

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

تقرير المراجعة والبيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة غير المدققة

٢٠٢٥ سبتمبر ٣٠

الصفحات

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

المحتويات

هاتف: +٩٧١ ٤ ٧٠١ ١٠٠
+٩٧١ ٤ ٣٣٢ ٤٠٠
فاكس: +٩٧١ ٤ ٣٣٢ ٤٠٠٤
dubai@ae.ey.com
www.ey.com
رخصة مهنية رقم ١٠٨٩٣٧

ارنست و يونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)
٩٢٦٧ ص.ب.
أي 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 لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ"المجموعة")، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد المرحل الموجز كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، والبيانات الموحدة المرحلية الموجزة ذات العلاقة للأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى لفترتي ثلاثة أشهر والتسعه أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والبيانات الموحدة المرحلية الموجزة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإضافات التفصيرية.

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 المستقل". 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 وبناء عليه فإنها لا تمكننا من الحصول على التأكيدات التي تطعننا على جميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بالتدقيق. بناء 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 و يونغ

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	٢٠٢٤ ٣١	٢٠٢٤ ٣١	٢٠٢٤ ٣١
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(مدققة)
الموجودات			
٥٥٣,٨٠٨	٥٤٥,٣٨٦	٦	الموجودات غير المتدولة
١,٧٠٨	١١,٣١٣	٧	الممتلكات والمعدات
٨٨٣,٣٩٣	٩٢٢,٢٥٩	٨	موجودات حق الاستخدام
١,٣٧٨,٨٦٤	١,٤٠٥,٧٤٥	٩	العقارات الاستثمارية
٢٢٤,٩٢٦	٤٤٤,١٧٢	٩	الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة
٦٠٩	١,٨٦٣		الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٩,٩٧٨	٨,٨٤٧		بند موجودات الضريبة المؤجلة
٣,٠٥٣,٢٨٦	٣,٣١٩,٥٨٥		استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بند الدخل الشامل الأخرى
الموجودات المتدولة			
٩٥٦,٠٨٢	١,٠٨٦,٩٩٨	١٠	الموجودات المحافظ عليها للتطوير والبيع
٤,٤٧٣	٣,١٠٤		المخزون
٩٨٠,٩٥٧	١,٢٠١,٤٩٥	٩	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٩٠,٠٠٠	٠		دفقات قيمة لشراء عقارات
٤,٠٤٥	١,٥٧٢	١١	المستحق من أطراف ذات علاقة
١,٧٤٤,٠٧٥	١,٩٧٨,٢٠٤	١٢	النقد والأرصدة لدى البنوك
٣,٧٧٩,٦٣٢	٤,٢٧١,٣٧٣		
٦,٨٣٢,٩١٨	٧,٥٩٠,٩٥٨		
إجمالي الموجودات			
حقوق الملكية			
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	١٣	رأس المال
١٠٥,٨٩٧	١٠٥,٨٩٧		الاحتياطي القانوني
(٩,٣٥٧)	(١٠,٤٨٨)		احتياطي تقييم استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة
٧٦٥,٢٤٣	٩٥٤,٨٥١		الأرباح المستفادة
٥,٢٣٧,٦٢١	٥,٤٢٦,٠٩٨		حقوق الملكية العادلة إلى مساهمي الشركة الأم
٢٧,٣٧٦	٤٤,٥٣٣		الشخص غير المسيطرة
٥,٢٦٤,٩٩٧	٥,٤٧٠,٦٣١		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتدولة			
٤١٥,٢٩٦	٣٦٦,٦٩٢	١٤	القرفون
٣,١٦٩	٢,٣٧٧	١٦	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٢٨,٠١٩	٣٧,٣٢٥		الذمم المحتجزة الدائنة
٥٢٣	١٨,٠٠٨		مطلوبات عقود الإيجار
١٧,٥٢٢	١٧,٠٨٧		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٤٦٤,٥٢٩	٤٤١,٤٨٩		
المطلوبات المتدولة			
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	١٤	القرفون
٤٢٧,٨٦٥	٦٧٥,٣٨١	١٥	الدفقات المقدمة من العملاء
٥٤٠,٦٦٦	٨٣٣,٢٤٨	١٦	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٢٩٧	٩٦١	١١	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٣,٤٠٧	٣٩,٤٠٥		الذمم المحتجزة الدائنة
٤,٩٦٤	١٨,٥٠٢	١٧	مطلوبات عقود الإيجار
-	٣,٧٣٥		بند مطلوبات الضريبة المؤجلة
٣٢,١٠٧	٤٢,٢٦٩		ضريبة الدخل المستحقة
٤,١٣٦	٥,٣٣٧		مخصص المطالبات
١,١٠٣,٣٩٢	١,٦٧٨,٨٣٨		
١,٥٦٧,٩٢١	٢,١٢٠,٣٢٧		
٦,٨٣٢,٩١٨	٧,٥٩٠,٩٥٨		
إجمالي المطلوبات			
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات			

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

سعد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله على عبيد الهاجري
رئيس مجلس الإدارة

شكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزء 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم	
٣٧٦,١١٠ (٢٥٤,٥٦٥)	٥٢١,٥٩٢ (٣٤٢,٩١١)	١,٠٤٠,٥١٥ (٧٠١,٢٩١)	١,٤٤٧,٠٢١ (٩٤٣,٥٢٥)
(٦٥,٠٦٦)	(٦٧,٦٠٠)	(١٨٩,٩٩٣)	(٢٠٦,٢٢٤)
٩,٢٣٤	١٥,٢٠٦	٨٠,٦٤٩	٣٨,٠٥٣
(١٠,٧٤٣)	(٨,٦٨٩)	(٣٥,٣٢٤)	(٢٧,٤٧٩)
١٢,٤٥٧	١٠,٥٦٣	٢٦,٤٥٢	٢٦,٦١٢
-	(٣,٧٠٨)	-	٧,٤٠٥
٧٨,٧٥٤	٣٤,٦٧٧	١٢٧,٧٧٩	٨٣,٨٨١
١٤٦,١٨١ (٦,٣٨١)	١٥٩,١٣٠ (١,٢٨٦)	٣٤٨,٧٨٧ (٢٠,٣٢٧)	٤٢٥,٧٤٤ (١٩,٣٣٧)
١٣٩,٨٠٠	١٥٧,٨٤٤	٣٢٨,٤٦٠	٤٠٦,٤٠٧
الأرباح للفترة بعد احتساب الضرائب			
١٣٩,٨٠٠	١٥٧,٤٣٧ - ٤٠٧	٣٢٨,٤٦٠ -	٤٠٨,٤٠٠ (١,٩٩٣)
١٣٩,٨٠٠	١٥٧,٨٤٤	٣٢٨,٤٦٠	٤٠٦,٤٠٧
ربحية السهم - الأساسية والمخففة			
٣,٢٠	٣,٥٩	٧,٥١	٢١
الأرباح العائدة إلى:			
مالكي الشركة			
الحصص غير المسيطرة			

شكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزء 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 الثلاثة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٢٠٢٥
ألف درهم
(غير مدققة)

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

١٣٩,٨٠٠

١٥٧,٨٤٤

٣٢٨,٤٦٠

٤٠٦,٤٠٧

الربح للفترة

بنود الدخل الشامل الأخرى
البنود التي لن يعاد تصفيتها لاحقاً إلى
الأرباح أو الخسائر
استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من
خلال بنود الدخل الشامل الأخرى - صافي
التغير في القيمة العادلة
إجمالي الدخل الشامل للفترة

(١٢١)

(٣,٠٧٠)

(١٨٢)

(١,١٣١)

١٣٩,٦٧٩

١٣٩,٦٧٩

١٥٤,٧٧٤

٣٢٨,٢٧٨

٤٠٥,٢٧٦

العائد إلى:

ماليٰ الشركة

الشخص غير المسيطرة

إجمالي الدخل الشامل للفترة

١٥٤,٣٦٧

٣٢٨,٢٧٨

٤٠٧,٢٦٩

-

(٤٠٧)

-

(١,٩٩٣)

١٣٩,٦٧٩

١٥٤,٧٧٤

٣٢٨,٢٧٨

٤٠٥,٢٧٦

شكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٢ المرفقة جزء من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي الموجز
للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

العائدة إلى مساهمي الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الأرباح المستبقة ألف درهم	احتياطي حقوق الملكية بالقيمة العادلة ألف درهم	احتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	احتياطي تقييم استثمارات حقوق الملكية ألف درهم
٤,٩٣٨,٢٤٥	-	٤,٩٣٨,٢٤٥	٥١٩,٢٠٧	(١٥,٢٩٥)	٥٨,٤٩٥	٤,٣٧٥,٨٣٨	٢٠٢٤ الرصيد في ١ يناير إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
٣٢٨,٤٦٠ (١٨٢)	-	٣٢٨,٤٦٠ (١٨٢)	٣٢٨,٤٦٠ -	(١٨٢)	-	-	الربح للفترة بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
٣٢٨,٢٧٨ (١,٠٠٠)	-	٣٢٨,٢٧٨ (١,٠٠٠)	٣٢٨,٤٦٠ (١,٠٠٠)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة) تعديلات على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (راجع إيضاح ١١(ب))
(١٧٥,٠٣٤)	-	(١٧٥,٠٣٤)	(١٧٥,٠٣٤)	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين (راجع إيضاح ١٣)
٥,٠٩٠,٤٨٩	-	٥,٠٩٠,٤٨٩	٦٧١,٦٢٣	(١٥,٤٧٧)	٥٨,٤٩٥	٤,٣٧٥,٨٣٨	٢٠٢٤ الرصيد في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)
٥,٢٦٤,٩٩٧	٢٧,٣٧٦	٥,٢٣٧,٦٢١	٧٦٥,٢٤٣	(٩,٣٥٧)	١٠٥,٨٩٧	٤,٣٧٥,٨٣٨	٢٠٢٥ الرصيد في ١ يناير إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
٤٠٦,٤٠٧ (١,١٣١)	(١,٩٩٣)	٤٠٨,٤٠٠ (١,١٣١)	٤٠٨,٤٠٠ -	-	-	-	الربح للفترة الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
٤٠٥,٢٧٦	(١,٩٩٣)	٤٠٧,٢٦٩	٤٠٨,٤٠٠	(١,١٣١)	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
١٩,١٥٠	١٩,١٥٠	-	-	-	-	-	مساهمة رأس المال خلال الفترة
(٢١٨,٧٩٢)	-	(٢١٨,٧٩٢)	(٢١٨,٧٩٢)	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين (راجع إيضاح ١٣)
٥,٤٧٠,٦٣١	٤٤,٥٣٣	٥,٤٢٦,٠٩٨	٩٥٤,٨٥١	(١٠,٤٨٨)	١٠٥,٨٩٧	٤,٣٧٥,٨٣٨	٢٠٢٥ الرصيد في ٣٠ سبتمبر (غير مدققة)

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

بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي الموجز

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

فترة التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٣٤٨,٧٨٧	٤٢٥,٧٤٤	

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
الربح للفترة قبل احتساب الضريبة

١٤,٩٨٢	١٤,٤٩٤	
-	٣,٥٦٨	٧
٣,١٦٦	٣,٦٩٦	
(٥,٩٢٣)	(١٢٤)	
٧,٤٠٩	٤٧٧	
-	١,٢٠١	
(٢٦,٤٥٢)	(٢٦,٦١٢)	
٣٥,٣٢٤	٢٧,٤٧٩	
-	(٧,٤٠٥)	
(١٢٦,٤٤٤)	(٨٣,٨٨١)	
٢٥٠,٨٤٩	٣٥٨,٦٣٧	

التعديلات على البنود التالية:
 استهلاك الممتلكات والمعدات
 استهلاك بند موجودات حق الاستخدام
 مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
 عكس مخصص مقابل العقارات المحفظ بها لغرض التطوير والبيع
 انخفاض القيمة مقابل الديم التجاريه المدينه وذمم العقود المدينه
 والموجودات المالية الأخرى
 مخصص مقابل المطالبات
 دخل التمويل
 تكاليف التمويل
 التغير في تقييم العقارات الاستثمارية
 الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة زميلة
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل

٨٢,٦٣٩	(٢٠,١٢١)	
(٥٥,٠٧٢)	(٤١٩,٠٥٠)	
٢٥٥,٥٥٠	٢,٤٩١	
١,٨٤٤	١,٣٦٩	
٢٢,٤٨٨	١٥,٣٠٤	
٧٥,٣٠٧	٢٤٧,٥١٦	
٣٩,٩٥٠	٢٩٢,٢٠٧	
(٣٢١)	٦٦٤	
٦٧٣,٢٣٤	٤٧٩,٠١٧	
(٧٩٦)	(٤,١٣١)	
-	(٦,٦٩٤)	
٦٧٢,٤٣٨	٤٦٨,١٩٢	

الغيرات في رأس المال العامل:
 عقار محتفظ به لغرض التطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
 الديم التجاريه والأخرى
 المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقه
 المخزون
 ذمم محتجزة دائنه
 الدفعات المقدمة من العملاء
 الديم الدائنه التجاريه والأخرى
 مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقه
التدفقات النقدية التشغيلية بعد التغيرات في رأس المال العامل

سداد مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
 سداد ضريبة الدخل
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي الموجز (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

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

(١٣٠,٧٣)	(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 التمويلية

تسديد مطلوبات عقود الإيجار

تسديد قروض

سحب قروض

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

صافي الزيادة في النقدية وشبيه النقدية

النقدية وشبيه النقدية في بداية الفترة

النقدية وشبيه النقدية في نهاية الفترة

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 وشراكتها التابعة ("يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

٢ - أساس الأعداد والسياسات المحاسبية

١-٢ أساس الأعداد

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

لا تشتمل البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة على كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة ل الكامل البيانات المالية الموحدة السنوية المعدة بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد القارير المالية، وينبغي أن تقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في وللسنة 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.

يعد 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 الموجز المرحلي وبيان الدخل الشامل الموجز المرحلي وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز المرحلي وبيان التدفقات النقدية الموجز المرحلي.

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

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

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

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

*** تمت تصفية هذه المنشآت خلال الفترة.

٢- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تمة)

١-٢ أساس الإعداد (تمة)

قياس القيمة العادلة

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

٢-٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي تتبعها المجموعة

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

(١) **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 الموجزة المرحلية للمجموعة.

- التعديل على المعيار المحاسبى الدولى 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 اتبعها بشكل مبكر**
لم تتبع المجموعة مبكراً المعايير الجديدة والمعدلة التالية التي صدرت لكن لم يسر مفعولها بعد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ كما يلى:

**المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة
السنوية التي تبدأ في أو بعد
يسري مفعولها لفترات**

تصنيف الأدوات المالية وقياسها- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير رقم ٧

عفود شرط استخدام الكهرباء المعتمدة على الطبيعة- التعديلات على المعيار

الدولى لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولى لإعداد التقارير المالية رقم ٧

التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد ١١

المعيار الدولى لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ - العرض والإفصاح في البيانات المالية

المعيار الدولى لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة التي لا تخضع للمحاسبة العامة: الإفصاحات

التعديلات على المعيار الدولى لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبى الدولى رقم ٢٨

تأجيل تاريخ سريان المعمول لأجل غير مسمى فيما يتعلق بمعالجة عمليات البيع أو المساهمة بالموجودات من المستثمرين

تنوّع المجموعة أن يتم اتبع هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلاً للتطبيق، وقد لا يكون لاتبع 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 الإداره 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 تمثل في:

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

لا تشتمل البيانات المالية الموحدة 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 المفصحة 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 كل عند اتخاذ القرارات.

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

ترافق 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	إيرادات القطاع - خارجية
٤٠٦,٤٠٧	١٩,٤٣٣	١٤,٨١٠	٣٧٢,١٦٤	أرباح القطاع
				توقيت تثبيت الإيرادات
١٠٤,٧٣٦	٨,٣٥٨	١٣,٠٨٦	٨٣,٢٩٢	تم نقلها في وقت معين
١,٣٤٢,٢٨٥	٦٧,٥١٥	١٢٣,١١٢	١,١٥١,٦٥٨	مثبتة على مدى فترة زمنية
١,٤٤٧,٠٢١	٧٥,٨٧٣	١٣٦,١٩٨	١,٢٣٤,٩٥٠	

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تممة)

٥ - معلومات حول القطاعات (تممة)

القطاع التشغيلي (تممة)

الإجمالي	الضيافة	إدارة العقارات والمرافق	أنشطة التطوير العقاري	إيرادات القطاع - خارجية	أرباح القطاع
١,٠٤٠,٥١٥	٧٤,٥٠٩	١١٨,١٩٥	٨٤٧,٨١١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)	٣٢٨,٤٦٠
٨٩٦,١٨٩	٦٦,٤٥٧	١٠٧,٥٢٥	٧٢٢,٢٠٧		
١,٠٤٠,٥١٥	٧٤,٥٠٩	١١٨,١٩٥	٨٤٧,٨١١		
				تم نقلها في وقت معين	تمثبة على مدى فترة زمنية
				تثبت الإيرادات	الجغرافية

تثبت الإيرادات من أنشطة التطوير العقاري والإيرادات من الضيافة وإدارة العقارات والمرافق في وقت 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

تضمن أرصدة الممتلكات والمعدات المباني والتحسينات على المبني 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 - ٦١,٧ 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 المحفظ بها لغرض التطوير والبيع بناءً على التغيير في استخدام الوحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ١,٧ مليون درهم) (إيضاح ١٠).

إن سياسة المجموعة لاستهلاك الموجودات تكون باستخدام طريقة القسط الثابت، وفق معدلات محاسبة لتخفيف تكلفة الموجودات إلى قيمتها المتبقية المقدرة. تقوم المجموعة باحتساب استهلاك المبني 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.

وتشمل 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 الفترة:

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

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

العقارات الاستثمارية - ٨

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	شقة	وحدات خدمية	وحدات التجئة	وحدات المخازن	الموافقات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير / سنة التقرير
إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	أخرى *	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	إجمالي ألف درهم	ألف درهم	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
٧,٤٦٦	٣١,٥٩٠	٣١,٤٠٤	-	١٨٦	-	-	٤,٥٦٠	(١٢٩)	٣١,٤٠٤
-	٧,٤٠٥	٧,٤٠٥	-	-	-	-	٧,٤٠٥	٧,٤٠٥	٧,٤٠٥
٨٨٣,٣٩٣	٩٢٢,٢٥٩	٢٣٤,٩٢١	٣٠٩,٥٩٣	٢٨٩,٧٧٧	١٣,٧٧٠	٧٤,١٩٨	٨٨٣,٣٩٣	٩٢٢,٢٥٩	٢٣٤,٩٢١

*يتضمن مبني للاستخدام المتنوع ومبني للإيجار وشقق سكنية.

تقع جميع العقارات الاستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة وتمثل عقارات محفظة بها بالقيمة العادلة وتمت معالجة أية أرباح/خسائر في القيمة العادلة ضمن نموذج القسمة 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 (مدقة) - 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 ٦٤ مليون درهم) (إضافة ١٠%).

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٤٨٨,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤- مدققة: ٤١٦,١ مليون درهم) مقابل قروض بنكية (إضافة 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.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (تتمة)

٩ - الدّمّ المتجاريّة المديّنة وذمّ العقود المديّنة والذمّ المديّنة الأخرى

٢٠٢٤ ٣١	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر
ألف درهم	ألف درهم
(مدققة)	(غير مدققة)

٨١٢,٠٩٣	١,٢٣٢,٣٤١
٣٩٣,٧٩٠	٣٩٣,٣٢٦
١,٢٠٥,٨٨٣	١,٦٢٥,٦٦٧

ذمّ تجاريّة مديّنة وذمّ مديّنة لم يصدر بها فواتير (راجع (١) أدناه)
الذمّ المديّنة الأخرى (راجع (٢) أدناه)

٩٨٠,٩٥٧	١,٢٠١,٤٩٥
٢٢٤,٩٢٦	٤٢٤,١٧٢
١,٢٠٥,٨٨٣	١,٦٢٥,٦٦٧

متداولة
غير متداولة
الإجمالي

١٦٥,٢٧١ ١٦٢,٧٥٧

١ - الذمّ المتجاريّة المديّنة والذمّ المديّنة التي لم يصدر بها فواتير
الذمّ المتجاريّة المديّنة
مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهرا

٤٢١,٨٩٦	٦٤٥,٤١٢
٢٢٤,٩٢٦	٤٢٤,١٧٢
٨١٢,٠٩٣	١,٢٣٢,٣٤١

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

إن الذمّ المتجاريّة المديّنة المذكورة أعلاه هي بعد تنزيل مخصص انخفاض القيمة البالغ ١٢٦,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ١٢٥,٧ مليون درهم) المتعلق بالذمّ المتجاريّة المديّنة متأخرة السداد. وتعد جميع الذمّ المتجاريّة المديّنة الأخرى قابلة للاسترداد

٢ - الذمّ المديّنة الأخرى

٢٠٢٤ ٣١	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر
ألف درهم	ألف درهم
(مدققة)	(غير مدققة)

١٣٢,٣٩٩	٩٤,٥٧١
١٢,٤٣٢	٢٢,٦٢٥
١٦٠,٤٦٥	١٧٩,٧٥١
٩٧,٥٤٠	١٠٥,٤٢٥
٤٠٢,٨٣٦	٤٠٢,٣٧٢
(٩,٠٤٦)	(٩,٠٤٦)
٣٩٣,٧٩٠	٣٩٣,٣٢٦

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

ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة

١٠ - العقارات المحفظ بها للتطوير والبيع

تتضمن العقارات المحفظ 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 المتبقى 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 المحفظ 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 (تمة)

١٠ - العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (تمة)

أعادت المجموعة تصنيف بعض وحدات المتاجر التي قيمتها ١٠٠ 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 - ٤٦ مليون درهم) (إيضاح ٨).

تم رهن قطع أراضي تشمل مشاريع قيد التطوير بإجمالي قيمة دفترية ٤٢٦,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٤٤ 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 بتنشيط مبلغ ٨٢٤,٣ مليون درهم (لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٨٥٢,٩ مليون درهم وللفترة 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 ١١٩٦ مليون درهم (لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ١,١٩٣,٩ مليون درهم وللفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ - غير مدققة: ١١٦,١ مليون درهم).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لعرض 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 المشترين 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)
٤,٢٣٠	٣,٥٤٨	١٣,٧٤٦	٩,٧٢٨
(٧,٥٥٣)	(٥,٧٢٠)	(٢٤,١٨٣)	(١٨,٧٤٧)
-	٩٢٧	-	٢١,٢٩٦
(١٥,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)

المساهم الرئيسي النهائي
الدخل التشغيلي / الدخل التمويلي الآخر
تكاليف التمويل
قروض مسحوبة
سداد قروض

المشروع المشترك	الدخل التشغيلي الآخر	دخل توزيعات الأرباح	سداد رأس مال مساهم به
ـ	ـ	ـ	ـ
٤٧٣	١,٦٦١	٧٠٩	٢,٩٠٣
-	-	٢٥,٢٦٦	٥٥,٠٠٠
٣٧,٥٠٠	-	٧٢,٢٣٤	-

الشركة الزميلة	دخل توزيعات الأرباح
-	٢,٠٠٠

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

٣,٤٦٨	٢,٨٠٣	١٠,٤٨٤	٨,٨٠٨
٩٢	٢٠٩	٣٩٣	٣٤٧
-	١,٠٨٨	-	٤,١٦٣
٥٠	١٠٥	١٥٠	٣٨٠
٣,٦١٠	٤,٢٠٥	١١,٠٢٧	١٣,٦٩٨

رواتب وامتيازات 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 وتشييت هذه المكافآت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد المرحلي الموجز. وخلال الفترات/السنوات السابقة، اعتادت الإدارة على تشييت المكافآت مباشرة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي الموجز.

خلال الفترة الحالية، تم تشييت مخصص إضافي لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٩٠ 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	متداولة
ألف درهم	ألف درهم	المستحق من المساهم الرئيسي النهائي
(مدققة)	(غير مدققة)	المستحق من مشروع مشترك
١,٣٤٦	١,٣٤٦	المستحق من أطراف ذات علاقة أخرى
٢,٧٧٣	١٨٢	
١,٤١٠	١,٤١٠	
٥,٤٢٩	٢,٩٣٨	
(١,٣٨٤)	(١,٣٦٦)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٤,٠٤٥	١,٥٧٢	

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 متغيرة 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:

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

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: ٤٢٤,٤ مليون درهم)، وتخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٤).

١٢ - النقد والأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	ألف درهم	ألف درهم (مدةقة)
٤٩٣	٤٢٠		
٩٣٩,٢٦٧	١,٧٥٥,٧٥٥		
٨٠٥,٨٨١	٢٢٣,٠٠٠		

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 وشبيه النقدية

تشتمل الحسابات البنكية على أرصدة بمبلغ ١,٦٢٥,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٤٤٤,٤ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة لاشيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٢١١ 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 التطوير.

لا يشمل رصيد الحسابات البنكية رصيد بمبلغ ١١٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ١٤٦,٦ مليون درهم) محتفظ به بصفة ائتمانية في حسابات ضمان نيابة عن ولصالح الغير. وتشتمل حسابات الضمان هذه حسابات ضمان إدارة المجتمعات للعديد من العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة لمدفوعات 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: ٤,٣٧٥,١٣١,٦٤٥ سهم) بقيمة ١ درهم لسهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

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

١٤ - القروض

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

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

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإيجارة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي (ش.م.ع) (مساهم الأغلبية النهائية) بقيمة ٤٠١,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٤٢٤,١ 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 وتسدد 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 ٤٤٨,٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٤٦١,٧ مليون درهم) [إيضاح ٦] والعقارات الاستثمارية بقيمة ٤٨٨,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٤١٦,١ 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 - الدعم التجارية الدائنة والأخرى

تشتمل الدعم التجارية الدائنة والأخرى على دعم 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 وتعديلاته اللاحقة من خلال القانون رقم ٩ لعام ٢٠٠٩ المعتمد 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	الإجمالي	موجودات حق الاستخدام		
٢٠٢٤ دسمبر ٣١	٢٠٢٥ سبتمبر ٣٠	٢٠٢٥ عقارات استثمارية	٢٠٢٥ موجودات حق الاستخدام	٢٠٢٥ كما في ١ يناير
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	إضافات خلال السنة
٢,٨٢٤	٥,٤٨٧	٣,٧٥٤	١,٧٣٣	ازدياد الفائدة
٨,٥٢١	٤٣,٩٤٧	٣٠,٧٧٤	١٣,١٧٣	مدفوعات خلال السنة
١٤٦	١,٦٣١	١,٢٠٩	٤٢٢	الرصيد الخاتمي
(٦,٠٠٤)	(١٤,٥٢٥)	(٩,٥٤١)	(٤,٩٨٤)	
<u>٥,٤٨٧</u>	<u>٣٦,٥١٠</u>	<u>٢٦,١٦٦</u>	<u>١٠,٣٤٤</u>	
٤,٩٦٤	١٨,٥٠٢		مطلوبات عقود الإيجار المتداولة	
٥٢٣	١٨,٠٠٨		مطلوبات عقود الإيجار غير المتداولة	

١٨ - التعهادات

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، بلغ إجمالي تعهادات المجموعة ٨٨٦,٩ مليون درهم (٣١ دسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٧٩٥,٤ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفوائير 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 وضمانات صادرة من البنوك، في سياق الأعمال العادية، بمبلغ ٥٥٩,٦ مليون درهم (٣١ دسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٥١٥,٥ مليون درهم)، والتي تتضمن بشكل أساسي ضمانات أداء بمبلغ ٥٤٢,٦ مليون درهم (٣١ دسمبر 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 دسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٤,٣ مليون درهم). تتوقع المجموعة أنه لن تنشأ مطلوبات جوهرية من ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى هذه.

المطالبات القانونية

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق بعده مطالبات محتملة من العملاء، وحيثما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين مخصصات كافية مقابل أية مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهمة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة للمشورة المقدمة من المستشارين القانونيين/فريق الشؤون القانونية الداخلية، ترى الإدارة أنه من غير المتوقع حدوث تدفقات نقية خارجية كبيرة من قبل المجموعة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي الذي تم تكليفه 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 تلحقضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

قد تنتج بعض المطالبات 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 المطالبات الطارئة تدفقات نقية خارجية 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:

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

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

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

المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز			
٥٤٣,٧٨٥	-	٥٤٣,٧٨٥	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٥,٤٨٧	-	٥,٤٨٧	مطلوبات عقود الإيجار
٢٩٧	-	٢٩٧	مبالغ مستحقة لأطراف ذات ذات علاقة
٦١,٤٢٦	-	٦١,٤٢٦	الذمم المحتجزة الدائنة
٤٧٥,٢٩٦	-	٤٧٥,٢٩٦	القروض
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 (تمة)

٢٠ - الأدوات المالية حسب الفئة (تمة)

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

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

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

٢١ - ربحية للسهم

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

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 (١٦) لسنة ٢٠٢٢ (الذي تم قبوله على نحو واسع ليصبح ساري المفعول اعتباراً من ١٦ يناير ٢٠٢٣) سقف الدخل الخاضع للضريبة الذي تطبق عليه ضريبة شركات بنسبة ٠٪، على أن تطبق على الدخل الخاضع للضريبة الذي يزيد عن هذا المبلغ ضريبة شركات بنسبة ٩٪. ويُعتقد على نطاق واسع أن هذا القرار يُعد "تشريعياً 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 تسرى على الطرف المسيطر النهائي الذي تدرج 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)

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 في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
٢٠٢٤	(بالألاف)
درهم	(غير مدققة)
٣٤٨,٧٨٧	٤٢٥,٧٤٤
(١٢٧,٧٧٩)	(٨٣,٨٨١)
١,٥٢٨	٨٨٠
(٣٧٥)	(١٢٦,٦٩٦)
٣,٦٩٤	(٧٥٠)
٢٢٥,٨٥٥	٢١٤,٨٥٧

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 الفعلى