

شركة ديار للتطوير ش.م.ع
تقرير المراجعة والبيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

<u>الصفحات</u>	المحتويات
١	تقرير حول مراجعة البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
٢	بيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز
٣	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد المرحلي الموجز
٤	بيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد المرحلي الموجز
٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي الموجز
٧-٦	بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي الموجز
٢٣ - ٨	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

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 ٢٠٢٤ والبيانات الموحدة المرحلية الموجزة للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، 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 المستقل". تتألف مراجعة المعلومات المالية المرحلية 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 تطلعنا على جميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها في 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 إرنست ويونغ



وردة إبراهيم
شريك

٦ نوفمبر ٢٠٢٤
دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	إيضاحات	
ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)		
٥٦٥,٢٣٢	٥٥٥,٩٨٤	٦	الموجودات الموجودات غير المتداولة
-	٧,٣٣٩		الممتلكات والمعدات
٨٧١,٣٦٧	٨٧١,٨٨٩	٧	موجودات حق الاستخدام
١,٣٦٨,٤٧٦	١,٣٩٧,٤٢٠		العقارات الاستثمارية
٢٨٦,١٧٣	٢٠٦,٤٤٥	٨	الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٤,٠٤٠	٣,٨٥٨		
٣,٠٩٥,٢٨٨	٣,٠٤٢,٩٣٥		
١,٠١٨,٧٣٦	٩٣٩,٦١٣	٩	الموجودات المتداولة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٥,٩١٠	٤,٠٦٦		المخزون
٨٥٣,٠٤١	٩٩١,٧٠٢	٨	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٢٥٩,٢٥٦	٣,٧٢١	١٠	المستحق من أطراف ذات علاقة
١,٣٣٢,٦٣٨	١,٧٧٥,٩٤٦	١١	النقد والأرصدة لدى البنوك
٣,٤٦٩,٥٨١	٣,٧١٥,٠٤٨		
٦,٥٦٤,٨٦٩	٦,٧٥٧,٩٨٣		
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	١٢	إجمالي الموجودات حقوق الملكية
٥٨,٤٩٥	٥٨,٤٩٥		رأس المال
(١٥,٢٩٥)	(١٥,٤٧٧)		الاحتياطي القانوني
٥١٩,٢٠٧	٦٧١,٦٣٣		احتياطي تقييم استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة
٤,٩٣٨,٢٤٥	٥,٠٩٠,٤٨٩		الأرباح المستتابة إجمالي حقوق الملكية
٥٥١,٠٩٣	٤٥٣,٦٥٨	١٣	المطلوبات المطلوبات غير المتداولة
٤,٧٥٤	٣,٩٦٢	١٥	القروض
١٧,٥٧٢	٢٤,٠٥١		الذمم التجارية الدائنة والأخرى
-	٣,٦٩٢		الذمم المحتجزة الدائنة
١٥,٦٠٣	١٧,٩٧٣		مطلوبات عقود الإيجار
٥٨٩,٠٢٢	٥٠٣,٣٣٦		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٩٣,٢٢٤	٦٠,٠٠٠	١٣	المطلوبات المتداولة
٣٧٤,٥٩٤	٤٤٩,٩٠١	١٤	القروض
٥٥٠,٩٣٠	٥٩٩,٣٨٩	١٥	الدفعات المقدمة من العملاء
-	٢٠,٣٢٧	٢٠	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
١٨,٤٣٤	٣٤,٤٤٢		ضريبة الدخل المستحقة
٤٢٠	٩٩	١٠	الذمم المحتجزة الدائنة
١,٠٣٧,٦٠٢	١,١٦٤,١٥٨		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٦٢٦,٦٢٤	١,٦٦٧,٤٩٤		
٦,٥٦٤,٨٦٩	٦,٧٥٧,٩٨٣		إجمالي المطلوبات إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٢٤ من قبل:

Hani Feneha

هانى فنصه
مدير العمليات والتحويل

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٠ 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 ٢٠٢٤

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	
١,٠٤٠,٥١٥	٩٣٩,٨٠٣	٣٧٦,١١٠	٣١٠,٨٧١	الإيرادات
(٧٠١,٢٩١)	(٦٣٨,٩٠٨)	(٢٥٤,٥٦٥)	(٢٠٣,٣٦٩)	التكاليف المباشرة
(١٨٩,٩٩٣)	(١٦٥,١٧٣)	(٦٥,٠٦٦)	(٥٧,٩٨٠)	المصاريف العمومية والإدارية والبيعية
٨٠,٦٤٩	٣٤,٥٢٦	٩,٢٣٤	٦,٣٦٨	دخل تشغيلي آخر
(٣٥,٣٢٤)	(٤٤,١٨٠)	(١٠,٧٤٣)	(١٣,٨٥٣)	تكاليف التمويل
-	(٢٧٤)	-	(١٦٥)	مخصص / مصاريف مقابل المطالبات
٢٦,٤٥٢	١٣,٩٠٧	١٢,٤٥٧	٤,٣٩٧	دخل التمويل
-	٥٠,٩١٨	-	٥٠,٩١٨	٧ ربح من تقييم العقارات الاستثمارية
١٢٧,٧٧٩	٤٦,٨٧٨	٧٨,٧٥٤	٢١,٨٣٩	الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة زميلة
٣٤٨,٧٨٧	٢٣٧,٤٩٧	١٤٦,١٨١	١١٩,٠٢٦	ربح الفترة قبل الضريبة
(٢٠,٣٢٧)	-	(٦,٣٨١)	-	٢٠ مصروف ضريبة الدخل
٣٢٨,٤٦٠	٢٣٧,٤٩٧	١٣٩,٨٠٠	١١٩,٠٢٦	ربح الفترة بعد الضريبة
٧,٥١ فلس	٥,٤٣ فلس	٣,٢٠ فلس	٢,٧٢ فلس	١٩ ربحية السهم - الأساسية والمخفضة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٠ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد المرحلي الموجز
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)

الربح للفترة

٣٢٨,٤٦٠

بنود الخسائر الشاملة الأخرى
البنود التي لن يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى
الأرباح أو الخسائر
استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من
خلال بنود الخسائر الشاملة الأخرى -
صافى التغير في القيمة العادلة
إجمالي الدخل الشامل للفترة

(١٨٢)	(٨٩٥)	(١٢١)	(٢٤٣)
٣٢٨,٢٧٨	٢٣٦,٦٠٢	١٣٩,٦٧٩	١١٨,٧٨٣

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٠ 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 ٢٠٢٤

إجمالي حقوق الملكية	الأرباح المستبقاة / (الخسائر المتراكمة)	احتياطي تقييم استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة	الاحتياطي القانوني	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤,٥٠٦,٤٨٥	١٢٦,٦٦٤	(١٤,٤٤١)	١٤,٤٢٤	٤,٣٧٥,٨٣٨
٢٣٧,٤٩٧	٢٣٧,٤٩٧	-	-	-
(٨٩٥)	-	(٨٩٥)	-	-
٢٣٦,٦٠٢	٢٣٧,٤٩٧	(٨٩٥)	-	-
(٥٥٠)	(٥٥٠)	-	-	-
٤,٧٣٨,٥٣٧	٣٦٣,٦١١	(١٥,٣٣٦)	١٤,٤٢٤	٤,٣٧٥,٨٣٨
٤,٩٣٨,٢٤٥	٥١٩,٢٠٧	(١٥,٢٩٥)	٥٨,٤٩٥	٤,٣٧٥,٨٣٨
٣٢٨,٤٦٠	٣٢٨,٤٦٠	-	-	-
(١٨٢)	-	(١٨٢)	-	-
٣٢٨,٢٧٨	٣٢٨,٤٦٠	(١٨٢)	-	-
(١,٠٠٠)	(١,٠٠٠)	-	-	-
(١٧٥,٠٣٤)	(١٧٥,٠٣٤)	-	-	-
٥,٠٩٠,٤٨٩	٦٧١,٦٣٣	(١٥,٤٧٧)	٥٨,٤٩٥	٤,٣٧٥,٨٣٨

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ (مدققة)
إجمالي (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
الربح للفترة
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
إجمالي (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
تعديلات على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (راجع إيضاح ١٠ (ب))
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ (مدققة)
إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
الربح للفترة
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
تعديلات على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (راجع إيضاح ١٠ (ب))
سداد توزيعات أرباح على المساهمين (راجع إيضاح ١٢)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٠ المرفقة جزء 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 ٢٠٢٤

فترة التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٢٣٧,٤٩٧	٣٤٨,٧٨٧	الربح للفترة قبل الضريبة
		التعديلات على البنود التالية:
١٣,٣٣٦	١٤,٩٨٢	استهلاك الممتلكات والمعدات
٢,٢٧٧	٣,١٦٦	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٤,١٢٢)	(٥,٩٢٣)	عكس مخصص مقابل العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع
١,٤١٥	٧,٥٥٩	انخفاض القيمة مقابل الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة
٢٧٤	-	والموجودات المالية الأخرى
(١٣,٩٠٧)	(٢٦,٤٥٢)	مخصص مقابل المطالبات
٤٤,١٨٠	٣٥,٣٢٤	دخل التمويل
(٥٠,٩١٨)	-	تكاليف التمويل
(٤٥,٦٨٠)	(١٢٦,٤٤٤)	ربح من تقييم العقارات الاستثمارية
		الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة زميلة
١٨٤,٣٥٢	٢٥٠,٩٩٩	التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٣,١٤١)	(٧٩٦)	والتغيرات في رأس المال العامل
		دفع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		التغيرات في رأس المال العامل:
٣٣٠,٦٦٨	٨٢,٦٣٩	عقار محتفظ به لغرض التطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكلفة المشروع)
(١٩٧,٠٥٣)	(٥٥,٠٧٢)	الذمم المدينة التجارية والأخرى
(١,٤١٩)	٢٥٥,٥٥٠	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
(٦٣٦)	١,٨٤٤	المخزون
(٢٧,٣١٥)	٢٢,٤٨٨	ذمم محتجزة دائنة
١٢٣,٥٨٨	٧٥,٣٠٧	الدفعات المقدمة من العملاء
٦٢,٧٦٧	(١٢٢,٦٨٢)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(٢٦)	(٣٢١)	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٤٧١,٧٨٥	٥٠٩,٩٥٦	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢٠ 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 ٢٠٢٤

فترة التسعة أشهر المنتهية في		إيضاحات
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	
(٢,٣٩٠)	(١٣,٠٧٣)
(٥٩٧)	(٥٢٢)
٥٠,٠٠٠	٢٥,٢٦٦
-	٧٢,٢٣٤
(٢٥,٠٠٠)	٢١٠,٠٠٠
١٠,٤٢٣	١٧,٥٧٤
٣٢,٤٣٦	٣١١,٤٧٩

إضافات إلى الممتلكات والمعدات
إضافة إلى العقارات الاستثمارية
توزيعات أرباح من مشروع مشترك
سداد راس مال مساهم به من مشروع مشترك
صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر
دخل من ودائع لأجل
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(٣٥٥,٤١٥)	(١٣٠,٦٥٩)	
١٠٤,٢٠٠	-	١٣
(٤٦,٢٧٧)	(٣٧,٣١٨)	
(٢٩٧,٤٩٢)	(١٦٧,٩٧٧)	

تسديد قروض
سحب قروض
تكاليف تمويل مدفوعة
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

٢٠٦,٧٢٩	٦٥٣,٤٥٨	
٦٩٤,٩٩١	٩٨٢,٨٢٧	
٩٠١,٧٢٠	١,٦٣٦,٢٨٥	١١

صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١ - الوضع القانوني والأنشطة

تأسست شركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧، وهي مسجلة كشركة مساهمة عامة مدرجة في سوق دبي المالي وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في إمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب ٣٠٨٣٣ دبي، الإمارات العربية المتحدة.

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

صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٢٢ ويسري مفعوله للفترة الضريبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. واطلعت الإدارة على المرسوم بالقانون وامتلكت لأحكام القانون اعتباراً من فترة سريان مفعوله على الشركة. راجع إيضاح ٢٠.

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 ٢٠٢٤ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

لا تشتمل البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة على كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية الموحدة السنوية، وينبغي أن تقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. وعلاوة على ذلك، إن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ لا تعتبر مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	١٠٠٪	١٠٠٪	خدمات إدارة المرافق
نيشن وايد ريال تورتز ذ.م.م*	الإمارات	١٠٠٪	١٠٠٪	الوساطة وخدمات أخرى ذات علاقة
ديار للضيافة ذ.م.م*	الإمارات	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	١٠٠٪	١٠٠٪	الاستشارات العقارية
ديار فينتشر 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 كوبرا تيف يو آي *	هولندا	١٠٠٪	١٠٠٪	شركة استثمار قابضة
ديار التواصل للتطوير العقاري**	السعودية	١٠٠٪	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٪	بيع وشراء 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 المشاريع التجارية/الصناعية وإدارتها
بيلا روز للتطوير العقاري ذ.م.م	الإمارات	١٠٠٪	١٠٠٪	بيع وشراء وتطوير العقارات
نيشن وايد لخدمات الإدارة ذ.م.م	الإمارات	١٠٠٪	١٠٠٪	خدمات تبريد المناطق
البرشاء ذ.م.م	الإمارات	١٠٠٪	١٠٠٪	تأجير الفنادق والشقق الفندقية
مونت روز منطقة حرة - ذ.م.م (ومسجلة أيضاً باسم ميلينيوم مونتروز للشقق الفندقية ذ.م.م الصادرة عن دائرة دبي الاقتصادية)	الإمارات	١٠٠٪	١٠٠٪	الفنادق والخدمات الترفيهية
ديار باي للتطوير العقاري ذ.م.م	الإمارات	١٠٠٪	١٠٠٪	بيع وشراء وتطوير العقارات
المشروع المشترك				
أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	٥٠٪	٥٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركات الزميلة				
سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	الكاميان	٢٢,٧٢٪	٢٢,٧٢٪	الاستثمار والتطوير العقاري

استحوذت الشركة خلال الفترة على نسبة ٥٢٪ في منشأة مسجلة في إمارة أبو ظبي.*
*لم تقم هذه المنشآت بتنفيذ أية أنشطة تجارية خلال الفترة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (تتمة)

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 تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

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 ٢٠٢٣، باستثناء اتباع المعايير الجديدة السارية المفعول كما في ١ يناير ٢٠٢٤. 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

إن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، تم اعتمادها في هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

ولم يترتب على اعتماد هذه التعديلات أي تأثير جوهري على الإفصاحات أو على المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة، ولكن قد يؤثر اعتمادها على احتساب المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ - بند مطلوبات عقود الإيجار في البيع وإعادة الإيجار؛
- تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١، و
- اتفاقيات تمويل الموردين - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧.

(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 ٢٠٢٤ كما يلي:

يسري مفعولها للفترات

السنوية التي تبدأ في أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ فيما يتعلق بعدم إمكانية صرف العملات الأجنبية
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
١ يناير ٢٠٢٥
١ يناير ٢٠٢٧
١ يناير ٢٠٢٧
تأجيل تاريخ سريان
المفعول لأجل غير مسمى

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.

تطبق السياسات المحاسبية التالية لأول مرة في سنة ٢٠٢٤.

ضريبة الدخل

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل الحالية بالمبلغ المتوقع تحصيله من أو المدفوع لسجلات الضرائب.
إن ضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبنود المثبتة مباشرة ضمن حقوق الملكية يتم تشيبتها 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 وقيمتها المدرجة لأغراض التقارير المالية بتاريخ إعداد التقرير المالي. يتم تشيبت مطلوبات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة، باستثناء:

- عندما تنشأ مطلوبات الضريبة المؤجلة من التثبيت الأولي للشهرة أو لبند موجودات أو لبند 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.

٢ - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

الضريبة المؤجلة (تتمة)

يتم تثبيت موجودات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤجلة 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 المؤجلة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة ما عدا:

- عندما تنشأ موجودات الضريبة المؤجلة المتعلقة بالفروقات المؤجلة القابلة للخصم من التثبيت الأولي لبند موجودات أو لبند مطلوبات في المعاملة التي ليست دمج أعمال ولا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة
- فيما يتعلق بالفروقات المؤجلة 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 المؤجلة سوف يتم عكسها في المستقبل المنظور وأن الربح الخاضع للضريبة سوف يكون متاحاً مقابل الذي يمكن استخدامه من الفروقات المؤجلة.

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 بالبند 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 المستحقة 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 يتوقع فيها تسوية أو استرداد المبالغ الجوهرية لمطلوبات أو موجودات الضريبة المؤجلة.

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:

٢ - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

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 المتوقع 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 الاقتراض 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.

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 المُعلنة 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 ٢٠٢٣. وفيما يلي التقدير المطبق لأول مرة في ٢٠٢٤.

تقدير نسبة الاقتراض المتزايدة

لا يمكن للمجموعة تحديد نسبة الفائدة الضمنية في عقد الإيجار بسهولة، ومن ثم تستخدم نسبة الاقتراض المتزايدة الخاصة بها لقياس مطلوبات عقود الإيجار. إن نسبة الاقتراض المتزايدة هي نسبة الفائدة التي قد يتوجب على المجموعة دفعها للاقتراض لفترة ماثلة، وبنفس الضمان، الأموال اللازمة للحصول على بند موجودات بقيمة ماثلة لبند موجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية ماثلة. ومن ثم تعكس نسبة الاقتراض 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 الاقتراض المتزايدة باستخدام المدخلات الملحوظة (مثل أسعار الفائدة في السوق) عند توفرها ويُطالب بإجراء بعض التعديلات الخاصة بالشركة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (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 ٢٠٢٣. 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 ٢٠٢٣.

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. وقد 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 وقطاع الأنشطة 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
١,٠٤٠,٥١٥	٧٤,٥٠٩	١١٨,١٩٥	٨٤٧,٨١١
٣٢٨,٤٦٠	١٩,٣٩٥	١٠,٦٤٧	٢٩٨,٤١٨
٦,٧٥٧,٩٨٣	٨٦٧,٧٤٤	٥٠٠,٤٨٨	٥,٣٨٩,٧٥١
١,٦٦٧,٤٩٤	١٧,٠٧١	٢٩٩,٩٢٦	١,٣٥٠,٤٩٧

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر
٢٠٢٤ (غير مدققة)
إيرادات القطاع - خارجية
أرباح القطاع

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)
موجودات القطاع
مطلوبات القطاع

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (تتمة)

٥ - معلومات حول القطاعات (تتمة)

القطاع التشغيلي (تتمة)

الإجمالي	الضيافة	إدارة العقارات والمرافق	أنشطة التطوير العقاري
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٩٣٩,٨٠٣	٧٢,٠٨٣	١٠٦,٧٩٨	٧٦٠,٩٢٢
٢٣٧,٤٩٧	٢٠,٤٩٨	١٣,٣٤٦	٢٠٣,٦٥٣
٦,٥٦٤,٨٦٩	٨٩٣,٩١٧	٤٦٠,٦٦٨	٥,٢١٠,٢٨٤
١,٦٢٦,٦٢٤	١٨,٠٣٣	٢٧٠,٧٦٤	١,٣٣٧,٨٢٧

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مدققة)

إيرادات القطاع - خارجية
أرباح القطاع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدققة)

موجودات القطاع

مطلوبات القطاع

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 ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - 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 السنة السابقة لجميع الفنادق الثلاث وترى أنه لا يوجد فرق كبير في القيمة القابلة للاسترداد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

إن الأرض والمباني بقيمة دفترية ٤٧٣,٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة - ٤٩٨,٦ مليون درهم) مرهونة بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٣).

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. علاوة على ذلك، بلغت مصاريف الاستهلاك لدى المجموعة في الفترة الحالية ١٥ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ - غير مدققة: ١٣,٣ مليون درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (تتمة)

٧- العقارات الاستثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	شقق خدمية داخل دولة الإمارات	وحدات التجزئة داخل دولة الإمارات	وحدات المخازن داخل دولة الإمارات	المواقف داخل دولة الإمارات	مبنى للاستخدام المتنوع داخل دولة الإمارات	
إجمالي ألف درهم (مدققة)	إجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
		٣	٣	٣	٣	٣	
٧٦٢,٧٧٦	٨٧١,٣٦٧	٣٠٩,٥٩٥	٢٨٩,٣٩٦	١٣,٨٩٨	٧٤,١٩٨	١٨٤,٢٨٠	تسلسل القيمة العادلة
(٨,٥٠٣)	٥٢٢	-	١٠٩	-	-	٤١٣	القيمة العادلة في بداية فترة التقرير / السنة
٢١,٠٤٦	-	-	-	-	-	-	إضافات / تعديلات
٩٦,٠٤٨	-	-	-	-	-	-	المحول من عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع
							التغير في التقييم
٨٧١,٣٦٧	٨٧١,٨٨٩	٣٠٩,٥٩٥	٢٨٩,٥٠٥	١٣,٨٩٨	٧٤,١٩٨	١٨٤,٦٩٣	القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير / السنة

تمثل العقارات الاستثمارية عقارات محتفظ بها بالقيمة العادلة وتتم معالجة أية أرباح/خسائر في القيمة العادلة ضمن نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت الشركة بإعادة تصنيف وحدات معينة بمبلغ ٢٤,٥ مليون درهم من عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع نتيجة لتغير استخدام هذه الوحدات. تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة وترى الإدارة أن القيمة الدفترية للوحدات المحولة تساوي القيمة العادلة في تاريخ التحويل. قامت الشركة أيضاً بإعادة تصنيف بعض الوحدات بمبلغ ٣,٤ مليون درهم إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على التغير في استخدام هذه الوحدات. (إيضاح ٩).

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٤٨٨,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٤٨٧,٨ مليون درهم) مقابل قروض بنكية (إيضاح ١٣).

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 ٢٠٢٤.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (تتمة)

٨ - الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
٧٦٧,٢٠٢	٧٩٢,٦٦٦	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة لم يصدر بها فواتير (راجع (١) أدناه)
٤٣٠,٩٤٥	٣٤٦,٥٤٨	الذمم المدينة الأخرى (راجع (٢) أدناه)
١,١٩٨,١٤٧	١,١٣٩,٢١٤	
٩٩١,٧٠٢	٨٥٣,٠٤١	متداولة
٢٠٦,٤٤٥	٢٨٦,١٧٣	غير متداولة
١,١٩٨,١٤٧	١,١٣٩,٢١٤	الإجمالي

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

١٨١,٥٥٣	٢٤٧,٦٥٥
٣٧٩,٢٠٤	٢٥٨,٨٣٨
٢٠٦,٤٤٥	٢٨٦,١٧٣
٧٦٧,٢٠٢	٧٩٢,٦٦٦

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 ١٢٧,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - ١٢١,٥ مليون درهم) المتعلق بالذمم التجارية المدينة متأخرة السداد. وتعد جميع الذمم التجارية المدينة الأخرى قابلة للاسترداد

٢ - الذمم المدينة الأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
١٣٩,١١٣	٨٣,٦٢٦	سلفيات إلى المقاولين
١٩,٠٧٣	٥,٢٢٠	سلفيات إلى الموردين
١٧٧,٦٥١	١٨٣,٤٣٢	مبالغ مدفوعة مقدماً وتكلفة مشروع مؤجلة
١٠٣,٩٢٩	٨٢,٢٥٩	أخرى
٤٣٩,٧٦٦	٣٥٤,٥٣٧	
(٨,٨٢١)	(٧,٩٨٩)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٤٣٠,٩٤٥	٣٤٦,٥٤٨	

٩ - 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (تتمة)

٩ - العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (تتمة)

تم رهن قطع أراضي تشمل مشاريع قيد التطوير بإجمالي قيمة دفترية ٤٧٢,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٦٤١ مليون درهم) بالإضافة إلى عقارات مكتملة بإجمالي قيمة دفترية ٣٥,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٦٥,٦ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٣).

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة بتثبيت مبلغ ٥٨٨,١ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٥٣٠,٨ مليون درهم ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ - غير مدققة: ٤٣١,١ مليون درهم) مدرج في الأرباح أو الخسائر ضمن "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المثبتة البالغة ٨١٦,٨ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٩٥٠,١ مليون درهم ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ - غير مدققة: ٧٢٣ مليون درهم).

خلال عام ٢٠٢٣، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات بمبلغ ٢٤,٥ مليون درهم إلى عقارات استثمارية. قامت الشركة أيضاً بإعادة تصنيف بعض الوحدات بمبلغ ٣,٤ مليون درهم من عقارات استثمارية بناءً على التغيير في استخدام هذه الوحدات (إيضاح ٧).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٤٩١,٥ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٤٧١ مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

١٠ - 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		المساهم الرئيسي
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
١٣,٧٤٦	١٠,٦٤٠	٤,٢٣٠	٢,٥٤٨	الدخل التشغيلي / الدخل التمويلي الآخر
(٢٤,١٨٣)	(٣٠,٨٧٩)	(٧,٥٥٣)	(٩,٦٢٧)	تكاليف التمويل
(٤٥,٠٠٠)	(٣٠٢,٤٥٠)	(١٥,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠)	سداد قروض
٧٠٩	٢,٣٩٦	٤٧٣	١,٣٧٧	المشروع المشترك
٢٥,٢٦٦	٥٠,٠٠٠	-	-	الدخل التشغيلي الآخر
٧٢,٢٣٤	-	٣٧,٥٠٠	-	دخل توزيعات الأرباح
				سداد رأس مال مساهم به

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (تتمة)

١٠ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ب) مكافآت موظفي الإدارة العليا

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين مكافآت إنهاء الخدمة واللاحقة لنهاية الخدمة أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
١٠,٤٨٤	١١,٤٥٦	٣,٤٦٨	٣,٥٧٧	
٣٩٣	٢٩٤	٩٢	٩١	
١٥٠	٢٨١	٥٠	٦٣	
١١,٠٢٧	١٢,٠٣١	٣,٦١٠	٣,٧٣١	

خلال الفترة الحالية، تم تثبيت مخصص إضافي لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١ مليون درهم (خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ - ٠,٥٥ مليون درهم) ودفعه بموجب موافقة نهائية من المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٤.

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		متداولة المستحق من المساهم الرئيسي النهائي المستحق من مشروع مشترك المستحق من أطراف ذات علاقة أخرى ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
١,٣٤٦	-	٢,٣٤٢	٣,٤٦٦	
١,٤١١	٢٥٧,١٨٤	٥,٠٩٩	٢٦٠,٦٥٠	
(١,٣٧٨)	(١,٣٩٤)	٣,٧٢١	٢٥٩,٢٥٦	

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 انخفاض القيمة البالغ ٣٢,٢ مليون درهم وثبتت أيضاً دخل بمبلغ ١١,٨ مليون درهم بناءً على المناقشات التي أجريت مع الطرف ذي علاقة. وخلال الفترة الحالية، استلمت المجموعة المبلغ المتبقي بقيمة ٣٠٠ مليون درهم، وبناءً عليه، ثبتت دخل آخر بمبلغ ٤٤ مليون درهم.

يتضمن النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك مبالغ محتفظ بها لدى المساهم الرئيسي النهائي للمجموعة وأرصدة حسابات بنكية بمبلغ ١٣٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ١٦٤,٩ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ٥٦٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٤٣٧ مليون درهم)، بمعدلات الربح السائدة في السوق.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (تتمة)

١٠ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من: (تتمة)

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.

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
-	٣٢٠
٩٩	١٠٠
٩٩	٤٢٠

متداولة

مستحق إلى المساهم الرئيسي النهائي
مستحق إلى طرف آخر ذي علاقة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، بلغت قيمة القروض البنكية من المساهم الرئيسي النهائي مبلغ ٤٣٦,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٤٨١,٥ مليون درهم)، وتخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٣).

١١ - النقد والأرصدة لدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
٤٨٤	٤٧٩
٩٢٧,٥٨٢	٧٢٦,٤١٦
٨٤٩,٣٣٩	٦٠٧,٠٠٠
١,٧٧٧,٤٠٥	١,٣٣٣,٨٩٥
(١,٤٥٩)	(١,٢٥٧)
١,٧٧٥,٩٤٦	١,٣٣٢,٦٣٨
(١٣٩,٦٦١)	(٣٤٩,٨١١)
١,٦٣٦,٢٨٥	٩٨٢,٨٢٧

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 ١,٠٧٧,٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٥٤٠,٢ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ٢٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ١٦٨ مليون 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. تشمل حسابات الضمان هذه أيضاً حسابات ضمان إدارة المجتمعات للعديد من العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة للمدفوعات لإدارة وصيانة العقارات.

يشتمل رصيد الحسابات البنكية على رصيد بمبلغ ١١٦,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ١٠٣,٩ مليون درهم) محتفظ به بصفة ائتمانية في حسابات ضمان نيابة عن وصالح الغير، والتي تم إدراجها في 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 ٢٠٢٤ (تتمة)

١٢ - رأس المال

يتألف رأس المال في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ من ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهم) بقيمة ١ درهم للسهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٤، وافق المساهمون على توزيعات أرباح عن الأسهم العادية بقيمة ١٧٥,٠٤ مليون درهم (٤ فلس للسهم) وتم دفعها خلال الفترة.

١٣ - القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (غير مدققة)	
		التزامات التمويل الإسلامي
		متداولة
٩٣,٢٢٤	٦٠,٠٠٠	غير متداولة
٥٥١,٠٩٣	٤٥٣,٦٥٨	إجمالي القروض
٦٤٤,٣١٧	٥١٣,٦٥٨	
ألف درهم		
		١ يناير ٢٠٢٣ (مدققة)
٩٣٧,٥٠٨		مبالغ مسحوبة
١٠٤,٥١٢		مبالغ مسددة
(٣٩٧,٧٠٣)		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مدققة)
٦٤٤,٣١٧		
٦٤٤,٣١٧		١ يناير ٢٠٢٤
-		مبالغ مسحوبة
(١٣٠,٦٥٩)		مبالغ مسددة
٥١٣,٦٥٨		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة)

تتمثل التزامات التمويل الإسلامي في تسهيلات الإجارة وتسهيلات إسلامية أخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (المساهم الرئيسي) ومن بنوك محلية أخرى حيث يتم استخدام هذه 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 ثمان سنوات من تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: خمس سنوات إلى اثنتي عشرة سنة). إن مبلغ ٣٠٦,٩ مليون درهم من هذه التسهيلات متاح للسحب إلى المجموعة.

إن التزامات التمويل الإسلامي مضمونة بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)، والممتلكات والمعدات (إيضاح ٦) والعقارات الاستثمارية (إيضاح ٧).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (تتمة)

١٤ - 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 بما يتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

١٥ - 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.

١٦ - التعهدات

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، بلغ إجمالي تعهدات المجموعة ٩٤٦,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٥٨٣,٨ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت كما في ذلك التاريخ.

١٧ - الالتزامات الطارئة

المطلوبات الطارئة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة تتعلق بضمان حسن الأداء و ضمانات صادرة من البنوك، في سياق الأعمال العادية، بمبلغ ٤٤٥,٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٣٣١,٥ مليون درهم)، والتي تتضمن بشكل أساسي ضمانات أداء بمبلغ ٤٢٩,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - مدققة: ٣١٧,٥ 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 ٢٠٢٣ - 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 خارجية كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر المحاسبية. وقد اختارت الشركة 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 ٢٠٢٤ (تتمة)

١٨ - الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (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	-	٣,٨٥٨	٣,٨٥٨
الذمم التجارية المدينة و ذمم العقود المدينة و الذمم المدينة الأخرى باستثناء المصاريف والمبالغ المدفوعة مقدماً	٨٦٢,٣١٠	-	٨٦٢,٣١٠
المستحق من أطراف ذات علاقة	٣,٧٢١	-	٣,٧٢١
الأرصدة البنكية	١,٧٧٥,٤٦٢	-	١,٧٧٥,٤٦٢
	٢,٦٤١,٤٩٣	٣,٨٥٨	٢,٦٤٥,٣٥١
<i>المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز</i>			
الذمم التجارية الدائنة والأخرى	٦٠٣,٣٥١	-	٦٠٣,٣٥١
الذمم المحتجزة الدائنة	٥٨,٤٩٣	-	٥٨,٤٩٣
القروض	٥١٣,٦٥٨	-	٥١٣,٦٥٨
	١,١٧٥,٥٠٢	-	١,١٧٥,٥٠٢

تم تطبيق السياسات المحاسبية للأدوات المالية على البنود المدرجة أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (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	-	٤,٠٤٠	٤,٠٤٠
الذمم التجارية والعقود المدينة و الذمم المدينة الأخرى باستثناء المصاريف والمبالغ المدفوعة مقدماً	٨٦٦,٩٣٦	-	٨٦٦,٩٣٦
المستحق من أطراف ذات علاقة	٢٥٩,٢٥٦	-	٢٥٩,٢٥٦
الأرصدة البنكية	١,٣٣٢,١٥٩	-	١,٣٣٢,١٥٩
	٢,٤٥٨,٣٥١	٤,٠٤٠	٢,٤٦٢,٣٩١
<i>المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز</i>			
الذمم التجارية الدائنة والأخرى	٥٥٥,٦٨٤	-	٥٥٥,٦٨٤
الذمم المحتجزة الدائنة	٣٦,٠٠٦	-	٣٦,٠٠٦
القروض	٦٤٤,٣١٧	-	٦٤٤,٣١٧
	١,٢٣٦,٠٠٧	-	١,٢٣٦,٠٠٧

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (تتمة)

١٨ - الأدوات المالية حسب الفئة (تتمة)

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

الإجمالي ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	
٣,٨٥٨	٣,٨٥٨	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مدققة) أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٤,٠٤٠	٤,٠٤٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (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 المتاح للمجموعة لأدوات مالية مماثلة. إن الذمم المدينة والدائنة الأخرى تقارب قيمها العادلة.

١٩ - ربحية للسهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق تقسيم الربح للفترة 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 ٢٠٢٤		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم (غير مدققة)		ألف درهم (غير مدققة)	
٣٢٨,٤٦٠	٢٣٧,٤٩٧	١٣٩,٨٠٠	١١٩,٠٢٦
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨
٧,٥١	٥,٤٣	٣,٢٠	٢,٧٢

الأرباح بعد احتساب الضرائب للفترة (بالألف درهم)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالألف)
(إيضاح ١٢)
ربحية السهم العادية - الأساسية والمخفضة
(بالفلس)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (تتمة)

٢٠ - 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 ٠٪، 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.

ويجب قياس الضرائب الحالية بالمبلغ المتوقع دفعه إلى السلطات الضريبية أو استرداده منها، بالرجوع إلى معدلات الضريبة والقوانين الضريبية التي تم سنها أو تشريعها بشكل فعلي بنهاية أي فترة محاسبية. ونظراً لأنه لا توجد أي ضرائب من المتوقع دفعها إلى السلطات الضريبية أو استردادها منها للفترات المنتهية قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم يتم احتساب أي ضريبة حالية للفترات المالية المنتهية قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. ونظراً لأن المجموعة تتوقع دفع الضريبة وفقاً لأحكام قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على نتائجها التشغيلية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤، فقد تم احتساب الضرائب الحالية في البيانات المالية الموحدة للفترة التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٤.

يجب قياس الضرائب المؤجلة بالرجوع إلى معدلات الضرائب والقوانين، التي تم سنها، أو تشريعها إلى حد كبير، بحلول نهاية فترة التقرير، والتي من المتوقع أن تنطبق في الفترات التي تم فيها تحقيق الموجودات أو تسوية المطلوبات التي تتعلق بها الضريبة المؤجلة. وحيث إن قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة كان قد "تم سنه إلى حد كبير" كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لأغراض المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، فقد أخذت المجموعة في الاعتبار تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ وأي متطلبات لقياس وتثبيت الضرائب المؤجلة (إن وجدت) للفترات المالية المنتهية بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. بناءً على التقييم الذي أجرته إدارة المجموعة، لم يتم تحديد أي فروق مؤقتة حيث كان ينبغي احتساب الضريبة المؤجلة.

المبالغ المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

فيما يلي المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم
٢٠,٣٢٧	-	٦,٣٨١	-
٢٠,٣٢٧	-	٦,٣٨١	-

مصروف ضريبة الدخل الحالية
مصروف ضريبة الدخل المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر

تسوية الضرائب:

المبلغ (بالآلاف درهم)	الأرباح المحاسبية قبل احتساب الضرائب
٣٤٨,٧٨٧	إعفاء الربح من الضريبة
(٣٧٥)	صافي الربح الخاضع للضريبة
٣٤٨,٤١٢	عند معدل ضريبة الدخل الإلزامية بدولة الإمارات العربية المتحدة البالغة ٩٪
٣١,٣٥٧	تأثير الضريبة على حصة الأرباح من الشركات الزميلة / المشاريع المشتركة
(١١,٣٨٠)	المصاريف غير القابلة للخصم
١٣٨	أخرى
٢١٢	مصروف ضريبة الدخل المفصّل عنه في بيان الدخل
٢٠,٣٢٧	
٢٠,٣٢٧	معدل الضريبة الفعلي
٦٪	