

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

تقرير المراجعة والبيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة غير المدققة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

المحتويات	الصفحات
تقرير حول مراجعة البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة	١
بيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز	٢
بيان الأرباح أو الخسائر الموحد المرحلي الموجز	٣
بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي الموجز	٤
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي الموجز	٥
بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي الموجز	٦-٧
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة	٨ - ٢٢

هاتف: ٩٧١ ٤٧٠١٠١٠٠
ص.ب. ٩٢٦٧
فاكس: ٩٧١ ٤٣٣٢٤٠٠٤
dubai@ae.ey.com
www.ey.com
رخصة مهنية رقم ١٠٨٩٣٧

ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)
آي سي دي بروكفيلد بليس - الطابق الأرضي
شارع المستقبل - مركز دبي المالي العالمي
إمارة دبي - دولة الإمارات العربية المتحدة



تقرير حول مراجعة البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

المقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة المرفقة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعةً بـ "المجموعة")، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، والبيانات المرحلية الموجزة ذات العلاقة للأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والبيانات المرحلية الموجزة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية.

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، إعداد التقارير المالية المرحلية (المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤). إن مسؤوليتنا هي إعطاء استنتاج حول هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

مجال المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي رقم ٢٤١٠ الذي ينطبق على مهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنجزة من قبل مدقق حسابات المنشأة المستقلة". تتألف مراجعة البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة من طلب الاستفسارات بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن مجال عملية المراجعة أقل بكثير من مجال التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبناءً عليه فإنها لا تمكننا من الحصول على التأكيدات التي نطلعون على جميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بالتدقيق. بناءً على ذلك فإننا لا نبدي رأياً بخصوص التدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

عن ارنست ويونغ

وردة إبراهيم
رقم القيد: ١٢٥٨

٤ نوفمبر ٢٠٢٥

دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

بيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدققة)	(مدققة)	
الموجودات		
٥٤٥,٣٨٦	٥٥٣,٨٠٨	٦ الموجودات غير المتداولة
١١,٣١٣	١,٧٠٨	الممتلكات والمعدات
٩٢٢,٢٥٩	٨٨٣,٣٩٣	موجودات حق الاستخدام
١,٤٠٥,٧٤٥	١,٣٧٨,٨٦٤	العقارات الاستثمارية
٤٢٤,١٧٢	٢٢٤,٩٢٦	الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة
١,٨٦٣	٦٠٩	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٨,٨٤٧	٩,٩٧٨	بند موجودات الضريبة المؤجلة
٣,٣١٩,٥٨٥	٣,٠٥٣,٢٨٦	استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
الموجودات المتداولة		
١,٠٨٦,٩٩٨	٩٥٦,٠٨٢	١٠ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٣,١٠٤	٤,٤٧٣	المخزون
١,٢٠١,٤٩٥	٩٨٠,٩٥٧	٩ الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
-	٩٠,٠٠٠	دفعات مقدمة لشراء عقارات
١,٥٧٢	٤,٠٤٥	المستحق من أطراف ذات علاقة
١,٩٧٨,٢٠٤	١,٧٤٤,٠٧٥	١٢ النقد والأرصدة لدى البنوك
٤,٢٧١,٣٧٣	٣,٧٧٩,٦٣٢	
٧,٥٩٠,٩٥٨	٦,٨٣٢,٩١٨	إجمالي الموجودات
حقوق الملكية		
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	١٣ رأس المال
١٠٥,٨٩٧	١٠٥,٨٩٧	الاحتياطي القانوني
(١٠,٤٨٨)	(٩,٣٥٧)	احتياطي تقييم استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة
٩٥٤,٨٥١	٧٦٥,٢٤٣	الأرباح المستتقة
٥,٤٢٦,٠٩٨	٥,٢٣٧,٦٢١	حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
٤٤,٥٣٣	٢٧,٣٧٦	الحصص غير المسيطرة
٥,٤٧٠,٦٣١	٥,٢٦٤,٩٩٧	إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات		
٣٦٦,٦٩٢	٤١٥,٢٩٦	١٤ المطلوبات غير المتداولة
٢,٣٧٧	٣,١٦٩	القروض
٣٧,٣٢٥	٢٨,٠١٩	١٦ الذمم التجارية الدائنة والأخرى
١٨,٠٠٨	٥٢٣	الذمم المحتجزة الدائنة
١٧,٠٨٧	١٧,٥٢٢	مطلوبات عقود الإيجار
٤٤١,٤٨٩	٤٦٤,٥٢٩	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
المطلوبات المتداولة		
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	١٤ القروض
٦٧٥,٣٨١	٤٢٧,٨٦٥	١٥ الدفعات المقدمة من العملاء
٨٣٣,٢٤٨	٥٤٠,٦١٦	١٦ الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٩٦١	٢٩٧	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٩,٤٠٥	٣٣,٤٠٧	الذمم المحتجزة الدائنة
١٨,٥٠٢	٤,٩٦٤	١٧ مطلوبات عقود الإيجار
٣,٧٣٥	-	بند مطلوبات الضريبة المؤجلة
٥,٣٣٧	٤,١٣٦	ضريبة الدخل المستحقة
١,٦٧٨,٨٣٨	١,١٠٣,٣٩٢	مخصص المطالبات
٢,١٢٠,٣٢٧	١,٥٦٧,٩٢١	إجمالي المطلوبات
٧,٥٩٠,٩٥٨	٦,٨٣٢,٩١٨	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ ٤ نوفمبر ٢٠٢٥ من قبل:

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله على عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد المرحلي الموجز

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم (غير مدققة)		ألف درهم (غير مدققة)		ألف درهم (غير مدققة)	
الإيرادات		١,٤٤٧,٠٢١	١,٠٤٠,٥١٥	٥٢١,٥٩٢	٣٧٦,١١٠
التكاليف المباشرة		(٩٤٣,٥٢٥)	(٧٠١,٢٩١)	(٣٤٢,٩١١)	(٢٥٤,٥٦٥)
المصاريف العمومية والإدارية والبيعية		(٢٠٦,٢٢٤)	(١٨٩,٩٩٣)	(٦٧,٦٠٠)	(٦٥,٠٦٦)
دخل تشغيلي آخر		٣٨,٠٥٣	٨٠,٦٤٩	١٥,٢٠٦	٩,٢٣٤
تكاليف التمويل		(٢٧,٤٧٩)	(٣٥,٣٢٤)	(٨,٦٨٩)	(١٠,٧٤٣)
دخل التمويل		٢٦,٦١٢	٢٦,٤٥٢	١٠,٥٦٣	١٢,٤٥٧
٨	التغير في تقييم عقارات استثمارية - صافي الحصص من نتائج مشروع مشترك وشركة زميلة	٧,٤٠٥	-	(٣,٧٠٨)	-
		٨٣,٨٨١	١٢٧,٧٧٩	٣٤,٦٧٧	٧٨,٧٥٤
ربح الفترة قبل احتساب الضرائب		٤٢٥,٧٤٤	٣٤٨,٧٨٧	١٥٩,١٣٠	١٤٦,١٨١
٢٢	مصرف ضريبة الدخل	(١٩,٣٣٧)	(٢٠,٣٢٧)	(١,٢٨٦)	(٦,٣٨١)
الأرباح للفترة بعد احتساب الضرائب		٤٠٦,٤٠٧	٣٢٨,٤٦٠	١٥٧,٨٤٤	١٣٩,٨٠٠
الأرباح العائدة إلى: مالكي الشركة		٤٠٨,٤٠٠	٣٢٨,٤٦٠	١٥٧,٤٣٧	١٣٩,٨٠٠
الحصص غير المسيطرة		(١,٩٩٣)	-	٤٠٧	-
		٤٠٦,٤٠٧	٣٢٨,٤٦٠	١٥٧,٨٤٤	١٣٩,٨٠٠
٢١	ربحية السهم - الأساسية والمخفضة	٩,٣٣ فلس	٧,٥١ فلس	٣,٥٩ فلس	٣,٢٠ فلس

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي الموجز

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (غير مدققة)	
الربح للفترة		١٣٩,٨٠٠	
بنود الدخل الشامل الأخرى البنود التي لن يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى - صافي التغير في القيمة العادلة		١٥٧,٨٤٤	
إجمالي الدخل الشامل للفترة		٣٢٨,٤٦٠	
العائد إلى: مالكي الشركة		٤٠٦,٤٠٧	
الحصص غير المسيطرة		١٥٤,٧٧٤	
إجمالي الدخل الشامل للفترة		٤٠٥,٢٧٦	

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي الموجز

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

العائدة إلى مساهمي الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	الأرباح المستبقة	احتياطي تقييم استثمارات حقوق الملكية 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 في ١ يناير ٢٠٢٤
٣٢٨,٤٦٠	—	٣٢٨,٤٦٠	٣٢٨,٤٦٠	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
(١٨٢)	—	(١٨٢)	—	(١٨٢)	—	—	الربح للفترة
٣٢٨,٢٧٨	—	٣٢٨,٢٧٨	٣٢٨,٤٦٠	(١٨٢)	—	—	بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
(١,٠٠٠)	—	(١,٠٠٠)	(١,٠٠٠)	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
(١٧٥,٠٣٤)	—	(١٧٥,٠٣٤)	(١٧٥,٠٣٤)	—	—	—	تعديلات على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (راجع إيضاح ١١(ب))
٥,٠٩٠,٤٨٩	—	٥,٠٩٠,٤٨٩	٦٧١,٦٣٣	(١٥,٤٧٧)	٥٨,٤٩٥	٤,٣٧٥,٨٣٨	توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين (راجع إيضاح ١٣)
							الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)
٥,٢٦٤,٩٩٧	٢٧,٣٧٦	٥,٢٣٧,٦٢١	٧٦٥,٢٤٣	(٩,٣٥٧)	١٠٥,٨٩٧	٤,٣٧٥,٨٣٨	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
٤٠٦,٤٠٧	(١,٩٩٣)	٤٠٨,٤٠٠	٤٠٨,٤٠٠	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
(١,١٣١)	—	(١,١٣١)	—	(١,١٣١)	—	—	الربح للفترة
٤٠٥,٢٧٦	(١,٩٩٣)	٤٠٧,٢٦٩	٤٠٨,٤٠٠	(١,١٣١)	—	—	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
١٩,١٥٠	١٩,١٥٠	—	—	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
(٢١٨,٧٩٢)	—	(٢١٨,٧٩٢)	(٢١٨,٧٩٢)	—	—	—	مساهمة رأس المال خلال الفترة
٥,٤٧٠,٦٣١	٤٤,٥٣٣	٥,٤٢٦,٠٩٨	٩٥٤,٨٥١	(١٠,٤٨٨)	١٠٥,٨٩٧	٤,٣٧٥,٨٣٨	توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين (راجع إيضاح ١٣)
							الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي الموجز

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

فترة التسعة أشهر المنتهية في	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	ألف درهم	ألف درهم
	(غير مدققة)	(غير مدققة)

إيضاح

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

الربح للفترة قبل احتساب الضريبة

٣٤٨,٧٨٧ ٤٢٥,٧٤٤

التعديلات على البنود التالية:

استهلاك الممتلكات والمعدات

١٤,٩٨٢ ١٤,٤٩٤

استهلاك بند موجودات حق الاستخدام

— ٣,٥٦٨

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٣,١٦٦ ٣,٦٩٦

عكس مخصص مقابل العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

(٥,٩٢٣) (١٢٤)

انخفاض القيمة مقابل الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة

٧,٤٠٩ ٤٧٧

والموجودات المالية الأخرى

— ١,٢٠١

مخصص مقابل المطالبات

(٢٦,٤٥٢) (٢٦,٦١٢)

دخل التمويل

٣٥,٣٢٤ ٢٧,٤٧٩

تكاليف التمويل

— (٧,٤٠٥)

التغير في تقييم العقارات الاستثمارية

(١٢٦,٤٤٤) (٨٣,٨٨١)

الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة زميلة

٢٥٠,٨٤٩ ٣٥٨,٦٣٧

التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل

التغيرات في رأس المال العامل:

عقار محتفظ به لغرض التطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكلفة المشروع)

٨٢,٦٣٩ (٢٠,١٢١)

الذمم المدينة التجارية والأخرى

(٥٥,٠٧٢) (٤١٩,٠٥٠)

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

٢٥٥,٥٥٠ ٢,٤٩١

المخزون

١,٨٤٤ ١,٣٦٩

ذمم محتجزة دائنة

٢٢,٤٨٨ ١٥,٣٠٤

الدفعات المقدمة من العملاء

٧٥,٣٠٧ ٢٤٧,٥١٦

الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٣٩,٩٥٠ ٢٩٢,٢٠٧

مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة

(٣٢١) ٦٦٤

التدفقات النقدية التشغيلية بعد التغيرات في رأس المال العامل

٦٧٣,٢٣٤ ٤٧٩,٠١٧

سداد مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

(٧٩٦) (٤,١٣١)

سداد ضريبة الدخل

— (٦,٦٩٤)

صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

٦٧٢,٤٣٨ ٤٦٨,١٩٢

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي الموجز (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

فترة التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)

إيضاحات

(١٣,٠٧٣)	(٧,٤٦٤)
(٥٢٢)	(٨١٦)
٢٥,٢٦٦	٥٧,٠٠٠
٧٢,٢٣٤	-
١٨,٠٠٠	١٩١,٠٠٠
١٧,٥٧٤	٢٥,٣٨٣
١١٩,٤٧٩	٢٦٥,١٠٣

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

إضافات إلى الممتلكات والمعدات

إضافة إلى العقارات الاستثمارية

توزيعات أرباح من مشروع مشترك وشركة زميلة

سداد رأس مال مساهم به من مشروع مشترك

صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر

دخل تمويل مقبوض

صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

تسديد مطلوبات عقود الإيجار

تسديد قروض

سحب قروض

تكاليف تمويل مدفوعة

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

-	(١٤,٥٥٥)	١٧
(١٣٠,٦٥٩)	(٧٠,٠٠٠)	١٤
-	٢١,٣٩٦	١٤
(٣٧,٣١٨)	(٢٦,٢١٥)	
(١٧٥,٠٣٤)	(٢١٨,٧٩٢)	١٣
(٣٤٣,٠١١)	(٣٠٨,١٦٦)	

صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية

النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة

النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

٤٤٨,٩٠٦	٤٢٥,١٢٩	
٨٣٣,٥٥٥	١,٤٤٣,٠٧٥	
١,٢٨٢,٤٦١	١,٨٦٨,٢٠٤	١٢

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١ - الوضع القانوني والأنشطة

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

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

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

٢ - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية على أساس أنها ستقوم بمواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

لا تشمل البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة على كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإكمال البيانات المالية الموحدة السنوية المعدة بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وينبغي أن تقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. وعلاوة على ذلك، إن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ لا تعتبر بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بالكامل.

يُعاد تصنيف بعض أرقام المقارنة حتى تتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة. ليس للتصنيف أي تأثير جوهري على بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة الموجز المرحلي وبيان الدخل الشامل الموحد الموجز المرحلي وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة الموجز المرحلي وبيان التدفقات النقدية الموحدة الموجز المرحلي.

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الأنشطة الرئيسية
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	خدمات إدارة المرافق
نيشن وايد ريلتورز ذ.م.م*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الوساطة وخدمات أخرى ذات علاقة
ديار للضيافة ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الاستشارات العقارية
ديار فينتشر ذ.م.م*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
فلامنجو كريك ذ.م.م**	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
بيروت باي ش.م.ل.*	لبنان	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار وست آسيا كوبرايف يو آي ***	هولندا	-	%١٠٠	%١٠٠	شركة استثمار قابضة
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	إدارة جمعيات الملاك
شركة ديار التواصل للتطوير العقاري***	السعودية	-	%١٠٠	%١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار لإدارة العقارات ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	إدارة العقارات
مونترور ش.م.م*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	بيع وشراء وتطوير العقارات
ذا اتريا ش.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	إدارة الفنادق
ديار هولدنغ شركة الشخص الواحد ش.م.م *	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الاستثمار في المشاريع التجارية/ الصناعية وإدارتها
بيلا روز للتطوير العقاري ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	بيع وشراء وتطوير العقارات
نيشن وايد لخدمات الإدارة ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	خدمات تبريد المناطق
البرشاء ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	تأجير الفنادق والشقق الفندقية
موننت روز منطقة حرة - ذ.م.م (ومسجلة أيضاً باسم ميلينيوم مونترور للشقق الفندقية ذ.م.م الصادرة عن دائرة دبي الاقتصادية)	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الفنادق والخدمات الترفيهية
ديار باي للتطوير العقاري ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	بيع وشراء وتطوير العقارات
ريفاج للتطوير العقاري ذ.م.م	الإمارات	%٥٢	%٥٢	%٥٢	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار ام القيوين الواجبة البحرية ذ.م.م	الإمارات	%٥٠	-	-	الاستثمار والتطوير العقاري
المشروع المشترك					
أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	%٥٠	%٥٠	%٥٠	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركات الزميلة					
سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	جزر الكايما	%٢٢,٧٢	%٢٢,٧٢	%٢٢,٧٢	الاستثمار والتطوير العقاري

*لم تقم هذه المنشآت بتنفيذ أية أنشطة تجارية خلال الفترة.

**تخضع هذه المنشآت للتصفية ولم تقم بتنفيذ أية أنشطة تجارية خلال الفترة.

***تمت تصفية هذه المنشآت خلال الفترة

٢ - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تتمة)

١-٢ أساس الإعداد (تتمة)

قياس القيمة العادلة

تُدرج جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة أو التكلفة السابقة باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى والعقارات الاستثمارية التي تُقاس بالقيمة العادلة. إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى لا تختلف كثيراً عن قيمتها المدرجة في تاريخ إعداد التقارير المالية.

٢-٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي تتبعها المجموعة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة مماثلة لتلك المتبعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، باستثناء اتباع المعايير الجديدة السارية المفعول كما في ١ يناير ٢٠٢٥. لم تقم المجموعة بالاتباع المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة ولم يسر مفعولها بعد.

(أ) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة السارية للفترة الحالية

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

- التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ فيما يتعلق بعدم إمكانية صرف العملة.

(ب) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار والتي لم يسر مفعولها بعد ولم يتم اتباعها بشكل مبكر

لم تتبع المجموعة مبكراً المعايير الجديدة والمعدلة التالية التي صدرت لكن لم يسر مفعولها بعد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ كما يلي:

يسري مفعولها للفترات
السنوية التي تبدأ في أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

تصنيف الأدوات المالية وقياسها - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧
عقود تشتترط استخدام الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧
التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد ١١
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ - العرض والإفصاح في البيانات المالية
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة التي لا تخضع للمحاسبة العامة: الإفصاحات
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨
فيما يتعلق بمعالجة عمليات البيع أو المساهمة بالموجودات من المستثمرين

تتوقع المجموعة أن يتم اتباع هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاتباع هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

٣ - التقديرات والافتراضات

إن إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة يستوجب على الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها التي تم تطبيقها على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٤ - إدارة المخاطر المالية

من المحتمل أن تتعرض أنشطة المجموعة لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في:

- مخاطر السوق (تشمل مخاطر صرف العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر التدفقات النقدية ومخاطر أسعار الفائدة بالقيمة العادلة)
- مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

لا تشمل البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة على كافة المعلومات والإفصاحات بشأن إدارة المخاطر المالية التي يلزم تقديمها في البيانات المالية الموحدة السنوية، وعليه يتعين قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. إن أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية لدى المجموعة تتوافق مع الأهداف والسياسات المفصّل عنها في البيانات المالية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٥ - معلومات حول القطاعات

القطاع التشغيلي

يعتبر مجلس الإدارة بمثابة المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية لدى المجموعة. يأخذ مجلس الإدارة بعين الاعتبار أنشطة المجموعة ككل عند اتخاذ القرارات.

صنفت الإدارة القطاعات التشغيلية بناء على القطاعات التي تم تحديدها لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تنقسم المجموعة إلى ثلاث قطاعات تشغيلية رئيسية هي: قطاع التطوير العقاري (بما في ذلك أنشطة بيع وتأجير العقارات) وقطاع إدارة العقارات والمرافق والأنشطة المرتبطة بالضيافة.

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

الإجمالي ألف درهم	الضيافة ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)			
١,٤٤٧,٠٢١	٧٥,٨٧٣	١٣٦,١٩٨	١,٢٣٤,٩٥٠
٤٠٦,٤٠٧	١٩,٤٣٣	١٤,٨١٠	٣٧٢,١٦٤
إيرادات القطاع - خارجية			
أرباح القطاع			
توقيت تثبيت الإيرادات			
١٠٤,٧٣٦	٨,٣٥٨	١٣,٠٨٦	٨٣,٢٩٢
١,٣٤٢,٢٨٥	٦٧,٥١٥	١٢٣,١١٢	١,١٥١,٦٥٨
١,٤٤٧,٠٢١	٧٥,٨٧٣	١٣٦,١٩٨	١,٢٣٤,٩٥٠
تم نقلها في وقت معين			
مثبتة على مدى فترة زمنية			

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٥ - معلومات حول القطاعات (تتمة)

القطاع التشغيلي (تتمة)

أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	الضيافة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
<i>فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)</i>			
٨٤٧,٨١١	١١٨,١٩٥	٧٤,٥٠٩	١,٠٤٠,٥١٥
٢٩٨,٤١٨	١٠,٦٤٧	١٩,٣٩٥	٣٢٨,٤٦٠
إيرادات القطاع - خارجية			
أرباح القطاع			
<i>توقيت تثبيت الإيرادات</i>			
١٢٥,٦٠٤	١٠,٦٧٠	٨,٠٥٢	١٤٤,٣٢٦
٧٢٢,٢٠٧	١٠٧,٥٢٥	٦٦,٤٥٧	٨٩٦,١٨٩
٨٤٧,٨١١	١١٨,١٩٥	٧٤,٥٠٩	١,٠٤٠,٥١٥

تثبت الإيرادات من أنشطة التطوير العقاري والإيرادات من الضيافة وإدارة العقارات والمرافق في وقتٍ معين وبمرور الوقت.

المعلومات الجغرافية

ليست هناك موجودات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: لا شيء).

٦ - الممتلكات والمعدات

تتضمن أرصدة الممتلكات والمعدات المباني والتحسينات على المباني المستأجرة والأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية والسيارات والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

قامت الإدارة بمراجعة تقييمات جميع الفنادق الثلاث وترى أنه لا يوجد فرق كبير في القيمة القابلة للاسترداد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

إن الأرض والمباني بقيمة دفترية ٤٦٤,٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة - ٤٦٨,٧ مليون درهم) مرهونة بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٤).

خلال الفترة الحالية، أعادت المجموعة تصنيف وحدة بمبلغ ١,٤ مليون درهم من الممتلكات والمعدات إلى العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع بناءً على التغير في استخدام الوحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ١,٦ مليون درهم) (إيضاح ١٠).

إن سياسة المجموعة لاستهلاك الموجودات تكون باستخدام طريقة القسط الثابت، وفق معدلات محتسبة لتخفيض تكلفة الموجودات إلى قيمتها المتبقية المقدرة. تقوم المجموعة باحتساب استهلاك المباني على مدى ٥٠ سنة بينما يتم احتساب استهلاك الأثاث والتجهيزات على مدى فترة من ٥ سنوات إلى ١٥ سنة. بالإضافة إلى ذلك، بلغت مصاريف الاستهلاك لدى المجموعة في الفترة الحالية ١٤,٥ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ - غير مدققة: ١٥ مليون درهم).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
 لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٧- موجودات حق الاستخدام

لدى المجموعة عقود إيجار للمركبات والمباني المختلفة المستخدمة في عملياتها.

وتُستهلك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت كما يلي:

٣ سنوات	المركبات
٣ سنوات	المباني

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

التكلفة	المباني ألف درهم	المركبات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في ١ يناير ٢٠٢٤	—	٥,٠٩٢	٥,٠٩٢
إضافات خلال السنة	—	٩٠٠	٩٠٠
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	—	٥,٩٩٢	٥,٩٩٢
إضافات خلال السنة	١٢,٨٤٢	٣٣١	١٣,١٧٣
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	١٢,٨٤٢	٦,٣٢٣	١٩,١٦٥
الاستهلاك المتراكم			
كما في ١ يناير ٢٠٢٤	—	٢,٣٠٠	٢,٣٠٠
المحمل للسنة	—	١,٩٨٤	١,٩٨٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	—	٤,٢٨٤	٤,٢٨٤
المحمل للسنة	٢,٦٣٨	٩٣٠	٣,٥٦٨
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٢,٦٣٨	٥,٢١٤	٧,٨٥٢
صافي القيمة الدفترية			
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	١٠,٢٠٤	١,١٠٩	١١,٣١٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	—	١,٧٠٨	١,٧٠٨

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٨ - العقارات الاستثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	أخرى *	شقق خدمية	وحدات التجزئة	وحدات المخازن	المواقف	
إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
			٣	٣	٣	٣	٣
							تسلسل القيمة العادلة
							القيمة العادلة في بداية فترة التقرير / السنة
٨٧١,٣٦٧	٨٨٣,٣٩٣	١٩٦,١١٢	٣٠٩,٥٩٣	٢٨٩,٥٩١	١٣,٨٩٩	٧٤,١٩٨	
٧,٤٦٦	٣١,٥٩٠	٣١,٤٠٤	-	١٨٦	-	-	إضافات / تعديلات المحول (إلى) / من عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع
٤,٥٦٠	(١٢٩)	-	-	-	(١٢٩)	-	
-	٧,٤٠٥	٧,٤٠٥	-	-	-	-	التغير في التقييم
							القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير / سنة التقرير
٨٨٣,٣٩٣	٩٢٢,٢٥٩	٢٣٤,٩٢١	٣٠٩,٥٩٣	٢٨٩,٧٧٧	١٣,٧٧٠	٧٤,١٩٨	

* يتضمن مبنى للاستخدام المتنوع ومبنى للإيجار وشقق سكنية.

تقع جميع العقارات الاستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة وتمثل عقارات محتفظ بها بالقيمة العادلة وتتم معالجة أية أرباح/خسائر في القيمة العادلة ضمن نموذج القيمة العادلة بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أعادت المجموعة تصنيف بعض وحدات المتاجر التي قيمتها ٠,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة) - لا شيء) إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على التغير في استخدام هذه الوحدات. ولم تقم المجموعة بإعادة تصنيف أي وحدات خلال الفترة الحالية من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة - ٤,٦ مليون درهم) (إيضاح ١٠).

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٤٨٨,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٤٨٧,٨ مليون درهم) مقابل قروض بنكية (إيضاح ١٤).

قامت الإدارة بمراجعة تقييمات السنة السابقة لجميع عقاراتها الاستثمارية وترى أنه لا يوجد فرق كبير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الحركة أعلاه. ومع ذلك، ستجري الإدارة تقييماً شاملاً بنهاية السنة.

٩ - الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
١,٢٣٢,٣٤١	٨١٢,٠٩٣
٣٩٣,٣٢٦	٣٩٣,٧٩٠
١,٦٢٥,٦٦٧	١,٢٠٥,٨٨٣
١,٢٠١,٤٩٥	٩٨٠,٩٥٧
٤٢٤,١٧٢	٢٢٤,٩٢٦
١,٦٢٥,٦٦٧	١,٢٠٥,٨٨٣

ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة لم يصدر بها فواتير (راجع (١) أدناه)
الذمم المدينة الأخرى (راجع (٢) أدناه)

متداولة
غير متداولة
الإجمالي

١ - الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
الذمم التجارية المدينة
مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهرا

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
١٦٢,٧٥٧	١٦٥,٢٧١
٦٤٥,٤١٢	٤٢١,٨٩٦
٤٢٤,١٧٢	٢٢٤,٩٢٦
١,٢٣٢,٣٤١	٨١٢,٠٩٣

موجودات العقود
مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهرا ولم يصدر بها فواتير
مبالغ مستحقة القبض بعد ١٢ شهرا ولم يصدر بها فواتير

إن الذمم التجارية المدينة المذكورة أعلاه هي بعد تنزيل مخصص انخفاض القيمة البالغ ١٢٦,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ١٢٥,٧ مليون درهم) المتعلق بالذمم التجارية المدينة متأخرة السداد. وتعدّ جميع الذمم التجارية المدينة الأخرى قابلة للاسترداد

٢ - الذمم المدينة الأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
٩٤,٥٧١	١٣٢,٣٩٩
٢٢,٦٢٥	١٢,٤٣٢
١٧٩,٧٥١	١٦٠,٤٦٥
١٠٥,٤٢٥	٩٧,٥٤٠
٤٠٢,٣٧٢	٤٠٢,٨٣٦
(٩,٠٤٦)	(٩,٠٤٦)
٣٩٣,٣٢٦	٣٩٣,٧٩٠

سلفيات إلى المقاولين
سلفيات إلى الموردين
مبالغ مدفوعة مقدماً وتكلفة مشروع مؤجلة
أخرى

ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة

١٠ - العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

تتضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع قطعة أرض محتفظ بها للتطوير المستقبلي وعقارات قيد التطوير وعقارات مكتملة محتفظ بها في المخزون.

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

خلال الفترة الحالية، أعادت المجموعة تصنيف وحدة من الممتلكات والمعدات إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بمبلغ ١,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة - ١,٦ مليون درهم) بناءً على تغيير في استخدام الوحدة (إيضاح ٥).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٠ - العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (تتمة)

أعادت المجموعة تصنيف بعض وحدات المتاجر التي قيمتها ٠,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة) - لا شيء) إلى العقارات الاستثمارية بناءً على التغير في استخدام هذه الوحدات. ولم تقم المجموعة بإعادة تصنيف أي وحدات خلال الفترة الحالية من العقارات المحتفظ بها للتطوير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة - ٤,٦ مليون درهم) (إيضاح ٨).

تم رهن قطع أراضي تشمل مشاريع قيد التطوير بإجمالي قيمة دفترية ٤٢٦,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٤٤٤ مليون درهم) بالإضافة إلى عقارات مكتملة بإجمالي قيمة دفترية ٣٥,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٣٥,٢ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٤).

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة بتثبيت مبلغ ٨٢٤,٣ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٨٥٢,٩ مليون درهم ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ - غير مدققة: ٥٨٨,١ مليون درهم) مدرج في الأرباح أو الخسائر ضمن "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المثبتة البالغة ١,١٩٦ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ١,١٩٣,٩ مليون درهم ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ - غير مدققة: ٨١٦,٨ مليون درهم).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٧٩٥,٩ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: 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.

١١ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الأساسيين وموظفي الإدارة العليا والشركات الزميلة والمشاريع المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي تخضع للسيطرة أو السيطرة المشتركة، بشكل مباشر أو غير مباشر، للمساهمين الرئيسيين أو أعضاء مجلس الإدارة، أو تلك التي بإمكانهم التأثير عليها إدارياً بشكل جوهري.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة خلال الفترة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية بالأسعار والشروط المتفق عليها مع إدارة المجموعة.

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)

المساهم الرئيسي النهائي			
الدخل التشغيلي / الدخل التمويلي الآخر	٩,٧٢٨	١٣,٧٤٦	٣,٥٤٨
تكاليف التمويل	(١٨,٧٤٧)	(٢٤,١٨٣)	(٥,٧٢٠)
قروض مسحوبة	٢١,٢٩٦	-	٩٢٧
سداد قروض	(٤٥,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠)
المشروع المشترك	٢,٩٠٣	٧٠٩	١,٦٦١
الدخل التشغيلي الآخر	٥٥,٠٠٠	٢٥,٢٦٦	-
دخل توزيعات الأرباح	-	٧٢,٢٣٤	-
سداد رأس مال مساهم به	-	-	-
الشركة الزميلة	٢,٠٠٠	-	-
دخل توزيعات الأرباح	-	-	-

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١١ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ب) مكافآت موظفي الإدارة العليا

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)
٨,٨٠٨	١٠,٤٨٤	٢,٨٠٣	٣,٤٦٨
٣٤٧	٣٩٣	٢٠٩	٩٢
٤,١٦٣	—	١,٠٨٨	—
٣٨٠	١٥٠	١٠٥	٥٠
١٣,٦٩٨	١١,٠٢٧	٤,٢٠٥	٣,٦١٠

رواتب وإمزايا أخرى قصيرة الأجل للموظفين
مكافآت إنهاء الخدمة واللاحقة لنهاية الخدمة
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة*
أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة

* خلال الفترة الحالية، بدأت الإدارة في احتساب مكافآت أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وتثبيت هذه المكافآت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد المرحلي الموجز. وخلال الفترات/السنوات السابقة، اعتادت الإدارة على تثبيت المكافآت مباشرة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي الموجز.

خلال الفترة الحالية، تم تثبيت مخصص إضافي لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٠,٩ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد المرحلي الموجز، والتي تعود إلى السنة السابقة، بناءً على الموافقة النهائية للمساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٥ (خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ - غير مدققة - ١ مليون درهم في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي الموجز).

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)	(مدققة)
مندولة			
المستحق من المساهم الرئيسي النهائي	١,٣٤٦	١,٣٤٦	١,٣٤٦
المستحق من مشروع مشترك	١٨٢	١٨٢	٢,٦٧٣
المستحق من أطراف ذات علاقة أخرى	١,٤١٠	١,٤١٠	١,٤١٠
ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة	٢,٩٣٨	٥,٤٢٩	(١,٣٨٤)
	١,٥٧٢	٤,٠٤٥	٤,٠٤٥

يتضمن النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك مبالغ محتفظ بها لدى المساهم الرئيسي النهائي للمجموعة وأرصدة حسابات بنكية بمبلغ ٧١٧,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ١٥٩,٥ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ١٦٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٥٦٥ مليون درهم)، بمعدلات الربح السائدة في السوق.

مخصص انخفاض القيمة

لتحديد مخصص انخفاض القيمة، طبقت الإدارة بعض الافتراضات والأحكام الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية من أجل تحديد الخسارة الائتمانية المتوقعة. تتضمن تلك الافتراضات والأحكام استخدام معلومات مستقبلية متنوعة يمكن أن تؤثر على توقيت و / أو مبلغ الاسترداد.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١١ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(د) يتألف المبلغ المستحق إلى أطراف ذات علاقة من:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)
٨٥٨	١٩٦
١٠٣	١٠١
٩٦١	٢٩٧

متداولة

مستحق إلى المساهم الرئيسي النهائي
مستحق إلى طرف آخر ذي علاقة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، بلغت قيمة القروض البنكية من المساهم الرئيسي النهائي مبلغ ٤٠١,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٤٢٤,٨ مليون درهم)، وتخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٤).

١٢ - النقد والأرصدة لدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)
٤٢٠	٤٩٣
١,٧٥٥,٧٥٥	٩٣٩,٢٦٧
٢٢٣,٠٠٠	٨٠٥,٨٨١
١,٩٧٩,١٧٥	١,٧٤٥,٦٤١
(٩٧١)	(١,٥٦٦)
١,٩٧٨,٢٠٤	١,٧٤٤,٠٧٥
(١١٠,٠٠٠)	(٣٠١,٠٠٠)
١,٨٦٨,٢٠٤	١,٤٤٣,٠٧٥

النقد في الصندوق
حسابات جارية
ودائع ثابتة

ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة

النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، صافي

ناقصاً: الودائع لأجل التي تستحق في الأصل بعد أكثر من ثلاثة أشهر

النقدية وشبه النقدية

تشتمل الحسابات البنكية على أرصدة بمبلغ ١,٦٢٥.٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ١٤٤,٤ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة لاشيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٢٧٨ مليون درهم) درهم تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان.

تشمل حسابات الضمان هذه حسابات الضمان الخاصة بالمشروع حيث يتم تحصيل المبالغ مقابل بيع العقارات وتكون متاحة للمدفوعات المتعلقة ببناء عقارات للتطوير.

لا يشمل رصيد الحسابات البنكية رصيد بمبلغ ١١٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: 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 للمدفوعات إدارة وصيانة العقارات.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٣ - رأس المال

يتألف رأس المال في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ من ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهم) بقيمة ١ درهم للسهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٥، وافق المساهمون على توزيعات أرباح عن الأسهم العادية بقيمة ٢١٨,٨ مليون درهم [٥ فلس للسهم] وتم دفعها خلال الفترة (٢٠٢٤ - ١٧٥,٠٤ مليون درهم [٤ فلس للسهم]).

١٤ - القروض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠
٣٦٦,٦٩٢	٤١٥,٢٩٦
٤٢٦,٦٩٢	٤٧٥,٢٩٦
التزامات التمويل الإسلامي	
متداولة	
غير متداولة	
إجمالي القروض	

١ يناير ٢٠٢٤	ألف درهم
مبالغ مسحوبة	٦٤٤,٣١٧
مبالغ مسددة	٣,٢٩٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)	(١٧٢,٣١٧)
	٤٧٥,٢٩٦
١ يناير ٢٠٢٥	٤٧٥,٢٩٦
مبالغ مسحوبة	٢١,٣٩٦
مبالغ مسددة	(٧٠,٠٠٠)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)	٤٢٦,٦٩٢

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإجارة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي (ش.م.ع.) (مساهم الأغلبية النهائي) بقيمة ٤٠١,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٤٢٤,٨ 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 المساهم الرئيسي والبنوك المحلية الأخرى معدلات ربح بالأسعار السائدة في السوق وتسد على أقساط ربع سنوية على مدى فترة من سنتين إلى عشر سنوات من تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: سنتين إلى ثمان سنوات). إن مبلغ ٤٧٧,٣ 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 ٤٦٢,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة - ٤٧٩,٢ مليون درهم) (إيضاح ١٠)، والممتلكات والمعدات بقيمة ٤٦٤,٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة - ٤٦٨,٧ مليون درهم) (إيضاح ٦) والعقارات الاستثمارية بقيمة ٤٨٨,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة - ٤٨٧,٨ مليون درهم) (إيضاح ٨).

١٥ - 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 المرحلي الموجز، تماشياً مع سياسة تثبيت الإيرادات للمجموعة بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

١٦ - الذمم التجارية الدائنة والأخرى

تشتمل الذمم التجارية الدائنة والأخرى على ذمم تجارية دائنة في سياق الأعمال الاعتيادية ومخصص المطالبات المرفوعة من قبل أطراف أخرى وعملاء ضد المجموعة. يتضمن ذلك المطالبة القانونية المقدمة من العملاء ضد المجموعة لاسترداد المدفوعات الجزئية التي تم سدادها لشراء بعض الوحدات العقارية. وفقاً للقانون رقم ١٣ لعام ٢٠٠٨ وتعديله اللاحق من خلال القانون رقم ٩ لعام ٢٠٠٩ المعمول به في إمارة دبي، قامت المجموعة في وقت سابق بمصادرة المبالغ بسبب عدم قيام العملاء بدفع الأرصدة القائمة وفقاً لاتفاقية البيع والشراء. تستند المخصصات على أفضل تقدير للإدارة بعد الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المحتملة فيما يتعلق بالمطالبة على أساس كل حالة على حدة.

١٧ - مطلوبات عقود الإيجار

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	الإجمالي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ألف درهم	عقارات استثمارية ألف درهم	موجودات حق الاستخدام ألف درهم	
٢,٨٢٤	٥,٤٨٧	٣,٧٥٤	١,٧٣٣	كما في ١ يناير
٨,٥٢١	٤٣,٩٤٧	٣٠,٧٧٤	١٣,١٧٣	إضافات خلال السنة
١٤٦	١,٦٣١	١,٢٠٩	٤٢٢	ازدياد الفائدة
(٦,٠٠٤)	(١٤,٥٢٥)	(٩,٥٤١)	(٤,٩٨٤)	مدفوعات خلال السنة
٥,٤٨٧	٣٦,٥١٠	٢٦,١٦٦	١٠,٣٤٤	الرصيد الختامي
٤,٩٦٤	١٨,٥٠٢			مطلوبات عقود الإيجار المتداولة
٥٢٣	١٨,٠٠٨			مطلوبات عقود الإيجار غير المتداولة

١٨ - التعهدات

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، بلغ إجمالي تعهدات المجموعة ٨٨٦,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٧٩٥,٤ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت كما في ذلك التاريخ.

١٩ - الالتزامات الطارئة

المطلوبات الطارئة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة تتعلق بضمان حسن الأداء و ضمانات صادرة من البنوك، في سياق الأعمال العادية، بمبلغ ٥٥٩,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٥١٧,٥ مليون درهم)، والتي تتضمن بشكل أساسي ضمانات أداء بمبلغ ٥٤٢,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٥٠٠,١ مليون درهم) صادرة لمؤسسة التنظيم العقاري للمشاريع قيد التطوير. كما يوجد لدى المجموعة مطلوبات طارئة، نيابة عن شركة تابعة (قيد التصفية)، فيما يتعلق بضمانات صادرة عن أحد البنوك بمبلغ ٣,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٣,٤ مليون درهم). تتوقع المجموعة أنه لن تنشأ مطلوبات جوهرية من ضمانات حسن الأداء وال ضمانات الأخرى هذه.

المطالبات القانونية

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق بعدة مطالبات محتملة من العملاء، وحيثما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين مخصصات كافية مقابل أية مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة للمشورة المقدمة من المستشارين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه من غير المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجة كبيرة من قبل المجموعة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر المحاسبية. وقد اختارت المجموعة عدم عرض كافة الإفصاحات الكاملة المطلوبة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة "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.

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 من غير المحتمل أن ينتج عن هذه المطلوبات الطارئة تدفقات نقدية خارجة من المجموعة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٠ - الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)	التكلفة المطفأة ألف درهم	استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
<i>الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز</i>			
أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	-	٨,٨٤٧	٨,٨٤٧
الذمم التجارية المدينة و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	١,٣٢٨,٧٢٠	-	١,٣٢٨,٧٢٠
باستثناء المصاريف والمبالغ المدفوعة مقدماً	١,٥٧٢	-	١,٥٧٢
المستحق من أطراف ذات علاقة	١,٩٧٨,٢٠٤	-	١,٩٧٨,٢٠٤
النقد والأرصدة لدى البنوك	٣,٣٠٨,٤٩٦	٨,٨٤٧	٣,٣١٧,٣٤٣

<i>المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز</i>			
الذمم التجارية الدائنة والأخرى	٨٣٥,٦٢٥	-	٨٣٥,٦٢٥
مطلوبات عقود الإيجار	٣٦,٥١٠	-	٣٦,٥١٠
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٩٦١	-	٩٦١
الذمم المحتجزة الدائنة	٧٦,٧٣٠	-	٧٦,٧٣٠
القروض	٤٢٦,٦٩٢	-	٤٢٦,٦٩٢
	١,٣٧٦,٥١٨	-	١,٣٧٦,٥١٨

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)	التكلفة المطفأة ألف درهم	استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
<i>الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز</i>			
أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	-	٩,٩٧٨	٩,٩٧٨
الذمم التجارية والعقود المدينة والذمم المدينة الأخرى باستثناء	٩٠٠,٥٨٧	-	٩٠٠,٥٨٧
المصاريف والمبالغ المدفوعة مقدماً	٤,٠٤٥	-	٤,٠٤٥
المستحق من أطراف ذات علاقة	١,٧٤٤,٠٧٥	-	١,٧٤٤,٠٧٥
النقد والأرصدة لدى البنوك	٢,٦٤٨,٧٠٧	٩,٩٧٨	٢,٦٥٨,٦٨٥

<i>المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز</i>			
الذمم التجارية الدائنة والأخرى	٥٤٣,٧٨٥	-	٥٤٣,٧٨٥
مطلوبات عقود الإيجار	٥,٤٨٧	-	٥,٤٨٧
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٢٩٧	-	٢٩٧
الذمم المحتجزة الدائنة	٦١,٤٢٦	-	٦١,٤٢٦
القروض	٤٧٥,٢٩٦	-	٤٧٥,٢٩٦
	١,٠٨٦,٢٩١	-	١,٠٨٦,٢٩١

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٠ - الأدوات المالية حسب الفئة (تتمة)

يوضح الجدول التالي الموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة وفقاً لطريقة التقييم:

المستوى ١ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٨,٨٤٧	٨,٨٤٧
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)	
أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	
٩,٩٧٨	٩,٩٧٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)	
أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة والأرصدة البنكية والودائع الثابتة طويلة الأجل من المفترض أن تقارب قيمها العادلة مع الوضع في الحسبان الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. تم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية لأغراض الإفصاح من خلال خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية وفقاً لمعدل الفائدة الحالي في السوق متاح للمجموعة لأدوات مالية مماثلة. إن الذمم المدينة والدائنة الأخرى تقارب قيمها العادلة.

٢١ - ربحية للسهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق تقسيم الربح بعد الضريبة للفترة العائد إلى مالكي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال الفترة. لا توجد أي أدوات أو بنود أخرى يمكن أن تسبب تأثيراً مخففاً على حساب ربحية السهم.

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)
٤٠٨,٤٠٠	٣٢٨,٤٦٠	١٥٧,٤٣٧	١٣٩,٨٠٠
الأرباح بعد احتساب الضرائب للفترة العائدة إلى مالكي الشركة (بالألف درهم)			
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالألف)			
٩,٣٣	٧,٥١	٣,٥٩	٣,٢٠
ربحية السهم العادية - الأساسية والمخفضة (بالفلس)			

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٢٢ - مصروف ضريبة الدخل

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 يتمثل الهدف منه في تحديد أساس محاسبة ضرائب الدخل.

وبتاريخ 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 المشرع 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 الذي يوضح الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة. ولا يسري هذا القرار على السنة الحالية لإعداد التقارير لأن الإيرادات الموحدة للمجموعة أقل من ٧٥٠ مليون يورو. ومع ذلك، ونظراً لأن قواعد الركيزة الثانية تسري على الطرف المسيطر النهائي الذي تُدرج المجموعة ضمن بياناته المالية الموحدة، فتسري القواعد على المجموعة. وبناءً عليه، تعمل المجموعة حالياً على تقييم التأثير المحتمل على بياناتها المالية الموحدة.

المبالغ المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

فيما يلي المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)
١٦,٨٥٦	٢٠,٣٢٧	١٦,٨٥٦	٢٠,٣٢٧
٢,٤٨١	٢,٤٨١	٢,٤٨١	٢,٤٨١
١٩,٣٣٧	٢٠,٣٢٧	١٩,٣٣٧	٢٠,٣٢٧
١٩,٣٣٧	٢٠,٣٢٧	١٩,٣٣٧	٢٠,٣٢٧

مصروف الضريبة الحالية
مصروف الضريبة المؤجلة (صافي)
مصروف ضريبة الدخل المثبت في بيان
الأرباح أو الخسائر الموحد الموجز المرحلي

تسوية الضرائب:

فترة التسعة أشهر المنتهية		فترة التسعة أشهر المنتهية	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
(بالألف درهم)	(بالألف درهم)	(بالألف درهم)	(بالألف درهم)
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)
٤٢٥,٧٤٤	٣٤٨,٧٨٧	٤٢٥,٧٤٤	٣٤٨,٧٨٧
(٨٣,٨٨١)	(١٢٧,٧٧٩)	(٨٣,٨٨١)	(١٢٧,٧٧٩)
(٤٤٠)	—	(٤٤٠)	—
٨٨٠	١,٥٢٨	٨٨٠	١,٥٢٨
(١٢٦,٦٩٦)	—	(١٢٦,٦٩٦)	—
(٧٥٠)	(٣٧٥)	(٧٥٠)	(٣٧٥)
—	٢,٦٩٤	—	٢,٦٩٤
٢١٤,٨٥٧	٢٢٥,٨٥٥	٢١٤,٨٥٧	٢٢٥,٨٥٥
١٩,٣٣٧	٢٠,٣٢٧	١٩,٣٣٧	٢٠,٣٢٧
(٢,٤٨١)	—	(٢,٤٨١)	—
١٦,٨٥٦	٢٠,٣٢٧	١٦,٨٥٦	٢٠,٣٢٧
٤٢٥,٧٤٤	٣٤٨,٧٨٧	٤٢٥,٧٤٤	٣٤٨,٧٨٧
%٤.٥٤	%٥.٨٣	%٤.٥٤	%٥.٨٣

الأرباح المحاسبية قبل الضريبة
الحصة من أرباح شركة زميلة ومشروع مشترك
دخل توزيعات الأرباح
مصاريف غير قابلة للخصم
إعفاء مؤقت بموجب القرار الوزاري رقم ١٢٠
الإعفاء الموحد
إعفاء الربح من الضريبة
صافي الربح الخاضع للضريبة
صافي مصروف ضريبة الدخل المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد المرحلي الموجز عند معدل ضريبة الدخل الإلزامية بدولة الإمارات العربية المتحدة البالغ ٩٪
مصروف الضريبة المؤجلة (بالصافي)
مصروف الضريبة الحالية
الربح المحاسبي قبل الضريبة
معدل الضريبة الفعلي