

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير المراجعة والبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير المراجعة والبيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

المحتويات	الصفحات
تقرير مراجعة مدقق الحسابات المستقلين	٢-١
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد	٣
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد	٤
بيان الدخل الشاملا لمرحلي الموجز الموحد	٥
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	٦
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد	٧
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	٨ - ٢٧

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكاتب ٥ في ون سنترال
الطابق ٤، المكتب رقم: ٠٤,٠١
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٠٣٠٣٠٠ (٤) +٩٧١، www.kpmg.com/ae

تقرير مدقق الحسابات المستقل حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

إلى مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، التي تتألف مما يلي:

- بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦؛
 - بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦؛
 - بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦؛
 - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦؛
 - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦؛ و
 - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.
- إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية".
تتخصص مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق أعمال المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول ارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تنطوي مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على استفسارات، بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي فإن المراجعة لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور الجوهرية التي يمكن التعرف عليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدى رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يسترعر انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لـ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، 'التقارير المالية المرحلية'.

أمر آخر – المعلومات المقارنة

تمت مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ من قبل مدقق حسابات آخر، وقد أبدى ذلك المدقق إستنتاجاً غير معدل حول تلك البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة في ٤ نوفمبر ٢٠٢٥، وتم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل مدقق حسابات آخر، وقد أبدى ذلك المدقق رأياً غير معدل بشأن تلك البيانات المالية الموحدة في ١١ فبراير ٢٠٢٦.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



أنور عمار عابد
رقم التسجيل: ٥٩٠٩
دبي، الإمارات العربية المتحدة
التاريخ: 22 OCT 2026

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	إيضاح
ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
٥٤٧,٢١٩	٥٣٥,٧٤٨	٦ الممتلكات والمعدات
٩,٥٥٧	٧,٥٦٤	٧ موجودات حق الاستخدام
٩٦٣,٠٩٢	٩٥٣,٠٨٠	٨ العقارات الاستثمارية
١,٤٨٧,٩٦٦	٤٨٧,٠٢٨	استثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة
٤٦٣,٤٦٥	٢٩٨,٨٧٩	٩ الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٦,٥٩٧	٤٩١	موجودات الضريبة المؤجلة
١٣,٩٥٧	٥٠١,٩٢٣	٢٥ استثمارات في حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣,٤٩١,٨٥٣	٢,٧٨٤,٧١٣	
		الموجودات المتداولة
١,٠٨٩,٠٨٤	١,٠٠٧,٣٦٠	١٠ عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع
٢,٠١٠	٤,٠٨٤	المخزون
١,٢٢٢,٤٩٣	١,٢٨٥,٥٥٢	٩ الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
١٠,٥٣٢	٢,٥٥٢	١١ المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
٢,٢١١,٥٨٢	٢,٩٦٩,٧٩٦	١٢ النقد والأرصدة لدى البنوك
٤,٥٣٥,٧٠١	٥,٢٦٩,٣٤٤	
٨,٠٢٧,٥٥٤	٨,٠٥٤,٠٥٧	
		إجمالي الموجودات
		حقوق الملكية
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	١٣ رأس المال
١٦٦,٦٥١	١٦٦,٦٥١	الاحتياطي القانوني
(٦,٢٧٠)	(٢٤,٧٢٧)	احتياطي تقييم استثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة
١,٠٩٣,٢٣٨	١,٣٢٠,١٦٨	الأرباح المحتجزة
٥,٦٢٩,٤٥٧	٥,٨٣٧,٩٣٠	حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة الأم
٤١,١٩٠	٧٤,٢٥٤	الحصص غير المسيطرة
٥,٦٧٠,٦٤٧	٥,٩١٢,١٨٤	إجمالي حقوق الملكية
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
٣٤٣,٨٤١	٢٧٥,٢٩٨	١٤ القروض
١,٥٨٥	٧٩٢	١٦ الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٤٧,١٢٧	٦٤,٥٨٧	ذمم المحتجزات الدائنة
١٠,٠١١	٤,٥٦٨	١٧ التزامات الإيجار
١٠,٠٦٤	٥,٩١١	التزامات الضريبة المؤجلة
١٧,٦٦٧	١٩,٦٢٠	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٤٣٠,٢٩٥	٣٧٠,٧٧٦	
		المطلوبات المتداولة
٦٠,٠٠٠	٦١,٥٩٢	١٤ القروض
٧٩٢,٧٥٧	٥٣٧,٨٣٩	١٥ دفعات مقدمة من العملاء
٩٤٤,٦٢٧	١,٠١٤,٧٥٢	١٦ الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٥٧,٨٨٦	١٠١,٦٣٨	٢٤ ضريبة الدخل مستحقة الدفع
٤٣,٣٧٦	٣٨,١٣٥	ذمم المحتجزات الدائنة
٢١,٠١٤	١٣,٧٦٠	١٧ التزامات الإيجار
٤,١٣٦	٣,٣٦٤	مخصص المطالبات
٢,٨١٦	١٧	١١ المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١,٩٢٦,٦١٢	١,٧٧١,٠٩٧	
٢,٣٥٦,٩٠٧	٢,١٤١,٨٧٣	
٨,٠٢٧,٥٥٤	٨,٠٥٤,٠٥٧	
		إجمالي المطلوبات
		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٦ من قبل:

بسام الغاوي
الرئيس المالي التنفيذي

سعيد محمد القطامي
الرئيس التنفيذي

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مراجعة مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم	ألف درهم		
١,٥٢٢,٨٦٧	١,٤٤٧,٠٢١	٥٧٠,٢٨٩	٥٢١,٥٩٢	١٨	الإيرادات
(٩٩١,٤٣٦)	(١,٠٠٣,٤٤٨)	(٣٦٧,٤٤٨)	(٣٦٣,١٤٣)	١٩	التكاليف المباشرة
					المصروفات العمومية والإدارية
(١٢٩,٤١٥)	(١٤٦,٣٠١)	(٣٩,٤٨٧)	(٤٧,٣٦٨)		ومصروفات البيع
٥٧,٩٣٥	٣٨,٠٥٣	١٠,٩٣٨	١٥,٢٠٦		إيرادات أخرى
(٢٨,٩٢٥)	(٢٧,٤٧٩)	(٨,٧٤١)	(٨,٦٨٩)		تكاليف التمويل
٤٣,٧١٨	٢٦,٦١٢	١٨,١٤٥	١٠,٥٦٣		إيرادات تمويل
(٣,٥٣٤)	٧,٤٠٥	(٣,٧٠٩)	(٣,٧٠٨)	٢٦	صافي أرباح/(خسائر) القيمة العادلة
					الحصة من نتائج ائتلاف مشترك
					وشركة زميلة
٧٠,٢٤٤	٨٣,٨٨١	٢٥,٣٨١	٣٤,٦٧٧		أرباح الفترة قبل الضريبة
٥٤١,٤٥٤	٤٢٥,٧٤٤	٢٠٥,٣٦٨	١٥٩,١٣٠	٢٤	مصروفات ضريبة الدخل
(٦٢,٦٦٨)	(١٩,٣٣٧)	(٢٤,٨٧٨)	(١,٢٨٦)		أرباح الفترة بعد الضريبة
٤٧٨,٧٨٦	٤٠٦,٤٠٧	١٨٠,٤٩٠	١٥٧,٨٤٤		
٤٤٥,٧٢٢	٤٠٨,٤٠٠	١٦٩,٠٩٥	١٥٧,٤٣٧		مالكي الشركة
٣٣,٠٦٤	(١,٩٩٣)	١١,٣٩٥	٤٠٧		الحصص غير المسيطرة
٤٧٨,٧٨٦	٤٠٦,٤٠٧	١٨٠,٤٩٠	١٥٧,٨٤٤		
١٠,١٩ فلس	٩,٣٣ فلس	٣,٨٧ فلس	٣,٥٩ فلس	٢٣	ربحية السهم - الأساسية والمخفضة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مراجعة مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم	ألف درهم
٤٧٨,٧٨٦	٤٠٦,٤٠٧	١٨٠,٤٩٠	١٥٧,٨٤٤
رباح الفترة بعد الضريبة			
الدخل الشامل الآخر			
البنود التي لن يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر			
استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال			
الدخل الشامل الآخر – بعد خصم التغير في القيمة			
العادلة والضرائب			
١٨,٤٥٧	(١,١٣١)	٢,٦٢٨	(٣,٠٧٠)
٤٦٠,٣٢٩	٤٠٥,٢٧٦	١٨٣,١١٨	١٥٤,٧٧٤
إجمالي الدخل الشامل للفترة			
المنسوبة إلى:			
مالكي الشركة			
٤٢٧,٢٦٥	٤٠٧,٢٦٩	١٧١,٧٢٣	١٥٤,٣٦٧
٣٣,٠٦٤	(١,٩٩٣)	١١,٣٩٥	٤٠٧
٤٦٠,٣٢٩	٤٠٥,٢٧٦	١٨٣,١١٨	١٥٤,٧٧٤
الحصص غير المسيطرة			
إجمالي الدخل الشامل للفترة			

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مراجعة مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

العائدة إلى مساهمي الشركة الأم						
الإجمالي	الحصص غير	احتياطي تقييم استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة			الاحتياطي القانوني	رأس المال
حقوق الملكية	المسيطرة	الإجمالي	الأرباح المحتجزة	الملك	القانوني	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥,٢٦٤,٩٩٧	٢٧,٣٧٦	٥,٢٣٧,٦٢١	٧٦٥,٢٤٣	(٩,٣٥٧)	١٠٥,٨٩٧	٤,٣٧٥,٨٣٨
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥						
٤٠٦,٤٠٧	(١,٩٩٣)	٤٠٨,٤٠٠	٤٠٨,٤٠٠	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)						
(١,١٣١)	-	(١,١٣١)	-	(١,١٣١)	-	-
أرباح الفترة						
٤٠٥,٢٧٦	(١,٩٩٣)	٤٠٧,٢٦٩	٤٠٨,٤٠٠	(١,١٣١)	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)						
١٩,١٥٠	١٩,١٥٠	-	-	-	-	-
المساهمة في رأس المال خلال الفترة						
(٢١٨,٧٩٢)	-	(٢١٨,٧٩٢)	(٢١٨,٧٩٢)	-	-	-
توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين (راجع الإيضاح ١٣)						
٥,٤٧٠,٦٣١	٤٤,٥٣٣	٥,٤٢٦,٠٩٨	٩٥٤,٨٥١	(١٠,٤٨٨)	١٠٥,٨٩٧	٤,٣٧٥,٨٣٨
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)						
٥,٦٧٠,٦٤٧	٤١,١٩٠	٥,٦٢٩,٤٥٧	١,٠٩٣,٢٣٨	(٦,٢٧٠)	١٦٦,٦٥١	٤,٣٧٥,٨٣٨
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦						
٤٧٨,٧٨٦	٣٣,٠٦٤	٤٤٥,٧٢٢	٤٤٥,٧٢٢	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)						
(١٨,٤٥٧)	-	(١٨,٤٥٧)	-	(١٨,٤٥٧)	-	-
أرباح الفترة						
٤٦٠,٣٢٩	٣٣,٠٦٤	٤٢٧,٢٦٥	٤٤٥,٧٢٢	(١٨,٤٥٧)	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة (غير مدققة)						
(٢١٨,٧٩٢)	-	(٢١٨,٧٩٢)	(٢١٨,٧٩٢)	-	-	-
المساهمة في رأس المال خلال الفترة						
٥,٩١٢,١٨٤	٧٤,٢٥٤	٥,٨٣٧,٩٣٠	١,٣٢٠,١٦٨	(٢٤,٧٢٧)	١٦٦,٦٥١	٤,٣٧٥,٨٣٨
توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين (راجع الإيضاح ١٣)						
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)						

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

فترة التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦		
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)		
٤٢٥,٧٤٤	٥٤١,٤٥٤		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			أرباح الفترة قبل الضريبة
			تعديلات لـ:
١٤,٤٩٤	١٩,٦٤٦	٧	الاستهلاك للممتلكات والمعدات
٣,٥٦٨	٤,٢١٦		الاستهلاك لموجودات حق الاستخدام
٣,٦٩٦	٣,٤٠٣		مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(١٢٤)	-		عكس مخصص مقابل العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع
٤٧٧	(٥,٥٥٩)		(مخصص)/عكس خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقود والذمم المدينة الأخرى باستثناء مخصص الأطراف ذات العلاقة
١,٢٠١	-		مخصص مقابل المطالبات
(٢٦,٦١٢)	(٤٣,٧١٨)		إيرادات تمويل
٢٧,٥٧٩	٢٨,٩٢٥		تكاليف تمويل
(٧,٤٠٥)	١١,١٢٥	٨	التغير في تقييم العقارات الاستثمارية
(٨٣,٨٨١)	(٧٠,٢٤٤)		الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة
-	(٧,٥٩١)	٢٦	ربح القيمة العادلة الناتج عن تصنيف شركة زميلة إلى موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٥٨,٦٣٧	٤٨١,٦٥٧		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
(٢٠,١٢١)	٨١,٧٤٢		عقار محتفظ به لغرض التطوير والبيع (بعد خصم التكلفة المستحقة للمشروع)
(٤١٩,٠٥٠)	١٠٩,٣٢٩		الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢,٤٩١	٧,٩٨٧		المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
١,٣٦٩	(٢,٠٧٤)		المخزون
١٥,٣٠٤	١٢,٢١٩		ذمم المحتجزات الدائنة
٢٤٧,٥١٦	(٢٥٤,٩١٨)		دفعات مقدمة من العملاء
٢٩٢,٢٠٧	٦٩,٠١٠		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٦٦٤	(٢,٧٩٩)		المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٤٧٩,٠١٧	٥٠٢,١٥٣		التدفقات النقدية التشغيلية بعد التغيرات في رأس المال العامل
(٤,١٣١)	(١,٤٥٠)		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٦,٦٩٤)	(١٧,١٠٣)		ضريبة الدخل المدفوعة
٤٦٨,١٩٢	٤٨٣,٦٠٠		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٧,٤٦٤)	(٨,١٧٥)		إضافات إلى الممتلكات والمعدات - صافي
(٨١٦)	(١,١٣١)		إضافات إلى العقارات الاستثمارية
٥٧,٠٠٠	٨٠,٠٠٠		توزيعات أرباح من ائتلاف مشترك وشركة زميلة
-	٤٩٢,٤٩٠		سداد راس مال مساهم به من ائتلاف مشترك
١٩١,٠٠٠	(٩٤٦,٤٠٢)		صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر
٢٥,٣٨٣	٤١,٤٦٧		إيرادات التمويل المستلمة
٢٦٥,١٠٣	(٣٤١,٧٥١)		صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٤,٥٥٥)	(١٦,٠٧١)	١٧	سداد التزامات الإيجار
(٧٠,٠٠٠)	(٢١٣,٥٧٠)	١٤	سداد قروض
٢١,٣٩٦	١٤٦,٦١٩	١٤	سحب قروض
(٢٦,٢١٥)	(٢٨,٢٢٣)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٢١٨,٧٩٢)	(٢١٨,٧٩٢)	١٣	توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٠٨,١٦٦)	(٣٣٠,٠٣٧)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٤٢٥,١٢٩	(١٨٨,١٨٨)		صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وما يعادله
١,٤٤٣,٧٥٠	٢,٠٩٦,٥٤٦		النقد وما يعادله في بداية الفترة
١,٨٦٨,٢٠٤	١,٩٠٨,٣٥٨	١٢	النقد وما يعادله في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٢٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مراجعة مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

١. الوضع القانوني والأنشطة

تم تأسيس وتسجيل شركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") كشركة مساهمة عامة 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، دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة (رمز المؤشر: ديار).

إن المساهم المسيطر 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 المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤: *التقارير المالية المرحلية* والمرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١. قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على أساس أنها ستواصل أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

لا تتضمن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة للبيانات المالية الموحدة السنوية الكاملة التي يتم إعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الرئيسية في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالمقارنة مع آخر بيانات مالية موحدة سنوية، باستثناء المعايير الجديدة والتعديلات والتقديرات والأحكام الهامة المطبقة خلال الفترة الحالية كما هو مبين في الإيضاح ٢-٢. علاوة على ذلك، إن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ لا تعتبر بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة لكامل السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لكي تتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. ليس لإعادة التصنيف تأثير مادي على بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد.

٢-٢ السياسات المحاسبية المادية

إن السياسات المحاسبية المادية المطبقة عند إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة متوافقة مع تلك السياسات المحاسبية المتبعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦. لم تقم المجموعة بشكل مبكر بتطبيق أي معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها ولم يسر مفعولها بعد.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٢. أساس الإعدادات والسياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

أ. المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تسري على الفترة الحالية

تم تطبيق التعديلات الجديدة التالية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦، في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة:

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	يسري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد
تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار رقم ٩ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)	١ يناير ٢٠٢٦
التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية (المعايير ١ و ٧ و ٩ و ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٧)	١ يناير ٢٠٢٦

لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

ب. المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً

لم تقم المجموعة بشكل مبكر بتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها دون أن يتم تفعيلها بعد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ والمبينة أدناه:

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	يسري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد
المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "العرض والإفصاحات في البيانات المالية"	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار رقم ١٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة": الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار رقم ٢٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية- الموجودات التنظيمية والمطلوبات التنظيمية.	١ يناير ٢٠٢٩

لن يكون لتطبيق هذه المعايير الجديدة تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة في فترة التطبيق المبدئي، باستثناء المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الذي من المتوقع أن يكون له تأثير على عرض والإفصاح عن الأداء المالي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عند تطبيقه وتقوم فيه الإدارة بتقييم التأثير الكامل.

*المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - العرض والإفصاح في البيانات المالية - أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "العرض والإفصاح في البيانات المالية" في أبريل ٢٠٢٤. يهدف المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية إلى تحسين طريقة إفصاح الشركات في بياناتها المالية، مع التركيز على المعلومات المتعلقة بالأداء المالي في بيان الأرباح أو الخسائر. إن المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية مصحوب بتعديلات محدودة على متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ "بيان التدفقات النقدية" والذي يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٧. يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ "عرض البيانات المالية"، وسيؤثر على عرض والإفصاح عن الأداء المالي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عند تطبيقه.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٣. التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المسجلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراسات المرتبطة بها إلى الخبرة التاريخية والعديد من العوامل الأخرى التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساس لوضع أحكام حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تظهر بسهولة من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

قياس القيمة العادلة

يتم بيان جميع الموجودات والمطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة أو التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية التي تقاس بالقيمة العادلة. إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية في تاريخ التقرير.

لدى المجموعة إطار رقابي مطبق فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. يشمل هذا الإطار فريق تقييم يتولى مسؤولية مراقبة جميع قياسات للقيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة في المستوى ٣، ويرفع هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى الرئيس المالي التنفيذي.

يقوم فريق التقييم بمراجعة المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة وتعديلات التقييم بصورة منتظمة. في حال استخدام معلومات من جهات خارجية، مثل عروض أسعار الوسطاء أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، يقوم فريق التقييم بتقييم الأدلة المستخلصة من هذه الجهات لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات المعايير، بما في ذلك المستوى الذي يتعين تصنيف التقييمات فيه ضمن النظام المتدرج للقيمة العادلة.

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في نظام متدرج للقيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي.

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مطابقة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: المدخلات المتعلقة بالأصل أو الالتزام، غير مرتكزة على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات لا يمكن ملاحظتها).

في حال تم تصنيف المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام في مستويات مختلفة في النظام المتدرج للقيمة العادلة، سيتم تصنيف قياس القيمة العادلة بأكمله في نفس المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي يُصنف فيه أدنى مستوى من المدخلات الجوهرية للقياس بأكمله. تعترف المجموعة بالتحويلات فيما بين مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير.

العقارات الاستثمارية

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ حيث يتم تقييم العقار الاستثماري المحتفظ به لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييم الذي أجراه مقيم مسجل مستقل أو التقييم الداخلي الذي أجرته إدارة المالية لدى المجموعة.

تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ بالاعتبار المقارن مع السوق و/أو منهجية التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة. وفي هذا الشأن، يتم الأخذ بالاعتبار ترتيبات الإيجار الحالية لدى المجموعة والتي يتم إبرامها وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي يمكن مقارنتها مع عقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة الخاضعة للتقييم.

في حال لم يكن لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة يتم تحديد القيم العادلة حيثما يكون مناسباً مع الوضع في الاعتبار معاملات السوق التي تمت مؤخراً لعقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة الخاضعة للتقييم. يتم تعديل هذه القيم حسب الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٣. التقديرات والأحكام (تابع)

العقارات الاستثمارية (تابع)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في توقعات التدفق النقدي عند تحديد القيمة العادلة للموجودات:

- يعتمد معدل الخصم على المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال للمجموعة مع علاوة المخاطر التي تعكس المخاطر النسبية في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل النمو على أساس معدل النمو طويل المدى.

قامت إدارة المجموعة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المستخدمة من قبل المثلث المسجل المستقل والإدارة المالية للمجموعة، وفي رأيهم، تبدو هذه الافتراضات والمنهجية معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ في الاعتبار التوقعات الاقتصادية والعقارية الحالية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

التطورات الجيوسياسية الإقليمية

تواصل المجموعة مراقبة تأثير حالة عدم اليقين الجيوسياسي الجارية، لا سيما على قطاعات التطوير العقاري والضيافة. قامت الإدارة بتقييم التأثيرات المحتملة على التدفقات النقدية وتقييمات الموجودات العقارية؛ ومع ذلك، ونظراً لتطور الأحداث وحالة عدم اليقين الناتجة عنه، لا تزال الإدارة ترى عدم وجود تأثير جوهري كما في تاريخ التقرير. تواصل أطر استمرارية أعمال المجموعة وإدارة المخاطر أعمالها لدعم استجابتها.

فقدان التأثير الجوهري

تقوم المجموعة في كل تاريخ تقرير بتقييم ما إذا كانت لا تزال تمارس تأثيراً جوهرياً على استثماراتها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية، والذي يتمثل في القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون أن يكون لها سيطرة مطلقة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. عند تحديد ما إذا كان قد تم فقدان التأثير الجوهري، تقوم الإدارة بتقييم عوامل أولية رئيسية وأحكام، بما في ذلك فقدان ممثلي المجموعة لحقوق التصويت في مجلس الإدارة، أو الهيئة الإدارية المكافئة، أو استقالته، أو انعدامها، وانتهاء صلاحية اتفاقيات المساهمين أو تعديلها، بالإضافة إلى عدم قدرة المجموعة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالاستراتيجيات التشغيلية الرئيسية للعقارات ووضع الموازنة أو الاعتراض عليها. عند فقدان التأثير الجوهري، تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالاستثمار المحتسب وفقاً لحقوق الملكية وقياس الحصة المحتفظ بها بقيمتها العادلة في اليوم الأول، مع الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إيقاف الاعتراف مباشرة في الأرباح أو الخسائر.

تصنيف استثمارات حقوق الملكية المحتفظ بها

عند فقدان التأثير الجوهري على استثمار محتسب وفقاً لحقوق الملكية، تمارس المجموعة أحكام بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لتحديد التصنيف المناسب للحصة المحتفظ بها. وبموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بصورة افتراضية. ومع ذلك، يجوز للمنشأة، عند الاعتراف المبدئي، أن تختار بشكل نهائي وغير قابل للإلغاء عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر، شريطة ألا يكون الاستثمار محتفظاً به بغرض المتاجرة. وضعت الإدارة حكماً جوهرياً لتقييم أن الاستثمار المحتفظ به في أدوات حقوق الملكية يُحتفظ به كأصل استراتيجي طويل الأجل، وليس بغرض تحقيق أرباح قصيرة الأجل أو لأغراض المتاجرة. وبناءً على ذلك، قررت المجموعة بشكل نهائي وغير قابل للإلغاء تصنيف هذه الحصة المحتفظ بها كأصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٣. التقديرات والأحكام (تابع)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقوم المجموعة بقياس حصتها غير المسيطرة في استثمارات حقوق الملكية غير المدرجة بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير. ونظراً لأن هذه الاستثمارات غير متداولة في سوق نشط، يتم تصنيف قيمتها العادلة ضمن المستوى ٣ من النظام المتدرج للقيمة العادلة، ويتم تحديدها من قبل الإدارة بالاستعانة بمقيمين مهنيين مستقلين. وبما أن الأصول الأساسية للشركة المستثمر فيها تتكون من ممتلكات عقارية وعقارات استثمارية ومشروعات قيد التطوير، فإن عملية التقييم تعتمد على مدخلات غير قابلة للملاحظة وتنطوي على درجة عالية من عدم التأكد في التقديرات. وتشمل هذه التقديرات الهامة تكاليف الإنشاء المتوقعة لاستكمال المشروعات، ومعدلات الإيجارات السوقية المستقبلية المتوقعة، والجدول الزمني المتوقعة للإشغال ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم المعدلة لتعكس المخاطر المحلية في القطاع والسوق المحلي. قد تؤثر التغييرات في أي من هذه الافتراضات العقارية الأساسية على القيمة العادلة المحددة لاستثمارات حقوق الملكية، مع الاعتراف بجميع تعديلات إعادة التقييم اللاحقة مباشرة في احتياطي تقييم حقوق الملكية من خلال الدخل الشامل الآخر.

٤. إدارة المخاطر المالية

من المحتمل أن تتعرض المجموعة، نتيجة أنشطتها، للعديد من المخاطر المالية على النحو التالي:

- مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر الأسعار والتدفقات النقدية ومخاطر القيمة العادلة لأسعار الفائدة)؛
- مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

لا تتضمن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كافة المعلومات والإفصاحات المتعلقة بإدارة المخاطر المالية اللازمة في البيانات المالية الموحدة السنوية، ويتعين قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تتوافق أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية للمجموعة مع تلك المفصّل عنها في البيانات المالية الموحدة كما في واللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٥. معلومات حول القطاعات

القطاعات التشغيلية

يعتبر مجلس الإدارة المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية للمجموعة. عند اتخاذ القرارات، يأخذ مجلس الإدارة في الاعتبار أعمال المجموعة بشكل مجمل.

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات المحددة لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات تشغيلية رئيسية: التطوير العقاري (يشمل بيع العقارات وأنشطة التأجير)، وإدارة العقارات والمرافق والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٥. معلومات حول القطاعات (تابع)

تقوم الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية لقطاعاتها التشغيلية بغرض اتخاذ القرارات الاستراتيجية بشأن تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الأرباح أو الخسائر التشغيلية.

أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الضيافة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٣٢٤,٦٧٥	١٣٧,٨٠٢	٦٠,٣٩٠	١,٥٢٢,٨٦٧
٤٤٤,٩٩٢	١٩,٨٧٩	١٣,٩١٥	٤٧٨,٧٨٦

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

إيرادات القطاع – خارجية
أرباح القطاع*

أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الضيافة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥٠٢,٧٩٩	٤٩,٨٠٧	١٧,٦٨٣	٥٧٠,٢٨٩
١٧٠,٧٣٤	٦,٧٣٩	٣,٠١٧	١٨٠,٤٩٠

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

إيرادات القطاع – خارجية
أرباح/(خسائر) القطاع*

أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الضيافة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦,٧٣١,٣٧٠	٤٧٣,٧٧٧	٨٤٨,٩١٠	٨,٠٥٤,٠٥٧
١,٨٩٢,٨٥٦	٢٢٩,٤٨٤	١٩,٥٣٣	٢,١٤١,٨٧٣

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

موجودات القطاع
مطلوبات القطاع

أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الضيافة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٢٣٦,١٤٨	١٣٥,٠٠٠	٧٥,٨٧٣	١,٤٤٧,٠٢١
٣٧٢,١٦٤	١٤,٨١٠	١٩,٤٣٣	٤٠٦,٤٠٧

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

إيرادات القطاع – خارجية
أرباح القطاع*

أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الضيافة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤٥٣,٥٢٩	٥١,٨٨٩	١٦,١٧٤	٥٢١,٥٩٢
١٥١,١٤٦	٦,٣٢٧	٣٧١	١٥٧,٨٤٤

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مدققة)

إيرادات القطاع – خارجية
أرباح القطاع*

أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الضيافة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦,٦٩٠,٣٨٤	٤٦١,٩٤٥	٨٧٥,٢٢٥	٨,٠٢٧,٥٥٤
٢,٠٩٨,٦٧٤	٢٣٦,٩١٧	٢١,٣١٦	٢,٣٥٦,٩٠٧

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)

موجودات القطاع
مطلوبات القطاع

* تم إدراج حصة من أرباح الائتلاف المشترك والشركة الزميلة في قطاع أنشطة التطوير العقاري.

المعلومات الجغرافية

تزاوّل المجموعة أعمالها حالياً في دولة الإمارات العربية المتحدة فقط، وبالتالي فإن نتائج الأعمال التشغيلية والموجودات والمطلوبات المعروضة في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة تتعلق بعملياتها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٦. الممتلكات والمعدات

يشتمل رصيد الممتلكات والمعدات على المباني والتحسينات على العقارات المستأجرة والأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية والسيارات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. كما يتضمن موجودات غير ملموسة بقيمة دفترية تبلغ ٦,٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ – مدققة: ٧,٥ مليون درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٦. الممتلكات والمعدات (تابع)

تم رهن أراضي ومباني تبلغ قيمتها الدفترية ٢٤٥,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٢٥٤,٦ مليون درهم) مقابل التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح ١٤).

خلال الفترة الحالية، لم تقم المجموعة بإعادة تصنيف أي وحدة من الممتلكات والمعدات إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ١,٤ مليون درهم) (إيضاح ١٠).

تطبق المجموعة سياسة لاحتساب الاستهلاك للموجودات على أساس القسط الثابت، بمعدلات محتسبة لخفض تكلفة الموجودات إلى قيمتها المتبقية المقدرة. تقوم المجموعة باحتساب الاستهلاك للمباني على مدى ٥٠ سنة والأثاث والتركيبات من ٥ إلى ١٥ سنة. علاوة على ذلك، بلغت مصروفات الاستهلاك للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ما قيمته ١٩,٦ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ - غير مدققة: ١٤,٥ مليون درهم).

٧. موجودات حق الاستخدام

لدى المجموعة عقود إيجار لمختلف المركبات والمباني المستخدمة في عملياتها.

يتم احتساب الاستهلاك لموجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت كما يلي:

المركبات
المباني
٣ سنوات
٣ سنوات

فيما يلي القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام المعترف بها والتغيرات خلال الفترة:

المباني ألف درهم	المركبات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة		
-	٣,٦٩٢	٣,٦٩٢
١٢,٨٤٢	٤٥١	١٣,٢٩٣
١٢,٨٤٢	٤,١٤٣	١٦,٩٨٥
-	٢,٢٢٣	٢,٢٢٣
١٢,٨٤٢	٦,٣٦٦	١٩,٢٠٨
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)		
الاستهلاك المتراكم		
-	١,٩٨٤	١,٩٨٤
٤,٢٩٣	١,١٥١	٥,٤٤٤
٤,٢٩٣	٣,١٣٥	٧,٤٢٨
٣,٢٠١	١,٠١٥	٤,٢١٦
٧,٤٩٤	٤,١٥٠	١١,٦٤٤
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)		
صافي القيمة الدفترية		
٨,٥٤٩	١,٠٠٨	٩,٥٥٧
٥,٣٤٨	٢,٢١٦	٧,٥٦٤
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)		

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٨. العقارات الاستثمارية

المواقف داخل دولة الإمارات	وحدات المخازن داخل دولة الإمارات	وحدات التجزئة داخل دولة الإمارات	شقق خدمية داخل دولة الإمارات	أخرى داخل دولة الإمارات*	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
٣	٣	٣	٣	٣	٩٦٣,٠٩٢	٨٨٣,٣٩٣
٦٨,٢٥٢	١٤,٧٨٠	٣٤٠,٢٦٩	٣١١,٠٤٣	٢٢٨,٧٤٨	١,١٣١	٣١,٦٦٩
-	-	٢٤٩	-	٨٨٢	(١٨)	-
-	(١٨)	-	-	-	-	(٢,٠٠٥)
-	-	-	-	-	(١١,١٢٥)	٥٠,٠٣٥
٦٨,٢٥٢	١٤,٧٦٢	٣٤٠,٥١٨	٣١١,٠٤٣	٢١٨,٥٠٥	٩٥٣,٠٨٠	٩٦٣,٠٩٢

النظام المتدرج لقياس القيمة العادلة
القيمة العادلة في بداية الفترة/ السنة
الإضافات/التعديلات
الاستبعاد
محول (إلى)/من العقارات المحتفظ بها للتطوير
والبيع
التغير في التقييم
القيمة العادلة في نهاية فترة/ سنة التقرير

* تشمل مباني متعدد الاستخدامات ومباني مستأجر وشقق سكنية.

تقع كافة العقارات الاستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة وتمثل عقارات محتفظ بها بالقيمة العادلة ويتم التعامل مع أي أرباح/خسائر في القيمة العادلة بموجب نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية.

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة ببيع بعض وحدات المتاجر البالغة ٠,٠١٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: لا شيء).

خلال الفترة الحالية، لم تقم المجموعة بإعادة تصنيف أي وحدات إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٢ مليون درهم) (إيضاح ١٠).

تم رهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية ٤١٤,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٤٠٤,٧ مليون درهم) مقابل قروض بنكية (إيضاح ١٤).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٩. الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع (١) أدناه)	
١,٢٠١,٣٥٥	١,٣٥٥,٦٥٦
٣٨٣,٠٧٦	٣٣٠,٣٠٢
١,٥٨٤,٤٣١	١,٦٨٥,٩٥٨
الذمم المدينة الأخرى (راجع (٢) أدناه)	
١,٢٨٥,٥٥٢	١,٢٢٢,٤٩٣
٢٩٨,٨٧٩	٤٦٣,٤٦٥
١,٥٨٤,٤٣١	١,٦٨٥,٩٥٨
متداولة	
غير متداولة	
الإجمالي	

(١) الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
الذمم المدينة التجارية	
٢٥٩,٥٤٣	١٦٩,٠٦٠
مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً	
٦٤٢,٩٣٣	٧٢٣,١٣١
٢٩٨,٨٧٩	٤٦٣,٤٦٥
١,٢٠١,٣٥٥	١,٣٥٥,٦٥٦
موجودات العقود	
ذمم مدينة لم تُصدر بها فواتير تستحق خلال ١٢ شهراً	
ذمم مدينة لم تُصدر بها فواتير تستحق بعد ١٢ شهراً	

تم عرض الذمم المدينة التجارية أعلاه بعد خصم مخصص انخفاض القيمة البالغ ١٠٧,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥):
١٠٧,٤ مليون درهم) المتعلق بالذمم المدينة التجارية متأخرة السداد. تُعتبر كافة الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

(٢) ذمم مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
مبالغ مدفوعة مقدماً لمقاولين	
١٧,٦٥٣	٨٧,٠٨٥
٢٠١,٨٧٣	١٩٧,٩٦٢
١٢٣,٥٧٨	٩٨,٣٧١
٤٥٠,٢٣٣	٤٠٢,٦٨٢
(٦٧,١٥٧)	(٧٢,٣٨٠)
٣٨٣,٠٧٦	٣٣٠,٣٠٢
مبالغ مدفوعة مقدماً لموردين	
مصرفات مدفوعة مقدماً وتكاليف المشروعات المؤجلة	
أخرى	
ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

١٠. العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

تشتمل العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع على الأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير المستقبلي والعقارات قيد التطوير والعقارات المنجزة المحتفظ بها في المخزون.

يتم بيان العقارات لغرض التطوير بالتكلفة وصافي القيمة المقدرة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشتمل تكلفة الأعمال قيد الإنجاز على تكاليف الإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز ومصروفات البيع.

خلال الفترة الحالية، لم تقم المجموعة بإعادة تصنيف أي وحدة من الممتلكات والمعدات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ١,٤ مليون درهم) (إيضاح ٦).

خلال الفترة الحالية، لم تقم المجموعة بإعادة تصنيف أي وحدة من العقارات الاستثمارية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٢ مليون درهم) (إيضاح ٨).

تم رهن قطع أراضي بما في ذلك المشروعات قيد التطوير بإجمالي قيمة دفترية تبلغ ٣,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٤,٦ مليون درهم) وعقارات منجزة بإجمالي قيمة دفترية تبلغ ٥٠,٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٤٤,٤ مليون درهم) مقابل التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح ١٤).

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بالاعتراف بمبلغ ٨٨٧,٣ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ١,١٣٦,٨ مليون درهم ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ - غير مدققة: ٨٢٤,٣ مليون درهم) في الأرباح أو الخسائر ضمن "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المعترف بها بمبلغ ١,٢٨١ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ١٦٠,٩ مليون درهم ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ - غير مدققة: ١,١٩٦ مليون درهم).

بالنسبة لقطع الأراضي المحتفظ بها للتطوير والاستخدام المستقبلي بمبلغ ٣٨١,٣ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٣٧٦,٨ مليون درهم)، تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم جدوى هذه المشروعات ودراسة خيارات بديلة مربحة قابلة للتطبيق.

١١. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وموظفي الإدارة العليا والشركات الزميلة والائتلافات المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات الخاضعة لسيطرة أو سيطرة مشتركة، بشكل مباشر أو غير مباشر، من قبل المساهمين الرئيسيين أو أعضاء مجلس الإدارة أو التي بإمكانهم ممارسة تأثيراً إدارياً جوهرياً عليها.

إن الطرف المسيطر النهائي مملوك جزئياً لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية ("مؤسسة دبي للاستثمارات")، وهي منشأة مملوك لحكومة دبي ("الحكومة"). تدخل المجموعة في معاملات، في سياق الأعمال الاعتيادية، مع منشآت مملوكة للحكومة ومنشآت تتمتع فيها مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية بسيطرة أو سيطرة مشتركة أو بإمكانية ممارسة تأثير جوهري. وفقاً للاستثناء الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤، قررت الإدارة عدم الإفصاح عن مثل هذه المعاملات، والتي تتمثل بشكل رئيسي في أنشطة تشغيلية ذات صلة بطبيعتها (الطاقة والمرافق وخدمات البنية التحتية) تم الدخول فيها في سياق الأعمال الاعتيادية وفقاً لشروط تجارية.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

١١. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

أ. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

خلال الفترة، أبرمت المجموعة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية وبأسعار وشروط متفق عليها بين الأطراف.

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
١٣,٥٨٥	٩,٧٢٨	٣,٩٢٠	٣,٥٤٨
(١٧,٣٩٢)	(١٨,٧٤٧)	(٥,٤٤٩)	(٥,٧٢٠)
٧٩,١٧٤	٢١,٢٩٦	-	٩٢٧
(١٣٠,٥٢٦)	(٤٥,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠)
٩٩٢	٢,٩٠٣	٣٥٦	١,٦٦١
٨٠,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	-
٤٩٢,٤٩٠	-	٤٩٢,٤٩٠	-
-	٢,٠٠٠	-	-

الطرف المسيطر النهائي:

الإيرادات التشغيلية الأخرى / إيرادات التمويل
تكاليف التمويل
قروض مسحوبة
قروض مسددة

انقلاب مشترك

إيرادات تشغيلية أخرى
توزيعات الأرباح المستلمة
سداد مساهمة رأس المال

الشركة الزميلة

توزيعات الأرباح المستلمة

ب. مكافآت موظفي الإدارة العليا

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
١٠,٨١٢	٨,٨٠٨	٣,٥٥٥	٢,٨٠٣
٣١٠	٣٤٧	١٤٢	٢٠٩
٤,٥٦٣	٤,١٦٣	١,٣٦٣	١,٠٨٨
١٦٢	٣٨٠	٥٧	١٠٥
١٥,٨٤٧	١٣,٦٩٨	٥,١١٧	٤,٢٠٥

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل للموظفين
مكافآت إنهاء الخدمة وتعويضات ما بعد الخدمة
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة

خلال الفترة الحالية، تم الاعتراف بمخصص إضافي لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٠,٥ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد فيما يتعلق بالسنة السابقة، استناداً إلى الموافقة النهائية للمساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٨ أبريل ٢٠٢٦ (خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٠,٩ مليون درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

١١. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

ج. المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة تشمل:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	مبدأ/أول
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
١٠٩	-	المستحق من الطرف المسيطر النهائي
١,٠٥١	١,١٤٨	المستحق من ائتلاف مشترك
-	٨,٠٠٠	المستحق من شركة زميلة
١,٤٠٢	١,٤٠٢	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
٢,٥٦٢	١٠,٥٥٠	
(١٠)	(١٨)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة
٢,٥٥٢	١٠,٥٣٢	

يشتمل النقد والأرصدة لدى البنوك على مبالغ محتفظ بها لدى الطرف المسيطر النهائي للمجموعة وأرصدة حسابات بنكية بقيمة ٤٣٩,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٥٧٥,٨ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ٣٨٢,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ١٦٠ مليون درهم)، بمعدلات الربح السائدة في السوق.

مخصص الانخفاض في القيمة

لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الافتراضات والأحكام الرئيسية وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية" بغرض تحديد خسائر الائتمان المتوقعة والتي تتضمن استخدام مختلف المعلومات الاستشرافية التي قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة المبالغ المستردة.

د. المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة تشمل:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	مبدأ/أول
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
-	٢,٨١٣	مستحق إلى الطرف المسيطر النهائي
١٧	٣	مستحق إلى أطراف ذات علاقة أخرى
١٧	٢,٨١٦	

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، كان لدى المجموعة قروض مصرفية من الطرف المسيطر النهائي بقيمة ٣٣٦,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٣٨٨,٢ مليون درهم)، بمعدلات الربح السائدة في السوق (الإيضاح ١٤).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

١٢. النقد والأرصدة لدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
١,٧٩٩,٣٧١	١,٩٨٢,٨٦٠	النقد لدى البنوك
١,١٧١,٠٥٠	٢٢٩,٠٠٠	الودائع الثابتة
٤١٥	٤٣٧	النقد في الصندوق
٢,٩٧٠,٨٣٦	٢,٢١٢,٢٩٧	
(١,٠٤٠)	(٧١٥)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة
٢,٩٦٩,٧٩٦	٢,٢١١,٥٨٢	النقد والأرصدة لدى البنوك، صافي
		ناقصاً: الودائع لأجل التي تتجاوز فترات استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر
(١,٠٥١,٩٥٠)	(١٠٥,٠٠٠)	ناقصاً: الأرصدة المقيدة
(٩,٤٨٨)	(١٠,٠٣٦)	النقد وما يعادله
١,٩٠٨,٣٥٨	٢,٠٩٦,٥٤٦	

تشمل الحسابات البنكية رصيد بقيمة ١,٦٤٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ١,٨٦٦,٥ مليون درهم) وفقاً لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات الضمان. تشمل حسابات الضمان هذه أيضاً حسابات ضمان المشاريع حيث يتم تحصيل المبالغ مقابل بيع العقارات وتكون متاحة للمدفوعات المتعلقة بإنشاء عقارات التطوير.

تشمل الأرصدة البنكية رصيد بقيمة ١,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ١,٣ مليون درهم)، كما تشمل الودائع الثابتة رصيد بقيمة ٨,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٨,٨ مليون درهم) مقيداً من خلال رهن/حجز مقابل تسهيلات بنكية.

لا تشمل أرصدة الحسابات البنكية رصيد بقيمة ١٦٤,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ١٥٠,٤ مليون درهم)، محتفظ به بصفة ائتمانية في حسابات الضمان نيابةً عن ولصالح أطراف أخرى. تشمل هذه الحسابات حسابات ضمان إدارة المجتمعات للعديد من العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمات من المالكين وتكون متاحة للمدفوعات الخاصة بإدارة وصيانة العقارات.

١٣. رأس المال

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، يتألف رأس المال من ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهم) بقيمة ١ درهم للسهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٨ أبريل ٢٠٢٦ على توزيعات أرباح عن الأسهم العادية بقيمة ٢١٨,٨ مليون درهم (٥ فلس للسهم)، وتم دفعها خلال الفترة (٢٠٢٥: ٢١٨,٨ مليون درهم (٥ فلس للسهم)).

١٤. القروض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
٦١,٥٩٢	٦٠,٠٠٠	التزامات التمويل الإسلامي
٢٧٥,٢٩٨	٣٤٣,٨٤١	متداولة
٣٣٦,٨٩٠	٤٠٣,٨٤١	غير متداولة
		إجمالي القروض

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

١٤. القروض (تابع)

ألف درهم	
٤٧٥,٢٩٦	١ يناير ٢٠٢٥
٢٤,٣١٩	مبالغ مسحوبة
(٩٥,٧٧٤)	مبالغ مسددة
٤٠٣,٨٤١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
٤٠٣,٨٤١	١ يناير ٢٠٢٦
١٤٦,٦١٩	مبالغ مسحوبة
(٢١٣,٥٧٠)	مبالغ مسددة
٣٣٦,٨٩٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإجارة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (الطرف المسيطر النهائي) بقيمة ٣٣٦,٩ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٣١٨,٢ مليون درهم) (إيضاح ١١(د)). تم استخدام هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل.

تحمل التزامات التمويل الإسلامي مع الطرف المسيطر النهائي معدلات ربح وفقاً للمعدلات السائدة في السوق، ويتم سدادها على أقساط ربع سنوية على مدى فترة تتراوح من سنتين إلى ست سنوات من تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: من سنتين إلى سبع سنوات). تبلغ التسهيلات المتاحة للسحب من قبل المجموعة ٣٥٤ مليون درهم.

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي برهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بمبلغ ٥٤,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٤٥٨ مليون درهم) (إيضاح ١٠)، وممتلكات ومعدات بمبلغ ٢٤٥,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٢٥٤,٦ مليون درهم) (إيضاح ٦)، وعقارات استثمارية بمبلغ ٤١٤,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٤٠٤,٧ مليون درهم) (إيضاح ٨).

١٥. دفعات مقدمة من العملاء

تشمل الدفعات المقدمة من العملاء المبالغ المستلمة من بيع العقارات. لم يتم الاعتراف بالإيرادات في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للأرباح أو الخسائر، بما يتماشى مع سياسة الاعتراف بالإيرادات لدى المجموعة والمتوافقة مع المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية.

١٦. الذمم الدائنة التجارية والأخرى

تشمل الذمم الدائنة التجارية والأخرى ذمم دائنة تجارية في سياق الأعمال الاعتيادية والمخصصات المتعلقة بالمطالبات المقدمة من أطراف أخرى والعملاء ضد المجموعة. يشمل ذلك المطالبات القانونية المقدمة من العملاء ضد المجموعة لاسترداد الدفعات الجزئية التي تم سدادها لشراء بعض الوحدات العقارية. وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل لاحقاً بموجب القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ المطبق في إمارة دبي، كانت المجموعة قد قامت سابقاً بمصادرة المبالغ المستحقة نتيجة اخفاق العملاء في سداد الأرصدة القائمة وفقاً لاتفاقية البيع والشراء. تستند المخصصات إلى أفضل تقدير من قبل الإدارة بعد الأخذ بالاعتبار التدفقات النقدية المحتملة فيما يتعلق بالمطالبة على أساس كل حالة على حدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

١٧. التزامات الإيجار

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	موجودات حق الاستخدام	عقارات استثمارية
الإجمالي	الإجمالي	ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(مدققة)		
٣١,٠٢٥	٥,٤٨٧	١٠,٤٤٧	٢٠,٥٧٨
٢,٢٢٣	٤٤,٠٣٨	-	-
١,١٥١	٢,٢١١	٧٩٩	٧٩٩
(١٦,٠٧١)	(٢٠,٧١١)	(١١,٥٥٩)	(١١,٥٥٩)
١٨,٣٢٨	٣١,٠٢٥	٩,٨١٨	٩,٨١٨

في ١ يناير
الإضافات خلال الفترة/ السنة
تراكم الفوائد
المدفوعات خلال الفترة / السنة
الرصيد الختامي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)
١٣,٧٦٠	٢١,٠١٤
٤,٥٦٨	١٠,٠١١
١٨,٣٢٨	٣١,٠٢٥

التزامات الإيجار المتداولة
التزامات الإيجار غير المتداولة

١٨. الإيرادات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
١,٢٨٠,٩٧٣	٤٤٠,٥٠٨	١,١٩٥,٩٧٧	٤٤٠,٥٠٨
٤٣,٧٠٢	١٣,٠٢١	٤٠,١٧١	١٣,٠٢١
١,٣٢٤,٦٧٥	٤٥٣,٥٢٩	١,٢٣٦,١٤٨	٤٥٣,٥٢٩

أنشطة التطوير العقاري
بيع العقارات
إيرادات التأجير

إدارة العقارات والمرافق والجمعيات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٩٥,٥٠١	٣٨,١٣٢	١٠٠,٠٢٧	٣٨,١٣٢
٢٥,٢٩٩	٥,٦٦٧	١٦,٧١٩	٥,٦٦٧
١٧,٠٠٢	٨,٠٩٠	١٨,٢٥٤	٨,٠٩٠
١٣٧,٨٠٢	٥١,٨٨٩	١٣٥,٠٠٠	٥١,٨٨٩
٦٠,٣٩٠	١٦,١٧٤	٧٥,٨٧٣	١٦,١٧٤
١,٥٢٢,٨٦٧	٥٢١,٥٩٢	١,٤٤٧,٠٢١	٥٢١,٥٩٢

إدارة المرافق والجمعيات
إدارة العقارات
إيرادات التأجير

إضيافة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
١٢٩,٥٣٤	٤٥,٦٣٤	١٠٤,٧٣٦	٤٥,٦٣٤
١,٣٩٣,٣٣٣	٤٧٥,٩٥٨	١,٣٤٢,٢٨٥	٤٧٥,٩٥٨
١,٥٢٢,٨٦٧	٥٢١,٥٩٢	١,٤٤٧,٠٢١	٥٢١,٥٩٢

توقيت الاعتراف بالإيرادات
معترف بها في نقطة زمنية محددة
معترف بها على مدى فترة زمنية

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

١٨. الإيرادات (تابع)

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة تطوير العقارات والإيرادات من قطاع الضيافة وإدارة العقارات والمرافق في نقطة زمنية محددة وكذلك على مدى فترة زمنية. تم تحقيق جميع الإيرادات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة

١٩. التكاليف المباشرة

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
٨٨٧,٣٢٩	٨٨٤,٢٤٨	٣٣٢,٣٢٠	٣٢٠,١٥٥
٧٣,١٢٩	٨٢,١٥٢	٢٦,١٧٨	٣٢,٥٠٨
٢٣,٢٩٩	٢٨,٩٧٤	٨,١٢٧	٨,٠٨٧
٧,٦٧٩	٧,٢٩٦	٢,١٠٨	١,٨٥١
-	٧٧٧	(١,٢٨٥)	٥٤٢
٩٩١,٤٣٦	١,٠٠٣,٤٤٨	٣٦٧,٤٤٨	٣٦٣,١٤٣

٢٠. الارتباطات

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بلغ إجمالي الارتباطات لدى المجموعة ١,٣٣٨,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ١,٢٨٤,٩ مليون درهم) فيما يتعلق بالعقود الصادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات في ذلك التاريخ.

٢١. الالتزامات المحتملة

الالتزامات المحتملة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، لدى المجموعة التزامات محتملة تتعلق بضمانات حسن الأداء والضمانات الصادرة عن البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية، بقيمة ٥٢٨,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٦٥٣,٦ مليون درهم)، والتي تشمل بشكل رئيسي ضمانات حسن تنفيذ بمبلغ ٥٠٩,٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٦٣٧,٨ مليون درهم) صادرة إلى مؤسسة التنظيم العقاري للمشاريع قيد التطوير. كما أن لدى المجموعة التزامات محتملة، نيابة عن شركة تابعة (قيد التصفية)، فيما يتعلق بضمانات صادرة عن أحد البنوك بقيمة ٣,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - مدققة: ٣,٤ مليون درهم). تتوقع المجموعة عدم نشوء أي مطلوبات جوهرية من ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى.

قد تنشأ بعض الالتزامات المحتملة الأخرى خلال السياق الاعتيادي للأعمال، والتي، بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، إما لا يمكن قياسها في هذه المرحلة أو أن الإدارة ترى أنها لا تستند إلى أي أساس. ومع ذلك، ترى الإدارة أن هذه المطلوبات المحتملة من غير المرجح أن تؤدي إلى أي تدفقات نقدية خارجة للمجموعة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٢٢. الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية للأدوات المالية على البنود المدرجة أدناه:

الإجمالي ألف درهم	أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم	
٥٠١,٩٢٣	٥٠١,٩٢٣	-	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة) الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد أداة حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً والدفعات المقدمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة النقد والأرصدة لدى البنوك
١,٢٥٧,٧٧٦	-	١,٢٥٧,٧٧٦	
٢,٥٥٢	-	٢,٥٥٢	
٢,٩٦٩,٧٩٦	-	٢,٩٦٩,٧٩٦	
٤,٧٣٢,٠٤٧	٥٠١,٩٢٣	٤,٢٣٠,١٢٤	
			المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد الذمم الدائنة التجارية والأخرى ذمم المحتجزات الدائنة التزامات الإيجار المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة القروض
١,٠١٥,٥٤٥	-	١,٠١٥,٥٤٥	
١٠٢,٧٢٢	-	١٠٢,٧٢٢	
١٨,٣٢٨	-	١٨,٣٢٨	
١٧	-	١٧	
٣٣٦,٨٩٠	-	٣٣٦,٨٩٠	
١,٤٧٣,٥٠٢	-	١,٤٧٣,٥٠٢	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد أداة حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى باستثناء المصروفات المدفوعة مقدماً والدفعات المقدمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة النقد والأرصدة لدى البنوك
١٣,٩٥٧	١٣,٩٥٧	-	
١,٣٧٧,٢٦١	-	١,٣٧٧,٢٦١	
١٠,٥٣٢	-	١٠,٥٣٢	
٢,٢١١,٥٨٢	-	٢,٢١١,٥٨٢	
٣,٦١٣,٣٣٢	١٣,٩٥٧	٣,٥٩٩,٣٧٥	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٢٢. الأدوات المالية حسب الفئة (تابع)

المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي			
المرحلي الموجز الموحد			
٩٤٦,٢١٢	-	٩٤٦,٢١٢	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٩٠,٥٠٣	-	٩٠,٥٠٣	ذمم المحتجزات الدائنة
٣١,٠٢٥	-	٣١,٠٢٥	التزامات الإيجار
			المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٢,٨١٦	-	٢,٨١٦	علاقة
٤٠٣,٨٤١	-	٤٠٣,٨٤١	القروض
١,٤٧٤,٣٩٧	-	١,٤٧٤,٣٩٧	

يعرض الجدول التالي الموجودات المالية لدى المجموعة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، حسب طريقة التقييم:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٥,٥١٣	-	٤٨٦,٤١٠	٥٠١,٩٢٣
١٣,٩٥٧	-	-	١٣,٩٥٧

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة)

أداة حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)

أداة حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقود والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة والأرصدة لدى البنوك والودائع الثابتة طويلة الأجل من المفترض أن تقارب قيمها العادلة، مع الأخذ في الاعتبار الفترة المتوقعة خلالها تحصيلها. يتم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية لأغراض الإفصاح من خلال خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية باستخدام معدل الفائدة الحالي في السوق المتاح للمجموعة لأدوات مالية مماثلة. كما أن الذمم المدينة الأخرى والذمم الدائنة الأخرى تقارب قيمها العادلة.

٢٣. ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة الربح بعد الضريبة للفترة العائد إلى مالكي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. لم تكن هناك أي أدوات أو بنود أخرى قد تؤدي إلى تأثير مخفض على احتساب ربحية السهم:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
٤٤٥,٧٢٢	٤٠٨,٤٠٠	١٦٩,٠٩٥	١٥٧,٤٣٧
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨
١٠,١٩	٩,٣٣	٣,٨٧	٣,٥٩

الربح بعد الضريبة للفترة المنسوب إلى مالكي الشركة (ألف درهم)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)

ربحية السهم العادية - الأساسية والمخفضة (فلس)

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٢٤. مصروفات ضريبة الدخل

تعترف المجموعة بمصروفات ضريبة الدخل وفقاً لمعدل الضريبة المطبق على الدخل الخاضع للضريبة بناءً على تقدير الإدارة. إلا أنه بالأخذ بالاعتبار أن قواعد نموذج الركيزة الثانية الصادرة عن منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية كانت مطابقة على الطرف المسيطر النهائي، فإن هذه القواعد تُعتبر مطابقة على المجموعة. وعليه، وبعد سن الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال ٢٠٢٥، قامت المجموعة بالاعتراف بمصروفات الضريبة التكميلية الإضافية لضمان الامتثال للوائح الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة. يبلغ متوسط معدل الضريبة الفعلي السنوي المستخدم للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ نسبة ١١,٥٪ (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ - غير مدققة: ٤,٥٪).

المبلغ المعترف به في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

المكونات الرئيسية لمصروفات ضريبة الدخل للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)	(غير مدققة)
٣٣,٤٥٠	١٦,٨٥٦	١٥,٩٠٥	(١,٧٦٦)
٣٠,٦٨٧	-	١٢,١٦٠	-
(٣,٣٢٩)	-	(٣,٦٠٩)	-
١,٨٦٠	٢,٤٨١	٤٢٢	٣,٠٥٢
٦٢,٦٦٨	١٩,٣٣٧	٢٤,٨٧٨	١,٢٨٦

مصروفات ضريبة الدخل الحالية
مصروفات الضريبة التكميلية
ضريبة إضافية للسنة السابقة
مصروفات الضريبة المؤجلة (الصافي)
مصروفات ضريبة الدخل المعترف به في
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز
الموحد

اعترفت المجموعة بمصروفات ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بناءً على التقدير الذي أعدته الإدارة، وقد طبقت القرارات الوزارية ذات الصلة والقابلة للتطبيق.

٢٥. أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
(غير مدققة)	(غير مدققة)
١٥,٥١٣	٤٨٦,٤١٠
٥٠١,٩٢٣	

استثمار في صندوق الاستثمار العقاري (ريت) - مدرج
استثمار في إس الزورا للاستثمارات المالية أنك - غير مدرج (إيضاح أ)
استثمارات في حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أ. استثمار في إس الزورا للاستثمارات المالية أنك

تمتلك المجموعة حصة بنسبة ٢٢,٧٢٪ في شركة إس الزورا للاستثمارات المالية أنك ("الزورا")،

وهي شركة مسجلة في مركز دبي المالي العالمي، دبي، الإمارات العربية المتحدة. خلال الفترة الحالية، واعتباراً من ١ مايو ٢٠٢٦، قرر مساهمو الزورا تعديل هيكل المجموعة وحقوقها وصلاحياتها، بحيث أصبح للمجموعة عضو واحد فقط في مجلس الإدارة بصلاحيات محدودة. وبناءً على ذلك، قامت الإدارة، بالتعاون مع لجنة الحوكمة لدى المجموعة، بإعادة تقييم تأثيرها على الاستثمار في شركة زميلة، ونظراً لعدم قدرة المجموعة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية لشركة الزورا، فقد توصلت إلى أنها لا تمتلك القدرة على ممارسة تأثير جوهري.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (تابع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

٢٥. أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تابع)

وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨، توقفت المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة اعتباراً من ١ مايو ٢٠٢٦، وصنفت حصتها المحتفظ بها في شركة الزورا كأصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تم قياس حصة المجموعة المحتفظ بها في شركة الزورا بقيمتها العادلة في تاريخ فقدان التأثير الجوهري، مما أدى إلى ما يلي:

ألف درهم	
٤٩٨,٦٩١	القيمة الدفترية للاستثمار في ١ مايو ٢٠٢٦ (غير مدققة) – أ
٥٠٦,٢٨٢	القيمة العادلة للاستثمار في ١ مايو ٢٠٢٦ (غير مدققة) – ب
٤٨٦,٤١٠	القيمة العادلة للاستثمار في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مدققة) – ج
٧,٥٩١	الأرباح (الخسائر) المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر [ب – أ]
(١٩,٨٧٢)	الأرباح (الخسائر) المعترف بها في الدخل الشامل الآخر [ج – ب]

عمليات التقييم

تم تحديد القيمة العادلة لشركة الزورا بواسطة خبير خارجي باستخدام صافي قيمة الموجودات المعدلة، والتي تتألف بشكل أساسي من موجودات عقارية تشمل عقارات قيد التطوير والأراضي والفندق، والتي تم خصمها لاحقاً لتعكس عدم سيطرة المجموعة عليها. يتم تصنيف الاستثمار في الزورا ضمن المستوى ٣ من النظام المتدرج للقيمة العادلة، حيث يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة.

٢٦. صافي أرباح/(خسائر) القيمة العادلة

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
(١١,١٢٥)	٧,٤٠٥	(٣,٧٠٩)	(٣,٧٠٨)
٧,٥٩١	-	-	-
(٣,٥٣٤)	٧,٤٠٥	(٣,٧٠٩)	(٣,٧٠٨)

التغير في تقييم عقارات استثمارية –
بالصافي (إيضاح ٨)
أرباح القيمة العادلة من تصنيف شركة
زميلة إلى موجودات بالقيمة العادلة من
خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٢٥)
صافي أرباح القيمة العادلة