

شركة ديار للتطوير ش.م.ع
تقرير المراجعة والبيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

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

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 ٣١ مارس ٢٠٢٥ والبيانات الموحدة المرحلية الموجزة ذات العلاقة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية. إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض 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 تطلعوننا 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 ويونغ



وردة إبراهيم
رقم القيد: ١٢٥٨

١٤ مايو ٢٠٢٥
دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
(مدققة)	(غير مدققة)		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٥٥٣,٨٠٨	٥٤٩,٨٥٨	٦	الممتلكات والمعدات
١,٧٠٨	١,٧٠٨		موجودات حق الاستخدام
٨٨٣,٣٩٣	٨٩٧,٢٧٨	٧	العقارات الاستثمارية
١,٣٧٨,٨٦٤	١,٤٠٤,٣٩٩		الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة
٢٢٤,٩٢٦	٢٣١,٣٠٥	٨	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٩,٩٧٨	٨,٧٨٦		استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٣,٠٥٢,٦٧٧	٣,٠٩٣,٣٣٤		
			الموجودات المتداولة
٩٥٦,٠٨٢	١,١٩٧,٤٨٩	٩	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٤,٤٧٣	٣,٧٩٥		المخزون
٩٨٠,٩٥٧	١,٠٥٦,٩٧١	٨	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٦٠٩	٩٣٠		بند موجودات الضريبة المؤجلة
٩٠,٠٠٠	-		دفعات مقدمة لشراء عقارات
٤,٠٤٥	٥,٩٠٧	١٠	المستحق من أطراف ذات علاقة
١,٨٥٨,٦٤٣	١,٩١٠,٧٤٥	١١	النقد والأرصدة لدى البنوك
٣,٨٩٤,٨٠٩	٤,١٧٥,٨٣٧		
٦,٩٤٧,٤٨٦	٧,٢٦٩,١٧١		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	١٢	رأس المال
١٠٥,٨٩٧	١٠٥,٨٩٧		الاحتياطي القانوني
(٩,٣٥٧)	(١٠,٥٤٩)		احتياطي تقييم استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة
٧٦٥,٢٤٣	٨٧٨,٢٧٠		الأرباح المستتقة
٥,٢٣٧,٦٢١	٥,٣٤٩,٤٥٦		حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
٢٧,٣٧٦	٤٤,٢٧١		الحصص غير المسيطرة
٥,٢٦٤,٩٩٧	٥,٣٩٣,٧٢٧		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٤١٥,٢٩٦	٤٠٩,٩٢٧	١٣	القروض
٣,١٦٩	٣,١٦٩	١٥	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٢٨,٠١٩	٣٣,٧١٧		الذمم المحتجزة الدائنة
٥٢٣	٨,١٦٩		مطلوبات عقود الإيجار
١٧,٥٢٢	١٥,٩٥٧		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٤٦٤,٥٢٩	٤٧٠,٩٣٩		
			المطلوبات المتداولة
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	١٣	القروض
٤٢٧,٨٦٥	٤٨٣,٤١٤	١٤	الدفعات المقدمة من العملاء
٦٥٤,٩٩٧	٧٧٨,٨٥٠	١٥	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٣٢,١٠٧	٤٠,٧٢٣		ضريبة الدخل المستحقة
٣٣,٤٠٧	٢٥,٧٢٣		الذمم المحتجزة الدائنة
٥,١٥١	١٠,٢١٩		مطلوبات عقود الإيجار
٤,١٣٦	٤,١٣٦		مخصص المطالبات
٢٩٧	١,٤٤٠	١٠	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٢١٧,٩٦٠	١,٤٠٤,٥٠٥		
١,٦٨٢,٤٨٩	١,٨٧٥,٤٤٤		إجمالي المطلوبات
٦,٩٤٧,٤٨٦	٧,٢٦٩,١٧١		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٥ من قبل:

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢١ المرفقة جزء من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد المرحلي الموجز

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات	
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥		
ألف درهم	ألف درهم		
(غير مدققة)	(غير مدققة)		
٣٢٧,٨٤٨	٤٣٣,٠١٧		الإيرادات
(٢٢٠,٣٥٥)	(٢٨١,٤٨٥)		التكاليف المباشرة
(٦١,٥١٨)	(٧٠,٦٨٦)		المصاريف العمومية والإدارية والبيعية
١٠,٣٧٧	١١,٥٣٨		دخل تشغيلي آخر
(١٣,٢١٦)	(٩,٩١٠)		تكاليف التمويل
٦,٦٩٢	٩,١٤٧		دخل التمويل
٢٧,٧١٣	٢٨,١٩٧		الحصص من نتائج مشروع مشترك وشركة زميلة
٧٧,٥٤١	١١٩,٨١٨		ربح الفترة قبل احتساب الضرائب
(٤,٥٨١)	(٨,٢٩٦)	٢٠	مصرف ضريبة الدخل
٧٢,٩٦٠	١١١,٥٢٢		الأرباح للفترة بعد احتساب الضرائب
			الأرباح العائدة إلى:
٧٢,٩٦٠	١١٣,٠٢٧		مالكي الشركة
—	(١,٥٠٥)		الحصص غير المسيطرة
٧٢,٩٦٠	١١١,٥٢٢		
١٦٧ فلس	٢,٥٨ فلس	١٩	ربحية السهم - الأساسية والمخفضة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢١ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي الموجز

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
	٧٢,٩٦٠	١١١,٥٢٢
الربح للفترة		
بنود الدخل الشامل الأخرى		
البنود التي لن يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر		
استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الخسائر الشاملة الأخرى - صافي التغير في القيمة العادلة	١٠١	(١,١٩٢)
إجمالي الدخل الشامل للفترة	٧٣,٠٦١	١١٠,٣٣٠
الأرباح العائدة إلى:		
مالكي الشركة	٧٣,٠٦١	١١١,٨٣٥
الحصص غير المسيطرة	-	(١,٥٠٥)
إجمالي الدخل الشامل للفترة	٧٣,٠٦١	١١٠,٣٣٠

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢١ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي الموجز

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

العائدة إلى مساهمي الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	الأرباح المستبقة	احتياطي تقييم استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة	الاحتياطي القانوني	رأس المال	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤,٩٣٨,٢٤٥	—	٤,٩٣٨,٢٤٥	٥١٩,٢٠٧	(١٥,٢٩٥)	٥٨,٤٩٥	٤,٣٧٥,٨٣٨	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
٧٢,٩٦٠	—	٧٢,٩٦٠	٧٢,٩٦٠	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
١٠١	—	١٠١	—	١٠١	—	—	الربح للفترة
٧٣,٠٦١	—	٧٣,٠٦١	٧٢,٩٦٠	١٠١	—	—	بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة
٥,٠١١,٣٠٦	—	٥,٠١١,٣٠٦	٥٩٢,١٦٧	(١٥,١٩٤)	٥٨,٤٩٥	٤,٣٧٥,٨٣٨	إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
							الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (غير مدققة)
٥,٢٦٤,٩٩٧	٢٧,٣٧٦	٥,٢٣٧,٦٢١	٧٦٥,٢٤٣	(٩,٣٥٧)	١٠٥,٨٩٧	٤,٣٧٥,٨٣٨	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
١١١,٥٢٢	(١,٥٠٥)	١١٣,٠٢٧	١١٣,٠٢٧	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
(١,١٩٢)	—	(١,١٩٢)	—	(١,١٩٢)	—	—	الربح للفترة
١١٠,٣٣٠	(١,٥٠٥)	١١١,٨٣٥	١١٣,٠٢٧	(١,١٩٢)	—	—	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
١٨,٤٠٠	١٨,٤٠٠	—	—	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)
٥,٣٩٣,٧٢٧	٤٤,٢٧١	٥,٣٤٩,٤٥٦	٨٧٨,٢٧٠	(١٠,٥٤٩)	١٠٥,٨٩٧	٤,٣٧٥,٨٣٨	مساهمة رأس المال خلال الفترة
							الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢١ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي الموجز

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	
٧٧,٥٤١	١١٩,٨١٨	الربح للفترة قبل الضريبة
		التعديلات على البنود التالية:
٤,٣٧٨	٦,٥٩٦	استهلاك الممتلكات والمعدات
١,٦٨٣	٩٨٨	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٣,٩٦٢)	(٥٤)	عكس مخصص مقابل العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع
١,٥٩٤	١,٩٣١	انخفاض القيمة مقابل الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة
(٦,٦٩٢)	(٩,١٤٧)	والموجودات المالية الأخرى
١٣,٢١٦	٩,٩١٠	دخل التمويل
٩٠	٦٦٢	تكاليف التمويل
(٢٧,٧١٣)	(٢٨,١٩٧)	دخل تشغيلي آخر
		الحصص من نتائج مشروع مشترك وشركة زميلة
٦٠,١٣٥	١٠٢,٥٠٧	التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٦٠٧)	(٢,٥٥٣)	والتغيرات في رأس المال العامل
		دفع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		التغيرات في رأس المال العامل:
(٢٣,٣٧٠)	(٢٢١,٥٦١)	عقار محتفظ به لغرض التطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكلفة المشروع)
(٢١,٥٦١)	٣,٢٩١	الذمم المدينة التجارية والأخرى
(١٦٨)	١١٣	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
١,٩٧٤	٦٧٨	المخزون
٥,٨٥٧	(١,٩٨٥)	ذمم محتجزة دائنة
٧٤,٩٥٨	٥٥,٥٤٩	الدفعات المقدمة من العملاء
١٩,٥٩٤	١٣٧,٢٠٣	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(١٩٢)	١,١٤٣	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
١١٦,٦٢٠	٧٤,٣٨٥	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢١ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي الموجز (تتمة)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	(غير مدققة)
(غير مدققة)	(غير مدققة)	
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(١,٣٨٧)	(٤,٠٣٨)	إضافات إلى الممتلكات والمعدات
(٦٧)	(١٣,٨٨٥)	إضافة إلى العقارات الاستثمارية
٢٥,٢٦٦	-	توزيعات أرباح من مشروع مشترك
٣٤,٧٣٤	-	سداد راس مال مساهم به من مشروع مشترك
٨٣,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر
٤,٠٣٣	١١,١٥٢	دخل من ودائع لأجل
١٤٥,٥٧٩	١٠٣,٢٢٩	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(٣٨,٨٠٠)	(١٥,٠٠٠)	١٣ تسديد قروض
-	٩,٦٣١	١٣ سحب قروض
(١٤,١٤٥)	(١٠,٢٢٧)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٥٢,٩٤٥)	(١٥,٥٩٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢٠٩,٢٥٤	١٦٢,٠١٨	صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٩٨٢,٨٢٧	١,٦٧٨,٠٢٣	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
١,١٩٢,٠٨١	١,٨٤٠,٠٤١	١١ النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٢١ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس 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.

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

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

٢ - أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "النقارير المالية المرحلية".

لا تشمل البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة على كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية الموحدة السنوية، وينبغي أن يقرأ جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. وعلاوة على ذلك، إن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ لا تعتبر مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تتمة)

٢- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تتمة)

١-٢ أساس الإعداد (تتمة)

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

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 ٢٠٢٤، باستثناء اتباع المعايير الجديدة السارية المفعول كما في ١ يناير ٢٠٢٥. لم تقم المجموعة بالاتباع المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة ولم يسر مفعولها بعد.

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

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

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

(ب) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار والتي لم يسر مفعولها بعد ولم يتم اتباعها بشكل مبكر
لم تتبع المجموعة مبكراً المعايير الجديدة والمعدلة التالية التي صدرت لكن لم يسر مفعولها بعد كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥ كما يلي:

يسري مفعولها للفترات
السنوية التي تبدأ في أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

تصنيف الأدوات المالية وقياسها - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧
عقود تشترط استخدام الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧
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
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.

٣- التقديرات والافتراضات

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تتمة)

٤ - إدارة المخاطر المالية

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

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

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

٥ - معلومات حول القطاعات

القطاع التشغيلي

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

أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	الضيافة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)			
٣٥٨,٦٧٠	٣٨,٨٣٠	٣٥,٥١٧	٤٣٣,٠١٧
إيرادات القطاع - خارجية			
٩٥,١٠٢	٢,٨٥٤	١٣,٥٦٦	١١١,٥٢٢
توقيت تثبيت الإيرادات تم نقلها في وقت معين مثبتة على مدى فترة زمنية			
١٤,١٩٤	٣,٧٥٠	٣,٦٧٦	٢١,٦٢٠
٣٤٤,٤٧٦	٣٥,٠٨٠	٣١,٨٤١	٤١١,٣٩٧
٣٥٨,٦٧٠	٣٨,٨٣٠	٣٥,٥١٧	٤٣٣,٠١٧

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تتمة)

٥ - معلومات حول القطاعات (تتمة)

القطاع التشغيلي (تتمة)

أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	الضيافة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (غير مدققة)			
٢٥٠,٨٩٣	٤٠,٩١٢	٣٦,٠٤٣	٣٢٧,٨٤٨
٥٣,٨٥١	٤,٨٧٥	١٤,٢٣٤	٧٢,٩٦٠
إيرادات القطاع - خارجية			
أرباح القطاع			
توقيت تثبيت الإيرادات			
٦١,٩٥٢	٣,٤٨٧	٣,٣٢٥	٦٨,٧٦٤
١٨٨,٩٤١	٣٧,٤٢٥	٣٢,٧١٨	٢٥٩,٠٨٤
٢٥٠,٨٩٣	٤٠,٩١٢	٣٦,٠٤٣	٣٢٧,٨٤٨

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 ٣١ مارس ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: لا شيء).

٦ - الممتلكات والمعدات

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

قامت الإدارة بمراجعة تقييمات لجميع الفنادق الثلاث وترى أنه لا يوجد فرق كبير في القيمة القابلة للاسترداد كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥.

إن الأرض والمباني بقيمة دفترية ٤٦٩,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة - ٤٦٨,٧ 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 ٤,٧ مليون درهم (٣١ مارس ٢٠٢٤ - غير مدققة: ٤,٤ مليون درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تتمة)

٧- العقارات الاستثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	أخرى * داخل دولة الإمارات	شقق خدمية داخل دولة الإمارات	وحدات التجزئة داخل دولة الإمارات	وحدات المخازن داخل دولة الإمارات	المواقف داخل دولة الإمارات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
		٣	٣	٣	٣	٣
٨٧١,٣٦٧	٨٨٣,٣٩٣	١٩٦,١١٢	٣٠٩,٥٩٥	٢٨٩,٥٩٠	١٣,٨٩٨	٧٤,١٩٨
٧,٤٦٦	١٣,٨٨٥	١٣,٧٧٦	-	١٠٩	-	-
٤,٥٦٠	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
القيمة العادلة في بداية فترة التقرير / السنة						
إضافات / تعديلات						
المحول إلى / من عقارات						
محتفظ بها لغرض التطوير						
والبيع						
التغير في التقييم						
٨٨٣,٣٩٣	٨٩٧,٢٧٨	٢٠٩,٨٨٨	٣٠٩,٥٩٥	٢٨٩,٦٩٩	١٣,٨٩٨	٧٤,١٩٨
القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير / السنة						

* يتضمن مبنى للاستخدام المتنوع ومبنى للإيجار وشقق سكنية.

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.

لم تقم الشركة بإعادة تصنيف أي وحدات خلال الفترة الحالية من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مدققة-٤,٦ مليون درهم) (إيضاح ٩).

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٤٨٨,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤-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 ٣١ مارس ٢٠٢٥.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تتمة)

٨- الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	
٨١٢,٠٩٣	٩٠٨,٤٠١	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة لم يصدر بها فواتير (راجع (١) أدناه)
٣٩٣,٧٩٠	٣٧٩,٨٧٥	الذمم المدينة الأخرى (راجع (٢) أدناه)
١,٢٠٥,٨٨٣	١,٢٨٨,٢٧٦	
٩٨٠,٩٥٧	١,٠٥٦,٩٧١	متداولة
٢٢٤,٩٢٦	٢٣١,٣٠٥	غير متداولة
١,٢٠٥,٨٨٣	١,٢٨٨,٢٧٦	الإجمالي

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

١٦٥,٢٧١	١١٨,١٦٢	مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهرا
٤٢١,٨٩٦	٥٥٨,٩٣٤	موجودات العقود
٢٢٤,٩٢٦	٢٣١,٣٠٥	مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهرا ولم يصدر بها فواتير
٨١٢,٠٩٣	٩٠٨,٤٠١	مبالغ مستحقة القبض بعد ١٢ شهرا ولم يصدر بها فواتير

إن الذمم التجارية المدينة المذكورة أعلاه هي بعد تنزيل مخصص انخفاض القيمة البالغ ١٢٧,٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ١٢٥,٧ مليون درهم) المتعلق بالذمم التجارية المدينة متأخرة السداد. وتعّد جميع الذمم التجارية المدينة الأخرى قابلة للاسترداد

٢- الذمم المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	
١٣٢,٣٩٩	١٢٠,٩٤٢	سلفيات إلى المقاولين
١٢,٤٣٢	١٥,١٨٣	سلفيات إلى الموردين
١٦٠,٤٦٥	١٦١,٠٧٤	مبالغ مدفوعة مقدماً وتكلفة مشروع مؤجلة
٩٧,٥٤٠	٩١,٧٢٢	أخرى
٤٠٢,٨٣٦	٣٨٨,٩٢١	
(٩,٠٤٦)	(٩,٠٤٦)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٣٩٣,٧٩٠	٣٧٩,٨٧٥	

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.

٩ - العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (تتمة)

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

لم تقم الشركة بإعادة تصنيف أي وحدات خلال الفترة الحالية من العقارات المحتفظ بها للتطوير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة - ٤,٥ مليون درهم) (إيضاح ٧).

تم رهن قطع أراضي تشمل مشاريع قيد التطوير بإجمالي قيمة دفترية ٤٧٨,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٤٤٤ مليون درهم) بالإضافة إلى عقارات مكتملة بإجمالي قيمة دفترية ٣٥,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٣٥,٢ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٣).

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة بتثبيت مبلغ ٢٤٣,١ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٨٥٢,٩ مليون درهم ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ - غير مدققة: ١٧٤,٥ مليون درهم) مدرج في الأرباح أو الخسائر ضمن "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المثبتة البالغة ٣٤٤,٨ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ١,١٩٣,٩ مليون درهم ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ - غير مدققة: ٢٣٧,٦ مليون درهم).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٧٧٨,٤ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٥٤٨,٨ مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

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 الثلاثة أشهر المنتهية في			
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٤	ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)		
المساهم الرئيسي النهائي			
		الدخل التشغيلي / الدخل التمويلي الآخر	٣,٥٥٣
		تكاليف التمويل	(٧,١٠٣)
		قروض مسحوبة	٩,٥٣١
		سداد قروض	(١٥,٠٠٠)
		٤,٠٥٢	(٨,٥٢٩)
		-	(٣٨,٨٠٠)
المشروع المشترك			
		الدخل التشغيلي الآخر	٦٦٢
		دخل توزيعات الأرباح	-
		سداد رأس مال مساهم	-
		٩٠	٢٥,٢٦٦
		٣٤,٧٣٤	-
الشركة الزميلة			
		دخل توزيعات الأرباح	٢,٠٠٠
		-	-

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تتمة)

١٠ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ب) مكافآت موظفي الإدارة العليا

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	
٣,٢١٢	٣,٥٥٢	رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٧٨	٨٦	مكافآت إنهاء الخدمة واللاحقة لنهاية الخدمة
١٢٥	٦٩	أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة
٣,٤١٥	٣,٧٠٧	

في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٥، وافق المساهمون على زيادة مبلغ إضافي قدره ٠,٩ مليون درهم لمكافأة مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، والتي يتم تنقيتها في الفترة اللاحقة.

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٣١ مارس ٢٠٢٥		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدققة)	(مدققة)	(مدققة)	
١,٣٤٦	١,٣٤٦		متداولة
٢,٥٦٠	٢,٦٧٣		المستحق من المساهم الرئيسي النهائي
٣,٤١٠	١,٤١٠		المستحق من مشروع مشترك
٧,٣١٦	٥,٤٢٩		المستحق من أطراف ذات علاقة أخرى
(١,٤٠٩)	(١,٣٨٤)		ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٥,٩٠٧	٤,٠٤٥		

يتضمن النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك مبالغ محتفظ بها لدى المساهم الرئيسي النهائي للمجموعة وأرصدة حسابات بنكية بمبلغ ٢١٩,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ١٥٩,٥ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ٥٥٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٥٦٥ مليون درهم)، بمعدلات الربح السائدة في السوق.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
١٩٦	١,٣٣٧	متداولة
١٠١	١٠٣	مستحق إلى المساهم الرئيسي النهائي
٢٩٧	١,٤٤٠	مستحق إلى طرف آخر ذي علاقة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥، بلغت قيمة القروض البنكية من المساهم الرئيسي النهائي مبلغ ٤١٩,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٤٢٤,٨ مليون درهم)، وتخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٣).

١١ - النقد والأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
٤٩٣	٤٨٩	النقد في الصندوق
١,٠٥٣,٨٣٥	١,٢٢٩,٧٩٥	حسابات جارية
٨٠٥,٨٨١	٦٨٢,٠٠١	ودائع ثابتة
١,٨٦٠,٢٠٩	١,٩١٢,٢٨٥	ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة
(١,٥٦٦)	(١,٥٤٠)	النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، صافي
١,٨٥٨,٦٤٣	١,٩١٠,٧٤٥	ناقصاً: الودائع لأجل التي تستحق في الأصل بعد أكثر من ثلاثة أشهر
(١٨٠,٦٢٠)	(٧٠,٧٠٤)	النقدية وشبه النقدية
١,٦٧٨,٠٢٣	١,٨٤٠,٠٤١	

تشتمل الحسابات البنكية على أرصدة بمبلغ ١,٠٥٧,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٨٤٤,٤ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ٣٢٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٢٧٨ 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 لمدفوعات إدارة وصيانة العقارات.

يشتمل رصيد الحسابات البنكية على رصيد بمبلغ ٩٨,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ١١٤,٦ مليون درهم) محتفظ به بصفة ائتمانية في حسابات ضمان نيابة عن ولصالح 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تتمة)

١٢ - رأس المال

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

في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٥، وافق المساهمون على توزيعات أرباح عن الأسهم العادية بقيمة ٢١٨,٨ مليون درهم (٥ فلس للسهم) ويتم تثبيت مبلغ المطلوبات ذات الصلة في الفترة اللاحقة.

١٣ - القروض

٣١ مارس ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)
التزامات التمويل الإسلامي	
متداولة	٦٠,٠٠٠
غير متداولة	٤١٥,٢٩٦
إجمالي القروض	٤٧٥,٢٩٦
٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)	
٤٦٩,٩٢٧	٤٧٥,٢٩٦
١ يناير ٢٠٢٤	
٤٦٩,٩٢٧	٦٤٤,٣١٧
٤٦٩,٩٢٧	٣,٢٩٦
٤٦٩,٩٢٧	(١٧٢,٣١٧)
٤٦٩,٩٢٧	٤٧٥,٢٩٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)	
٤٦٩,٩٢٧	٤٧٥,٢٩٦
١ يناير ٢٠٢٥	
٤٦٩,٩٢٧	٩,٦٣١
٤٦٩,٩٢٧	(١٥,٠٠٠)
٤٦٩,٩٢٧	٤٦٩,٩٢٧

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإجارة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم الأغلبية النهائي) بقيمة ٤١٩,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ - ٤٢٤,٨ مليون درهم) [إيضاح ١٠ (د)] ورصيد من البنوك المحلية الأخرى. تم الاستفادة من التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل.

تترتب على التزامات التمويل الإسلامي مع المساهم الرئيسي والبنوك المحلية الأخرى معدلات ربح بالأسعار السائدة في السوق وتسد على أقساط ربع سنوية على مدى فترة من سنتين إلى عشر سنوات من تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: سنتين إلى ثمان سنوات). إن مبلغ ٤٦٤,١ 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 ٥١٣,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٥١٣,٤ مليون درهم) (إيضاح ٩)، والممتلكات والمعدات بقيمة ٤٦٩,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٤٦٨,٧ مليون درهم) (إيضاح ٦) والعقارات الاستثمارية بقيمة ٤٨٨,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - ٤٨٧,٨ مليون درهم) (إيضاح ٧).

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 ٣١ مارس ٢٠٢٥، بلغ إجمالي تعهدات المجموعة ٦٥١,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٧٩٥,٤ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت كما في ذلك التاريخ.

١٧ - الالتزامات الطارئة

المطلوبات الطارئة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة تتعلق بضمان حسن الأداء وضمانات صادرة من البنوك، في سياق الأعمال العادية، بمبلغ ٥٣٢,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٥١٧,٥ مليون درهم)، والتي تتضمن بشكل أساسي ضمانات أداء بمبلغ ٥١٩,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٥٠٠,١ مليون درهم) صادرة لمؤسسة التنظيم العقاري للمشاريع قيد التطوير. كما يوجد لدى المجموعة مطلوبات طارئة، نيابة عن شركة تابعة (قيد التصفية)، فيما يتعلق بضمانات صادرة عن أحد البنوك بمبلغ ٣,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: ٣,٤ مليون درهم). تتوقع المجموعة أنه لن تنشأ مطلوبات جوهرية من ضمانات حسن الأداء والضمانات 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تتمة)

١٨ - الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة)	التكلفة المطفأة ألف درهم	استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز			
أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	-	٨,٧٨٦	٨,٧٨٦
الذمم التجارية المدينة و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	٩٩١,٠٧٦	-	٩٩١,٠٧٦
باستثناء المصاريف والمبالغ المدفوعة مقدماً	٥,٩٠٧	-	٥,٩٠٧
المستحق من أطراف ذات علاقة	١,٩١٠,٢٥٦	-	١,٩١٠,٢٥٦
الأرصدة البنكية	٢,٩٠٧,٢٣٩	٨,٧٨٦	٢,٩١٦,٠٢٥
المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز			
الذمم التجارية الدائنة والأخرى	٧٨٢,٠١٩	-	٧٨٢,٠١٩
الذمم المحتجزة الدائنة	٥٩,٤٤٠	-	٥٩,٤٤٠
القروض	٤٦٩,٩٢٧	-	٤٦٩,٩٢٧
	١,٣١١,٣٨٦	-	١,٣١١,٣٨٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة)	التكلفة المطفأة ألف درهم	استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز			
أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	-	٩,٩٧٨	٩,٩٧٨
الذمم التجارية والعقود المدينة والذمم المدينة الأخرى باستثناء	٩٠٠,٥٨٦	-	٩٠٠,٥٨٦
المصاريف والمبالغ المدفوعة مقدماً	٤,٠٤٥	-	٤,٠٤٥
المستحق من أطراف ذات علاقة	١,٨٥٨,١٥٠	-	١,٨٥٨,١٥٠
الأرصدة البنكية	٢,٧٦٢,٧٨١	٩,٩٧٨	٢,٧٧٢,٧٥٩
المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد المرحلي الموجز			
الذمم التجارية الدائنة والأخرى	٦٥٨,١٦٦	-	٦٥٨,١٦٦
الذمم المحتجزة الدائنة	٦١,٤٢٦	-	٦١,٤٢٦
القروض	٤٧٥,٢٩٦	-	٤٧٥,٢٩٦
	١,١٩٤,٨٨٨	-	١,١٩٤,٨٨٨

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (تتمة)

١٨ - الأدوات المالية حسب الفئة (تتمة)

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

المستوى ١ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٨,٧٨٦	٨,٧٨٦
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مدققة) أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	
٩,٩٧٨	٩,٩٧٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مدققة) أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة والأرصدة البنكية والودائع الثابتة طويلة الأجل من المفترض أن تقارب قيمها العادلة مع الوضع في الحسبان الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. تم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية لأغراض الإفصاح من خلال خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية وفقاً لمعدل الفائدة الحالي في السوق 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 الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٤	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
١١٣,٠٢٧	٧٢,٩٦٠	الأرباح بعد احتساب الضرائب للفترة (بالألف درهم)
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالألف)
٢,٥٨	١,٦٧	ربحية السهم العادية - الأساسية والمخفضة (بالفلس)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (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.

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. واتبعت المجموعة هذه التعديلات إلا أنها لا تنطبق بعد على تقارير السنة الحالية حيث أن الإيرادات الموحدة للمجموعة في الوقت الحالي أقل من ٧٥٠ مليون يورو.

المبالغ المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

فيما يلي المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدققة)	(غير مدققة)	
٤,٥٨١	٨,٢٩٦	مصروف ضريبة الدخل الحالية
٤,٥٨١	٨,٢٩٦	مصروف ضريبة الدخل المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر

تسوية الضرائب:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية		
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
(بالألف درهم)	(بالألف درهم)	
٧٧,٥٤١	١١٩,٨١٨	الأرباح المحاسبية قبل الضريبة
(٢٧,٦٢٣)	(٢٧,٥٣٥)	حصة الأرباح من الشركات الزميلة / المشاريع المشتركة
٩٨٦	٥٤٥	مصاريف غير قابلة للخصم
-	(٦٥٤)	إعفاء الربح من الضريبة
٥٠,٩٠٤	٩٢,١٧٤	صافي الربح الخاضع للضريبة
٤,٥٨١	٨,٢٩٦	عند معدل ضريبة الدخل الإلزامية بدولة الإمارات العربية المتحدة البالغ ٩٪
٤,٥٨١	٨,٢٩٦	مصروف ضريبة الدخل المفصّل عنه في بيان الدخل
٧٧,٥٤١	١١٩,٨١٨	الربح المحاسبي قبل الضريبة
٥,٩٪	٦,٩٪	معدل الضريبة الفعلي

٢١ - عمليات إعادة التصنيف

تمت إعادة 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 الموحد الموجز المرحلي وبيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد الموجز المرحلي وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد الموجز المرحلي وبيان التدفقات النقدية الموحد الموجز المرحلي.