظة من الفنادق، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن الممتلكات والمعدات. وإن القيمة الدفترية لمحظة الفنادق، البالغة ٥٠٦ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٥١٦ مليون درهم)، مشمولة في إجمالي القيمة الدفترية لممتلكات ومعدات المجموعة.
- تحدد المجموعة إذا ما كان كل فندق يُظهر مؤشرات على انخفاض القيمة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات، تقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لهذه الفنادق مع قيمتها الدفترية.
- تستخدم المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد المبلغ القابل للاسترداد لعقاراتها الفندقية الثلاثة. ويمكن أن يكون للتغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الموجودات.
- تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل مشتقة من متوسط سعر الغرفة اليومي في المستقبل ونسبة الإشغال والإيرادات لكل غرفة متاحة.
- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات؛
- تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات فندقية لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛
- قمنا بتقييم كفاءة المقيمين ومؤهلاتهم واطلعنا على شروط مهمتهم مع المجموعة للتأكد من أن نطاق عمله كان كافياً؛
- تحققنا من البيانات المستخدمة من قبل المقيم على أساس العينة؛
- قمنا، بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة وفقاً لاشتراطات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المتعلقة بالتقييم والانخفاض في القيمة؛
- أجرينا تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام

تحقق الإيرادات من بيع العقارات

يتطلب تحقق الإيرادات من بيع العقارات تطبيق افتراضات جوهرية وعمل تقديرات.

- تعمقنا في تفاصيل العملية التي نفذتها المجموعة لتثبيت وقياس الإيرادات فيما يتعلق ببيع العقارات؛
- أجرينا اختباراً لتصميم وتنفيذ الضوابط ذات العلاقة؛
- قمنا بفحص عينة من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، و قمنا بتقييم تحديد الإدارة للالتزامات الأداء وقرارها بخصوص إذا ما كان ينبغي تثبيت الإيرادات خلال فترة زمنية أو في وقت محدد وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من عقود العملاء من خلال الرجوع إلى الشروط والأحكام المحددة في العقود.
- بالنسبة للمشاريع التي حددتها إدارة المجموعة لتثبيت الإيرادات على مدى فترة زمنية، قمنا بتقييم الترتيبات التعاقدية مع العملاء ومدى معقولية التكاليف المقدرة لاستكمال تطوير المشروع الأساسي؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تم تقييم تحقق الإيرادات من بيع العقارات على أنه أحد أمور التدقيق الهامة بسبب أهمية تقييم استيفاء التزامات الأداء والافتراضات المستخدمة عند تقييم توقيت تثبيت الإيرادات.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. لقد استلمنا تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا، ونتوقع إضافة فقرات أخرى إلى التقرير السنوي بعد تاريخ مدققي الحسابات الخاص بنا. يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإنما لا ولن نبدى أي استنتاج تدقيق حولها.

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى والتحقق مما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق، أو التي يبدو أنها تتضمن أخطاءً جوهرية. وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على الإجراءات التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير التدقيق هذا، أن هناك أخطاءً جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإبلاغ عن ذلك. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية والأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعدلاته)، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأً.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها، أو ليس لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول إذا ما كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأً، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالٍ من التأكيدات، لكنها ليست ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء الجوهرية عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيايل أو خطأً، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

في إطار عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهرية الناتج عن الاحتيايل أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيايل قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلغى الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.

- تخطيط وإجراء عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الوحدات التجارية داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيه عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها ومراجعتها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

نتواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم إقراراً لمجلس الإدارة يفيد بأننا قد امتثلنا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول بأنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما ينطبق، الإجراءات التي تم اتخاذها لإزالة التهديدات أو الضوابط المطبقة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها لمجلس الإدارة، يتم تحديد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبذلك تُعد من أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلا إذا كان القانون أو اللوائح تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث إنه من المتوقع أن تتجاوز التداعيات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وفقاً لمتطلبات المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته)، إلى ما يلي:

١. تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
٢. لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
٣. تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته)؛
٤. تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية للمجموعة؛
٥. تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ضمن الإفصاح ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة؛
٦. يبين إيضاح ١١ المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
٧. استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترعب انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أي من الأحكام المعنية من المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته) أو النظام الأساسي للمجموعة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛ و
٨. يبين إيضاح ٢٦ المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)



وردة إبراهيم
رقم التسجيل: ١٢٥٨

١١ فبراير ٢٠٢٦
دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع).

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إيضاحات	٢٠٢٥ الف درهم	٢٠٢٤ الف درهم
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
الممتلكات والمعدات	٥٤٧,٢١٩	٥٥٣,٨٠٨
موجودات حق الاستخدام	٩,٥٥٧	١,٧٠٨
العقارات الاستثمارية	٩٦٣,٠٩٢	٨٨٣,٣٩٣
الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة	١,٤٨٧,٩٦٦	١,٣٧٨,٨٦٤
الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	٤٦٣,٤٦٥	٢٢٤,٩٢٦
بند موجودات الضريبة المؤجلة	٦,٥٩٧	٦٠٩
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	١٣,٩٥٧	٩,٩٧٨
الموجودات المتداولة	٣,٤٩١,٨٥٣	٣,٠٥٣,٢٨٦
المقارنات المحتفظ بها للتطوير والبيع	٩	٩٥٦,٠٨٢
المخزون	٢,٠١٠	٤,٤٧٣
الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	١٠	٩٨,٩٥٧
دفعة مقدمة لشراء ممتلكات	-	٩٠,٠٠٠
المستحق من أطراف ذات علاقة	١١ (ج)	١٠,٥٣٢
النقد والأرصدة لدى البنوك	١٢	١,٧٤٤,٠٧٥
إجمالي الموجودات	٨,٠٢٧,٥٥٤	٣,٧٧٩,٦٣٢
حقوق الملكية		
رأس المال	١٤	٤,٣٧٥,٨٣٨
الاحتياطي القانوني	١٦	١٠٥,٨٩٧
احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة الأرباح المستقبلية		(٩,٣٥٧)
		٧٦٥,٢٤٣
الحصص غير المسيطرة	١٥	٥,٢٣٧,٦٢١
إجمالي حقوق الملكية	٥,٦٧٠,٦٤٧	٢٧,٣٧٦
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
القروض	١٧	٤١٥,٢٩٦
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١٩	٣,١٦٩
ذمم المحتجزات الدائنة	٢٠	٢٨,٠١٩
مطلوبات عقود الإيجار	٢١	٥٢٣
بند مطلوبات الضريبة المؤجلة	٢٧	-
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٢٢	١٧,٥٢٢
المطلوبات المتداولة	٤٣٠,٢٩٥	٤٦٤,٥٢٩
القروض	١٧	٦٠,٠٠٠
الدفعات المقدمة من العملاء	١٨	٤٢٧,٨٦٥
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١٩	٥٤٠,٦١٦
ضريبة الدخل المستحقة	٣٨ و ٣٧	٣٢,١٠٧
ذمم المحتجزات الدائنة	٢٠	٣٣,٤٠٧
مطلوبات عقود الإيجار	٢١	٤,٩٦٤
مخصص المطالبات	٢٨	٤,١٣٦
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١١ (د)	٢٩٧
إجمالي المطلوبات	١,١٠٣,٣٩٢	١,١٠٣,٣٩٢
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٨,٠٢٧,٥٥٤	٤,٨٤٣,٠٣٠

على حد علمنا، ووفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تظهر البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٦ وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله على عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع).

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إيضاحات	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
الإيرادات	١,٩٧٢,١١٤	١,٥١٢,٧٩٤
التكاليف المباشرة	(١,٣٠٣,٦٧٨)	(١,٠٧٢,٨٤٨)
المصروفات العمومية والإدارية والبيعية	(٣٢٦,٧٠٩)	(١٨٧,٦٢٩)
الإيرادات التشغيلية الأخرى	٤٨,٤٦٧	١٠٢,٧٨٢
تكاليف التمويل	(٥٧,٧٦٥)	(٤٢,٩٧٦)
إيرادات التمويل	٣٧,٥٢٥	٣٦,٥٣٤
الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة شقيقة	١٩٩,١٠٢	١٥٧,٨٨٨
الربح قبل تعديلات الانخفاض في القيمة وتعديلات القيمة العادلة	٥٦٩,٠٥٦	٥٠٦,٥٤٥
عكس الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع	٩	١٤,٤٦٥
عكس الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات	٥ (ج)	٤,٣٠٦
الربح / (الخسارة) على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية	٧	(١,١٢٩)
الربح للسنة قبل مصروف الضريبة	٣٨ و ٣٧	٦٣٧,٨٦٢
مصروف ضريبة الدخل	(٣٥,٦٥٧)	(٣١,٤٩٨)
الربح للسنة	٦٠٢,٢٠٥	٤٧٣,٩١٨
الربح العائد إلى:		
مساهمي الشركة الأم	١٥	٦٠٧,٥٤١
الحصص غير المسيطرة		(١٠٤)
		٤٧٣,٩١٨
أرباح السهم العائدة إلى مساهمي الشركة الأم خلال السنة - الأساسية والمخفضة	٣٠	١٣,٨٨ فلس
		١٠,٨٣ فلس

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع).
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	العائد إلى مساهمي الشركة الأم	الأرباح المستتقة	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة	الاحتياطي القانوني	رأس المال	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤,٩٣٨,٢٤٥	-	٤,٩٣٨,٢٤٥	٥١٩,٢٠٧	(١٥,٢٩٥)	٥٨,٤٩٥	٤,٣٧٥,٨٣٨	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤
٤٧٣,٩١٨	(١٠٤)	٤٧٤,٠٢٢	٤٧٤,٠٢٢	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٥,٩٣٨	-	٥,٩٣٨	-	٥,٩٣٨	-	-	الربح للسنة
٤٧٩,٨٥٦	(١٠٤)	٤٧٩,٩٦٠	٤٧٤,٠٢٢	٥,٩٣٨	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
٢٧,٤٨٠	٢٧,٤٨٠	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(٤٧,٤٠٢)	-	٤٧,٤٠٢	-	مساهمة رأس المال خلال السنة (إيضاح ١٥ (أ))
(٥,٥٥٠)	-	(٥,٥٥٠)	(٥,٥٥٠)	-	-	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١ (ب))
(١٧٥,٠٣٤)	-	(١٧٥,٠٣٤)	(١٧٥,٠٣٤)	-	-	-	دفع توزيعات أرباح للمساهمين (إيضاح ١٤)
٥,٢٦٤,٩٩٧	٢٧,٣٧٦	٥,٢٣٧,٦٢١	٧٦٥,٢٤٣	(٩,٣٥٧)	١٠٥,٨٩٧	٤,٣٧٥,٨٣٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٦٠٢,٢٠٥	(٥,٣٣٦)	٦٠٧,٥٤١	٦٠٧,٥٤١	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٣,٠٨٧	-	٣,٠٨٧	-	٣,٠٨٧	-	-	الربح للسنة
٦٠٥,٢٩٢	(٥,٣٣٦)	٦١٠,٦٢٨	٦٠٧,٥٤١	٣,٠٨٧	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
١٩,١٥٠	١٩,١٥٠	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(٦٠,٧٥٤)	-	٦٠,٧٥٤	-	مساهمة رأس المال خلال السنة (إيضاح ١٥ (ب))
(٢١٨,٧٩٢)	-	(٢١٨,٧٩٢)	(٢١٨,٧٩٢)	-	-	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني دفع توزيعات أرباح للمساهمين (إيضاح ١٤)
٥,٦٧٠,٦٤٧	٤١,١٩٠	٥,٦٢٩,٤٥٧	١,٠٩٣,٢٣٨	(٦,٢٧٠)	١٦٦,٦٥١	٤,٣٧٥,٨٣٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بنود الدخل الشامل الأخرى
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لن يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح
أو الخسائر (بعد تنزيل الضريبة):

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى - صافى التغير في القيمة العادلة
بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة

٥,٩٣٨	٣,٠٨٧
٥,٩٣٨	٣,٠٨٧
٤٧٩,٨٥٦	٦٠,٥٢٩٢

إجمالي الدخل الشامل للسنة

٤٧٩,٩٦٠	٦١٠,٦٢٨
(١٠٤)	(٥,٣٣٦)
٤٧٩,٨٥٦	٦٠٥,٢٩٢

١٥

العائد إلى:

مساهمي الشركة الأم
الحصص غير المسيطرة
إجمالي الدخل الشامل للسنة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

بيان التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إيضاحات	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
ربح السنة قبل الضريبة	٦٣٧,٨٦٢	٥٠٥,٤١٦
تعديلات على:		
استهلاك ممتلكات ومعدات	١٩,٧٠٥	١٨,٨٧٧
استهلاك موجودات حق الاستخدام	٥,٤٤٤	١,٩٨٣
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	٤,٨٤٤	٣,٦٨٦
عكس انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع	(١٤,٤٦٥)	(٦,٢٠٤)
انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وذمم مدينة أخرى	٨١,٠١٧	٦,٥١١
ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	(٤,٣٠٦)	-
عكس انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات	٤	٣٩٨
خسارة على استبعاد ممتلكات ومعدات	(٣٧,٥٢٥)	(٣٦,٥٣٤)
إيرادات تمويل	٥٧,٧٦٥	٤٢,٩٧٦
تكاليف تمويل	(١٩٩,١٠٢)	(١٥٧,٨٨٨)
الحصة من نتائج شركة شقيقة ومشروع مشترك	(٩١١)	-
دخل توزيعات أرباح من أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل	(٥٠,٠٣٥)	١,١٢٩
الشامل الأخرى	٥٠٠,٢٩٧	٣٨٠,٣٥٠
(الربح) / الخسارة من تقييم عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة		
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل		
التغييرات في رأس المال العامل:		
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع	(٥,٩٨٩)	١٢٣,١٥٣
ذمم المحتجزات الدائنة	٢٩,٠٧٧	٢٥,٤٢٠
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى	(٥٥٩,٧٩٠)	(١٦١,٩٤٥)
الدفعات المقدمة من العملاء	٣٦٤,٨٩٢	٥٣,٢٧١
المخزون	٢,٤٦٣	١,٤٣٧
المستحق من أطراف ذات علاقة	١,٥٣٣	٢٥٥,٢٢١
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٤٠٣,٢٩٠	٧١,٤٤٣
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	٢,٥١٩	(١٢٣)
التدفقات النقدية التشغيلية بعد التغييرات في رأس المال العامل	٧٣٨,٢٩٢	٧٤٨,٢٢٧
سداد مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	(٤,٦٩٩)	(١,٧٦٧)
سداد ضريبة الدخل	(٦,٦٩٤)	-
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٧٢٦,٨٩٩	٧٤٦,٤٦٠
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى الممتلكات والمعدات	(١٠,٢٠٧)	(٩,٤٥٦)
إضافات إلى العقارات الاستثمارية	(٩٢٤)	(٨,٥٩٥)
تسديد مساهمة رأس مال من مشروع مشترك وشركة شقيقة	٢,٠٠٠	٩٢,٢٣٤
توزيعات أرباح من مشروع مشترك	٨٠,٠٠٠	٥٥,٢٦٦
صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر	١٢٢,٨٩٧	١٥٤,٨٠٥
وأرصدة مقيدة لدى البنوك	٩١١	-
توزيعات أرباح مقبوضة من أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود	٣٦,٢٠٣	٣٤,٨٧١
الدخل الشامل الأخرى	٢٣٠,٨٨٠	٣١٩,١٢٥
دخل تمويل مقبوض		
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية		
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
تسديد مطلوبات عقود الإيجار	(٢٠,٧١١)	(٦,٠٠٤)
تسديد قروض	(٩٥,٧٧٤)	(١٧٢,٣١٧)
سحب قروض	٢٤,٣١٩	٣,٢٩٦
تكاليف تمويل مدفوعة	(٥٦,٤١٧)	(٤٥,٣٨٤)
توزيعات أرباح مدفوعة	(٢١٨,٧٩٢)	(١٧٥,٠٣٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٣٦٧,٣٧٥)	(٣٩٥,٤٤٣)
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية	٥٩٠,٤٠٤	٦٧٠,١٤٢
النقدية وشبه النقدية في بداية السنة	١,٥٠٦,١٤٢	٨٣٦,٠٠٠
النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة	٢,٠٩٦,٥٤٦	١,٥٠٦,١٤٢

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس وتسجيل شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.) ("الشركة") بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧ كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب ٣٠٨٣٣ دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي، دبي، الإمارات العربية المتحدة (Ticker: DEYAAR).

إن مساهم الأغلبية النهائي للمجموعة هو بنك دبي الإسلامي ("الطرف المسيطر النهائي").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي تتبعها المجموعة

(أ) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

يسري تعديل واحد لأول مرة في سنة ٢٠٢٥، إلا أنه لا يؤثر على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

- عدم إمكانية صرف العملة - التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١

(ب) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ كما هو مبين أدناه:

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد
تصنيف الأدوات المالية وقياسها - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩	١ يناير ٢٠٢٦
والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧	١ يناير ٢٠٢٦
عقود تشترط استخدام الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد ١١	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ - العرض والإفصاح في البيانات المالية	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة التي لا تخضع للمحاسبة العامة: الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٧

تتوقع المجموعة اعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عند سريان العمل بها، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ السياسات المحاسبية الهامة

بيان التوافق

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والأحكام المعمول بها من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة مدرجة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متسقة على كافة السنوات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

أساس الإعداد

قامت الإدارة بإجراء تقييم حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد لمواصلة أعمالها في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي تقديرات غير مؤكدة جوهرية والتي قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. لذلك، يستمر إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية وبعض الأدوات المالية والتي تم قياسها بالقيم العادلة في نهاية كل فترة، كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل البضائع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم قبضه نظير بيع أحد الموجودات، أو دفعه لتحويل بند مطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحديده بطريقة مباشرة أو تم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لبند موجودات أو بند مطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار خصائص بند الموجودات أو بند المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك الخصائص بالحسبان عند تسعير بند الموجودات أو بند المطلوبات في تاريخ القياس.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى ١، ٢ أو ٣ بناءً على الحد الذي تكون عنده مدخلات قياسات القيمة العادلة ملحوظة، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، كما هو موضح أدناه:

- مدخلات المستوى ١ هي أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة تستطيع المنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي تكون ملحوظة لبند الموجودات أو المطلوبات إما بطريق مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات غير قابلة للملاحظة لبند الموجودات أو بند المطلوبات.

تم عرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالألف درهم إماراتي ("ألف درهم") وهي العملة الرسمية وعملة العرض للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مدرجة أدناه:

أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة مع الجهة المستثمر بها أو الحقوق فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

تقوم الشركة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغييرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه.

عندما يكون لدى الشركة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تمتلك السيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

- حجم حصة حقوق التصويت التي تملكها الشركة بالنظر إلى حجم وتوزيع حصص أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تملكها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك، القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يطلب فيه إصدار قرارات، بالإضافة إلى أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة المسيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة المسيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة. تتم معالجة التغير في حصة ملكية الشركة التابعة محاسبياً على أنها معاملة حقوق ملكية دون فقدان السيطرة. وإذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، يتم التوقف عن تثبيت الموجودات (شاملة الشهرة) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة ذات الصلة وأي عناصر أخرى لحقوق الملكية، في حين يتم تثبيت أي ربح ناتج أو خسارة ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر. ويتم تثبيت أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى تكون عائدة إلى مساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مساهمي الشركة الأم وإلى الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة.

عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

تتضمن الموجودات المالية الموحدة الموجودات والمطلوبات والنتائج من عمليات الشركات التابعة للمجموعة:

اسم الشركات التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية		الأنشطة الرئيسية
		٢٠٢٥	٢٠٢٤	
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	خدمات إدارة المرافق
نيشن وايد ريالتورز ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	الوساطة والخدمات ذات الصلة
ديار للضيافة ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	شركة عقارية
ديار فينشر ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
فلامنجو كريك ذ.م.م**	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
بيروت باي ش.م.ل.**	لبنان	٪١٠٠	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار وست آسيا كويراتيف يو.آي***	هولندا	-	٪١٠٠	شركة استثمار قايضة
ديار التواصل للتطوير العقاري***	السعودية	-	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	إدارة جمعيات الملاك
ديار لإدارة العقارات ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	إدارة العقارات
مونتروز ش.ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
ذا اتريا ش.ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	إدارة الفنادق
ديار هولدنغ شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	الاستثمار في المشروعات التجارية والصناعية وإدارتها
بيلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
نيشن وايد مانجمنت سيرفيسز البرشا ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	خدمات تبريد المناطق
مونت روز منطقة حرة - ذ.م.م. (مسجلة أيضاً باسم ميلينيوم مونتروز للشقق الفندقية ذ م م الصادرة عن دائرة دبي الاقتصادية)	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	تأجير الفنادق والشقق الفندقية والفنادق والخدمات الترفيهية
ديار باي للتطوير العقاري ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
ريفاج للتطوير العقاري	الإمارات	٪٥٢	٪٥٢	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار أم القيوين وواترفرونت ذ.م.م.	الإمارات	٪٥٠	-	الاستثمار والتطوير العقاري
المشروع المشترك أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	٪٥٠	٪٥٠	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركة الشقيقة سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	الإمارات	٪٢٢,٧٢	٪٢٢,٧٢	الاستثمار والتطوير العقاري

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

* لم تقم هذه الشركات بتنفيذ أي أنشطة تجارية خلال السنة.
** هذه الشركات قيد التصفية ولم تقم بتنفيذ أي أنشطة تجارية خلال السنة.
*** تمت تصفية هذه الشركات خلال السنة.

الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

الشركة الشقيقة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تشارك السيطرة.

إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الشقيقة أو المشروع المشترك يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية، باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ *الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة*. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم تثبيت الاستثمار في شركة شقيقة أو مشروع مشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً لتثبيت حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك. عندما تزيد حصة المجموعة في الخسائر عن حصتها في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك، فإن حصة المجموعة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك) تتوقف المجموعة عن تثبيت أية خسائر إضافية. ويتم تثبيت الخسائر الإضافية فقط إلى الحد الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو ضمنية متوقعة أو قدمت دفعات بالنيابة عن الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك.

يتم احتساب الاستثمار في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي أصبحت فيه الجهة المستثمر فيها شركة شقيقة أو مشروع مشترك. عند الاستحواذ على استثمار في شركة شقيقة أو مشروع مشترك، يتم تثبيت أي فائض لتكلفة الاستثمار على حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الجهة المستثمر فيها القابلة للتحديد كشهرة. يتم تثبيت أي فائض لحصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد عن تكلفة الاستثمار، بعد إعادة التقييم، مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في فترة الاستحواذ على الاستثمار.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك لنفس فترة إعداد التقارير للمجموعة. ويتم التعديلات عند الضرورة حتى تتوافق السياسات المحاسبية لها مع تلك المستخدمة مع المجموعة.

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان من الضروري تثبيت أي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة شقيقة. وعندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ كبنود موجودات فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة مثبتة لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي بند موجودات، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم تثبيت أي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل للاستثمار لاحقاً.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع شركة شقيقة أو مشروع مشترك لدى المجموعة، فإن الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات مع الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك يتم تثبيتها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق الحصص في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك غير المرتبطة بالمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ متطلبات التثبيت والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع البنود غير المالية.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية (تتمة)

أ) تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، عند التثبيت المبدئي، يتم تصنيف بند الموجودات المالية على أنه مقاس بـ: التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى – استثمارات دين أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى – استثمارات حقوق ملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبصورة عامة، يركز تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره إدارة بند الموجودات المالية وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. إن المشتقات المتضمنة في العقود والتي يكون فيها العقد الأساسي عبارة عن بند موجودات مالية في نطاق المعيار، لا تكون مشتقات منقسمة على الإطلاق. وبذلاً من ذلك، يتم تقييم الأدوات المالية المختلطة بشكل كلي لغرض التصنيف.

فيما يتعلق بالموجودات المالية التي تفي بالشروط التالية، يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة والإيرادات المؤجلة، إن وجد (باستثناء تلك الموجودات المحددة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى عند التثبيت المبدئي):

(١) أن تكون الموجودات محتفظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
(٢) أن ينتج عن البنود التعاقدية الخاصة بالأداة، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تعد فقط دفعات للمبلغ الأصلي وأرباح على المبلغ الأصلي المستحق.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

عند التثبيت المبدئي لأحد استثمارات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى. يتم هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

فيما يتعلق بكافة الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى كما هو موضح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتضمن ذلك كافة الموجودات المالية المشتقة. عند التثبيت المبدئي، قد تقرر المجموعة بشكل نهائي تحديد بند الموجودات المالية الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى 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 تصنيفها غير ذلك.

يتم مبدئياً قياس بند الموجودات المالية (ما لم يكن ذمم مدينة تجارية ليست ذات بنود تمويل هامة يتم قياسها مبدئياً بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة زائداً، فيما يتعلق بالبنود التي ليست بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة العائدة بصورة مباشرة للاستحواذ على تلك البنود.

تطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس تلك الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم تثبيت صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي حصص أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة حسب خسائر انخفاض القيمة (راجع (ب) أدناه). يتم تثبيت إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت أية أرباح أو خسائر، ناتجة عن إيقاف التثبيت، ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. ويتم احتساب إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم تثبيت أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. ويتم تثبيت صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى. عند إيقاف التثبيت، تتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المترتبة في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. ويتم تثبيت توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل إيرادات توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تثبيت صافي الأرباح أو الخسائر الأخرى ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى، ولا يتم مطلقاً إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

ب) انخفاض القيمة

تتألف الموجودات المالية بالتكلفة المطفاة من الذمم المدينة التجارية والأخرى وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنوك والودائع الثابتة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، سيتم قياس مخصصات الخسائر بناءً على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر الإنتاجي لأداة مالية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر ائتمان متوقعة خلال ١٢ شهراً:

- الأرصدة المصرفية والودائع الثابتة طويلة الأجل وبعض الأطراف ذات العلاقة والتي لم تزد مخاطر الائتمان الخاصة بها (مثل مخاطر التعثر التي تقع على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) بصورة جوهرية منذ التثبيت المبدئي لها.

تقاس مخصصات الخسائر الخاصة بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود والمستحق من طرف ذي علاقة دائماً بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لها.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأداة مالية قد زادت بشكل ملحوظ منذ التثبيت المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالأخذ بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد، ويتضمن ذلك المعلومات والتحليل الكمي والنوعي، وذلك بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة وتقييم الجدارة الائتمانية والمعلومات الاستشرافية.

تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان لأحد الموجودات المالية قد زادت بصورة كبيرة في حال كان مستحق لأكثر من ٣٠ يوماً.

تعتبر المجموعة أن بند الموجودات المالية متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقرض بالتزاماته الائتمانية بالكامل تجاه المجموعة دون لجوء المجموعة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (في حالة الاحتفاظ بأي ضمان)؛ أو
- أن يكون بند الموجودات المالية مستحق منذ أكثر من ٩٠ يوماً؛

تمثل الفترة القصوى التي يتم أخذها بعين الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة في الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان.

الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

تقاس الخسائر الائتمانية المتوقعة بقيمة مخصص يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لموجودات المرحلة الأولى، أو الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لموجودات المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل بند الموجودات إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التثبيت المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان لبند موجودات ما قد زادت بشكل ملموس، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمدعومة التي قد تطرأ في المستقبل.

تعريف التخلف عن السداد

تعتبر المجموعة ما يلي على أنه حدث تخلف عن السداد لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الموجودات المالية التي تستوفي بأي من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام:

- عندما يكون هناك خرق للتعهدات المالية من قبل المدين؛
- عندما تشير المعلومات التي تم تطويرها داخلياً أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع المدين لدائنيه، بما فيهم المجموعة، بالكامل (دون الأخذ بالاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة) وبغض النظر عن التحليل أعلاه، تعتبر المجموعة أن التخلف عن السداد قد حدث عندما يكون بند الموجودات المالية متأخرًا عن موعد استحقاقه لأكثر من ٩٠ يوماً ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التخلف عن السداد هو الأنسب.

سياسة الشطب

لا تشطب المجموعة أي بند موجودات مالية إلا عند وجود معلومات تشير إلى معاناة المدين من صعوبات مالية بالغة ولا يوجد احتمال واقعي لتعافيه من تلك الصعوبات، على سبيل المثال، عندما يوضع المدين قيد التصفية أو يدخل في إجراءات الإفلاس، أو في حالة الذمم المدينة التجارية، عندما تكون المبالغ قد تجاوزت استحقاقها لأكثر من عامين، أيهما أقرب. قد تبقى الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة النفاذ بموجب إجراءات الاسترداد للمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار المشورة القانونية عند الاقتضاء. يتم تثبيت أي مبالغ مستردة في الأرباح أو الخسائر الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

ب) انخفاض القيمة (تتمة)

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. وتقاس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة وفقاً للعقد وبين التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة أن تحصل عليها). يتم تخفيض خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي لبند الموجودات المالية.

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفاة وأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى قد تعرضت لانخفاض القيمة ائتمانياً. وبعد بند الموجودات المالية منخفضاً في القيمة ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي تتضمن تأثيراً سلبياً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره لبند الموجودات المالية. ويتضمن الدليل على أن بند الموجودات المالية منخفض القيمة ائتمانياً بيانات ملحوظة حول الأحداث التالية:

- مواجهة الطرف المصدر أو المقرض لصعوبة مالية بالغة
- إحداث خروقات في العقود، مثل التعثر أو تجاوز الاستحقاق (انظر تعريف التقصير أعلاه)
- أن يمنح المقرض (المقرضون)، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية، إعفاء (إعفاءات) للمقرض، لم يكن ليمنحها المقرض (المقرضون) في غير مثل تلك الأسباب
- أن يصبح من المحتمل إشهار المقرض للإفلاس أو البدء في عملية إعادة الهيكلة المالية

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر الخاصة بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفاة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. فيما يتعلق بسندات الدين المسجلة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، يتم تثبيت مخصص الخسائر ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية لبند الموجودات.

ج) إلغاء التثبيت

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء تثبيت بند موجودات مالية ما عندما تنتهي حقوق المجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات النقدية من ذلك البند، أو عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية من بند الموجودات المالية من خلال معاملة يتم بموجبها تحويل كافة مخاطر وامتيارات ملكية بند الموجودات المالية بصورة فعلية، أو لم تقم المجموعة بموجبها بتحويل أو بالاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيارات الملكية بصورة فعلية ولا تحتفظ بسيطرتها على بند الموجودات المحول.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات تقوم بموجبها بتحويل موجودات مثبتة في بيان المركز المالي الموحد، ولكن تحتفظ بكل أو بجزء كبير من مخاطر وامتيارات بند الموجودات المحول. في هذه الحالة، لا يتم إلغاء تثبيت الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة قروض بنكية، ذمم تجارية دائنة وأخرى ومحتجزات دائنة.

مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إدراج المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة، مع تثبيت أية أرباح أو خسائر ناتجة عن تغيرات في القيمة العادلة مثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط محددة. يتضمن صافي الربح أو الخسارة المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد أي فائدة مدفوعة على بند المطلوبات المالية.

ومع ذلك، يتم تثبيت المطلوبات المالية التي يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بمقدار التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية التي تعود إلى التغيرات في مخاطر الائتمان لبند المطلوبات المالية في بيان الدخل الشامل الموحد، إلا إذا كان تثبيت تأثيرات التغيرات في مخاطر الائتمان في بنود الدخل الشامل الأخرى من شأنه أن يخلق أو يزيد من عدم التطابق المحاسبي في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم تسجيل المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لا يتم تصنيف التغيرات في القيمة العادلة المنسوبة لمخاطر الائتمان لبند المطلوبات المالية التي تم إدراجها في بيان الدخل الشامل الموحد في وقت لاحق إلى بيان الأرباح أو الخسائر الموحد؛ وبدلاً من ذلك، يتم تحويلها إلى أرباح مستبقة عند إلغاء تثبيت بند المطلوبات المالية.

يتم تثبيت أرباح أو خسائر عقود الضمانات المالية الصادرة من قبل المجموعة التي تم تحديدها من قبل المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، في الربح أو الخسارة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

(ج) إلغاء التثبيت (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

مطلوبات مالية تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية التي لم يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفوائد على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم تماماً الدفعات النقدية المستقبلية (بما في ذلك جميع الرسوم والنفقات المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة والعلاوات أو الخصومات الأخرى) من خلال العمر المتوقع لبند المطلوبات المالية أو (حيثما يكون ملائماً) فترة أقصر، إلى التكلفة المطفأة لبند المطلوبات المالية.

إلغاء تثبيت المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء تثبيت المطلوبات المالية عندما فقط عندما يتم استيفاء التزامات المجموعة أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. يتم تثبيت الفرق بين القيمة المدرجة لبند المطلوبات المالية الذي تم تثبيته والمبلغ المدفوع والمستحق في الربح أو الخسارة.

التقارير حول القطاعات

يتم إعداد التقارير حول القطاعات التشغيلية بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية التي يتم تقديمها إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية. إن المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية، والذي يتولى مهمة تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية، هو مجلس الإدارة الذي يقوم باتخاذ القرارات الاستراتيجية.

تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها الشركة ("العملة الرسمية"). يتم عرض البيانات المالية الموحدة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدراهم الإماراتي") وهو العملة الرسمية للشركة وعملة عرض البيانات المالية للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الرسمية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. يتم تثبيت أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بنهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض والنقدية وشبه النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند إيرادات أو تكاليف التمويل. يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند الإيرادات التشغيلية الأخرى أو المصروفات التشغيلية الأخرى.

شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (التي لا تعاني عملتها من اقتصاد متضخم) والتي تختلف عملتها الرسمية عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

- (١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛
- (٢) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛
- (٣) ويتم تثبيت كافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل من حقوق الملكية.

عند التوحيد، يتم تحويل فروق صرف العملات الناتجة عن تحويل صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية والقروض إلى حقوق الملكية.

عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية والمتعلقة بتلك العملية المنسوبة لمساهمي الشركة الأم إلى بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

في حال إجراء استبعاد جزئي لا يؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة التي تشمل عمليات أجنبية، فإن الحصة النسبية في فروقات أسعار الصرف المتراكمة تتم إعادتها إلى الحصة غير المسيطرة ولا يتم تثبيتها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتألف تكلفة الممتلكات والمعدات من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية للاستحواذ. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية لبند الموجودات أو يتم تثبيتها كبند موجودات منفصل، حسبما يكون ملائماً، وذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بصورة موثوقة.

يتم تحميل كافة مصروفات الإصلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة المالية التي تم فيها تكبد هذه المصروفات.

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي. يتم حساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت بالمعدلات التي تم احتسابها لتخفيض تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية المقدرة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

نوع الموجودات	السنوات
المباني	٥٠
التحسينات على العقارات المستأجرة	٦
الأثاث والتجهيزات والمعدات	٥-١٥
السيارات	٦

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، ويتم تعديلها عندما يكون ذلك ملائماً في نهاية كل فترة تقرير. عندما تكون القيمة الدفترية لبند الموجودات أكبر من قيمته المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض القيمة الدفترية على الفور إلى القيمة القابلة للاسترداد.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيمة الدفترية لبند الموجودات، ويتم تثبيتها ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات الأخرى" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن العقارات التي يجري تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل، وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ويتم احتساب استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

عقود الإيجار

تقوم المجموعة، في بداية العقد، بتقييم ما إذا كان العقد عبارة عن، أو يحتوي على، عقد إيجار. وهذا إذا كان العقد يمنح الحق في السيطرة على استخدام بند موجودات محدد لفترة معينة نظير مقابل مادي.

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق منهج واحد للتثبيت والقياس بالنسبة لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتثبيت مطلوبات الإيجار لتسديد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام والتي تمثل حق استخدام الموجودات المعنية.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بتثبيت موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الموجودات المعني للاستخدام). ولاحقاً للتثبيت الأولي، يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها لغرض أي إعادة تقييم لمطلوبات عقد الإيجار. تشمل تكلفة بند موجودات حق الاستخدام على مبلغ بند مطلوبات الإيجار المثبت والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت كما يلي:

السيارات	٣ سنوات
مباني <td>٣-٢ سنوات</td>	٣-٢ سنوات

العقارات الاستثمارية

التثبيت

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيراد إيجاري منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية.

عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير عقار استثماري قائم لمواصلة استخدامه في المستقبل كعقار استثماري، يستمر تصنيف العقار كعقار استثماري ويتم قياسه وفقاً لنموذج القيمة العادلة ولا تتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال فترة إعادة تطويره كعقار استثماري.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

القياس
يتم مبدئياً قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للتثبيت المبدئي يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية". يتم تثبيت أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر.

عندما لا يمكن بشكل موثوق تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة لحين تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، أيهما يحدث أولاً.

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك
في حال أصبح العقار الاستثماري مشغول من قبل المالك، تتم إعادة تصنيفه كمتلكات ومعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته لأغراض محاسبية لاحقة.

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع
يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع عندما يتغير استخدام العقار. ويتم إجراء مثل هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل ويتم تثبيت أية أرباح ناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لأغراض محاسبية لاحقة، تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقارات المحولة. لاحقاً للتحويل، يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

التحويل من عقارات مشغولة من قبل المالك إلى عقارات استثمارية
عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى عقار استثماري، تتم إعادة قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة وتتم إعادة تصنيفه وفقاً لذلك. يتم تثبيت أي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر إلى المدى الذي يعكس فيه الريح خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المحدد، مع تثبيت أية أرباح متبقية ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم. ويتم تثبيت أي خسائر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

بيع العقارات الاستثمارية
يتم بيع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. لا يتم تثبيت الإيرادات ولا بالتكاليف المباشرة الخاصة ببيع العقارات الاستثمارية. يتم تثبيت أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أو بيع العقارات الاستثمارية (والتي يتم احتسابها على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وبين القيمة الدفترية) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية
تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية، باستثناء العقارات الاستثمارية، للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير قيمة بند الموجودات القابلة للاسترداد.

تعتبر الوحدة المنتجة للنقد أصغر مجموعة موجودات قابلة للتحديد تنتج تدفقات نقدية وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن الموجودات والمجموعات الأخرى. لأغراض اختيار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن التدفقات النقدية الداخلة الخاصة بالموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لبند موجودات ما أو الوحدة المنتجة للنقد بالقيمة من الاستخدام، أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. ترتكز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بعد تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك البند أو بالوحدة المنتجة للنقد.

هذا ويتم تثبيت خسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لبند موجودات ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم تثبيت خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن الأرباح أو الخسائر الموحدة.

العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تم تحديدها على أنها محتفظ بها للبيع، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، على أنها محتفظ بها للبيع ويتم بيانها بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق المقدرة، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع.

يتم تثبيت مقدار التخفيض في قيمة العقارات قيد التطوير بغرض البيع كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو يتم فيها تكبد الخسائر. ويتم تثبيت قيمة عكس أي تخفيض في القيمة نتيجة الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقيق ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن التكلفة الفعلية.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

النقدية وشبه النقدية

تشتمل النقدية وشبه النقدية على النقد في الصندوق ولدى البنك والودائع تحت الطلب لدى المصارف ذات فترات استحقاق تمتد إلى ثلاثة أشهر أو أقل، بعد تنزيل السحوبات المصرفية على المكشوف. لقد تم إظهار السحوبات المصرفية على المكشوف في بيان المركز المالي الموحد ضمن القروض في بند المطلوبات المتداولة.

دفعات مقدمة من العملاء

إن الدفعات المقبوضة من المشترين بخصوص العقارات المباعة أو الخدمات المقدمة قبل الوفاء بمعايير تثبيت الإيرادات، يتم تثبيتها على أنها دفعات مقدمة من العملاء. إذا كان متوقعاً قبض هذه الدفعات، من خلال تثبيت الإيرادات أو الاسترداد، في غضون عام واحد أو أقل، يتم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها على أنها مطلوبات غير متداولة.

مكافآت الموظفين

(أ) مكافآت نهاية الخدمة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة

يرتكز مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين على أساس بند المطلوبات الذي قد ينشأ فيما لو تم إنهاء خدمات كافة موظفي المجموعة في تاريخ التقرير ويتم احتساب هذا المخصص وفقاً لأحكام قانون العمل الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة والقوانين المحلية ذات الصلة بالشركات التابعة الخارجية. ترى الإدارة أن هذا المخصص يمثل التزام طويل الأجل وبالتالي تم تصنيفه كمطلوبات طويلة الأجل.

(ب) خطة المعاشات والتأمينات الاجتماعية في دولة الإمارات العربية المتحدة

إن المجموعة عضو في برنامج المعاشات المطبق من قبل الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم أداء المساهمات الخاصة بالموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، ويتم احتسابها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم ٧ لسنة ١٩٩٩ والقانون الاتحادي رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢٢ المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

تكاليف القروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة باستحواذ أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات، لحين جاهزية تلك الموجودات فعلياً للاستخدام المزمع لها أو البيع. يتم تثبيت كافة تكاليف القروض الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

مطلوبات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتثبيت مطلوبات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها خلال مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أية حوافز إيجار مستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم تثبيت دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصاريف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

من أجل احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة نسبة الإقتراض المتزايدة، حيثما ينطبق، في تاريخ بدء عقد الإيجار نظراً لأن سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد الإيجار ليعكس ازدياد الفائدة وتخفيضه مقابل دفعات الإيجار المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة الجوهرية أو تغيير في التقييم لشراء بند الموجودات المعني.

عقود الإيجار قصيرة الأجل والموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق إعفاء تثبيت عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار هذه التي لها مدة إيجار من ١٢ شهراً أو أقل ابتداءً من تاريخ بدء العقد ولا تتضمن خيار الشراء). كما يطبق أيضاً إعفاء تثبيت الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات التي تُعد منخفضة القيمة. يتم تثبيت دفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ضريبة الدخل

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل الحالية بالمبلغ المتوقع تحصيله من أو المدفوع لسلطات الضرائب.

إن ضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبنود المثبتة مباشرة ضمن حقوق الملكية يتم تثبيتها ضمن حقوق الملكية وليس في بيان الدخل الشامل الموحد. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم المراكز المتعلقة بعوائد الضريبة بخصوص الأوضاع التي تكون فيها التشريعات الضريبية المطبقة خاضعة للتفسير وتحديد المخصصات عندما يكون ذلك ملائماً.

الضريبة المؤجلة

يتم تكوين مخصص الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات على الفروقات المؤقتة بين الأسس الضريبية للموجودات والمطلوبات وقبمتها المدرجة لأغراض التقارير المالية بتاريخ اعداد التقرير المالي. يتم تثبيت مطلوبات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة، باستثناء:

- عندما تنشأ مطلوبات الضريبة المؤجلة من التثبيت الأولي للشهرة أو ليند موجودات أو ليند مطلوبات في المعاملة التي ليست دمج الأعمال ولا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.
- فيما يتعلق بالفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الشقيقة والحصص في الترتيبات المشتركة، حيث يمكن التحكم في توقيت عكس الفروقات المؤقتة وأنه من المحتمل أن الفروق المؤقتة لن تنعكس في المستقبل المنظور.

يتم تثبيت موجودات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة. تثبت موجودات الضريبة المؤجلة إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أن الربح الخاضع للضريبة سوف يكون متوفراً مقابل الذي يمكن استخدامه من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة ما عدا:

- عندما تنشأ موجودات الضريبة المؤجلة المتعلقة بالفروقات المؤقتة القابلة للخصم من التثبيت الأولي ليند موجودات أو ليند مطلوبات في المعاملة التي ليست دمج أعمال ولا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة
- فيما يتعلق بالفروقات المؤقتة القابلة للخصم المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الشقيقة والحصص في الترتيبات المشتركة، يتم تثبيت موجودات الضريبة المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أن الفروقات المؤقتة سوف يتم عكسها في المستقبل المنظور وأن الربح الخاضع للضريبة سوف يكون متاحاً مقابل الذي يمكن استخدامه من الفروقات المؤقتة.

تتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الضريبة المؤجلة في تاريخ تقديم كل تقرير مالي وتخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المرجح أن يكون الربح الخاضع للضريبة الكافي متوفراً للسماح باستخدام كل أو جزء من بند موجودات الضريبة المؤجلة. إن موجودات الضريبة المؤجلة غير المثبتة يتم إعادة تقييمها في تاريخ تقديم كل تقرير مالي ويتم تثبيتها إلى الحد الذي يصبح فيه من المرجح أن الربح الخاضع للضريبة سوف يسمح في المستقبل باسترداد بند موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بالنسب الضريبية المتوقع تطبيقها في السنة عند تحقيق بند الموجودات أو سداد بند المطلوبات، استناداً إلى النسب الضريبية (القوانين الضريبية) المطبقة فعلياً بتاريخ التقرير.

إن الضريبة المؤجلة التي تتعلق بالبنود المثبتة خارج الأرباح أو الخسائر يتم تثبيتها خارج الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت بنود الضريبة المؤجلة بخصوص المعاملة المعنية إما ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى أو مباشرة في حقوق الملكية.

إن المزايا المستحوذ عليها كجزء من دمج الأعمال، ولكن لا تستوفي معايير التثبيت المنفصل في ذلك الوقت، يتم تثبيتها لاحقاً إذا تغيرت معلومات جديدة حول الحقائق والظروف. يتم معاملة التعديل إما على أنه انخفاض في قيمة الشهرة (طالما أنه لا يتجاوز الشهرة) إذا تم تكبده خلال فترة القياس أو في حالة تثبيت في الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتسوية موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة فقط إذا كان لديها حق قانوني ملزم لتسوية موجودات الضريبة الحالية ومطلوبات الضريبة الحالية التي تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس السلطة الضريبية إما على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو على منشآت مختلفة خاضعة للضريبة، والتي تهدف إما لتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات بالتزامن، في كل فترة مستقبلية يُتوقع فيها تسوية أو استرداد المبالغ الجوهرية لمطلوبات أو موجودات الضريبة المؤجلة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المخصصات

يتم تثبيت المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يلزم إجراء تدفقات خارجة للفوائد الاقتصادية لتسوية الالتزام ويكون من الممكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة. لا يتم رصد مخصصات بالنسبة لخسائر التشغيل المستقبلية.

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمالية الحاجة إلى تدفقات خارجة لتسوية الالتزام مع الأخذ بالاعتبار فئة الالتزامات بشكل كلي. يتم تثبيت مخصص حتى لو كانت احتمالية التدفقات الخارجة الخاصة بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات ضئيلة.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. يتم تثبيت الزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصرف فائدة.

تثبيت الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى الثمن المحدد في العقد المبرم مع العميل. يتم تثبيت الإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما إلى العميل.

تقوم المجموعة بتثبيت الإيرادات وفقاً لنموذج خماسي الخطوات حسبما جاء في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على النحو التالي:

- الخطوة ١ تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والالتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح المعايير التي يتعين الوفاء بها لكل عقد.
- الخطوة ٢ تعريف تعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التعهد به بموجب عقد مع عميل ما بغرض تحويل بضائع أو خدمات للعميل.
- الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التعهد بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإجابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على تعهد بتنفيذ أكثر من عمل تعاقدية، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة بقيمة تمثل المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة.
- الخطوة ٥ تثبيت الإيرادات عندما (أو بمجرد) وفاء المنشأة بتعهدات الأعمال التعاقدية.

تُعتبر المجموعة أنها أوفت بتعهدات الأعمال التعاقدية، ومن ثم تقوم بتثبيت الإيرادات على المدى الزمني في حال استيفاء أحد المعايير التالية:

- ١- قام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المقدمة من قبل المجموعة بمجرد تقديمها؛ أو
- ٢- ترتب على أداء المجموعة نشأة أو تعزيز بند موجودات خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو
- ٣- لم يترتب على أداء المجموعة نشأة بند موجودات ما ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون لدى المجموعة حق قابل للنفاد بدفعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

بالنسبة لتعهدات الأعمال التعاقدية، عندما لا يتم استيفاء أحد الشروط الواردة أعلاه، يتم تثبيت الإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم فيها الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية.

تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد بناءً على طريقة الإدخال التي تتطلب تثبيت الإيرادات على أساس جهود المجموعة أو مدخلاتها للوفاء بالتزامات الأداء. تقوم المجموعة بتقدير إجمالي التكاليف لاستكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المطلوب تثبيتها.

عندما تقوم المجموعة بالوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، تقوم المجموعة حينئذ بإنشاء بند موجودات بموجب عقد استناداً إلى قيمة المقابل المالي الذي تم تحقيقه من خلال الأداء. عندما يتجاوز المقابل المالي المستلم من العميل قيمة الإيرادات المثبتة، يترتب على ذلك التزام بموجب عقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المتفق عليها تعاقدياً باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها وفقاً لمعايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمدير أو وكيل وخلصت إلى أنها تعمل كمدير في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم تثبيت الإيرادات في البيانات المالية الموحدة إلى الحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف على نحو موثوق، عند الاقتضاء.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تثبيت الإيرادات (تتمة)

الدخل من مصادرة العقارات

يتم تثبيت دخل مصادرة العقارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في حال لم يلزم العميل بشروط السداد التعاقدية وذلك بالنسبة للعقارات المبيعة التي لم يتم تثبيتها كإيرادات بعد. من المتوقع أن يحدث ذلك، على الرغم من إجراءات المتابعة الصارمة مع العميل المتعثر، وفقاً للإجراءات التي وضعتها مؤسسة التنظيم العقاري بدبي، عند استمرار العميل في العجز عن السداد طبقاً للشروط التعاقدية.

إيرادات الخدمات

إن الإيرادات الواردة من الخدمات مثل إدارة العقارات والمرافق والأنشطة المتعلقة بإدارة المرافق يتم تثبيتها في الفترة المحاسبية التي يتم تقديم الخدمات فيها.

دخل الإيجارات

يتم تثبيت الدخل من عقود الإيجار التشغيلي بأقساط متساوية على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقوم المجموعة بتقديم حوافز إيجار تشغيلي لعملائها، يتم تثبيت التكلفة الإجمالية للحوافز كخصم من دخل الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار بأقساط متساوية.

إيرادات الضيافة

الغرف

يتم تثبيت إيرادات الغرفة على مدى فترة من الوقت (بالصافي بعد استقطاع الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عندما يتم شغل الغرف وتقديم الخدمات للضيوف.

الأغذية والمشروبات

يتم تثبيت إيرادات الأغذية والمشروبات (بالصافي بعد استقطاع الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عند بيع الطلبات أو تقديمها.

إيرادات التشغيل الأخرى

يتم تثبيت الإيرادات من إدارات التشغيل الأخرى التي تمثل إيرادات الخدمة مثل الهاتف أو النقل أو الغسيل أو ما إلى ذلك عند تقديم الخدمة أو كما تم التعاقد عليها.

إيرادات التمويل

يتم تثبيت إيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس الاستحقاق الزمني باستخدام طريقة العائد الفعلي.

دخل توزيعات الأرباح

يتم تثبيت دخل توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

توزيعات الأرباح

يتم تثبيت توزيعات الأرباح إلى مساهمي الشركة كمطلوبات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مساهمي الشركة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي الموحد عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المثبتة وتكون هناك نية إما في تسوية المعاملات على أساس صافي المبلغ أو تحصيل الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

طبقاً للمادة ١٧١ من القانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بما لا يتجاوز ١٠٪ من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

ذمم دائنة ومستحقات

يتم تثبيت المطلوبات عن المبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل للبيانات أو الموجودات أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فواتير بها من قبل المورد أم لا. ويتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي (معدل الفائدة الفعلي).

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أحداث بعد تاريخ التقرير

يتم تعديل البيانات المالية الموحدة لتعكس الأحداث التي حدثت بين تاريخ التقرير وتاريخ اعتماد البيانات المالية الموحدة للإصدار، شريطة أن تقدم دليلاً على الظروف القائمة في تاريخ التقرير. يجري الإفصاح عن أي أحداث ما بعد نهاية السنة غير القابلة للتعديل في البيانات المالية الموحدة عندما تكون جوهرية.

التصنيف المتداول أو غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات على أساس التصنيف المتداول/غير المتداول.

يتم تصنيف بند الموجودات كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو هناك النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو الذمم المدينة عند الطلب)؛ أو
- النقدية أو شبه النقدية إلا إذا كان مقيداً من أن يحول أو يستخدم لسداد بند مطلوبات على الأقل لفترة ١٢ شهراً بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف بند المطلوبات كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- الاحتفاظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
- مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو مستحقة الدفع عند الطلب)؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية بند المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم بصورة مستمرة تقييم التقديرات والأحكام وهي ترتكز على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة.

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. تم أدناه مناقشة التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهرية في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.

(١) تقييم العقارات الاستثمارية

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ حيث يتم تقييم العقار الاستثماري المحتفظ به لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييم الذي تم القيام به من قبل شركة تقييم مستقلة أو التقييم الداخلي من قبل الإدارة المالية لدى المجموعة.

تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ بالاعتبار المقارنات السوقية و/أو منهجية التدفقات النقدية المخصومة/الدخل عندما يكون لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة. ومن هذا المنطلق يتم الأخذ بالاعتبار ترتيبات الإيجار الحالية الخاصة بالمجموعة والتي يتم إبرامها وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي تتم مقارنتها مع عقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها.

في حال لم يكن لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة يتم تحديد القيم العادلة حيثما يكون مناسباً من خلال الأخذ بالاعتبار معاملات السوق التي تمت مؤخراً لعقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها. يتم تعديل هذه القيم حسب الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة العادلة للموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

قامت إدارة المجموعة بمراجعة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل شركة التقييم المستقلة والإدارة المالية، وترى الإدارة أن هذه الافتراضات والمنهجيات تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ بالاعتبار الوضع الحالي للاقتصاد والقطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

(ب) استرداد استثمار في مشروع مشترك وشركة شقيقة (الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية)

إن استرداد استثمار في شركة مستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية يُعتبر من المجالات التي تنطوي على أحكام هامة من الإدارة حيث تتطلب إجراء تقييم حول ما إذا كان من الممكن أن يتم دعم القيمة الدفترية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية بالقيمة الدفترية للموجودات المحفوظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحفوظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة باستخدام أسلوب تقييم يركز على نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وحيثما تقتضي الضرورة، تستعين بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتحديد القيمة العادلة لمحفظة العقارات الخاصة بالشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

عند احتساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية للمحفظة العقارية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، يتعين وضع افتراضات محددة بخصوص مراجعات انخفاض القيمة. فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد من الموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة المستثمر بها المحسوبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية مع علاوة مخاطرة تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحفوظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن العوامل الهامة التي قد تستدعي إجراء تقييم للانخفاض في القيمة تشمل الدليل على عدم جني أي أرباح أو تدفقات نقدية مستقبلية من بند الموجودات ذي الصلة.

(ج) المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء"

إن تطبيق سياسة تثبیت الإيرادات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يقتضي من الإدارة وضع الأحكام التالية:

الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

يتعين على المجموعة تقييم عقودها مع العملاء كل على حدة بغرض تحديد ما إذا تم الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية على المدى الزمني أو في وقت محدد حتى يتسنى لها تحديد الطريقة المناسبة لتثبيت الإيرادات. قامت المجموعة بإجراء هذا التقييم على أساس اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، حيث يتم إبرام هذه الاتفاقيات لتقديم موجودات عقارية للعميل، ولا تقوم المجموعة بإنشاء أي موجودات يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأي غرض آخر، وعادةً ما يكون لديها حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية المنجزة حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بتثبيت الإيرادات على المدى الزمني، وفي حالات أخرى يتم تثبیت الإيرادات في فترة زمنية محددة.

تحديد أسعار المعاملة

يتعين على المجموعة تحديد أسعار المعاملة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء كل على حدة. عند وضع هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي مقابل مالي متغير في العقد، نتيجة خصومات أو غرامات، ومدى وجود أي عنصر تمويلي هام في العقد وأي مقابل غير مالي في العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

عندما تقرر المجموعة أنه قد تم الوفاء بالتزامات الأداء في فترة زمنية محددة، يتم تثبیت الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع المشروعات قيد الإنشاء، يتم تثبیت الإيرادات على مدى فترة الإنشاء. وفي حالة المشروعات المكتملة، يتم تثبیت الإيرادات عندما يتم تسليم الوحدة إلى العميل.

تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات لتخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية حيث يتم تثبیت الإيرادات على المدى الزمني. ترى المجموعة أن أفضل مؤشر للإيرادات المحققة فعلياً من خلال استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب تثبیت الإيرادات على أساس الجهود المبذولة من قبل المجموعة للوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد قيمة الإيرادات التي سيتم تثبیتها.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

(د) تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد التكلفة المنسوبة للإيرادات التي يتم تثبیتها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والاستشارات والإنشاء والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وفقاً للتقييم من قبل استشاري المشروع بالإضافة إلى تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

(هـ) تقييم قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

تقوم المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لتقييم تخفيض القيمة عند وجود مؤشر على تخفيض القيمة. تستعين المجموعة بالتقييمات الداخلية المنفذة من قبل مقيم داخلي/خارجي استناداً إلى بيانات المبيعات السوقية لغرض التأكد من القيمة القابلة للاسترداد.

(و) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكاليف بنود الممتلكات والمعدات على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. خلال السنة، قامت الإدارة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند موجودات و / أو فئة موجودات بناءً على العوامل التالية:

- الاستخدام المتوقع للموجودات،
- البلى والاستهلاك المتوقع، والذي يعتمد على العوامل التشغيلية والبيئية؛ و
- القيود القانونية أو ما شابه ذلك على استخدام الموجودات.

نتج عن التغيير في الأعمار الإنتاجية لفئات الموجودات (المباني) إلى انخفاض تكلفة الاستهلاك خلال السنة مما كان له تأثير غير جوهري.

لم تضع الإدارة تقديرات للقيم المتبقية لأي بنود من بنود الممتلكات والمعدات في نهاية عمرها الإنتاجي.

(ز) انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الممتلكات والمعدات للانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للممتلكات والمعدات ناقصاً تكلفة الاستبعاد والقيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. عند القيام باحتساب القيمة في الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من بند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد وتحدد معدل الخصم المناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

(ح) تصنيف العقارات

عند القيام بتصنيف العقارات، قامت الإدارة بإصدار أحكاماً مختلفة. إن الحكم مطلوب في تحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة الحكم بشكل ثابت وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والمعدات أو عقارات التطوير. عند إصدار حكمها، أخذت الإدارة بالاعتبار المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات كما هو مبين في المعايير المحاسبية الدولية أرقام ٢ و ١٦ و ٤٠، على وجه التحديد، الاستخدام المقصود للعقارات كما تحدده الإدارة.

(ط) انخفاض قيمة جميع الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة جميع موجوداتها المالية لتقييم مدى كفاية مخصصات انخفاض القيمة على أساس ربع سنوي على الأقل. عند تحديد ما إذا كان ينبغي تثبیت مخصصات انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة المستحقة من جهة ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والتعاقدية والمدنيين الآخرين من العملاء الأفراد، والتي تشمل مجموعة كبيرة جداً من الأرصدة الصغيرة. تستند معدلات الخسارة إلى الخبرة التاريخية الفعلية لخسارة الائتمان. وتتضاعف هذه المعدلات بعوامل متدرجة لتعكس الفروق بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي من خلالها تم جمع البيانات التاريخية، والظروف الحالية، ونظرة المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة. وتستند عوامل القياس إلى السعر الفعلي والمتوقع لنفط برنت.

(ي) عقود الإيجار - تقدير نسبة الافتراض المتزايدة

لا يمكن للمجموعة تحديد نسبة الفائدة الضمنية في عقد الإيجار بسهولة، ومن ثم تستخدم نسبة الافتراض المتزايدة الخاصة بها لقياس مطلوبات عقود الإيجار. إن نسبة الافتراض المتزايدة هي نسبة الفائدة التي قد يتوجب على المجموعة دفعها للاقتراض لفترة مماثلة، وبنفس الضمان، الأموال اللازمة للحصول على بند موجودات بقيمة مماثلة لبند موجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. ومن ثم تعكس نسبة الافتراض المتزايدة ما قد يتوجب على المجموعة دفعه، والذي يحتاج إلى تقدير عند عدم توفر نسب ملحوظة أو عند الحاجة إلى تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتقدير نسبة الافتراض المتزايدة باستخدام المدخلات الملحوظة (مثل أسعار الفائدة في السوق) عند توفرها وتطالب بإجراء بعض التقديرات الخاصة بالشركة (مثل التصنيف الائتماني المنفصل للشركة التابعة).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥ ممتلكات ومعدات

التكلفة	قطعة أرض ومباني	التحسينات على العقارات المستأجرة	أثاث وتجهيزات ومعدات	سيارات	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ١ يناير ٢٠٢٤	٥٦٢,٥٨٤	٤,٨٠٩	١٢٢,١٥٢	٦٢٣	٤,٥٢٧	٦٩٤,٦٩٥
إضافات	-	١٠٨	٦,٠٣٢	-	٣,٣١٦	٩,٤٥٦
استبعاد	-	-	-	(٢١١)	(٣٩٨)	(٦٠٩)
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)	(١,٦٤٤)	-	(١٤٣)	-	-	(١,٧٨٧)
تحويلات	١,٨٤٦	-	٦٤٠	-	(٢,٤٨٦)	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٦٢,٧٨٦	٤,٩١٧	١٢٨,٦٨١	٤١٢	٤,٩٥٩	٧٠١,٧٥٥
إضافات	-	١,١٧١	٦,٦٦٩	-	٢,٣٦٧	١٠,٢٠٧
استبعاد	-	-	(١,٨٨٨)	-	-	(١,٨٨٨)
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)	(١,٣١٤)	-	(٣٤١)	-	-	(١,٦٥٥)
تحويلات	-	-	١,١٥٢	-	(١,١٥٢)	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٥٦١,٤٧٢	٦,٠٨٨	١٣٤,٢٧٣	٤١٢	٦,١٧٤	٧٠٨,٤١٩
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة	٥٤,٢٣٩	٤,٤٣٢	٧٠,٣٨٩	٤٠٣	-	١٢٩,٤٦٣
كما في ١ يناير ٢٠٢٤	٧,٥٦٨	١٥١	١١,٠٨٤	٧٤	-	١٨,٨٧٧
المحمل للسنة (إيضاح ٥ (د))	-	-	-	(٢١١)	-	(٢١١)
استبعاد	-	-	(١٥)	-	-	(١٨٢)
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)	(١,٦٧)	-	-	-	-	(١,٦٧)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٦١,٦٤٠	٤,٥٨٣	٨١,٤٥٨	٢٦٦	-	١٤٧,٩٤٧
المحمل للسنة (إيضاح ٥ (د))	٧,٥٦١	١١٨	١١,٩٥٩	٦٧	-	١٩,٧٠٥
استبعاد	-	-	(١,٨٨٤)	-	-	(١,٨٨٤)
عكس انخفاض القيمة	(٤,٣٠٦)	-	-	-	-	(٤,٣٠٦)
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)	(١٤٠)	-	(١٢٢)	-	-	(٢٦٢)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٦٤,٧٥٥	٤,٧٠١	٩١,٤١١	٣٣٣	-	١٦١,٢٠٠
القيمة الدفترية	٥٠١,١٤٦	٣٣٤	٤٧,٢٢٣	١٤٦	٤,٩٥٩	٥٥٣,٨٠٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤٩٦,٧١٧	١,٣٨٧	٤٢,٨٦٢	٧٩	٦,١٧٤	٥٤٧,٢١٩
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤٩٦,٧١٧	١,٣٨٧	٤٢,٨٦٢	٧٩	٦,١٧٤	٥٤٧,٢١٩

(أ) تم رهن أرض ومباني تبلغ قيمتها المدرجة ٢٥٤,٦ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٦٨,٧ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٧).

(ب) خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف وحدة بقيمة ١,٤ مليون درهم (٢٠٢٤ - ١,٦ مليون درهم) إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدة (إيضاح ٩).

٣٢

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥ ممتلكات ومعدات (تتمة)

(ج) لدى المجموعة محفظة من موجودات المدرجة في الممتلكات والمعدات تبلغ ٥٠٥,٦ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٥١٥,٥ مليون درهم) والتي تم تسجيل عكس لخسارة الانخفاض في القيمة مقابلها بقيمة ٤,٣ مليون درهم (٢٠٢٤ لا شيء). تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للموجودات النقدية باستخدام القيم العادلة الاسترشادية للعقار كما في ٣١ ديسمبر وفق تقييم الإدارة. استخدم الفريق منهجية الدخل لتحديد القيم العادلة لهذه العقارات.

استنتجت الإدارة إلى أن القيمة القابلة للاسترداد تعادل القيمة في الاستخدام. عند تحديد القيمة في الاستخدام، قدرت الإدارة التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية وحددت معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. تم تحديد تقدير القيمة في الاستخدام باستخدام معدل خصم بنسبة ٩,٥٠٪ - ٩,٧٥٪ (٢٠٢٤ - ٩,٧٥٪) ومعدل نمو قيمة نهائية بنسبة ٢,٥٪ - ٣,٠٪ (٢٠٢٤ - ٣,٠٪).

(د) تم توزيع مصاريف الاستهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
١٦,٦٠٢	١٦,٦٧٥
٢,٢٧٥	٣,٠٣٠
١٨,٨٧٧	١٩,٧٠٥

تكاليف مباشرة (إيضاح ٢٤ (١) و(٢))
المصروفات العمومية والإدارية والبيعية (إيضاح ٢٦)

٦ موجودات حق الاستخدام

لدى المجموعة عقود إيجار للمركبات والمباني المختلفة المستخدمة في عملياتها.

وتستهلك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت كما يلي:

المركبات	المباني
٣ سنوات	٣ سنوات

فيما يلي القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والحركات خلال السنة:

التكلفة	المباني	المركبات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ١ يناير ٢٠٢٤	-	-	-
إضافات خلال السنة	-	٣,٦٩٢	٣,٦٩٢
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	٣,٦٩٢	٣,٦٩٢
إضافات خلال السنة	١٢,٨٤٢	٤٥١	١٣,٢٩٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٢,٨٤٢	٤,١٤٣	١٦,٩٨٥
الاستهلاك المتراكم	-	-	-
كما في ١ يناير ٢٠٢٤	-	-	-
المحمل للسنة (إيضاح ٢١)	-	١,٩٨٤	١,٩٨٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	١,٩٨٤	١,٩٨٤
المحمل للسنة (إيضاح ٢١)	٤,٢٩٣	١,١٥١	٥,٤٤٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤,٢٩٣	٣,١٣٥	٧,٤٢٨
القيمة الدفترية	٨,٥٤٩	١,٠٠٨	٩,٥٥٧
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	١,٧٠٨	١,٧٠٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	١,٧٠٨	١,٧٠٨

٣٣

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٧ العقارات الاستثمارية

المواقف داخل دولة الإمارات العربية المتحدة*	وحدات المخازن داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	وحدات التجزئة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	شقق خدمية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	بنود أخرى داخل دولة الإمارات العربية المتحدة*	٢٠٢٤ إجمالي ألف درهم	٢٠٢٥ إجمالي ألف درهم
٣	٣	٣	٣	٣	٨٧١,٣٦٧	٨٨٣,٣٩٣
٧٤,١٩٨	١٣,٨٩٨	٢٨٩,٥٩٠	٣٠٩,٥٩٥	١٩٦,١١٢	٨,٥٩٥	٣١,٦٦٩
-	-	٢١٢	-	٣١,٤٥٧	-	-
-	(١٤٥)	-	(١,٨٦٠)	-	٤,٥٦٠	(٢,٠٠٥)
(٥,٩٤٦)	١٠,٢٧	٥٠,٤٦٧	٣,٣٠٨	١,١٧٩	(١,١٢٩)	٥٠,٠٣٥
٦٨,٢٥٢	١٤,٧٨٠	٣٤٠,٢٦٩	٣١١,٠٤٣	٢٢٨,٧٤٨	٨٨٣,٣٩٣	٩٦٣,٠٩٢

* تشمل المباني ذات الاستخدام المتنوع ومباني التأجير والشقق السكنية وموجودات حق الاستخدام.

يتم تثبيت العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم تصنيفها ضمن مستويات النظام المدرج للقيمة العادلة استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة للقياس بأكمله. تم تحديد مختلف المستويات على النحو التالي:

- أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة (المستوى ١)؛
- مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشقة من الأسعار) (المستوى ٢)؛ و
- مدخلات لموجودات أو مطلوبات غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة) (المستوى ٣).

تمثل سياسة المجموعة في تثبيت التحويلات إلى ومن مستويات النظام المدرج للقيمة العادلة في تاريخ الحدث أو التغيير في الظروف التي تسببت في حدوث التحويل.

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ ٤٠٤,٧ مليون درهم (٢٠٢٤: ٤٨٧,٨ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٧).

خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف وحدة واحدة وبعض المتاجر بقيمة ٢ مليون درهم إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام الوحدات (٢٠٢٤: لا شيء). خلال السنة، لم تعد المجموعة تصنيف أي وحدة من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (٢٠٢٤: ٦,٦ مليون درهم) (إيضاح ٩).

عمليات التقييم

تم تقييم وحدات البيع بالتجزئة والمواقف ووحدات المخازن المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما أن لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية المعنية بالتقييم. بالنسبة لكافة العقارات الاستثمارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. تم تقييم مبنى مكتب للاستخدام المتنوع في دولة الإمارات العربية المتحدة ومباني الشقق الخدمية من قبل قسم الإدارة المالية للمجموعة. يتضمن قسم الإدارة المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشة حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة.

يقوم قسم المالية في نهاية كل سنة مالية بإجراء ما يلي:

- التحقق من كافة المدخلات الرئيسية في تقرير التقييم المستقل؛
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير التقييم الخاص بالسنة السابقة؛ و
- إجراء مناقشات مع شركات التقييم المستقلة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٧ العقارات الاستثمارية (تتمة)

يعرض الجدول أدناه المعلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة القابلة للرصد وغير القابلة للرصد. وإن التغيير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في تقدير الإدارة في تاريخ التقرير من شأنه أن يزيد / (ينقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه.

حساسية تقديرات الإدارة	تأثير أقل	تأثير أعلى	الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
النظام المدرج للقيمة العادلة	٣	٣	الإمارات العربية المتحدة	مباني للاستخدام المتنوع	رسمة الدخل	معدل العائد	٥% - ٨%	٣٣,٠٣٥	(٢٣,٢٠٥)
كما في ١ يناير إضافات المحول (إلى) من عقارات محتفظ بها للتطوير وللبيع، صافي (إيضاح ٩)	٧٤,١٩٨	١٣,٨٩٨	الإمارات العربية المتحدة	مساحات المواقف	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدر	١,٥٧٨ درهم لكل قدم مربع إلى ٤,١٠٠	٨,٥٩٥	٣٢١
صافي الربح/(الخسارة) من تقييم العقارات الاستثمارية	-	(١٤٥)	الإمارات العربية المتحدة	وحدات المخازن	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدر	٣٠,٠٠٠ درهم لكل موقف إلى ٥٠,٠٠٠	٤,٥٦٠	(٢,٠٠٥)
كما في ٣١ ديسمبر	٦٨,٢٥٢	١٤,٧٨٠	الإمارات العربية المتحدة	وحدات تجزئة	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدر	١٣٩ إلى ٣١٧ درهم لكل قدم مربع إلى ٤,١٤١	(١,١٢٩)	٣,٢٢٢
			الإمارات العربية المتحدة		رسمة الدخل	معدل العائد	٨%	٢,٤٧٥	(١,٩٣٥)
			الإمارات العربية المتحدة	مباني خدمية	التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم	٩,٥% - ٩,٧٥%	٨,٥٣٠	(٥,٢٦١)

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

يتم تقييم مباني الاستخدام المتنوع وبعض وحدات التجزئة باستخدام طريقة رسمة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للرصد التالية:

العائد يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

تم تقييم بعض وحدات التجزئة وبعض مباني الاستخدام المتنوع والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

بالنسبة لمباني الشقق الخدمية، تم تحديد التقييم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة كما يلي:

معدل خصم التدفقات النقدية يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٨ الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

	المشاريع المشتركة		الشركة الشقيقة		الإجمالي	
	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	٩٦٢,٧٤٣	٩٧٣,٠٦٤	٤١٦,١٢١	٣٩٥,٤١٢	١,٣٦٨,٤٧٦	١,٣٧٨,٨٦٤
حصة الربح	١٠٦,٤٨٢	١٣٧,١٧٩	٩٢,٦٢٠	٢٠,٧٠٩	١٥٧,٨٨٨	١٩٩,١٠٢
إعادة سداد مساهمة رأسمالية	-	(٩٢,٢٣٤)	(١٠٠,٠٠٠)	-	(٩٢,٢٣٤)	(١٠٠,٠٠٠)
توزيعات أرباح	(٨٠,٠٠٠)	(٥٥,٢٦٦)	-	-	(٥٥,٢٦٦)	(٨٠,٠٠٠)
في ٣١ ديسمبر	٩٨٩,٢٢٥	٩٦٢,٧٤٣	٤٩٨,٧٤١	٤١٦,١٢١	١,٣٧٨,٨٦٤	١,٤٨٧,٩٦٦

الاستثمار في شركة شقيقة

لدى المجموعة حصة بنسبة ٢٢,٧٢٪ في شركة "سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك" ("الزوراء")، شركة مسجلة لدى مركز دبي المالي العالمي، دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة الشقيقة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركتها الشقيقة:

	٢٠٢٤	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم
نسبة حصة الملكية	%٢٢,٧٢	%٢٢,٧٢
الموجودات غير المتداولة	٩٤٠,١٩٣	٩٤٠,١٩٣
الموجودات المتداولة	-	٢
المطلوبات المتداولة	(١,١٤٦)	(١,٢٤٨)
صافي الموجودات (١٠٠٪)	٩٣٩,٠٤٧	٩٣٨,٩٤٧
حصة المجموعة من صافي الموجودات (٢٢,٧٢٪)	٢١٣,٣٥١	٢١٣,٣٢٩
التعديلات (راجع ملحوظة (١) أدناه)	٢٠٢,٧٧٠	٢٨٥,٤١٢
القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة	٤١٦,١٢١	٤٩٨,٧٤١
الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (١٠٠٪)	(١٨٤)	٤٣,٩١٦
الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (٢٢,٧٢٪)	(٤٢)	٩,٩٧٨
تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (١) أدناه)	٢٠,٧٥١	٨٢,٦٤٢
حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل	٢٠,٧٠٩	٩٢,٦٢٠

(١) يتضمن ذلك القسط المدفوع من قبل المجموعة في وقت استثمارها الأصلي والتعديلات المتعلقة بتوافق السياسات المحاسبية للشركة الشقيقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٨ الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة (تتمة)

الاستثمار في مشروع مشترك

تمتلك المجموعة حصة ٥٠٪ في شركة أراضي للتطوير ذ.م.م، وهي شركة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتمثل نشاط المشروع المشترك في تطوير العقارات وأنشطة التأجير. تمثل المبالغ التالية موجودات ومطلوبات وإيرادات ومنتجات المشروع المشترك.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في المشروع المشترك:

	٢٠٢٤	٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم
نسبة حصة الملكية	%٥٠	%٥٠
الموجودات غير المتداولة	١,١٧٧,٨٨٣	١,١٥٠,٣٢٠
الموجودات المتداولة	٨٤,٦٨٦	١٠٦,٧٣٧
المطلوبات غير المتداولة	-	-
المطلوبات المتداولة	(٦٦,٩٨٣)	(٦٩,٧٢٢)
صافي الموجودات (١٠٠٪)	١,١٩٥,٥٨٦	١,١٨٧,٣٣٥
حصة المجموعة من صافي الموجودات (٥٠٪)	٥٩٧,٧٩٣	٥٩٣,٦٦٨
التعديلات (راجع ملحوظة (١) أدناه)	٣٦٤,٩٥٠	٣٩٥,٥٥٧
القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة	٩٦٢,٧٤٣	٩٨٩,٢٢٥
الإيرادات	٢٠٩,٥٢٢	١٩٨,٨٠٩
إيرادات الفوائد	٢,٣٢٧	١,٢٣٨
استهلاك وإطفاء	٢٧,٩٧٠	٢٧,٨٤١
الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (١٠٠٪)	١٢٩,٢٣٠	١٥١,٧٤٩
الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (٥٠٪)	٦٤,٦٦١	٧٥,٨٧٥
تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (١) أدناه)	٧٢,٥٦٤	٣٠,٦٠٧
حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل	١٣٧,١٧٩	١٠٦,٤٨٢

(١) يتضمن ذلك العلاوة المدفوعة من قبل المجموعة في وقت استثمارها الأصلي والتعديلات المتعلقة باتساق السياسات المحاسبية للمشروع المشترك مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

عقارات محتفظ بها للبيع	عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع	عقارات قيد الإنشاء	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٤٤,٥٨٦	٣٠٣,١٠٧	٥٤٧,٦٩٣
إضافات	١٦,٨٨٩	٦٦٨,٦٠٩	٨٥٢,٣٨١
تحويلات	-	٩٥,٣٦٨	٩٥,٣٦٨
تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٧)	(٤,٥٦٠)	-	(٤,٥٦٠)
تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)	١,٦٠٥	-	١,٦٠٥
بيع عقارات (إيضاح ٢٤)	(١١٢,٩٧٥)	(٨٠,٣٨٥)	(١٩٣,٣٦٠)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٤٥,٥٤٥	٢٦١,٦٩٩	٤٠٧,٢٤٤
كما في ١ يناير ٢٠٢٥	١٤٥,٥٤٥	٢٦١,٦٩٩	٤٠٧,٢٤٤
إضافات	٨,٨٤٥	٩٧٩,١٣١	١,٠٢٥,٤٢١
تحويلات	-	٤٣٦,٠٧٧	٤٣٦,٠٧٧
تحويل من عقارات استثمارية (إيضاح ٧)	٢,٠٠٥	-	٢,٠٠٥
تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)	١,٣٩٣	-	١,٣٩٣
عكس الانخفاض في القيمة	١٤,٤٦٥	-	١٤,٤٦٥
بيع عقارات (إيضاح ٢٤)	(٦٥,١١٧)	(١,٠٧١,٧٢٩)	(١,١٣٦,٨٤٦)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٠٧,١٣٦	٦٠٥,١٧٨	٧١٢,٣١٤

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق على أساس سعر البيع المتعهد به إذا كان المبلغ مستحق القبض المتبقي أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات المحجوزة من قبل العملاء. فيما يتعلق بالوحدات غير المحجوزة من قبل عملاء، تؤخذ بالاعتبار أسعار السوق المتوقعة عند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق.

خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف وحدة من الممتلكات والمعدات بمبلغ ١,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,٦ مليون درهم) بناءً على تغيير في استخدام الوحدة (إيضاح ٥ (ب)).

خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف وحدة واحدة وبعض المتاجر التي تبلغ قيمتها ٢ مليون درهم من العقارات الاستثمارية (٢٠٢٤: ٧,٣ مليون درهم). ولم تقم المجموعة بإعادة تصنيف أي وحدة إلى العقارات الاستثمارية خلال السنة (٢٠٢٤: ٤,٦ مليون درهم) (إيضاح ٧).

تم رهن قطع الأراضي بما في ذلك مشروعات قيد التطوير بقيمة إجمالية مدرجة بمبلغ ٤١٣,٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ٤٤٤ مليون درهم) والعقارات المكتملة التي يبلغ إجمالي قيمتها المدرجة ٤٤,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣٥,٢ مليون درهم) بموجب التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح ١٧).

في السنة الحالية، ثبتت المجموعة مبلغ ١,١٣٦,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٩١٨,٤ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المثبتة بمبلغ ١,٦٠٥,٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,١٩٣,٩ مليون درهم) (إيضاحي ٢٤ و ٢٣ على التوالي).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٣٧٦,٨ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥٤٨,٨ مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٠ الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع ملحوظة (١) أدناه)	١,٣٥٥,٦٥٦	٨١٢,٠٩٣
الذمم المدينة الأخرى (راجع ملحوظة (٢) أدناه)	٣٣٠,٣٠٢	٣٩٣,٧٩٠
	١,٦٨٥,٩٥٨	١,٢٠٥,٨٨٣
متداول	١,٢٢٢,٤٩٣	٩٨٠,٩٥٧
غير متداول	٤٦٣,٤٦٥	٢٢٤,٩٢٦
الإجمالي	١,٦٨٥,٩٥٨	١,٢٠٥,٨٨٣

١. الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
الذمم المدينة التجارية	١٦٩,٠٦٠	١٦٥,٢٧١
الذمم المدينة التجارية المستحقة خلال ١٢ شهراً	٧٢٣,١٣١	٤٢١,٨٩٦
موجودات العقود	٤٦٣,٤٦٥	٢٢٤,٩٢٦
الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المستحقة خلال ١٢ شهراً	١,٣٥٥,٦٥٦	٨١٢,٠٩٣
الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المستحقة بعد ١٢ شهراً		
إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير		

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بعد تنزيل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة البالغ ١٠٧,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٢٥,٧ مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ١,٢٣٠,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٧٠٣,٨ مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ١٢٤,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٠٨,٢ مليون درهم).

فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
إجمالي الذمم المدينة	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	صافي الذمم المدينة	نسبة خسارة الائتمان المتوقعة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,١٨٩,١٤٥	(٢,٥٤٩)	١,١٨٦,٥٩٦	٠,٢١%
١٠٨,٠٦٢	(١١,٧٨٦)	٩٦,٢٧٦	١٠,٩١%
٩١,٥٢٦	(١٨,٧٤٢)	٧٢,٧٨٤	٢٠,٤٨%
٧٤,٦٦٦	(٧٤,٦٦٦)	-	١٠٠,٠٠%
١,٤٦٣,٣٩٩	(١٠٧,٧٤٣)	١,٣٥٥,٦٥٦	

موجودات العقود حتى ٣ أشهر أكثر من ٣ أشهر تم تكوين مخصص لها بالكامل

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٠ الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير: (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
إجمالي الذمم المدينة	مخصص خسائر الانخفاض المتوقعة	صافي الذمم المدينة	نسبة خسارة الائتمان المتوقعة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٦٤٩,٤٦٢	(١,٧٧١)	٦٤٧,٦٩١	٠,٢٧%
٧٦,٠٩٧	(٦,٤١١)	٦٩,٦٨٦	٨,٤٢%
١٠٠,٩٨٦	(٦,٢٧٠)	٩٤,٧١٦	٦,٢١%
١١١,٢٣٣	(١١١,٢٣٣)	-	١٠٠,٠٠%
٩٣٧,٧٧٨	(١٢٥,٦٨٥)	٨١٢,٠٩٣	

موجودات العقود حتى ٣ أشهر أكثر من ٣ أشهر تم تكوين مخصص لها بالكامل

تمثل القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة أقصى تعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير. تحتفظ المجموعة بسندات ملكية للموجودات المبيعة أو شيكات مؤجلة كضمان.

٢. الذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٤		٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٣٢,٣٩٩	٨٧,٠٨٥	١٣٢,٣٩٩	٨٧,٠٨٥
١٢,٤٣٢	١٩,٢٦٤	١٢,٤٣٢	١٩,٢٦٤
١٥٠,٩٦٢	١٨٨,٩١٩	١٥٠,٩٦٢	١٨٨,٩١٩
٩,٥٠٣	٩,٥٤٣	٩,٥٠٣	٩,٥٤٣
٩٧,٥٤٠	٩٨,٣٧١	٩٧,٥٤٠	٩٨,٣٧١
٤٠٢,٨٣٦	٤٠٢,٦٨٢	٤٠٢,٨٣٦	٤٠٢,٦٨٢
(٩,٠٤٦)	(٧٢,٣٨٠)	(٩,٠٤٦)	(٧٢,٣٨٠)
٣٩٣,٧٩٠	٣٣٠,٣٠٢	٣٩٣,٧٩٠	٣٣٠,٣٠٢

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تندرج تحت تعريف الطرف ذي العلاقة كما هو وارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ /إيضاحات الأطراف ذات العلاقة. تتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة لملكية مشتركة و / أو إدارة وسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة خلال السنة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية والأسعار والشروط المنفق عليها مع إدارة المجموعة.

٢٠٢٤		٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٧,٣٦٩	١٥,٤٧٥	١٧,٣٦٩	١٥,٤٧٥
(٢٣,٩٦٠)	(٢٩,٨١٢)	(٢٣,٩٦٠)	(٢٩,٨١٢)
٣,٢٩٦	٢٤,٢١٩	٣,٢٩٦	٢٤,٢١٩
(٦٠,٠٠٠)	(٦٠,٧٧٣)	(٦٠,٠٠٠)	(٦٠,٧٧٣)
٤,٠٥٧	١,٥٣٢	٤,٠٥٧	١,٥٣٢
٥٥,٢٦٦	٨٠,٠٠٠	٥٥,٢٦٦	٨٠,٠٠٠
٩٢,٢٣٤	-	٩٢,٢٣٤	-
-	١٠,٠٠٠	-	١٠,٠٠٠

الطرف المسيطر النهائي إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات التمويل تكاليف التمويل سحب قروض سداد قروض

مشروع مشترك إيرادات تشغيلية أخرى إيرادات توزيعات أرباح إعادة سداد مساهمة رأسمالية

شركة شقيقة سداد رأس المال

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠٢٥		٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٢,١٢٨	١٣,٨٦٩	١٢,١٢٨	١٣,٨٦٩
٤٢٨	٤٧٦	٤٢٨	٤٧٦
٢٣٥	٤٠٠	٢٣٥	٤٠٠
٦,٣٥٠	٥,٥٥٠	٦,٣٥٠	٥,٥٥٠
١٩,١٤١	٢٠,٢٩٥	١٩,١٤١	٢٠,٢٩٥

رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل للموظفين معاشات ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة *

* بدأت الإدارة خلال السنة في تثبيت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، حيث اعتادت الإدارة تثبيت هذه المكافآت مباشرة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد خلال السنوات السابقة.

خلال السنة، تم تثبيت مخصص إضافي لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٠,٩ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عن السنة السابقة (٢٠٢٤: مليون درهم في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد) بناءً على الموافقة النهائية للمساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٦ أبريل ٢٠٢٥.

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠٢٤		٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢,٦٧٣	١,١٤٨	٢,٦٧٣	١,١٤٨
-	٨,٠٠٠	-	٨,٠٠٠
٢,٧٥٦	١,٤٠٢	٢,٧٥٦	١,٤٠٢
٥,٤٢٩	١٠,٥٥٠	٥,٤٢٩	١٠,٥٥٠
(١,٣٨٤)	(١٨)	(١,٣٨٤)	(١٨)
٤,٠٤٥	١٠,٥٣٢	٤,٠٤٥	١٠,٥٣٢

مداولة

المستحق من مشروع مشترك المستحق من شركة شقيقة

المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

كانت بعض العقارات محل نزاع مع أحد المطورين في دولة الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذي علاقة") وحكمت محكمة التمييز لصالح المجموعة في عام ٢٠١٩، وهو القرار الذي أكد الحكم الذي أصدرته محكمة الاستئناف بتأييد حكم محكمة الدرجة الأولى في دبي بإنهاء جميع اتفاقيات البيع والشراء الخاصة بالأراضي محل النزاع وحكمت أيضاً بإلزام الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة بقيمة ٤١٢ مليون درهم ودفع تعويض بقيمة ٦١ مليون درهم بالإضافة إلى فائدة قانونية بنسبة ٩٪ تُستحق من تاريخ تقديم الدعوى.

في ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") مع طرف ذي علاقة بمبلغ ٥٠٠ مليون درهم. واستلمت المجموعة ٢٠٠ مليون درهم عند توقيع الاتفاقية رهناً باستلام المبلغ المتبقي بقيمة ٣٠٠ مليون درهم خلال ١٨ شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية. وفي ٢٠٢٣، عكست الإدارة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة البالغ ٣٢,٢ مليون درهم وثبتت أيضاً دخل بمبلغ ١١,٨ مليون درهم بناءً على المناقشات التي أجريت مع الطرف ذي علاقة. وفي ٢٠٢٤، استلمت المجموعة المبلغ المتبقي بقيمة ٣٠٠ مليون درهم، وبناءً عليه، ثبتت دخل تشغيلي آخر بمبلغ ٤٤,٢ مليون درهم (إيضاح ٢٥).

يتضمن النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك مبالغ محتفظ بها لدى الطرف المسيطر النهائي للمجموعة وأرصدة حسابات بنكية بمبلغ ٥٧٥,٨ مليون درهم (٢٠٢٤ - ١٥٩,٥ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ١٦٠ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٥٦٥ مليون درهم)، بمعادلات الربح السائدة في السوق.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

لتحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات مستقبلية متنوعة قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاسترداد.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

متداولة	٢٠٢٥	٢٠٢٤
مستحق إلى الطرف المسيطر النهائي	٢,٨١٣	١٩٦
مستحق إلى أطراف أخرى ذات علاقة	٣	١٠١
	<u>٢,٨١٦</u>	<u>٢٩٧</u>

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كانت لدى المجموعة قروض بنكية من الطرف المسيطر النهائي بقيمة ٣٨٨,٢ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢٤٤,٨ مليون درهم) بمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٧).

١٢ النقد والأرصدة لدى البنوك

النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب وداائم ثابتة النقد في الصندوق	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	١,٩٨٢,٨٦٠	٩٣٩,٢٦٧
النقد والأرصدة لدى البنوك	٢٢٩,٠٠٠	٨٠٥,٨٨١
ناقصاً: ودائع باستحقاق أصلى لأكثر من ثلاثة أشهر	٤٣٧	٤٩٣
ناقصاً: أرصدة مقيدة	٢,٢١٢,٢٩٧	١,٧٤٥,٦٤١
النقدية وشبه النقدية	(٧١٥)	(١,٥٦٦)
	<u>٢,٢١١,٥٨٢</u>	<u>١,٧٤٤,٠٧٥</u>
	(١٠٥,٠٠٠)	(١٨١,٠٠٠)
	<u>(١٠,٠٣٦)</u>	<u>(٥٦,٩٣٣)</u>
	<u>٢,٠٩٦,٥٤٦</u>	<u>١,٥٠٦,١٤٢</u>

تشتمل الأرصدة البنكية على رصيد بمبلغ ١,٨٦٦,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٤٤٤,٤ مليون درهم) وودائع ثابتة تشمل رصيد بقيمة لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٧٨ مليون درهم) تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان.

تشتمل الأرصدة البنكية على رصيد بمبلغ ١,٣ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,٨ مليون درهم) وودائع ثابتة تشمل رصيد بقيمة ٨,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥٥,١ مليون درهم) مقيدة من خلال رهن/دفعه مقابل تسهيلات بنكية.

لا يشمل رصيد الحسابات البنكية رصيد بمبلغ ١٥٠,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ١١٤,٦ مليون درهم) محتفظ به بصفة ائتمانية في حسابات ضمان نيابة عن ولصالح الغير. وتشمل حسابات الضمان هذه حسابات ضمان إدارة المجتمعات للعديد من العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة لمدفوعات إدارة وصيانة العقارات.

١٣ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

الاستثمار في صندوق استثماري عقاري - متداول	٢٠٢٥	٢٠٢٤
١ يناير	٩,٩٧٨	٤,٠٤٠
التغير في القيمة العادلة	٣,٩٧٩	٥,٩٣٨
٣١ ديسمبر	<u>١٣,٩٥٧</u>	<u>٩,٩٧٨</u>

١٤ رأس المال

يتألف رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهماً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهم) بقيمة ١ درهم للسهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

أقر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين المنعقد في ١٦ أبريل ٢٠٢٥ توزيعات أرباح عن الأسهم العادية بقيمة ٢١٨,٨ مليون درهم [٥ فلس للسهم] وتم دفعها خلال السنة (٢٠٢٤: ١٧٥,٠٤ مليون درهم [٤ فلس للسهم]).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٥ - الحصة غير المسيطرة

تمثل الحصة غير المسيطرة الحصة التناسبية للمساهمين بحصص الأقلية في القيمة الإجمالية لصافي موجودات شركتين تابعيتين ونتائج عمليات الشركتين التابعيتين.

(أ) نسبة حصة الملكية التي تحتفظ بها الحصص غير المسيطرة:

الاسم	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ريفاج للتطوير العقاري ذ.م.م.	٤٨%	٤٨%
بلد التأسيس	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة
١ يناير	٢٧,٣٧٦	٢٧,٤٨٠
مساهمة رأس المال خلال السنة	-	-
حصة الخسارة	(٢,٤٠٩)	(١٠٤)
٣١ ديسمبر	<u>٢٤,٩٦٧</u>	<u>٢٧,٣٧٦</u>

يعرض الجدول التالي الحركة في الحصة غير المسيطرة:

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة.

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر

إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية	(٦,٥٣٦)	(٥٨٦)
دخل تشغيلي آخر	١,٥٩١	١٤
تكلفة تمويل	(٢,٥٠١)	(٢٥٣)
دخل تمويل	٢,٥٩٠	-
الخسارة للسنة قبل الضريبة	(٤,٨٥٦)	(٨٢٥)
(مصرف) / فائدة ضريبة الدخل	(١٦٣)	٦٠٩
الخسارة للسنة بعد الضريبة	(٥,٠١٩)	(٢١٦)
إجمالي الخسارة الشاملة	<u>(٥,٠١٩)</u>	<u>(٢١٦)</u>
الخسارة العائدة إلى الحصة غير المسيطرة	(٢,٤٠٩)	(١٠٤)

ملخص بيان المركز المالي

إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤
عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع (متداول)	٦٥,٨٦١	٦٠,٤٩٨
ذمم مدينة تجارية وذمم العقود وذمم أخرى (متداول)	٤٤,٣٥٩	٣٢٣
بند موجودات الضريبة المؤجلة (غير متداول)	٥٣٦	٦٠٩
نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك (متداول)	١٨٢,٧٦٢	٥٧,٨٦٨
ممتلكات ومعدات (غير متداولة)	٤٣	-
دفعات مقدمة من العملاء (متداول)	(١٧٩,٨٠١)	(٥٧,٤٠٢)
ذمم دائنة تجارية وأخرى (متداول)	(٣,٥٧٠)	(٩١٩)
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - بالصافي (متداول)	(٥٧,٩٤٥)	(٣,٩٤٤)
ذمم المحتجزات الدائنة (غير متداولة)	(٢٣٠)	-
إجمالي حقوق الملكية	<u>٥٢,٠١٥</u>	<u>٥٧,٠٣٣</u>

العائد إلى:

مساهمي الشركة الأم

الحصة غير المسيطرة

ملخص معلومات التدفقات النقدية

تشغيلية	٢٠٢٥	٢٠٢٤
استثمارية	١٢٣,٣٧١	٥٨,١٢١
تمويلية	٢,٢١٧	-
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية	(٦٩٤)	(٢٥٣)
	<u>١٢٤,٨٩٤</u>	<u>٥٧,٨٦٨</u>

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

متداولة	٢٠٢٥	٢٠٢٤
مستحق إلى الطرف المسيطر النهائي	٢,٨١٣	١٩٦
مستحق إلى أطراف أخرى ذات علاقة	٣	١٠١
	<u>٢,٨١٦</u>	<u>٢٩٧</u>

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كانت لدى المجموعة قروض بنكية من الطرف المسيطر النهائي بقيمة ٣٨٨,٢ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢٤٤,٨ مليون درهم) بمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٧).

١٢ النقد والأرصدة لدى البنوك

النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب وداائم ثابتة النقد في الصندوق	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	١,٩٨٢,٨٦٠	٩٣٩,٢٦٧
النقد والأرصدة لدى البنوك	٢٢٩,٠٠٠	٨٠٥,٨٨١
ناقصاً: ودائع باستحقاق أصلى لأكثر من ثلاثة أشهر	٤٣٧	٤٩٣
ناقصاً: أرصدة مقيدة	٢,٢١٢,٢٩٧	١,٧٤٥,٦٤١
النقدية وشبه النقدية	(٧١٥)	(١,٥٦٦)
	<u>٢,٢١١,٥٨٢</u>	<u>١,٧٤٤,٠٧٥</u>
	(١٠٥,٠٠٠)	(١٨١,٠٠٠)
	<u>(١٠,٠٣٦)</u>	<u>(٥٦,٩٣٣)</u>
	<u>٢,٠٩٦,٥٤٦</u>	<u>١,٥٠٦,١٤٢</u>

تشتمل الأرصدة البنكية على رصيد بمبلغ ١,٨٦٦,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٤٤٤,٤ مليون درهم) وودائع ثابتة تشمل رصيد بقيمة لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٧٨ مليون درهم) تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان.

تشتمل الأرصدة البنكية على رصيد بمبلغ ١,٣ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,٨ مليون درهم) وودائع ثابتة تشمل رصيد بقيمة ٨,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥٥,١ مليون درهم) مقيدة من خلال رهن/دفعه مقابل تسهيلات بنكية.

لا يشمل رصيد الحسابات البنكية رصيد بمبلغ ١٥٠,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ١١٤,٦ مليون درهم) محتفظ به بصفة ائتمانية في حسابات ضمان نيابة عن ولصالح الغير. وتشمل حسابات الضمان هذه حسابات ضمان إدارة المجتمعات للعديد من العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة لمدفوعات إدارة وصيانة العقارات.

١٣ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

الاستثمار في صندوق استثماري عقاري - متداول	٢٠٢٥	٢٠٢٤
١ يناير	٩,٩٧٨	٤,٠٤٠
التغير في القيمة العادلة	٣,٩٧٩	٥,٩٣٨
٣١ ديسمبر	<u>١٣,٩٥٧</u>	<u>٩,٩٧٨</u>

١٤ رأس المال

يتألف رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهماً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهم) بقيمة ١ درهم للسهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

أقر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين المنعقد في ١٦ أبريل ٢٠٢٥ توزيعات أرباح عن الأسهم العادية بقيمة ٢١٨,٨ مليون درهم [٥ فلس للسهم] وتم دفعها خلال السنة (٢٠٢٤: ١٧٥,٠٤ مليون درهم [٤ فلس للسهم]).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٥- الحصة غير المسيطرة (تتمة)

(ب) نسبة حصة الملكية التي تحتفظ بها الحصص غير المسيطرة

الاسم	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ديار أم القيوين وواتر فرونت ذ.م.م.	٥٠%	-
الإمارات العربية المتحدة		

يعرض الجدول التالي الحركة في الحصة غير المسيطرة:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
١ يناير	-	-
مساهمة رأس المال خلال السنة	١٩,١٥٠	-
حصة الخسارة خلال السنة	(٢,٩٢٧)	-
٣١ ديسمبر	١٦,٢٢٣	-

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة.

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية	(٦,٧٥٢)	-
دخل تشغيلي آخر	٧١٩	-
دخل تمويل	٨٣	-
تكلفة تمويل	(٤٨٣)	-
الخسارة للسنة قبل الضريبة	(٦,٤٣٣)	-
فائدة ضريبة الدخل	٥٧٩	-
الخسارة للسنة بعد الضريبة	(٥,٨٥٤)	-
إجمالي الخسارة الشاملة	(٥,٨٥٤)	-
الخسارة العائدة إلى الحصة غير المسيطرة	(٢,٩٢٧)	-

ملخص بيان المركز المالي

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع (متداول)	٤٣,١٩٤	-
ذمم مدينة تجارية وذمم العقود وذمم أخرى (متداول)	١٢,٢٤١	-
بند موجودات الضريبة المؤجلة (غير متداول)	٥٧٩	-
نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك (متداول)	٣١,٠٤٤	-
دفعات مقدمة من العملاء (متداول)	(٣٤,٦٠٤)	-
ذمم دائنة تجارية وأخرى (متداول)	(٥,٩٤٢)	-
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - بالصافي (متداول)	(١٣,٨٨٨)	-
ذمم المحتجزات الدائنة (غير متداولة)	(١٧٨)	-
إجمالي حقوق الملكية	٣٢,٤٤٦	-

العائد إلى:

مساهمي الشركة الأم
الحصة غير المسيطرة

ملخص معلومات التدفقات النقدية

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
تشغيلية	٣١,٢٦٨	-
استثمارية	-	-
تمويلية	(٢٢٤)	-
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية	٣١,٠٤٤	-

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦- الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة، يتعين تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني غير القابل للتوزيع، على أن يستمر التحويل حتى يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل نسبة ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع.

١٧- القروض

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠
٣٤٣,٨٤١	٤١٥,٢٩٦
٤٠٣,٨٤١	٤٧٥,٢٩٦

التزامات التمويل الإسلامي
متداولة
غير متداولة
إجمالي القروض

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٤٧٥,٢٩٦	٦٤٤,٣١٧
٢٤,٣١٩	٣,٢٩٦
(٩٥,٧٧٤)	(١٧٢,٣١٧)
٤٠٣,٨٤١	٤٧٥,٢٩٦

كما في ١ يناير
سحب قروض
سداد قروض
كما في ٣١ ديسمبر

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإجازة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (الطرف المسيطر النهائي) بقيمة ٣٨٨,٢ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٢٤,٨ مليون درهم) [إيضاح ١١(د)] ورصيد من البنوك المحلية الأخرى. تم الاستفادة من التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل.

تترتب على التزامات التمويل الإسلامي مع الطرف المسيطر النهائي والبنوك المحلية الأخرى معدلات ربح بالأسعار السائدة في السوق وتسد على أقساط ربع سنوية على مدى فترة من سنتين إلى سبع سنوات من تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - من سنتين إلى ثماني سنوات). إن مبلغ ٤٨٤,٤ مليون درهم من هذه التسهيلات متاح للسحب إلى المجموعة.

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بقيمة ٤٥٨ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٧٩,٢ مليون درهم) (إيضاح ٩)، والممتلكات والمعدات بقيمة ٢٥٤,٦ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٦٨,٧ مليون درهم) (إيضاح ١٥) والعقارات الاستثمارية بقيمة ٤٠٤,٧ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٨٧,٨ مليون درهم) (إيضاح ٧).

١٨- الدفعات المقدمة من العملاء

تشتمل الدفعات المقدمة من العملاء على المدفوعات المستلمة من بيع العقارات. لم يتم تثبيت الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، تماشياً مع سياسة تثبيت الإيرادات للمجموعة بما يتوافق مع معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٤٢٧,٨٦٥	٣٧٤,٥٩٤
٧٠١,٠٢٦	٤٨٥,٦٠٤
(٣٣٦,١٣٤)	(٤٣٢,٣٣٣)
٧٩٢,٧٥٧	٤٢٧,٨٦٥

١ يناير
مبالغ محصلة خلال السنة
مبالغ تم إصدار فواتير بها / الإيرادات المثبتة خلال السنة
٣١ ديسمبر

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٩ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٦,٨٣٩	١٤٩,١٦٧	الذمم الدائنة التجارية
٢٢٦,٠٥٨	٤٩٤,٣٠٨	تكاليف مشروعات مستحقة
٦٢,٦٧٣	٦٦,٣٢٢	ودائع قابلة للاسترداد
٤,٢١٠	٣,٣٤٧	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
١٥٤,٠٠٥	٢٣٣,٠٦٨	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
٥٤٠,٦١٦	٩٤٤,٦٢٧	متداولة
٣,١٦٩	١,٥٨٥	غير متداولة
٥٤٣,٧٨٥	٩٤٦,٢١٢	المجموع

٢٠ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨,٠١٩	٤٧,١٢٧	الجزء غير المتداول*
٣٣,٤٠٧	٤٣,٣٧٦	الجزء المتداول
٦١,٤٢٦	٩٠,٥٠٣	

* بالنسبة للتدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة، يرجى الرجوع للإيضاح ٣٤.

تمثل المحتجزات الدائنة المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع وفقاً لشروط العقد ويتم تسديد الدفعات المرحلية للمقاولين. من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة إلى ٣ سنوات من تاريخ انتهاء المشروع.

٢١ مطلوبات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	عقارات استثمارية	موجودات حق الاستخدام	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	٥,٤٨٧	٣,٧٥٤	١,٧٣٣	كما في ١ يناير
١١,٣٤٥	٤٤,٠٣٨	٣٠,٧٤٥	١٣,٢٩٣	إضافات خلال السنة
١٤٦	٢,٢١١	١,٥٨٩	٦٢٢	ازدياد الفائدة (إيضاح ٢٩)
(٦,٠٠٤)	(٢٠,٧١١)	(١٥,٥١٠)	(٥,٢٠١)	مدفوعات خلال السنة
٥,٤٨٧	٣١,٠٢٥	٢٠,٥٧٨	١٠,٤٤٧	الرصيد الختامي

* بالنسبة للتدفقات النقدية التعاقدية، يرجى الرجوع للإيضاح ٣٤.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢١ مطلوبات عقود الإيجار (تتمة)

فيما يلي المبالغ المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٩٨٤	٥,٤٤٤	استهلاك بند موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٦)
١,١٢٩	١٢,٨٠١	خسائر من التقييم العادل لموجودات حق الاستخدام المسجلة ضمن العقارات الاستثمارية
١٤٦	٢,٢١١	مصرفو الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ٢٩)
٦,٦٥٥	١٦,٥٩٨	مصرفو يتعلق بعقود الإيجار قصيرة الأجل
٩,٩١٤	٣٧,٠٥٤	

٢٢ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥,٦٠٣	١٧,٥٢٢	في ١ يناير
٣,٦٨٦	٤,٨٤٤	المحتمل للسنة
(١,٧٦٧)	(٤,٦٩٩)	المكافآت المدفوعة
١٧,٥٢٢	١٧,٦٦٧	في ٣١ ديسمبر

يتم احتساب مكافآت نهاية الخدمة للموظفين، المفصح عنها كبند مطلوبات غير متداولة، وفقاً لقانون العمل الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

٢٣ الإيرادات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,١٩٣,٩١٨	١,٦٠٥,٩١٧	أنشطة التطوير العقاري
٥٢,٠٣٥	٥٦,٧٠٩	بيع عقارات
١,٢٤٥,٩٥٣	١,٦٦٢,٦٢٦	إيرادات تأجير
١٢٨,٤٥٤	١٤٤,٧٢٤	إدارة العقارات والمرافق وجمعيات الملاك
٢٦,٨٥٦	٢٣,٣٣٣	إدارة مرافق وجمعيات ملاك
-	٢٥,٥٣٣	إدارة عقارات
١٥٥,٣١٠	١٩٣,٥٩٠	إيرادات تأجير
١١١,٥٣١	١١٥,٨٩٨	الضيافة
١,٥١٢,٧٩٤	١,٩٧٢,١١٤	
١٦٨,١٠٤	١٣٦,٧٥٥	توقيت تثبيت الإيرادات
١,٣٤٤,٦٩٠	١,٨٣٥,٣٥٩	المثبتة في وقت معين
١,٥١٢,٧٩٤	١,٩٧٢,١١٤	المثبتة على مدى فترة زمنية

تثبت الإيرادات من أنشطة العقارات لغرض التطوير والإيرادات من الضيافة وإدارة العقارات والتسهيلات في نقطة زمنية معينة وبمرور الوقت. يتم تحقيق جميع الإيرادات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٩ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٦,٨٣٩	١٤٩,١٦٧	الذمم الدائنة التجارية
٢٢٦,٠٥٨	٤٩٤,٣٠٨	تكاليف مشروعات مستحقة
٦٢,٦٧٣	٦٦,٣٢٢	ودائع قابلة للاسترداد
٤,٢١٠	٣,٣٤٧	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
١٥٤,٠٠٥	٢٣٣,٠٦٨	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
٥٤٠,٦١٦	٩٤٤,٦٢٧	متداولة
٣,١٦٩	١,٥٨٥	غير متداولة
٥٤٣,٧٨٥	٩٤٦,٢١٢	المجموع

٢٠ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨,٠١٩	٤٧,١٢٧	الجزء غير المتداول*
٣٣,٤٠٧	٤٣,٣٧٦	الجزء المتداول
٦١,٤٢٦	٩٠,٥٠٣	

* بالنسبة للتدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة، يرجى الرجوع للإيضاح ٣٤.

تمثل المحتجزات الدائنة المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع وفقاً لشروط العقد ويتم تسديد الدفعات المرحلية للمقاولين. من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة إلى ٣ سنوات من تاريخ انتهاء المشروع.

٢١ مطلوبات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	عقارات استثمارية	موجودات حق الاستخدام	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	٥,٤٨٧	٣,٧٥٤	١,٧٣٣	كما في ١ يناير
١١,٣٤٥	٤٤,٠٣٨	٣٠,٧٤٥	١٣,٢٩٣	إضافات خلال السنة
١٤٦	٢,٢١١	١,٥٨٩	٦٢٢	ازدياد الفائدة (إيضاح ٢٩)
(٦,٠٠٤)	(٢٠,٧١١)	(١٥,٥١٠)	(٥,٢٠١)	مدفوعات خلال السنة
٥,٤٨٧	٣١,٠٢٥	٢٠,٥٧٨	١٠,٤٤٧	الرصيد الختامي

* بالنسبة للتدفقات النقدية التعاقدية، يرجى الرجوع للإيضاح ٣٤.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٣ الإيرادات (تتمة)

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية يتضمن الجدول أدناه الإيرادات المتوقعة تثبتها في المستقبل فيما يتعلق بتعهدات الأعمال التعاقدية التي لم يتم الوفاء بها (أو لم يتم الوفاء بجزء منها) في تاريخ التقرير.

٢٠٢٦	٢٠٢٧	٢٠٢٨	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦٤٦,٠٨٢	٤٥٦,٩٤٨	١٢٧,٤٤١	١,٢٣٠,٤٧١

بيع عقارات

تطبق المجموعة البدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، وبالتالي لا تقوم المجموعة بالإفصاح عن معلومات حول تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية التي تبلغ فتراتها الأصلية المتوقعة سنة أو أقل.

أرصدة العقود

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
١,٣٥٥,٦٥٦	٨١٢,٠٩٣
٧٩٢,٧٥٧	٤٢٧,٨٦٥

ذمم مدينة تجارية وذمم لم تُصدر بها فواتير - بالصافي (إيضاح ١٠)
مبالغ مقدمة من العملاء (إيضاح ١٨)

٢٤ التكاليف المباشرة

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
١,١٣٦,٨٤٦	٩١٨,٣٦٠
١١٨,٤٤٦	١٠٥,٥٣٤
٣٨,٦٦٩	٣٨,١٦٦
٨,٦٢٥	٩,٩١٩
١,٠٩٢	٨٦٩
١,٣٠٣,٦٧٨	١,٠٧٢,٨٤٨

تكاليف عقارات مياحة (إيضاح ٩)
تكاليف مباشرة لإدارة المرافق (١)
تكاليف مباشرة للضيافة (٢)
تكاليف مباشرة لتأجير العقارات
أخرى

(١) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ ٤٥,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٤٧,٨ مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق بالممتلكات والمعدات بمبلغ ٠,٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ٠,٩ مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق ببند موجودات حق الاستخدام بمبلغ ٥,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢ مليون درهم).
(٢) تشمل تكاليف الضيافة تكاليف الموظفين بمبلغ ٨,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٨ مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق بالممتلكات والمعدات بمبلغ ١٥,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٥,٧ مليون درهم).

تتوقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية المتكبدة نتيجة الحصول على العقود، وعليه، تتم رسلة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف المرسلة عند تثبيت الإيرادات ذات الصلة.

تطبيقاً للبدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، تقوم المجموعة بتثبيت التكاليف الإضافية للحصول على العقود كمصروفات عندما يتم تكديدها في حال كانت فترة إطفاء الموجودات التي كانت المجموعة لتثبيتها هي سنة أو أقل.

٢٥ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
-	١٧,٣٧١
-	٤٤,١٧٠
٤٨,٤٦٧	٤١,٢٤١
٤٨,٤٦٧	١٠٢,٧٨٢

عكس مستحقات ومطلوبات لم تعد مستحقة الدفع
إيرادات ناتجة عن تسوية جزئية مع طرف ذي علاقة (إيضاح ١١ (ج))
أخرى

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٦ المصروفات العمومية والإدارية والبيعية

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
١٠٤,٧١٥	١٠٧,٨٥٨
٣٢,٤٤١	١٤,٣٧٤
١٠,٢٠٨	٥,٤٨٤
٣,٠٣٠	٢,٢٧٥
٨٠,٤٤٢	٦,٦٢٨
١,٢٣١	٦٩٣
٦٩٣	١,١٣٤
٩٣,٩٤٩	٤٩,١٨٣
٣٢٦,٧٠٩	١٨٧,٦٢٩

تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٧)

مصاريف التسويق والبيع

الالتعاب القانونية والمهنية

استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥ (د))

المحمل عن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل الذمم المدينة التجارية، والعقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة والأرصدة البنكية

مصاريف الإيجار

المساهمات المجتمعية

أخرى

٢٧ تكاليف الموظفين

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٦٦,٥٥٧	٦٢,٠٦٢
٣,٣١٥	٢,٧١٦
٧١٨	٧١٦
٣٤,١٢٥	٤٢,٣٦٤
١٠٤,٧١٥	١٠٧,٨٥٨

تكاليف رواتب

مكافآت نهاية الخدمة

مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية

مكافآت أخرى

٢٨ مخصص مقابل المطالبات

يتضمن ذلك المطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء ضد المجموعة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة. وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ المعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩، وأي تعديلات لاحقة، المعمول به في إمارة دبي، قامت المجموعة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء.

وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت المجموعة عدم عرض كافة الإفصاحات حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

٢٩ تكاليف التمويل - بالصافي

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٥٥,٥٥٤	٤٢,٨٣٠
٢,٢١١	١٤٦
(٣٧,٥٢٥)	(٣٦,٥٣٤)
٢٠,٢٤٠	٦,٤٤٢

تكاليف تمويل على قروض مصرفية

ازدياد الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ٢١)

إيرادات التمويل من حسابات بنكية وودائع ثابتة

صافي تكاليف التمويل

٣٠ ربحية السهم

الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية من خلال قسمة الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة، باستثناء الأسهم العادية المشتركة من قبل الشركة والمحتفظ بها كأسهم خزينة، في حال وجودها.

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
٦٠٧,٥٤١	٤٧٤,٠٢٢
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨
١٣,٨٨	١٠,٨٣

الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة الأم (ألف درهم)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)

ربحية السهم (بالفلس)

المخفضة

لم تقم الشركة بإصدار أية أدوات/امتلاك أية أسهم خزينة من شأنها أن يكون لها تأثير مخفض على ربحية السهم عند استخدامها.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ التعهدات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة إجمالي تعهدات بمبلغ ١,٢٨٤.٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ٧٩٥,٤ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفوائير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ.

٣٢ الموجودات والمطلوبات الطارئة

المطلوبات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة بمبلغ ٦٥٣,٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥١٧,٥ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي تتضمن ضمانات أداء بمبلغ ٦٣٧,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥٠٠,١ مليون درهم) صادرة لهيئة التنظيم العقاري مقابل المشاريع قيد التطوير. لدى المجموعة أيضاً مطلوبات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣,٤ مليون درهم) بالإضافة عن إحدى الشركات التابعة (قيد التصفية). لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات جوهرية.

قد تنتج بعض المطلوبات الطارئة الأخرى في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا يمكن تحديدها في هذه المرحلة أو ترى الإدارة أنها دون جدوى. إلا أن الإدارة ترى أنه ليس من المحتمل أن ينتج عن هذه المطلوبات الطارئة تدفقات نقدية خارجة من المجموعة.

٣٣ معلومات حول القطاعات

القطاعات التشغيلية

يعتبر مجلس الإدارة المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية لدى المجموعة. يأخذ مجلس الإدارة بالاعتبار أعمال المجموعة ككل لغرض اتخاذ القرارات.

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات التي تم تحديدها لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات تشغيل رئيسية تتمثل في: قطاع التطوير العقاري (شاملاً أنشطة بيع العقارات والتأجير)، وقطاع إدارة العقارات والمرافق، والأعمال المرتبطة بالضيافة.

تعمل الإدارة على مراقبة نتائج قطاعاتها التشغيلية بغرض اتخاذ القرارات الاستراتيجية حول تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية.

	أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الضيافة	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
إيرادات القطاع - خارجية	١,٦٦٢,٦٢٦	١٩٣,٥٩٠	١١٥,٨٩٨	١,٩٧٢,١١٤
أرباح القطاع	٥٣٥,٨٦٥	٢٠,٢٧٢	٤٦,٠٦٨	٦٠٢,٢٠٥
موجودات القطاع	٦,٦٩٠,٣٨٤	٤٦١,٩٤٥	٨٧٥,٢٢٥	٨,٠٢٧,٥٥٤
مطلوبات القطاع	٢,٠٩٨,٦٧٤	٢٣٦,٩١٧	٢١,٣١٦	٢,٣٥٦,٩٠٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
إيرادات القطاع - خارجية	١,٢٤٥,٩٥٣	١٥٥,٣١٠	١١١,٥٣١	١,٥١٢,٧٩٤
أرباح القطاع	٤٢٠,٨٤٢	١٩,٠٨٠	٣٣,٩٩٦	٤٧٣,٩١٨
موجودات القطاع	٥,٥٥٧,٨٦٠	٣٨٧,١٥٦	٨٨٧,٩٠٢	٦,٨٣٢,٩١٨
مطلوبات القطاع	١,٣٥٧,٥٦٠	١٨٤,٩١٩	٢٥,٤٤٢	١,٥٦٧,٩٢١

المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة لا شيء (٢٠٢٤: لا شيء).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها للعديد من المخاطر المالية وهي: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة) لتدفقات النقدية والقيمة العادلة ومخاطر الأسعار الأخرى) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج المجموعة لإدارة المخاطر بصفة عامة على تقلبات الأسواق المالية، ويسعى إلى خفض الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى الإدارة العليا إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة بتقييم المخاطر المالية بالتنسيق مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

مخاطر السوق

مخاطر العملات

تنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المثبتة وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر كبيرة من صرف العملات الأجنبية نظراً لأن معظم المعاملات تتم بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى مثبتة سعر صرفها أمام سعر صرف الدولار الأمريكي.

مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأسهم من خلال الاستثمارات المحفوظ بها لدى المجموعة والمصنفة كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة.

مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض المجموعة لتغير ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة والتي تنشأ من الودائع المصرفية التي تخضع لفائدة. يتم إيداع الودائع المصرفية لدى مصارف وفقاً لأسعار ثابتة. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة بشكل رئيسي من القروض التي تخضع لأسعار فائدة متغيرة.

وفي حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٦ مليون درهم (٢٠٢٤: لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٥ مليون درهم)، ويعود ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والتكلفة المؤجلة والمصروفات المدفوعة مقدماً) والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك والودائع المصرفية. يتم تقديم الذمم المدينة التجارية إلى عملاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب. لا تتعرض المجموعة لأي تركيزات هامة أخرى فيما يتعلق بمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية عالية. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والتكلفة المؤجلة والمصروفات المدفوعة مقدماً)	١,٣٨١,٦٤٧	٩٠٠,٥٨٧
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠,٥٣٢	٤,٠٤٥
أرصدة لدى البنوك وودائع ثابتة	٢,٢١١,١٤٥	١,٧٤٣,٥٨٢
	٣,٦٠٣,٣٢٤	٢,٦٤٨,٢١٤

إدارة مخاطر الائتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى مخاطر تخلف الطرف المقابل عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى خسارة مالية للمجموعة. اعتمدت المجموعة سياسة التعامل فقط مع الأطراف المقابلة ذات الجدارة الائتمانية والحصول على ضمانات كافية، حيثما كان ذلك مناسباً، كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التخلف عن السداد. ويتم إجراء التقييم الائتماني المستمر على الوضع المالي للذمم المدينة التجارية.

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة في البيانات المالية الموحدة، بعد خصم خسائر انخفاض القيمة، الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان.

مخاطر الائتمان على الأموال السائلة محدودة حيث يتم إيداع الأموال لدى بنوك مرموقة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

إدارة مخاطر الائتمان (تتمة)

يوضح الجدول أدناه صافي الأرصدة مع أهم البنوك (بناءً على تصنيف موديز أو ما يعادلها) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الأرصدة لدى البنوك	ألف درهم	ألف درهم
أ	١,٠٨٩,٤٢٤	٦٠٤,٣٨٠
ب	١,٠٠٥,٢٣٧	٨٧٢,١٤٥
ب أ أ	-	٧٥,١٠٢
ب أ أ - ب أ أ	١١٦,٤٤١	١٩١,٧٩١
	٤٣	١٦٤
	٢,٢١١,١٤٥	١,٧٤٣,٥٨٢

توضح الجداول أدناه تفاصيل الجودة الائتمانية للموجودات المالية للمجموعة وموجودات العقود وعقود الضمان المالي، بالإضافة إلى أقصى تعرض للمجموعة لمخاطر الائتمان حسب درجات تصنيف مخاطر الائتمان:

إيضاحات	إجمالي القيمة المدرجة	مخصص الخسارة الائتمانية	صافي القيمة المدرجة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٠ (١)	١,٤٦٣,٣٩٩	(١٠٧,٧٤٣)	١,٣٥٥,٦٥٦
١٠ (٢)	٩٨,٣٧١	(٧٢,٣٨٠)	٢٥,٩٩١
١١ (ج)	١٠,٥٥٠	(١٨)	١٠,٥٣٢
	١,٥٧٢,٣٢٠	(١٨٠,١٤١)	١,٣٩٢,١٧٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٠ (١)	٩٣٧,٧٧٨	(١٢٥,٦٨٥)	٨١٢,٠٩٣
١٠ (٢)	٩٧,٥٤٠	(٩,٠٤٦)	٨٨,٤٩٤
١١ (ج)	٥,٤٢٩	(١,٣٨٤)	٤,٠٤٥
	١,٠٤٠,٧٤٧	(١٣٦,١١٥)	٩٠٤,٦٣٢

(١) بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر الزمني. تقوم المجموعة بتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذه البنود باستخدام مصفوفة المخصص، المقدر بناءً على الخبرة التاريخية لخسارة الائتمان استناداً إلى حالة تجاوز فترة استحقاق المدينين، مع تعديلها حسبما يكون ملائماً لتعكس الظروف الحالية وتقديرات الظروف الاقتصادية المستقبلية. وفقاً لذلك، يتم عرض موجز مخاطر الائتمان لهذه الموجودات بناءً على حالة تجاوز فترة استحقاقها من حيث مصفوفة المخصص.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

تراقب المجموعة مخاطرها المتمثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تأخذ بالاعتبار فترة الاستحقاق لكل من استثماراتها المالية وموجوداتها المالية (على سبيل المثال الذمم التجارية المدينة والموجودات المالية الأخرى) والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات.

يتمثل هدف المجموعة في الاحتفاظ بتوازن ما بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات المصرفية، وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على الاحتياطيات الكافية والتسهيلات المصرفية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يُحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة حسب مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي الموحد إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المفصّل عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المخصصة.

جداول مخاطر السيولة

توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاقات التعاقدية المتبقية للمجموعة فيما يتعلق بموجوداتها ومطلوباتها المالية. تلخص الجداول تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة بناءً على التحصيلات والمدفوعات التعاقدية غير المخصصة.

التدفقات النقدية	القيمة الدفترية	خلال سنة واحدة	من ٢ - ٥ سنوات	أكثر من خمس سنوات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
قروض	٤٠٣,٨٤١	٧٩,٢٤٨	٣٢٧,٣٣٢	٦٤,٢٠٣
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٩٤٦,٢١٢	٩٤٤,٦٢٧	١,٥٨٥	-
محتجزات دائنة	٩٠,٥٠٣	٤٣,٣٧٥	٥١,٤٩٤	-
مطلوبات عقود الإيجار	٣١,٠٢٥	٢١,٠١٤	١١,٥٧٥	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٢,٨١٦	٢,٨١٦	-	-
	١,٤٧٤,٣٩٧	١,٥٤٧,٢٦٩	٣٩١,٩٨٦	٦٤,٢٠٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
قروض	٤٧٥,٢٩٦	٨٤,٠٢٠	٣٦٢,٥٢٣	١٣٠,٧٦٩
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٥٤٣,٧٨٥	٥٤٠,٦١٦	٣,١٦٩	-
محتجزات دائنة	٦١,٤٢٦	٣٣,٤٠٧	٢٨,٠١٩	-
مطلوبات عقود الإيجار	٥,٤٨٧	٤,٩٦٤	٥٢٣	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٢٩٧	٢٩٧	-	-
	١,٠٨٦,٢٩١	١,١٨٨,٣٠٧	٣٩٤,٢٣٤	١٣٠,٧٦٩

راجع إيضاح ١٧ للتغيرات في المطلوبات التي تنشأ عن الأنشطة التمويلية.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تقدير القيمة العادلة

لدى المجموعة إطار عام للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة، تتولى الإدارة بصورة عامة مسؤولية مراقبة كافة قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى ٣.

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة والتعديلات على التقييم. في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرف آخر مثل عروض الأسعار المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير بغرض قياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في النظام المدرج للقيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف مثل هذه التقييمات.

يمثل الجدول التالي موجودات المجموعة المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
١٣,٩٥٧	-	-	١٣,٩٥٧
٩,٩٧٨	-	-	٩,٩٧٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل
الشامل الأخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل
الشامل الأخرى

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص خسائر الائتمان المتوقعة عن الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة مقارنة لقيمتها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. إن المطلوبات المالية تقارب قيمها العادلة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تقدير القيمة العادلة (تتمة)

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
١٣,٩٥٧	-	١٣,٩٥٧
١,٣٧٧,٢٦١	١,٣٧٧,٢٦١	-
١٠,٥٣٢	١٠,٥٣٢	-
٢,٢١١,٥٨٢	٢,٢١١,٥٨٢	-
٣,٦١٣,٣٣٢	٣,٥٩٩,٣٧٥	١٣,٩٥٧
٩٤٦,٢١٢	٩٤٦,٢١٢	-
٩٠,٥٠٣	٩٠,٥٠٣	-
٣١,٠٢٥	٣١,٠٢٥	-
٢,٨١٦	٢,٨١٦	-
٤٠٣,٨٤١	٤٠٣,٨٤١	-
١,٤٧٤,٣٩٧	١,٤٧٤,٣٩٧	-
٩,٩٧٨	٩,٩٧٨	-
٩٠٠,٥٨٧	٩٠٠,٥٨٧	-
٤,٠٤٥	٤,٠٤٥	-
١,٧٤٤,٠٧٥	١,٧٤٤,٠٧٥	-
٢,٦٥٨,٦٨٥	٢,٦٤٨,٧٠٧	٩,٩٧٨
٥٤٣,٧٨٥	٥٤٣,٧٨٥	-
٦١,٤٢٦	٦١,٤٢٦	-
٥,٤٨٧	٥,٤٨٧	-
٢٩٧	٢٩٧	-
٤٧٥,٢٩٦	٤٧٥,٢٩٦	-
١,٠٨٦,٢٩١	١,٠٨٦,٢٩١	-

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٥ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية بهدف تعظيم عوائد المساهمين والفوائد لأصحاب المصلحة الآخرين والمحافظة على هيكل رأسمالي قوي لخفض تكلفة رأس المال.

يهدف المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، فقد تقوم المجموعة بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لخفض الدين.

لم تكن هناك تغيرات في المنهج المتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. بخلاف الالتزام بالمتطلبات المحددة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

٣٦ الاستثمار في الأسهم

خلال السنة، لم تقم المجموعة بشراء أو استثمار أي أسهم بخلاف تأسيس شركة تابعة جديدة (إيضاح ٣).

٣٧ - ضريبة دخل الشركات

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات أو القانون) لفرض نظام ضريبة اتحادية على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. أصبح نظام ضريبة الشركات ساري المفعول على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. حدد قرار مجلس الوزراء رقم (١١٦) لسنة ٢٠٢٢ (الذي تم قبوله على نحو واسع ليصبح ساري المفعول اعتباراً من ١٦ يناير ٢٠٢٣) سقف الدخل الخاضع للضريبة الذي تنطبق عليه ضريبة شركات بنسبة ٩٪، على أن تنطبق على الدخل الخاضع للضريبة الذي يزيد عن هذا المبلغ ضريبة شركات بنسبة ٩٪. ويُعتقد على نطاق واسع أن هذا القرار يُعد تشريعاً فعلياً لقانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة لأغراض المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي يمثل الهدف منه في تحديد أساس محاسبة ضرائب الدخل.

المبالغ المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

فيما يلي المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٢٠٢٤:

	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
مصروف ضريبة الدخل الحالية	٢٠,٤٧٩	٣٢,١٠٧
الضريبة المؤجلة المتعلقة بإنشاء الفروق المؤقتة	٣,١٨٤	(٦٠٩)
عكس مخصص الضريبة للسنة السابقة	(٢٥,٤١٣)	-
(رصيد) / مصروف ضريبة الدخل المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	(١,٧٥٠)	٣١,٤٩٨

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٧ - ضريبة دخل الشركات (تتمة)

تسوية الضرائب:

٢٠٢٥ المبلغ (بالألف درهم)	٢٠٢٤ المبلغ (بالألف درهم)	
٦٣٧,٨٦٢	٥٠٥,٤١٦	الأرباح المحاسبية قبل الضريبة
(١٩٩,١٠٢)	(١٥٧,٨٨٨)	حصة الأرباح من شركة زميلة ومشروع مشترك
٤,٦٠٧	-	تعديلات الطرف ذي العلاقة
(٩١١)	-	دخل توزيعات الأرباح
-	١,٠٩١	الخسائر غير القابلة للخصم من الشركات التابعة
٢,٢١٣	١,٧٣٠	مصاريف غير قابلة للخصم
(١٨٢,٣٠٨)	-	إعفاء مؤقت بموجب القرار الوزاري رقم ١٢٠
٩٣٣	-	حصة تناسبية من الدخل من الاستثمارات المؤهلة
(٣٧٥)	(٣٧٥)	الإعفاء الموحد
٢٦٢,٩١٩	٣٤٩,٩٧٤	صافي الربح الخاضع للضريبة
٢٣,٦٦٣	٣١,٤٩٨	عند معدل ضريبة الدخل الإلزامية بدولة الإمارات العربية المتحدة البالغ ٩٪
(٣,١٨٤)	٦٠٩	(مصروف) / مزايا الضريبة المؤجلة
٢٠,٤٧٩	٣٢,١٠٧	مصروف ضريبة الدخل الحالية المفصّل عنه في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٦٣٧,٨٦٢	٥٠٥,٤١٦	الربح المحاسبي قبل الضريبة
٣,٢١١	٦,٣٥٠	معدل الضريبة الفعلي

بند موجودات الضريبة المؤجلة

تتعلق الضريبة المؤجلة بما يلي:

بيان المركز المالي الموحد	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
خسائر متاحة للتسوية مقابل خسائر خاضعة للضريبة في المستقبل	١,١١٥	٦٠٩	(٦٠٩)	(٦٠٩)	(٦٠٩)
فروقات مؤقتة أخرى	٥,٤٨٢	-	(٥,٤٨٢)	(٥,٤٨٢)	-
فوائد الضريبة المؤجلة	٦,٥٩٧	٦٠٩	(٥,٩٨٨)	(٥,٩٨٨)	(٦٠٩)
بند موجودات الضريبة المؤجلة	٦,٥٩٧	٦٠٩	(٥,٩٨٨)	(٥,٩٨٨)	(٦٠٩)

لدى المجموعة خسائر خاضعة للضريبة ظهرت لدى شركات تابعة بمبلغ ١٢,٤ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٦,٧ مليون درهم)، وهي متاحة لأجل غير محدد للتسوية مقابل الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل للشركة التي ظهرت فيها الخسائر. وثُبت بند موجودات الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالخسائر حيث يمكن استخدامها لتسوية الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل القريب.

لا توجد تبعات لضريبة الدخل تتعلق بتوزيع الأرباح من المشروع المشترك والشركة الشقيقة ودفع المجموعة لتوزيعات الأرباح لمساهميها في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٢٠٢٤.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٧- ضريبة دخل الشركات (تتمة)

الضريبة المؤجلة (تتمة)

بند مطلوبات الضريبة المؤجلة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
المبلغ	المبلغ
(بالآلاف درهم)	(بالآلاف درهم)
-	-
-	٩,١٧٢
-	٨٩٢
-	١٠,٠٦٤

كما في ١ يناير
مصروف الضريبة خلال السنة المثبتة في الأرباح أو الخسائر
مصروف الضريبة خلال السنة المثبتة في بنود الدخل الشامل الأخرى
كما في ٣١ ديسمبر

كما في تاريخ إعداد التقرير، تبلغ ضريبة الدخل المستحقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد ٥٧,٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣٢,١ مليون درهم) وتشمل ضريبة تكاملية بمبلغ ٣٧,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: لا شيء) (إيضاح ٣٨).

٣٨- الضريبة التكميلية

بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار الإصلاح الضريبي على المستوى الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ الذي ينطبق على ضرائب الدخل الناشئة عن القانون المشدع أو المطبق فعلياً لتنفيذ قواعد نموذج الركيزة الثانية التي أصدرتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، بما في ذلك قانون الضريبة الذي يطبق الحد الأدنى المحلي والمؤهل للضرائب التكميلية. بالإضافة إلى ذلك، صدر قرار مجلس الوزراء رقم (١٤٢) لسنة ٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والذي يوضح الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة. ومع ذلك، ونظراً لأن قواعد الركيزة الثانية تسري على الطرف المسيطر النهائي الذي تُدرج المجموعة ضمن بياناته المالية الموحدة، تسري القواعد على المجموعة. وبناءً عليه، تم وضع مخصص ملائم في البيانات المالية الموحدة.

المبلغ المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
-	٣٧,٤٠٧
-	٣٧,٤٠٧

مصروف الضريبة التكميلية
مصروف ضريبة الدخل المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٩- إعادة التصنيف

يلخص الجدول التالي التغييرات في أرقام المقارنة المعروضة في البيانات المالية الموحدة نتيجة لإعادة التصنيف التي جرت خلال السنة. لا تؤثر إعادة التصنيف جوهرياً على بيان المركز المالي الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد وبيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد.

بيان المركز المالي الموحد

حسب المعلن مسبقاً	إعادة التصنيف	حسب إعادة التصنيف	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٨٥٨,٦٤٣	(١١٤,٥٦٨)	١,٧٤٤,٠٧٥	نقد وأرصدة لدى البنوك (متداول)
(٦٥٤,٩٩٧)	١١٤,٣٨١	(٥٤٠,٦١٦)	ذمم دائنة تجارية وأخرى (متداول)
(٥,١٥١)	١٨٧	(٤,٩٦٤)	مطلوبات عقود الإيجار (غير متداولة)

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

حسب المعلن مسبقاً	إعادة التصنيف	حسب إعادة التصنيف	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(١,٠٠٧,٣٥٧)	(٦٥,٤٩١)	(١,٠٧٢,٨٤٨)	تكاليف مباشرة
(٢٥٤,٢٤٩)	٦٦,٦٢٠	(١٨٧,٦٢٩)	مصاريف عمومية وإدارية وبيعية
-	(١,١٢٩)	(١,١٢٩)	أرباح/(خسائر) التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
١٠٠,٧٥٤	٢,٠٢٨	١٠٢,٧٨٢	دخل تشغيلي آخر
١٥٩,٩١٦	(٢,٠٢٨)	١٥٧,٨٨٨	الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة شقيقة

دييار



Deyaar Development PJSC
deyaar.ae