

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)  
البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

## شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### صفحات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٢ - ٩	تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية الموحدة
١٠	بيان المركز المالي الموحد
١١	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٢	بيان الدخل الشامل الموحد
١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
١٥ - ٥٩	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

## تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

### الأنشطة الرئيسية

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

### النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ١,٩٧٢ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤ - ١,٥١٣ مليون درهم) وبلغت الأرباح للسنة قبل الضريبة ٦٣٨ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٥٠٥ مليون درهم).

تهدف المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل تعزز قيمة الاستثمارات العقارية. ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بمقدار ١,١٩٥ مليون درهم من ٦,٨٣٣ مليون درهم في العام السابق إلى ٨,٠٢٨ مليون درهم في العام الحالي.

### أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة  
عضو مجلس إدارة

السيد/ عبد الله علي عبيد الهاملي  
السيد/ حمد بوعميم  
السيد/ راشد حسن دبوس  
السيد/ محمد سعيد أحمد الشريف  
د. عدنان عبد الشكور شلوان  
السيدة/ مريم محمد عبد الله عبد الرحمن بن فارس  
السيد/ محمد راشد الكتبي (من ١٦ أبريل ٢٠٢٥)  
السيد/ عبيد ناصر أحمد لوتاه (حتى ١٦ أبريل ٢٠٢٥)  
السيد/ محمد عبد الله عامر النهدي (حتى ١٦ أبريل ٢٠٢٥)  
السيد/ ياسر عبد الرحمن بن زايد الفلاسي (حتى ١٦ أبريل ٢٠٢٥)

### مدققو الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل السادة/ ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٦ أبريل ٢٠٢٥.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الله علي عبيد الهاملي

## تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

### أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في فقرة "مسؤولية مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، حسبما ينطبق على تدقيق البيانات المالية الموحدة لكيانات المصلحة العامة، إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة لكيانات المصلحة العامة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وقد تم التعامل مع هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضح في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة للاستجابة إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وتوفر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لإبداء رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بقيمة ١,٠٨٩ مليون درهم، والتي تشمل عقارات سكنية وتجارية مكتملة (١٠٧ مليون درهم)، وأراضي محتفظ بها للتطوير والبيع متعدد الاستخدامات (٣٧٧ مليون درهم)، وعقارات قيد التطوير (٦٠٥ مليون درهم) (إيضاح ٩).
- يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بالتكلفة وصافي القيمة التي يمكن تحقيقها، أيهما أقل.
- تستخدم المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. ويمكن أن يكون لهذه التغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الموجودات. تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل ومعاملات عقارية مماثلة، والتي تتأثر بالظروف السائدة في السوق والخصائص المميزة لكل عقار في المحفظة.
- أجرينا اختبار الحساسية على الافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيمة القابلة للاسترداد؛
- تحققنا، على أساس العينة، من صافي القيمة الممكن تحقيقها من خلال مقارنة تكلفة العقار مقابل أسعار البيع المقدرة وتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لتلك العقارات وأي تخفيض ناتج عن ذلك؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

أمر التدقيق الهام

تقييم العقارات الاستثمارية

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- تم إدراج محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٩٦٣ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٨٨٣ مليون درهم) في بيان المركز المالي الموحد. كان صافي أرباح القيمة العادلة المدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بمبلغ ٥٠ مليون درهم (٢٠٢٤ - خسارة بمبلغ ١ مليون درهم) (إيضاح ٧).
- يعتمد تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية على تقييمات داخلية وخارجية باستخدام التدفقات النقدية المخصومة على مدى الفترة المقدرة لاحتفاظ المجموعة بها وطريقة رسملة الدخل وطريقة مقارنة المبيعات للموجودات المعنية.
- تتضمن عملية التقييم أحكاماً جوهرية عند تحديد وتقدير الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها، وتكون هذه التقييمات على درجة عالية من الحساسية تجاه الافتراضات الرئيسية المطبقة للتوصل إلى المدخلات الجوهرية غير الملحوظة وقد يكون لتغير بسيط في هذه الافتراضات تأثير كبير على التقييم.
- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛
- تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛
- حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون الداخليون / الخارجيون؛
- قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين وخبراتهم ودرايتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا، بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات المختارة، مثل أسعار البيع المقدرة؛
- أجرينا تحليلات الحساسية للافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة؛
- تحققنا، على أساس العينة، من المدخلات التي قدمتها الإدارة للمقيمين الخارجيين / استخدمتها الإدارة؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

تقييم العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- لدى المجموعة محفظة من الفنادق، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن الممتلكات والمعدات. وإن القيمة الدفترية لمحفظة الفنادق، البالغة ٥٠٦ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٥١٦ مليون درهم)، مشمولة في إجمالي القيمة الدفترية لممتلكات ومعدات المجموعة.
  - تحدد المجموعة إذا ما كان كل فندق يُظهر مؤشرات على انخفاض القيمة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات، نقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لهذه الفنادق مع قيمتها الدفترية.
  - تستخدم المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد المبلغ القابل للاسترداد لعقاراتها الفندقية الثلاثة. ويمكن أن يكون للتغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الموجودات.
  - تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل مشتقة من متوسط سعر الغرفة اليومي في المستقبل ونسبة الإشغال والإيرادات لكل غرفة متاحة.
- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات؛
- تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات فندقية لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛
- قمنا بتقييم كفاءة المقيمين ومؤهلاتهم واطلعنا على شروط مهمتهم مع المجموعة للتأكد من أن نطاق عمله كان كافياً؛
- تحققنا من البيانات المستخدمة من قبل المقيم على أساس العينة؛
- قمنا، بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة وفقاً لاشتراطات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المتعلقة بالتقييم والانخفاض في القيمة؛
- أجرينا تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تمة)

أمور التدقيق الهامة (تمة)

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

أمر التدقيق الهام

تحقق الإيرادات من بيع العقارات

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

يتطلب تحقق الإيرادات من بيع العقارات تطبيق افتراضات جوهرية وعمل تقديرات.

- تعمقنا في تفاصيل العملية التي نفذتها المجموعة لتثبيت وقياس الإيرادات فيما يتعلق ببيع العقارات؛
- أجرينا اختباراً لتصميم وتنفيذ الضوابط ذات العلاقة؛
- قمنا بفحص عينة من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، وقمنا بتقييم تحديد الإدارة للالتزامات الأداء وقرارها بخصوص إذا ما كان ينبغي تثبيت الإيرادات خلال فترة زمنية أو في وقتٍ محدد بناءً على الأخذ بالاعتبار إذا ما كانت المجموعة قامت بإنشاء بند موجودات ليس له استخدام بديل، وإذا ما كانت المجموعة لديها حق ملزم في الدفع فيما يتعلق باستيفاء التزامات الأداء خلال مدة العقد.
- عندما يتم تثبيت الإيرادات بمرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية المطلوبة لاستيفاء التزامات الأداء بموجب العقد وتقوم بتثبيت الإيرادات بشكلٍ نسبي إلى حد استيفاء التزامات الأداء كما في نهاية كل فترة محاسبية.
- تم تقييم تحقق الإيرادات من بيع العقارات على أنه أحد أمور التدقيق الهامة بسبب أهمية تقييم استيفاء التزامات الأداء والافتراضات المستخدمة عند تقييم توقيت تثبيت الإيرادات.



## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

#### المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. لقد استلمنا تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا، ونتوقع إضافة فقرات أخرى إلى التقرير السنوي بعد تاريخ مدققي الحسابات الخاص بنا. يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا ولن نبدي أي استنتاج تدقيق حولها.

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى والتحقق مما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق، أو التي يبدو أنها تتضمن أخطاءً جوهريّة. وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على الإجراءات التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير التدقيق هذا، أن هناك أخطاءً جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإبلاغ عن ذلك. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

#### مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية والأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته)، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهريّة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة إلا إذا كانت الإدارة تتوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها، أو ليس لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

#### مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول إذا ما كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالٍ من التأكيدات، لكنها ليست ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء الجوهرية عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجةً لاحتيايل أو خطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

#### مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

في إطار عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتياال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأيًا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهري الناتج عن الاحتياال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتياال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
  - الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
  - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
  - الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأيًا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
  - تخطيط وإجراء عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الوحدات التجارية داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيه عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها ومراجعتها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأيًا حول البيانات المالية الموحدة.
- نتواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.
- كما نقدم إقراراً لمجلس الإدارة يفيد بأننا قد امتثلنا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبذلهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول بأنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما ينطبق، الإجراءات التي تم اتخاذها لإزالة التهديدات أو الضوابط المطبقة.

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) (تتمة)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها لمجلس الإدارة، يتم تحديد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبذلك تُعدّ من أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلا إذا كان القانون أو اللوائح تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث إنه من المتوقع أن تتجاوز التداعيات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وفقاً لمتطلبات المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته)، إلى ما يلي:

١. تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
٢. لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
٣. تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته)؛
٤. تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية للمجموعة؛
٥. تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ضمن الإيضاح ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة؛
٦. يبين إيضاح ١١ المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
٧. استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يستترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أي من الأحكام المعنية من المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة (وتعديلاته) أو النظام الأساسي للمجموعة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥؛ و
٨. يبين إيضاح ٢٦ المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

ارنست ويونغ الشرق الأوسط (فرع دبي)



وردة إبراهيم  
رقم التسجيل: ١٢٥٨

١١ فبراير ٢٠٢٦  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع).

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤ الف درهم	٢٠٢٥ الف درهم	إيضاحات	الموجودات
٥٥٣,٨٠٨	٥٤٧,٢١٩	٥	الموجودات غير المتداولة
١,٧٠٨	٩,٥٥٧	٦	الممتلكات والمعدات
٨٨٣,٣٩٣	٩٦٣,٠٩٢	٧	موجودات حق الاستخدام
١,٣٧٨,٨٦٤	١,٤٨٧,٩٦٦	٨	العقارات الاستثمارية
٢٢٤,٩٢٦	٤٦٣,٤٦٥	١٠	الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة
٦٠٩	٦,٥٩٧	٣٧	الذمم المدينة التجارية و الذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٩,٩٧٨	١٣,٩٥٧	١٣	بند موجودات الضريبة المؤجلة
٣,٠٥٣,٢٨٦	٣,٤٩١,٨٥٣		أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٩٥٦,٠٨٢	١,٠٨٩,٠٨٤	٩	الموجودات المتداولة
٤,٤٧٣	٢,٠١٠		العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٩٨٠,٩٥٧	١,٢٢٢,٤٩٣	١٠	المخزون
٩٠,٠٠٠	-		الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٤,٠٤٥	١٠,٥٣٢	١١ (ج)	دفعات مقدمة لشراء ممتلكات
١,٧٤٤,٠٧٥	٢,٢١١,٥٨٢	١٢	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣,٧٧٩,٦٣٢	٤,٥٣٥,٧٠١		النقد والأرصدة لدى البنوك
٦,٨٣٢,٩١٨	٨,٠٢٧,٥٥٤		إجمالي الموجودات
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	١٤	حقوق الملكية
١٠٥,٨٩٧	١٦٦,٦٥١	١٦	رأس المال
(٩,٣٥٧)	(٦,٢٧٠)		الاحتياطي القانوني
٧٦٥,٢٤٣	١,٠٩٣,٢٣٨		احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
٥,٢٣٧,٦٢١	٥,٦٢٩,٤٥٧		الأرباح المستقبلية
٢٧,٣٧٦	٤١,١٩٠	١٥	الحصص غير المسيطرة
٥,٢٦٤,٩٩٧	٥,٦٧٠,٦٤٧		إجمالي حقوق الملكية
٤١٥,٢٩٦	٣٤٣,٨٤١	١٧	المطلوبات
٣,١٦٩	١,٥٨٥	١٩	المطلوبات غير المتداولة
٢٨,٠١٩	٤٧,١٢٧	٢٠	القروض
٥٢٣	١٠,٠١١	٢١	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
-	١٠,٠٦٤	٢١	ذمم المحتجزات الدائنة
١٧,٥٢٢	١٧,٦٦٧	٣٧	مطلوبات عقود الإيجار
٤٦٤,٥٢٩	٤٣٠,٢٩٥	٢٢	بند مطلوبات الضريبة المؤجلة
			مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	١٧	المطلوبات المتداولة
٤٢٧,٨٦٥	٧٩٢,٧٥٧	١٨	القروض
٥٤٠,٦١٦	٩٤٤,٦٢٧	١٩	الدفعات المقدمة من العملاء
٣٢,١٠٧	٥٧,٨٨٦	٣٧ و ٣٨	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٣٣,٤٠٧	٤٣,٣٧٦	٢٠	ضريبة الدخل المستحقة
٤,٩٦٤	٢١,٠١٤	٢١	ذمم المحتجزات الدائنة
٤,١٣٦	٤,١٣٦	٢١	مطلوبات عقود الإيجار
٢٩٧	٢,٨١٦	٢٨	مخصص المطالبات
١,١٠٣,٣٩٢	١,٩٢٦,٦١٢	١١ (د)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٥٦٧,٩٢١	٢,٣٥٦,٩٠٧		إجمالي المطلوبات
٦,٨٣٢,٩١٨	٨,٠٢٧,٥٥٤		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، ووفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تظهر البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٦ وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

سعيد القطامي  
الرئيس التنفيذي

عبد الله على عبيد الهاملي  
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع).

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥١٢,٧٩٤	١,٩٧٢,١١٤	٢٣ الإيرادات
(١,٠٧٢,٨٤٨)	(١,٣٠٣,٦٧٨)	٢٤ التكاليف المباشرة
(١٨٧,٦٢٩)	(٣٢٦,٧٠٩)	٢٦ المصروفات العمومية والإدارية والبيعية
١٠٢,٧٨٢	٤٨,٤٦٧	٢٥ الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٤٢,٩٧٦)	(٥٧,٧٦٥)	٢٩ تكاليف التمويل
٣٦,٥٣٤	٣٧,٥٢٥	٢٩ إيرادات التمويل
١٥٧,٨٨٨	١٩٩,١٠٢	٨ الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة شقيقة
٥٠٦,٥٤٥	٥٦٩,٠٥٦	الربح قبل تعديلات الانخفاض في القيمة وتعديلات القيمة العادلة
-	١٤,٤٦٥	٩ عكس الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
-	٤,٣٠٦	٥ (ج) عكس الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
(١,١٢٩)	٥٠,٠٣٥	٧ الربح / (الخسارة) على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
٥٠٥,٤١٦	٦٣٧,٨٦٢	الربح للسنة قبل مصروف الضريبة
(٣١,٤٩٨)	(٣٥,٦٥٧)	٣٧ و ٣٨ مصروف ضريبة الدخل
٤٧٣,٩١٨	٦٠٢,٢٠٥	الربح للسنة
٤٧٤,٠٢٢	٦٠٧,٥٤١	الربح العائد إلى:
(١٠٤)	(٥,٣٣٦)	١٥ مساهمي الشركة الأم
٤٧٣,٩١٨	٦٠٢,٢٠٥	الحصص غير المسيطرة
١٠,٨٣ فلس	١٣,٨٨ فلس	٣٠ أرباح السهم العائدة إلى مساهمي الشركة الأم خلال السنة - الأساسية والمخفضة

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

## شركة ديار للتطوير (ش.م.ع).

### بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٤٧٣,٩١٨	٦٠٢,٢٠٥		الربح للسنة
بنود الدخل الشامل الأخرى			
بنود الدخل الشامل الأخرى التي لن يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر (بعد تنزيل الضريبة):			
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى - صافي التغير في القيمة العادلة			
٥,٩٣٨	٣,٠٨٧		بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
٥,٩٣٨	٣,٠٨٧		
٤٧٩,٨٥٦	٦٠٥,٢٩٢		إجمالي الدخل الشامل للسنة
العائد إلى:			
مساهمي الشركة الأم			
الحصص غير المسيطرة			
٤٧٩,٩٦٠	٦١٠,٦٢٨		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(١٠٤)	(٥,٣٣٦)	١٥	
٤٧٩,٨٥٦	٦٠٥,٢٩٢		

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع).  
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

رأس المال	الاحتياطي القانوني	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة	الأرباح المستبقاة	العائد إلى مساهمي الشركة الأم	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤,٣٧٥,٨٣٨	٥٨,٤٩٥	(١٥,٢٩٥)	٥١٩,٢٠٧	٤,٩٣٨,٢٤٥	-	٤,٩٣٨,٢٤٥
-	-	-	٤٧٤,٠٢٢	٤٧٤,٠٢٢	(١٠٤)	٤٧٣,٩١٨
-	-	٥,٩٣٨	-	٥,٩٣٨	-	٥,٩٣٨
-	-	٥,٩٣٨	٤٧٤,٠٢٢	٤٧٩,٩٦٠	(١٠٤)	٤٧٩,٨٥٦
-	-	-	-	-	٢٧,٤٨٠	٢٧,٤٨٠
-	٤٧,٤٠٢	-	(٤٧,٤٠٢)	-	-	-
-	-	-	(٥,٥٥٠)	(٥,٥٥٠)	-	(٥,٥٥٠)
-	-	-	(١٧٥,٠٣٤)	(١٧٥,٠٣٤)	-	(١٧٥,٠٣٤)
٤,٣٧٥,٨٣٨	١٠٥,٨٩٧	(٩,٣٥٧)	٧٦٥,٢٤٣	٥,٢٣٧,٦٢١	٢٧,٣٧٦	٥,٢٦٤,٩٩٧
-	-	-	٦٠٧,٥٤١	٦٠٧,٥٤١	(٥,٣٣٦)	٦٠٢,٢٠٥
-	-	٣,٠٨٧	-	٣,٠٨٧	-	٣,٠٨٧
-	-	٣,٠٨٧	٦٠٧,٥٤١	٦١٠,٦٢٨	(٥,٣٣٦)	٦٠٥,٢٩٢
-	-	-	-	-	١٩,١٥٠	١٩,١٥٠
-	٦٠,٧٥٤	-	(٦٠,٧٥٤)	-	-	-
-	-	-	(٢١٨,٧٩٢)	(٢١٨,٧٩٢)	-	(٢١٨,٧٩٢)
٤,٣٧٥,٨٣٨	١٦٦,٦٥١	(٦,٢٧٠)	١,٠٩٣,٢٣٨	٥,٦٢٩,٤٥٧	٤١,١٩٠	٥,٦٧٠,٦٤٧

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

## شركة ديار للتطوير (ش.م.ع).

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
٥٠٥,٤١٦	٦٣٧,٨٦٢	ربح السنة قبل الضريبة
١٨,٨٧٧	١٩,٧٠٥	تعديلات على:
١,٩٨٣	٥,٤٤٤	استهلاك ممتلكات ومعدات
٣,٦٨٦	٤,٨٤٤	استهلاك موجودات حق الاستخدام
(٦,٢٠٤)	(١٤,٤٦٥)	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٦,٥١١	٨١,٠١٧	عكس انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع
—	(٤,٣٠٦)	انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وذمم مدينة أخرى
٣٩٨	٤	ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(٣٦,٥٣٤)	(٣٧,٥٢٥)	عكس انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات
٤٢,٩٧٦	٥٧,٧٦٥	خسارة على استبعاد ممتلكات ومعدات
(١٥٧,٨٨٨)	(١٩٩,١٠٢)	إيرادات تمويل
—	(٩١١)	تكاليف تمويل
١,١٢٩	(٥٠,٠٣٥)	الحصة من نتائج شركة شقيقة ومشروع مشترك
٣٨٠,٣٥٠	٥٠٠,٢٩٧	دخل توزيعات أرباح من أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل
		الشامل الأخرى
		(الربح) / الخسارة من تقييم عقارات استثمارية وفقا للقيمة العادلة
		<b>التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل</b>
		<b>التغيرات في رأس المال العامل:</b>
١٢٣,١٥٣	(٥,٩٨٩)	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٢٥,٤٢٠	٢٩,٠٧٧	ذمم المحتجزات الدائنة
(١٦١,٩٤٥)	(٥٥٩,٧٩٠)	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٥٣,٢٧١	٣٦٤,٨٩٢	الدفعات المقدمة من العملاء
١,٤٣٧	٢,٤٦٣	المخزون
٢٥٥,٢٢١	١,٥٣٣	المستحق من أطراف ذات علاقة
٧١,٤٤٣	٤٠٣,٢٩٠	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(١٢٣)	٢,٥١٩	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٧٤٨,٢٢٧	٧٣٨,٢٩٢	<b>التدفقات النقدية التشغيلية بعد التغيرات في رأس المال العامل</b>
(١,٧٦٧)	(٤,٦٩٩)	سداد مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
—	(٦,٦٩٤)	سداد ضريبة الدخل
٧٤٦,٤٦٠	٧٢٦,٨٩٩	<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٩,٤٥٦)	(١٠,٢٠٧)	إضافات إلى الممتلكات والمعدات
(٨,٥٩٥)	(٩٢٤)	إضافات إلى العقارات الاستثمارية
٩٢,٢٣٤	٢,٠٠٠	تسديد مساهمة رأس مال من مشروع مشترك وشركة شقيقة
٥٥,٢٦٦	٨٠,٠٠٠	توزيعات أرباح من مشروع مشترك
١٥٤,٨٠٥	١٢٢,٨٩٧	صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
—	٩١١	وأرصدة مقيدة لدى البنوك
٣٤,٨٧١	٣٦,٢٠٣	توزيعات أرباح مقبوضة من أداة حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود
٣١٩,١٢٥	٢٣٠,٨٨٠	الدخل الشامل الأخرى
		دخل تمويل مقبوض
		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(٦,٠٠٤)	(٢٠,٧١١)	تسديد مطلوبات عقود الإيجار
(١٧٢,٣١٧)	(٩٥,٧٧٤)	تسديد قروض
٣,٢٩٦	٢٤,٣١٩	سحب قروض
(٤٥,٣٨٤)	(٥٦,٤١٧)	تكاليف تمويل مدفوعة
(١٧٥,٠٣٤)	(٢١٨,٧٩٢)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٩٥,٤٤٣)	(٣٦٧,٣٧٥)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
٦٧٠,١٤٢	٥٩٠,٤٠٤	<b>صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية</b>
٨٣٦,٠٠٠	١,٥٠٦,١٤٢	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
١,٥٠٦,١٤٢	٢,٠٩٦,٥٤٦	<b>النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة</b>

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ٣٩ المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.



## ١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

إن مساهم 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 المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي تتبعها المجموعة

### (أ) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

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

- عدم إمكانية صرف العملة - التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١

(ب) **المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً**  
لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ كما هو مبين أدناه:

يسري تطبيقها للفترات  
السنية التي تبدأ من أو بعد

### المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٦	تصنيف الأدوات المالية وقياسها - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧
١ يناير ٢٠٢٦	عقود تشترط استخدام الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧
١ يناير ٢٠٢٦	التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد ١١
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ - العرض والإفصاح في البيانات المالية
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة التي لا تخضع للمحاسبة العامة: الإفصاحات

تتوقع المجموعة اعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عند سريان العمل بها، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

### ٣ السياسات المحاسبية الهامة

#### بيان التوافق

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة بحسب معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والأحكام المعمول بها من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة مدرجة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متسقة على كافة السنوات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

#### أساس الإعداد

قامت الإدارة بإجراء تقييم حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد لمواصلة أعمالها في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي تقديرات غير مؤكدة جوهرية والتي قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. لذلك، يستمر إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية وبعض الأدوات المالية والتي تم قياسها بالقيم العادلة في نهاية كل فترة، كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل البضائع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم قبضه نظير بيع أحد الموجودات، أو دفعه لتحويل بند مطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحديده بطريقة مباشرة أو تم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لبند موجودات أو بند مطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار خصائص بند الموجودات أو بند المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك الخصائص بالحسبان عند تسعير بند الموجودات أو بند المطلوبات في تاريخ القياس.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى ١، ٢ أو ٣ بناءً على الحد الذي تكون عنده مدخلات قياسات القيمة العادلة ملحوظة، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، كما هو موضح أدناه:

- مدخلات المستوى ١ هي أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة تستطيع المنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي تكون ملحوظة لبند الموجودات أو المطلوبات إما بطريقة مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات غير قابلة للملاحظة لبند الموجودات أو بند المطلوبات.

تم عرض البيانات المالية الموحدة بالمجموعة بالألف درهم إماراتي ("ألف درهم") وهي العملة الرسمية وعملة العرض للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مدرجة أدناه:

#### أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة مع الجهة المستثمر بها أو الحقوق فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

تقوم الشركة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه.

عندما يكون لدى الشركة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تمتلك السيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

- حجم حصة حقوق التصويت التي تملكها الشركة بالنظر إلى حجم وتوزيع حصص أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تملكها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك، القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يطلب فيه إصدار قرارات، بالإضافة إلى أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

## ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## أساس التوحيد (تتمة)

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة. تتم معالجة التغير في حصة ملكية الشركة التابعة محاسبياً على أنها معاملة حقوق ملكية دون فقدان السيطرة. وإذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، يتم التوقف عن تثبيت الموجودات (شاملة الشهرة) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة ذات الصلة وأي عناصر أخرى لحقوق الملكية، في حين يتم تثبيت أي ربح ناتج أو خسارة ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر. ويتم تثبيت أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى تكون عائدة إلى مساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مساهمي الشركة الأم وإلى الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة.

عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

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

اسم الشركات التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
		٢٠٢٥	٢٠٢٤
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
نيشن وايد رياتورز ذ.م.م*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ديار للضيافة ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ديار فينشر ذ.م.م*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
فلامنجو كريك ذ.م.م**	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
بيروت باي ش.م.ل.**	لبنان	%١٠٠	%١٠٠
ديار وست آسيا كويراتيف يو. آي***	هولندا	-	%١٠٠
ديار التواصل للتطوير العقاري***	السعودية	-	%١٠٠
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ديار لإدارة العقارات ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
مونتروز ش.ذ.م.م.*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ذا اتريا ش.ذ.م.م.	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ديار هولدنغ شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م.*	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
بيلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
نيشن وايد مانجمنت سيرفيسز	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
البرشا ذ.م.م.	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
مونت روز منطقة حرة - ذ.م.م. (مسجلة أيضاً باسم ميلينيوم مونتروز للشقق الفندقية ذ م م الصادرة عن دائرة دبي الاقتصادية)	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ديار باي للتطوير العقاري ذ.م.م.	الإمارات	%١٠٠	%١٠٠
ريفاج للتطوير العقاري	الإمارات	%٥٢	%٥٢
ديار أم القيوين وواترفرونت ذ.م.م.	الإمارات	%٥٠	-

## المشروع المشترك

أراضى للتطوير ذ.م.م

## الشركة الشقيقة

سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك

### ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أساس التوحيد (تتمة)

- \* لم تقم هذه الشركات بتنفيذ أي أنشطة تجارية خلال السنة.
- \*\* هذه الشركات قيد التصفية ولم تقم بتنفيذ أي أنشطة تجارية خلال السنة.
- \*\*\* تمت تصفية هذه الشركات خلال السنة.

#### الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

الشركة الشقيقة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها لتعاقباً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تشارك السيطرة.

إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الشقيقة أو المشروع المشترك يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية، باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ /الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم تثبيت الاستثمار في شركة شقيقة أو مشروع مشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً لتثبيت حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك. عندما تزيد حصة المجموعة في الخسائر عن حصتها في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك، فإن حصة المجموعة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك) تتوقف المجموعة عن تثبيت أية خسائر إضافية. ويتم تثبيت الخسائر الإضافية فقط إلى الحد الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو ضمنية متوقعة أو قدمت دفعات بالنيابة عن الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك.

يتم احتساب الاستثمار في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي أصبحت فيه الجهة المستثمر فيها شركة شقيقة أو مشروع مشترك. عند الاستحواذ على استثمار في شركة شقيقة أو مشروع مشترك، يتم تثبيت أي فائض لتكلفة الاستثمار على حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الجهة المستثمر فيها القابلة للتحديد كشهرة. يتم تثبيت أي فائض لحصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد عن تكلفة الاستثمار، بعد إعادة التقييم، مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في فترة الاستحواذ على الاستثمار.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك لنفس فترة إعداد التقارير للمجموعة. وتتم التعديلات عند الضرورة حتى تتوافق السياسات المحاسبية لها مع تلك المستخدمة مع المجموعة.

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان من الضروري تثبيت أي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة شقيقة. وعندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ كبند موجودات فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة مثبتة لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي بند موجودات، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم تثبيت أي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل للاستثمار لاحقاً.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع شركة شقيقة أو مشروع مشترك لدى المجموعة، فإن الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات مع الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك يتم تثبيتها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق الحصص في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك غير المرتبطة بالمجموعة.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ متطلبات التثبيت والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع البنود غير المالية.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

(أ) تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، عند التثبيت المبدئي، يتم تصنيف بند الموجودات المالية على أنه مقاس بـ: التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى - استثمارات دين أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى - استثمارات حقوق ملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبصورة عامة، يرتكز تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره إدارة بند الموجودات المالية وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. إن المشتقات المتضمنة في العقود والتي يكون فيها العقد الأساسي عبارة عن بند موجودات مالية في نطاق المعيار، لا تكون مشتقات منقسمة على الإطلاق. وبدلاً من ذلك، يتم تقييم الأدوات المالية المختلطة بشكل كلي لغرض التصنيف.

فيما يتعلق بالموجودات المالية التي تقي بالشروط التالية، يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة والإيرادات المؤجلة، إن وجد (باستثناء تلك الموجودات المحددة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى عند التثبيت المبدئي):

- (١) أن تكون الموجودات محتفظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- (٢) أن ينتج عن البنود التعاقدية الخاصة بالأداة، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تعد فقط دفعات للمبلغ الأصلي وأرباح على المبلغ الأصلي المستحق.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

عند التثبيت المبدئي لأحد استثمارات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى. يتم هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

فيما يتعلق بكافة الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى كما هو موضح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتضمن ذلك كافة الموجودات المالية المشتقة. عند التثبيت المبدئي، قد تقرر المجموعة بشكل نهائي تحديد بند الموجودات المالية الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان هذا التصنيف ينهي أو يقلل بصورة جوهرية عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ فيما لو تم تصنيفها غير ذلك.

يتم مبدئياً قياس بند الموجودات المالية (ما لم يكن ذمم مدينة تجارية ليست ذات بنود تمويل هامة يتم قياسها مبدئياً بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة زائداً، فيما يتعلق بالبنود التي ليست بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة العائدة بصورة مباشرة للاستحواذ على تلك البنود.

تتطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس تلك الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم تثبيت صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي حصص أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة حسب خسائر انخفاض القيمة (راجع (ب) أدناه). يتم تثبيت إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت أية أرباح أو خسائر، ناتجة عن إيقاف التثبيت، ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. ويتم احتساب إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم تثبيت أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. ويتم تثبيت صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى. عند إيقاف التثبيت، تتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. ويتم تثبيت توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل إيرادات توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تثبيت صافي الأرباح أو الخسائر الأخرى ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى، ولا يتم مطلقاً إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر.

### ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

##### (ب) انخفاض القيمة

تتألف الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والأخرى وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنوك والودائع الثابتة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، سيتم قياس مخصصات الخسائر بناءً على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر الإنتاجي لأداة مالية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر ائتمان متوقعة خلال ١٢ شهراً:

- الأرصدة المصرفية والودائع الثابتة طويلة الأجل وبعض الأطراف ذات العلاقة والتي لم تزد مخاطر الائتمان الخاصة بها (مثل مخاطر التعثر التي تقع على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) بصورة جوهرية منذ التثبيت المبدئي لها.

تقاس مخصصات الخسائر الخاصة بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود والمستحق من طرف ذي علاقة دائماً بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لها.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأداة مالية قد زادت بشكل ملحوظ منذ التثبيت المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد، ويتضمن ذلك المعلومات والتحليل الكمي والنوعي، وذلك بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة وتقييم الجدارة الائتمانية والمعلومات الاستشرافية.

تقتضى المجموعة أن مخاطر الائتمان لأحد الموجودات المالية قد زادت بصورة كبيرة في حال كان مستحق لأكثر من ٣٠ يوماً.

تعتبر المجموعة أن بند الموجودات المالية متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقرض بالتزاماته الائتمانية بالكامل تجاه المجموعة دون لجوء المجموعة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (في حالة الاحتفاظ بأي ضمان)؛ أو
- أن يكون بند الموجودات المالية مستحق منذ أكثر من ٩٠ يوماً؛

تتمثل الفترة القصوى التي يتم أخذها بعين الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة في الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان.

##### الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

تقاس الخسائر الائتمانية المتوقعة بقيمة مخصص يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لموجودات المرحلة الأولى، أو الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لموجودات المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل بند الموجودات إلى المرحلة الثانية عندما تزيد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التثبيت المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان لبند موجودات ما قد زادت بشكل ملموس، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمدعومة التي قد تطرأ في المستقبل.

##### تعريف التخلف عن السداد

تعتبر المجموعة ما يلي على أنه حدث تخلف عن السداد لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الموجودات المالية التي تستوفي بأي من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام:

- عندما يكون هناك خرق للتعهدات المالية من قبل المدين؛
- عندما تشير المعلومات التي تم تطويرها داخلياً أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع المدين لدائنيه، بما فيهم المجموعة، بالكامل (دون الأخذ بالاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة) وبغض النظر عن التحليل أعلاه، تعتبر المجموعة أن التخلف عن السداد قد حدث عندما يكون بند الموجودات المالية متأخراً عن موعد استحقاقه لأكثر من ٩٠ يوماً ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التخلف عن السداد هو الأنسب.

##### سياسة الشطب

لا تشطب المجموعة أي بند موجودات مالية إلا عند وجود معلومات تشير إلى معاناة المدين من صعوبات مالية بالغة ولا يوجد احتمال واقعي لتعافيه من تلك الصعوبات، على سبيل المثال، عندما يوضع المدين قيد التصفية أو يدخل في إجراءات الإفلاس، أو في حالة الذمم المدينة التجارية، عندما تكون المبالغ قد تجاوزت استحقاقها لأكثر من عامين، أيهما أقرب. قد تبقى الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد للمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار المشورة القانونية عند الاقتضاء. يتم تثبيت أي مبالغ مستردة في الأرباح أو الخسائر الموحدة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

(ب) انخفاض القيمة (تتمة)

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. وتقاس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة وفقاً للعقد وبين التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة أن تحصل عليها). يتم تخفيض خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي لبند الموجودات المالية.

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى قد تعرضت لانخفاض القيمة ائتمانياً. ويعد بند الموجودات المالية منخفضاً في القيمة ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي تتضمن تأثيراً سلبياً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لبند الموجودات المالية. ويتضمن الدليل على أن بند الموجودات المالية منخفض القيمة ائتمانياً بيانات ملحوظة حول الأحداث التالية:

- مواجهة الطرف المصدر أو المقترض لصعوبة مالية بالغة
- إحداث خروقات في العقود، مثل التعثر أو تجاوز الاستحقاق (انظر تعريف التقصير أعلاه)
- أن يمنح المقرض (المقرضون)، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية، إعفاء (إعفاءات) للمقرض، لم يكن ليمنحها المقرض (المقرضون) في غير مثل تلك الأسباب
- أن يصبح من المحتمل إشهار المقرض للإفلاس أو البدء في عملية إعادة الهيكلة المالية

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر الخاصة بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. فيما يتعلق بسندات الدين المسجلة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، يتم تثبيت مخصص الخسائر ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية لبند الموجودات.

(ج) إلغاء التثبيت

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء تثبيت بند موجودات مالية ما عندما تنتهي حقوق المجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات النقدية من ذلك البند، أو عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية من بند الموجودات المالية من خلال معاملة يتم بموجبها تحويل كافة مخاطر وامتيازات ملكية بند الموجودات المالية بصورة فعلية، أو لم تقم المجموعة بموجبها بتحويل أو بالاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية ولا تحتفظ بسيطرتها على بند الموجودات المحول.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات تقوم بموجبها بتحويل موجودات مثبتة في بيان المركز المالي الموحد، ولكن تحتفظ بكل أو بجزء كبير من مخاطر وامتيازات بند الموجودات المحول. في هذه الحالة، لا يتم إلغاء تثبيت الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة قروض بنكية، ذمم تجارية دائنة وأخرى ومحتجزات دائنة.

مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إدراج المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة، مع تثبيت أية أرباح أو خسائر ناتجة عن تغيرات في القيمة العادلة مثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط محددة. يتضمن صافي الربح أو الخسارة المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد أي فائدة مدفوعة على بند المطلوبات المالية.

ومع ذلك، يتم تثبيت المطلوبات المالية التي يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بمقدار التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية التي تعود إلى التغيرات في مخاطر الائتمان لبند المطلوبات المالية في بيان الدخل الشامل الموحد، إلا إذا كان تثبيت تأثيرات التغيرات في مخاطر الائتمان في بنود الدخل الشامل الأخرى من شأنه أن يخلق أو يزيد من عدم التطابق المحاسبي في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم تسجيل المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لا يتم تصنيف التغيرات في القيمة العادلة المنسوبة لمخاطر الائتمان لبند المطلوبات المالية التي تم إدراجها في بيان الدخل الشامل الموحد في وقت لاحق إلى بيان الأرباح أو الخسائر الموحد؛ وبدلاً من ذلك، يتم تحويلها إلى أرباح مستبقة عند إلغاء تثبيت بند المطلوبات المالية.

يتم تثبيت أرباح أو خسائر عقود الضمانات المالية الصادرة من قبل المجموعة التي تم تحديدها من قبل المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، في الربح أو الخسارة.

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تتمة)

(ج) إلغاء التثبيت (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

مطلوبات مالية تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية التي لم يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفوائد على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم تماماً الدفعات النقدية المستقبلية (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة والعلاوات أو الخصومات الأخرى) من خلال العمر المتوقع لبند المطلوبات المالية أو (حيثما يكون ملائماً) فترة أقصر، إلى التكلفة المطفأة لبند المطلوبات المالية.

إلغاء تثبيت المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء تثبيت المطلوبات المالية عندما وفقط عندما يتم استيفاء التزامات المجموعة أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها. يتم تثبيت الفرق بين القيمة المدرجة لبند المطلوبات المالية الذي تم تثبيته والمبلغ المدفوع والمستحق في الربح أو الخسارة.

التقارير حول القطاعات

يتم إعداد التقارير حول القطاعات التشغيلية بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية التي يتم تقديمها إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية. إن المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية، والذي يتولى مهمة تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية، هو مجلس الإدارة الذي يقوم باتخاذ القرارات الاستراتيجية.

تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها الشركة ("العملة الرسمية"). يتم عرض البيانات المالية الموحدة بدينار الإمارات العربية المتحدة ("الدينار الإماراتي") وهو العملة الرسمية للشركة وعملة عرض البيانات المالية للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الرسمية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. يتم تثبيت أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بنهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض والنقدية وشبه النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكاليف التمويل". يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "الإيرادات التشغيلية الأخرى أو المصروفات التشغيلية الأخرى".

شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (التي لا تعاني عملتها من اقتصاد متضخم) والتي تختلف عملتها الرسمية عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

- (١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛
- (٢) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛
- (٣) ويتم تثبيت كافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل من حقوق الملكية.

عند التوحيد، يتم تحويل فروق صرف العملات الناتجة عن تحويل صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية والقروض إلى حقوق الملكية.

عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية والمتعلقة بتلك العملية المنسوبة لمساهمي الشركة الأم إلى بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

في حال إجراء استبعاد جزئي لا يؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة التي تشمل عمليات أجنبية، فإن الحصة النسبية في فروقات أسعار الصرف المتراكمة تتم إعادة توزيعها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم تثبيتها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.



## ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتألف تكلفة الممتلكات والمعدات من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية للاستحواذ. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية لبند الموجودات أو يتم تثبيتها كبند موجودات منفصل، حسبما يكون ملائماً، وذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بصورة موثوقة.

يتم تحميل كافة مصروفات الإصلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة المالية التي تم فيها تكبد هذه المصروفات.

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي. يتم حساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت بالمعدلات التي تم احتسابها لتخفيض تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية المقدرة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

نوع الموجودات	السنوات
المباني	٥٠
التحسينات على العقارات المستأجرة	٦
الأثاث والتجهيزات والمعدات	١٥-٥
السيارات	٦

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، ويتم تعديلها عندما يكون ذلك ملائماً في نهاية كل فترة تقرير. عندما تكون القيمة الدفترية لبند الموجودات أكبر من قيمته المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض القيمة الدفترية على الفور إلى القيمة القابلة للاسترداد.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيمة الدفترية لبند الموجودات، ويتم تثبيتها ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات الأخرى" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن العقارات التي يجري تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل، وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ويتم احتساب استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

## عقود الإيجار

تقوم المجموعة، في بداية العقد، بتقييم ما إذا كان العقد عبارة عن، أو يحتوي على، عقد إيجار. وهذا إذا كان العقد يمنح الحق في السيطرة على استخدام بند موجودات محدد لفترة معينة نظير مقابل مادي.

## المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق منهج واحد للتثبيت والقياس بالنسبة لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتثبيت مطلوبات الإيجار لتسديد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام والتي تمثل حق استخدام الموجودات المعنية.

## موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بتثبيت موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الموجودات المعني للاستخدام). ولاحقاً للتثبيت الأولي، يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها لغرض أي إعادة تقييم لمطلوبات عقد الإيجار. تشمل تكلفة بند موجودات حق الاستخدام على مبلغ بند مطلوبات الإيجار المثبت والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت كما يلي:

السيارات	٣ سنوات
مباني	٢-٣ سنوات

## العقارات الاستثمارية

## التثبيت

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيراد إيجاري منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية.

عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير عقار استثماري قائم لمواصلة استخدامه في المستقبل كعقار استثماري، يستمر تصنيف العقار كعقار استثماري ويتم قياسه وفقاً لنموذج القيمة العادلة ولا تتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال فترة إعادة تطويره كعقار استثماري.

## ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## العقارات الاستثمارية (تتمة)

## القياس

يتم مبدئياً قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للتثبيت المبدئي يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية". يتم تثبيت أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر.

عندما لا يمكن بشكل موثوق تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة لحين تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، أيهما يحدث أولاً.

## التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك

في حال أصبح العقار الاستثماري مشغول من قبل المالك، تتم إعادة تصنيفه كممتلكات ومعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته لأغراض محاسبية لاحقة.

## التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع عندما يتغير استخدام العقار. ويتم إجراء مثل هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل ويتم تثبيت أية أرباح ناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لأغراض محاسبية لاحقة، تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقارات المحولة. لاحقاً للتحويل، يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

## التحويل من عقارات مشغولة من قبل المالك إلى عقارات استثمارية

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى عقار استثماري، تتم إعادة قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة وتتم إعادة تصنيفه وفقاً لذلك. يتم تثبيت أي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر إلى المدى الذي يعكس فيه الربح خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المحدد، مع تثبيت أية أرباح متبقية ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم. ويتم تثبيت أي خسائر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

## بيع العقارات الاستثمارية

يتم بيع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. لا يتم تثبيت الإيرادات ولا بالتكاليف المباشرة الخاصة ببيع العقارات استثمارية. يتم تثبيت أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أو بيع العقارات الاستثمارية (والتي يتم احتسابها على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وبين القيمة الدفترية) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

## انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية، باستثناء العقارات الاستثمارية، للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير قيمة بند الموجودات القابلة للاسترداد.

تعتبر الوحدة المنتجة للنقد أصغر مجموعة موجودات قابلة للتحديد تنتج تدفقات نقدية وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن الموجودات والمجموعات الأخرى. لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن التدفقات النقدية الداخلة الخاصة بالموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لبند موجودات ما أو الوحدة المنتجة للنقد بالقيمة من الاستخدام، أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. تركز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بعد تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك البند أو بالوحدة المنتجة للنقد.

هذا ويتم تثبيت خسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لبند موجودات ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم تثبيت خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن الأرباح أو الخسائر الموحدة.

## العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تم تحديدها على أنها محتفظ بها للبيع، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، على أنها محتفظ بها للبيع ويتم بيانها بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق المقدرة، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع.

يتم تثبيت مقدار التخفيض في قيمة العقارات قيد التطوير بغرض البيع كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو يتم فيها تكبد الخسائر. ويتم تثبيت قيمة عكس أي تخفيض في القيمة نتيجة الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقيق ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن التكلفة الفعلية.

### ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### النقدية وشبه النقدية

تشتمل النقدية وشبه النقدية على النقد في الصندوق ولدى البنك والودائع تحت الطلب لدى المصارف ذات فترات استحقاق تمتد إلى ثلاثة أشهر أو أقل، بعد تنزيل السحوبات المصرفية على المكشوف. لقد تم إظهار السحوبات المصرفية على المكشوف في بيان المركز المالي الموحد ضمن القروض في بند المطلوبات المتداولة.

#### دفعات مقدمة من العملاء

إن الدفعات المقبوضة من المشتريين بخصوص العقارات المباعة أو الخدمات المقدمة قبل الوفاء بمعايير تثبيت الإيرادات، يتم تثبيتها على أنها دفعات مقدمة من العملاء. إذا كان متوقفاً قبض هذه الدفعات، من خلال تثبيت الإيرادات أو الاسترداد، في غضون عام واحد أو أقل، يتم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها على أنها مطلوبات غير متداولة.

#### مكافآت الموظفين

##### (أ) مكافآت نهاية الخدمة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة

يرتكز مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين على أساس بند المطلوبات الذي قد ينشأ فيما لو تم إنهاء خدمات كافة موظفي المجموعة في تاريخ التقرير ويتم احتساب هذا المخصص وفقاً لأحكام قانون العمل الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة والقوانين المحلية ذات الصلة بالشركات التابعة الخارجية. ترى الإدارة أن هذا المخصص يمثل التزام طويل الأجل وبالتالي تم تصنيفه كمطلوبات طويلة الأجل.

##### (ب) خطة المعاشات والتأمينات الاجتماعية في دولة الإمارات العربية المتحدة

إن المجموعة عضو في برنامج المعاشات المطبق من قبل الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم أداء المساهمات الخاصة بالموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، ويتم احتسابها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم ٧ لسنة ١٩٩٩ والقانون الاتحادي رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢٣ المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

#### تكاليف القروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة باستحواذ أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات، لحين جاهزية تلك الموجودات فعلياً للاستخدام المزمع لها أو البيع. يتم تثبيت كافة تكاليف القروض الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

#### مطلوبات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتثبيت مطلوبات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها خلال مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أية حوافز إيجار مستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم تثبيت دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصاريف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

من أجل احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة نسبة الاقتراض المتزايدة، حيثما ينطبق، في تاريخ بدء عقد الإيجار نظراً لأن سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد الإيجار ليعكس ازدياد الفائدة وتخفيضه مقابل دفعات الإيجار المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة الجوهرية أو تغيير في التقييم لشراء بند الموجودات المعني.

#### عقود الإيجار قصيرة الأجل والموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق إعفاء تثبيت عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار هذه التي لها مدة إيجار من ١٢ شهراً أو أقل ابتداءً من تاريخ بدء العقد ولا تتضمن خيار الشراء). كما يطبق أيضاً إعفاء تثبيت الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات التي تُعد منخفضة القيمة. يتم تثبيت دفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

### ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ضريبة الدخل

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل الحالية بالمبلغ المتوقع تحصيله من أو المدفوع لسلطات الضرائب.

إن ضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبنود المثبتة مباشرة ضمن حقوق الملكية يتم تثبيتها ضمن حقوق الملكية وليس في بيان الدخل الشامل الموحد. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم المراكز المتعلقة بعوائد الضريبة بخصوص الأوضاع التي تكون فيها التشريعات الضريبية المطبقة خاضعة للتفسير وتحديد المخصصات عندما يكون ذلك ملائماً.

#### الضريبة المؤجلة

يتم تكوين مخصص الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات على الفروقات المؤجلة بين الأسس الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها المدرجة لأغراض التقارير المالية بتاريخ اعداد التقرير المالي. يتم تثبيت مطلوبات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤجلة الخاضعة للضريبة، باستثناء:

- عندما تنشأ مطلوبات الضريبة المؤجلة من التثبيت الأولي للشهرة أو لبند موجودات أو لبند مطلوبات في المعاملة التي ليست دمج الأعمال ولا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.
- فيما يتعلق بالفروقات المؤجلة للضريبة المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الشقيقة والحصص في الترتيبات المشتركة، حيث يمكن التحكم في توقيت عكس الفروقات المؤجلة وأنه من المحتمل أن الفروق المؤجلة لن تنعكس في المستقبل المنظور.

يتم تثبيت موجودات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤجلة القابلة للخصم، وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة. تثبت موجودات الضريبة المؤجلة إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أن الربح الخاضع للضريبة سوف يكون متوفراً مقابل الذي يمكن استخدامه من الفروقات المؤجلة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة ما عدا:

- عندما تنشأ موجودات الضريبة المؤجلة المتعلقة بالفروقات المؤجلة القابلة للخصم من التثبيت الأولي لبند موجودات أو لبند مطلوبات في المعاملة التي ليست دمج أعمال ولا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.
- فيما يتعلق بالفروقات المؤجلة القابلة للخصم المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الشقيقة والحصص في الترتيبات المشتركة، يتم تثبيت موجودات الضريبة المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أن الفروقات المؤجلة سوف يتم عكسها في المستقبل المنظور وأن الربح الخاضع للضريبة سوف يكون متاحاً مقابل الذي يمكن استخدامه من الفروقات المؤجلة.

تتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الضريبة المؤجلة في تاريخ تقديم كل تقرير مالي وتخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المرجح أن يكون الربح الخاضع للضريبة الكافي متوفراً للسماح باستخدام كل أو جزء من بند موجودات الضريبة المؤجلة. إن موجودات الضريبة المؤجلة غير المثبتة يتم إعادة تقييمها في تاريخ تقديم كل تقرير مالي ويتم تثبيتها إلى الحد الذي يصبح فيه من المرجح أن الربح الخاضع للضريبة سوف يسمح في المستقبل باسترداد بند موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بالنسب الضريبية المتوقع تطبيقها في السنة عند تحقيق بند الموجودات أو سداد بند المطلوبات، استناداً إلى النسب الضريبية (القوانين الضريبية) المطبقة فعلياً بتاريخ التقرير.

إن الضريبة المؤجلة التي تتعلق بالبنود المثبتة خارج الأرباح أو الخسائر يتم تثبيتها خارج الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت بنود الضريبة المؤجلة بخصوص المعاملة المعنية إما ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى أو مباشرة في حقوق الملكية.

إن المزايا المستحوذ عليها كجزء من دمج الأعمال، ولكن لا تستوفي معايير التثبيت المنفصل في ذلك الوقت، يتم تثبيتها لاحقاً إذا تغيرت معلومات جديدة حول الحقائق والظروف. يتم معاملة التعديل إما على أنه انخفاض في قيمة الشهرة (طالما أنه لا يتجاوز الشهرة) إذا تم تكبده خلال فترة القياس أو في حالة تثبيت في الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتسوية موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة فقط إذا كان لديها حق قانوني ملزم لتسوية موجودات الضريبة الحالية ومطلوبات الضريبة الحالية التي تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس السلطة الضريبية إما على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو على منشآت مختلفة خاضعة للضريبة، والتي تهدف إما لتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات بالتزامن، في كل فترة مستقبلية يُتوقع فيها تسوية أو استرداد المبالغ الجوهرية لمطلوبات أو موجودات الضريبة المؤجلة.

## ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## المخصصات

يتم تثبيت المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يلزم إجراء تدفقات خارجة للفوائد الاقتصادية لتسوية الالتزام ويكون من الممكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة. لا يتم رصد مخصصات بالنسبة لخسائر التشغيل المستقبلية.

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمالية الحاجة إلى تدفقات خارجة لتسوية الالتزام مع الأخذ بالاعتبار فئة الالتزامات بشكل كلي. يتم تثبيت مخصص حتى لو كانت احتمالية التدفقات الخارجة الخاصة بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات ضئيلة.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. يتم تثبيت الزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصروف فائدة.

## تثبيت الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى الثمن المحدد في العقد المبرم مع العميل. يتم تثبيت الإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما إلى العميل.

تقوم المجموعة بتثبيت الإيرادات وفقاً لنموذج خماسي الخطوات حسبما جاء في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على النحو التالي:

- الخطوة ١ تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح المعايير التي يتعين الوفاء بها لكل عقد.
- الخطوة ٢ تعريف تعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التعهد به بموجب عقد مع عميل ما بغرض تحويل بضائع أو خدمات للعميل.
- الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التعهد بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإجابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على تعهد بتنفيذ أكثر من عمل تعاقدية، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة بقيمة تمثل المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة.
- الخطوة ٥ تثبيت الإيرادات عندما (أو بمجرد) وفاء المنشأة بتعهدات الأعمال التعاقدية.

تُعتبر المجموعة أنها أوفت بتعهدات الأعمال التعاقدية، ومن ثم تقوم بتثبيت الإيرادات على المدى الزمني في حال استيفاء أحد المعايير التالية:

- ١- قام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المقدمة من قبل المجموعة بمجرد تقديمها؛ أو
- ٢- ترتب على أداء المجموعة نشأة أو تعزيز بند موجودات خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو
- ٣- لم يترتب على أداء المجموعة نشأة بند موجودات ما ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون لدى المجموعة حق قابل للنفاد بدفعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

بالنسبة لتعهدات الأعمال التعاقدية، عندما لا يتم استيفاء أحد الشروط الواردة أعلاه، يتم تثبيت الإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم فيها الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية.

تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد بناءً على طريقة الإدخال التي تتطلب تثبيت الإيرادات على أساس جهود المجموعة أو مدخلاتها للوفاء بالتزامات الأداء. تقوم المجموعة بتقدير إجمالي التكاليف لاستكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المطلوب تثبيتها.

عندما تقوم المجموعة بالوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المُتعهد بها، تقوم المجموعة حينئذٍ بإنشاء بند موجودات بموجب عقد استناداً إلى قيمة المقابل المالي الذي تم تحقيقه من خلال الأداء. عندما يتجاوز المقابل المالي المستلم من العميل قيمة الإيرادات المثبتة، يترتب على ذلك التزام بموجب عقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المتفق عليها تعاقدياً باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها وفقاً لمعايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمدير أو وكيل وخلصت إلى أنها تعمل كمدير في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم تثبيت الإيرادات في البيانات المالية الموحدة إلى الحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف على نحو موثوق، عند الاقتضاء.

### ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تشبيث الإيرادات (تتمة)

##### الدخل من مصادرة العقارات

يتم تشبيث دخل مصادرة العقارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في حال لم يلتزم العميل بشروط السداد التعاقدية وذلك بالنسبة للعقارات المباعة التي لم يتم تشبيثها كإيرادات بعد. من المتوقع أن يحدث ذلك، على الرغم من إجراءات المتابعة الصارمة مع العميل المتعثر، وفقاً للإجراءات التي وضعتها مؤسسة التنظيم العقاري بدبي، عند استمرار العميل في العجز عن السداد طبقاً للشروط التعاقدية.

##### إيرادات الخدمات

إن الإيرادات الواردة من الخدمات مثل إدارة العقارات والمرافق والأنشطة المتعلقة بإدارة المرافق يتم تشبيثها في الفترة المحاسبية التي يتم تقديم الخدمات فيها.

##### دخل الإيجارات

يتم تشبيث الدخل من عقود الإيجار التشغيلي بأقساط متساوية على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقوم المجموعة بتقديم حوافز إيجار تشغيلي لعملائها، يتم تشبيث التكلفة الإجمالية للحوافز كخصم من دخل الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار بأقساط متساوية.

##### إيرادات الضيافة

##### الغرف

يتم تشبيث إيرادات الغرفة على مدى فترة من الوقت (بالصافي بعد استقطاع الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عندما يتم شغل الغرف وتقديم الخدمات للضيوف.

##### الأغذية والمشروبات

يتم تشبيث إيرادات الأغذية والمشروبات (بالصافي بعد استقطاع الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عند بيع الطلبات أو تقديمها.

##### إيرادات التشغيل الأخرى

يتم تشبيث الإيرادات من إدارات التشغيل الأخرى التي تمثل إيرادات الخدمة مثل الهاتف أو النقل أو الغسيل أو ما إلى ذلك عند تقديم الخدمة أو كما تم التعاقد عليها.

##### إيرادات التمويل

يتم تشبيث إيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس الاستحقاق الزمني باستخدام طريقة العائد الفعلي.

##### دخل توزيعات الأرباح

يتم تشبيث دخل توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

##### توزيعات الأرباح

يتم تشبيث توزيعات الأرباح إلى مساهمي الشركة كمطلوبات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مساهمي الشركة.

##### مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي الموحد عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المثبتة وتكون هناك نية إما في تسوية المعاملات على أساس صافي المبلغ أو تحصيل الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

##### مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

طبقاً للمادة ١٧١ من القانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بما لا يتجاوز ١٠٪ من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

##### ذمم دائنة ومستحقات

يتم تشبيث المطلوبات عن المبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل للبضائع أو الموجودات أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فواتير بها من قبل المورد أم لا. ويتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي (معدل الفائدة الفعلي).

### ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### أحداث بعد تاريخ التقرير

يتم تعديل البيانات المالية الموحدة لتعكس الأحداث التي حدثت بين تاريخ التقرير وتاريخ اعتماد البيانات المالية الموحدة للإصدار، شريطة أن تقدم دليلاً على الظروف القائمة في تاريخ التقرير. يجري الإفصاح عن أي أحداث ما بعد نهاية السنة غير القابلة للتعديل في البيانات المالية الموحدة عندما تكون جوهرية.

#### التصنيف المتداول أو غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات على أساس التصنيف المتداول/غير المتداول.

يتم تصنيف بند الموجودات كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو هناك النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو الذمم المدينة عند الطلب)؛ أو
- النقدية أو شبه النقدية إلا إذا كان مقيداً من أن يحول أو يستخدم لسداد بند مطلوبات على الأقل لفترة ١٢ شهراً بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف بند المطلوبات كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
  - الاحتفاظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
  - مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو مستحقة الدفع عند الطلب)؛ أو
  - لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية بند المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

### ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم بصورة مستمرة تقييم التقديرات والأحكام وهي تركز على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة.

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. تم أدناه مناقشة التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.

#### (أ) تقييم 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 تم القيام به من قبل شركة تقييم مستقلة أو التقييم الداخلي من قبل الإدارة المالية لدى المجموعة.

تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ بالاعتبار المقارنات السوقية و/أو منهجية التدفقات النقدية المخصومة/الدخل عندما يكون لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة. ومن هذا المنطلق يتم الأخذ بالاعتبار ترتيبات الإيجار الحالية الخاصة بالمجموعة والتي يتم إبرامها وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي تتم مقارنتها مع عقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها.

في حال لم يكن لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة يتم تحديد القيم العادلة حيثما يكون مناسباً من خلال الأخذ بالاعتبار معاملات السوق التي تمت مؤخراً لعقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها. يتم تعديل هذه القيم حسب الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة العادلة للموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

قامت إدارة المجموعة بمراجعة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل شركة التقييم المستقلة والإدارة المالية، وترى الإدارة أن هذه الافتراضات والمنهجيات تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ بالاعتبار الوضع الحالي للاقتصاد والقطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة.

#### ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

(ب) استرداد استثمار في مشروع مشترك وشركة شقيقة ("الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية") إن استرداد استثمار في شركة مستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية يُعتبر من المجالات التي تنطوي على أحكام هامة من الإدارة حيث تتطلب إجراء تقييم حول ما إذا كان من الممكن أن يتم دعم القيمة الدفترية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية بالقيمة الدفترية للموجودات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة باستخدام أسلوب تقييم يركز على نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وحيثما تقتضي الضرورة، تستعين بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتحديد القيمة العادلة لمحفظة العقارات الخاصة بالشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

عند احتساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية للمحفظة العقارية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، يتعين وضع افتراضات محددة بخصوص مراجعات انخفاض القيمة. فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد من الموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن العوامل الهامة التي قد تستدعي إجراء تقييم لانخفاض في القيمة تشمل الدليل على عدم جني أي أرباح أو تدفقات نقدية مستقبلية من بند الموجودات ذي الصلة.

(ج) المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء" إن تطبيق سياسة تثبيت الإيرادات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يقتضي من الإدارة وضع الأحكام التالية:

##### الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

يتعين على المجموعة تقييم عقودها مع العملاء كل على حدة بغرض تحديد ما إذا تم الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية على المدى الزمني أو في وقت محدد حتى يتسنى لها تحديد الطريقة المناسبة لتثبيت الإيرادات. قامت المجموعة بإجراء هذا التقييم على أساس اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، حيث يتم إبرام هذه الاتفاقيات لتقديم موجودات عقارية للعميل، ولا تقوم المجموعة بإنشاء أي موجودات يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأي غرض آخر، وعادةً ما يكون لديها حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية المنجزة حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بتثبيت الإيرادات على المدى الزمني، وفي حالات أخرى يتم تثبيت الإيرادات في فترة زمنية محددة.

##### تحديد أسعار المعاملة

يتعين على المجموعة تحديد أسعار المعاملة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء كل على حدة. عند وضع هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي مقابل مالي متغير في العقد، نتيجة خصومات أو غرامات، ومدى وجود أي عنصر تمويلي هام في العقد وأي مقابل غير مالي في العقد.

##### تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

عندما تقرر المجموعة أنه قد تم الوفاء بالتزامات الأداء في فترة زمنية محددة، يتم تثبيت الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع المشروعات قيد الإنشاء، يتم تثبيت الإيرادات على مدى فترة الإنشاء. وفي حالة المشروعات المكتملة، يتم تثبيت الإيرادات عندما يتم تسليم الوحدة إلى العميل.

##### تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات لتخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية حيث يتم تثبيت الإيرادات على المدى الزمني. ترى المجموعة أن أفضل مؤشر للإيرادات المحققة فعلياً من خلال استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب تثبيت الإيرادات على أساس الجهود المبذولة من قبل المجموعة للوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد قيمة الإيرادات التي سيتم تثبيتها.



#### ٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

##### (د) تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد التكلفة المنسوبة للإيرادات التي يتم تثبيتها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والاستشارات والإنشاء والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وفقاً للتقييم من قبل استشاري المشروع بالإضافة إلى تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

##### (هـ) تقييم قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

تقوم المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لتقييم تخفيض القيمة عند وجود مؤشر على تخفيض القيمة. تستعين المجموعة بالتقييمات الداخلية المنفذة من قبل مقيم داخلي/خارجي استناداً إلى بيانات المبيعات السوقية لغرض التأكد من القيمة القابلة للاسترداد.

##### (و) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكاليف بنود الممتلكات والمعدات على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. خلال السنة، قامت الإدارة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند موجودات و / أو فئة موجودات بناءً على العوامل التالية:

- الاستخدام المتوقع للموجودات،
- البلى والاستهلاك المتوقع، والذي يعتمد على العوامل التشغيلية والبيئية؛ و
- القيود القانونية أو ما شابه ذلك على استخدام الموجودات.

نتج عن التغيير في الأعمار الإنتاجية لفئات الموجودات (المباني) إلى انخفاض تكلفة الاستهلاك خلال السنة مما كان له تأثير غير جوهري.

لم تضع الإدارة تقديرات للقيم المتبقية لأي بنود من بنود الممتلكات والمعدات في نهاية عمرها الإنتاجي.

##### (ز) انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الممتلكات والمعدات للانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للممتلكات والمعدات ناقصاً تكلفة الاستبعاد والقيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. عند القيام باحتساب القيمة في الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من بند الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد وتحدد معدل الخصم المناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

##### (ح) تصنيف العقارات

عند القيام بتصنيف العقارات، قامت الإدارة بإصدار أحكاماً مختلفة. إن الحكم مطلوب في تحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة الحكم بشكل ثابت وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والمعدات أو عقارات التطوير. عند إصدار حكمها، أخذت الإدارة بالاعتبار المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات كما هو مبين في المعايير المحاسبية الدولية أرقام ٢ و ١٦ و ٤٠، على وجه التحديد، الاستخدام المقصود للعقارات كما تحدده الإدارة.

##### (ط) انخفاض قيمة جميع الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة جميع موجوداتها المالية لتقييم مدى كفاية مخصصات انخفاض القيمة على أساس ربع سنوي على الأقل. عند تحديد ما إذا كان ينبغي تثبيت مخصصات انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة المستحقة من جهة ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والتعاقدية والمدينين الآخرين من العملاء الأفراد، والتي تشمل مجموعة كبيرة جداً من الأرصدة الصغيرة. تستند معدلات الخسارة إلى الخبرة التاريخية الفعلية لخسارة الائتمان. وتتضاعف هذه المعدلات بعوامل متدرجة لتعكس الفروق بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي من خلالها تم جمع البيانات التاريخية، والظروف الحالية، ونظرة المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة. وتستند عوامل القياس إلى السعر الفعلي والمتوقع لنفط برنت.

##### (ي) عقود الإيجار - تقدير نسبة الاقتراض المتزايدة

لا يمكن للمجموعة تحديد نسبة الفائدة الضمنية في عقد الإيجار بسهولة، ومن ثم تستخدم نسبة الاقتراض المتزايدة الخاصة بها لقياس مطلوبات عقود الإيجار. إن نسبة الاقتراض المتزايدة هي نسبة الفائدة التي قد يتوجب على المجموعة دفعها للاقتراض لفترة ماثلة، وبنفس الضمان، الأموال اللازمة للحصول على بند موجودات بقيمة ماثلة لبند موجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية ماثلة. ومن ثم تعكس نسبة الاقتراض المتزايدة ما قد يتوجب على المجموعة دفعه، والذي يحتاج إلى تقدير عند عدم توفر نسب ملحوظة أو عند الحاجة إلى تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتقدير نسبة الاقتراض المتزايدة باستخدام المدخلات الملحوظة (مثل أسعار الفائدة في السوق) عند توفرها وتطالب بإجراء بعض التقديرات الخاصة بالشركة (مثل التصنيف الائتماني المنفصل للشركة التابعة).

**شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

**٥ ممتلكات ومعدات**

التكلفة	قطعة أرض ومباني	التحسينات على العقارات المستأجرة	أثاث وتجهيزات ومعدات	سيارات	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ١ يناير ٢٠٢٤	٥٦٢,٥٨٤	٤,٨٠٩	١٢٢,١٥٢	٦٢٣	٤,٥٢٧	٦٩٤,٦٩٥
إضافات	—	١٠٨	٦,٠٣٢	—	٣,٣١٦	٩,٤٥٦
استبعاد	—	—	—	(٢١١)	(٣٩٨)	(٦٠٩)
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)	(١,٦٤٤)	—	(١٤٣)	—	—	(١,٧٨٧)
تحويلات	١,٨٤٦	—	٦٤٠	—	(٢,٤٨٦)	—
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٦٢,٧٨٦	٤,٩١٧	١٢٨,٦٨١	٤١٢	٤,٩٥٩	٧٠١,٧٥٥
إضافات	—	١,١٧١	٦,٦٦٩	—	٢,٣٦٧	١٠,٢٠٧
استبعاد	—	—	(١,٨٨٨)	—	—	(١,٨٨٨)
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)	(١,٣١٤)	—	(٣٤١)	—	—	(١,٦٥٥)
تحويلات	—	—	١,١٥٢	—	(١,١٥٢)	—
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٥٦١,٤٧٢	٦,٠٨٨	١٣٤,٢٧٣	٤١٢	٦,١٧٤	٧٠٨,٤١٩
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة	٥٤,٢٣٩	٤,٤٣٢	٧٠,٣٨٩	٤٠٣	—	١٢٩,٤٦٣
كما في ١ يناير ٢٠٢٤	٧,٥٦٨	١٥١	١١,٠٨٤	٧٤	—	١٨,٨٧٧
المحمل للسنة (إيضاح ٥ (د))	—	—	—	(٢١١)	—	(٢١١)
استبعاد	(١٦٧)	—	(١٥)	—	—	(١٨٢)
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)	٦١,٦٤٠	٤,٥٨٣	٨١,٤٥٨	٢٦٦	—	١٤٧,٩٤٧
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٧,٥٦١	١١٨	١١,٩٥٩	٦٧	—	١٩,٧٠٥
المحمل للسنة (إيضاح ٥ (د))	—	—	(١,٨٨٤)	—	—	(١,٨٨٤)
استبعاد	(٤,٣٠٦)	—	—	—	—	(٤,٣٠٦)
عكس انخفاض القيمة	(١٤٠)	—	(١٢٢)	—	—	(٢٦٢)
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)	٦٤,٧٥٥	٤,٧٠١	٩١,٤١١	٣٣٣	—	١٦١,٢٠٠
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٦٤,٧٥٥	٤,٧٠١	٩١,٤١١	٣٣٣	—	١٦١,٢٠٠
القيمة الدفترية	٥٠١,١٤٦	٣٣٤	٤٧,٢٢٣	١٤٦	٤,٩٥٩	٥٥٣,٨٠٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤٩٦,٧١٧	١,٣٨٧	٤٢,٨٦٢	٧٩	٦,١٧٤	٥٤٧,٢١٩
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤٩٦,٧١٧	١,٣٨٧	٤٢,٨٦٢	٧٩	٦,١٧٤	٥٤٧,٢١٩

(أ) تم رهن أرض ومباني تبلغ قيمتها المدرجة ٢٥٤,٦ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٦٨,٧ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٧).

(ب) خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف وحدة بقيمة ١,٤ مليون درهم (٢٠٢٤ - ١,٦ مليون درهم) إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدة (إيضاح ٩).

## ٥ ممتلكات ومعدات (تتمة)

(ج) لدى المجموعة محفظة من موجودات الضيافة المدرجة في الممتلكات والمعدات تبلغ ٥٠٥,٦ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٥١٥,٥ مليون درهم) والتي تم تسجيل عكس لخسارة الانخفاض في القيمة مقابلها بقيمة ٤,٣ مليون درهم (٢٠٢٤ لا شيء). تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للموجودات الفندقية باستخدام القيم العادلة الاسترشادية للعقار كما في ٣١ ديسمبر وفق تقييم الإدارة. استخدم الفريق منهجية الدخل لتحديد القيم العادلة لهذه الفنادق.

استنتجت الإدارة إلى أن القيمة القابلة للاسترداد تعادل القيمة في الاستخدام. عند تحديد القيمة في الاستخدام، قدرت الإدارة التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية وحددت معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. تم تحديد تقدير القيمة في الاستخدام باستخدام معدل خصم بنسبة ٩,٥٠٪ - ٩,٧٥٪ (٢٠٢٤ - ٩,٧٥٪) ومعدل نمو قيمة نهائية بنسبة ٢,٥٪ - ٣,٠٪ (٢٠٢٤ - ٣,٠٪).

(د) تم توزيع مصاريف الاستهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
١٦,٦٠٢	١٦,٦٧٥
٢,٢٧٥	٣,٠٣٠
١٨,٨٧٧	١٩,٧٠٥

تكاليف مباشرة [إيضاح ٢٤ (١) و(٢)]  
المصروفات العمومية والإدارية والبيعية (إيضاح ٢٦)

## ٦ موجودات حق الاستخدام

لدى المجموعة عقود إيجار للمركبات والمباني المختلفة المستخدمة في عملياتها.

وتُستهلك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت كما يلي:

٣ سنوات	المركبات
٣ سنوات	المباني

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

الإجمالي ألف درهم	المركبات ألف درهم	المباني ألف درهم	التكلفة
-	-	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٤
٣,٦٩٢	٣,٦٩٢	-	إضافات خلال السنة
٣,٦٩٢	٣,٦٩٢	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٣,٢٩٣	٤٥١	١٢,٨٤٢	إضافات خلال السنة
١٦,٩٨٥	٤,١٤٣	١٢,٨٤٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
-	-	-	الاستهلاك المتراكم
-	-	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٤
١,٩٨٤	١,٩٨٤	-	المحمل للسنة (إيضاح ٢١)
١,٩٨٤	١,٩٨٤	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥,٤٤٤	١,١٥١	٤,٢٩٣	المحمل للسنة (إيضاح ٢١)
٧,٤٢٨	٣,١٣٥	٤,٢٩٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٩,٥٥٧	١,٠٠٨	٨,٥٤٩	القيمة الدفترية
١,٧٠٨	١,٧٠٨	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
-	-	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

## ٧ العقارات الاستثمارية

المواقف	وحدات المخازن	وحدات التجزئة	شقق خدمية	بنود أخرى		
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة *	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة *	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة *	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة *	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة *		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	
٧٤,١٩٨	١٣,٨٩٨	٢٨٩,٥٩٠	٣٠٩,٥٩٥	١٩٦,١١٢	٨٨٣,٣٩٣	٨٧١,٣٦٧
-	-	٢١٢	-	٣١,٤٥٧	٣١,٦٦٩	٨,٥٩٥
-	(١٤٥)	-	(١,٨٦٠)	-	(٢,٠٠٥)	٤,٥٦٠
(٥,٩٤٦)	١,٠٢٧	٥٠,٤٦٧	٣,٣٠٨	١,١٧٩	٥٠,٠٣٥	(١,١٢٩)
٦٨,٢٥٢	١٤,٧٨٠	٣٤٠,٢٦٩	٣١١,٠٤٣	٢٢٨,٧٤٨	٩٦٣,٠٩٢	٨٨٣,٣٩٣

\* تشمل المباني ذات الاستخدام المتنوع ومباني التأجير والشقق السكنية وموجودات حق الاستخدام.

يتم تثبيت العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم تصنيفها ضمن مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة للقياس بأكمله. تم تحديد مختلف المستويات على النحو التالي:

- أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة (المستوى ١)؛
- مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار) (المستوى ٢)؛ و
- مدخلات لموجودات أو مطلوبات غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة) (المستوى ٣).

تتمثل سياسة المجموعة في تثبيت التحويلات إلى ومن مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة في تاريخ الحدث أو التغير في الظروف التي تسببت في حدوث التحويل.

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ ٤٠٤,٧ مليون درهم (٢٠٢٤: ٤٨٧,٨ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٧).

خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف وحدة واحدة وبعض المتاجر بقيمة ٢ مليون درهم إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام الوحدات (٢٠٢٤: لا شيء). خلال السنة، لم تعد المجموعة تصنيف أي وحدة من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (٢٠٢٤: ٤,٦ مليون درهم) (إيضاح ٩).

## عمليات التقييم

تم تقييم وحدات البيع بالتجزئة والمواقف ووحدات المخازن المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما أن لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية المعنية بالتقييم. بالنسبة لكافة العقارات الاستثمارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. تم تقييم مبنى مكتب للاستخدام المتنوع في دولة الإمارات العربية المتحدة ومباني الشقق الخدمية من قبل قسم الإدارة المالية للمجموعة. يتضمن قسم الإدارة المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشة حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة.

يقوم قسم المالية في نهاية كل سنة مالية بإجراء ما يلي:

- التحقق من كافة المدخلات الرئيسية في تقرير التقييم المستقل؛
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير التقييم الخاص بالسنة السابقة؛ و
- إجراء مناقشات مع شركات التقييم المستقلة.

## ٧ العقارات الاستثمارية (تتمة)

يعرض الجدول أدناه المعلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة القابلة للرصد وغير القابلة للرصد. وإن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في تقدير الإدارة في تاريخ التقرير من شأنه أن يزيد / (ينقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه.

حساسية تقديرات الإدارة		تصنيف المدخلات	التقدير	التقييم	القطاع	الدولة
تأثير أقل	تأثير أعلى					
ألف درهم	ألف درهم					
٣٣,٠٣٥	(٢٣,٢٠٥)	٥% - ٨%	معدل العائد	رسملة الدخل	مباني للاستخدام المتنوع	الإمارات العربية المتحدة
٣٢١	(٣٢١)	١,٥٧٨ درهم إلى ٤,١٠٠ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات		
٦٨٣	(٦٨٣)	٣٠,٠٠٠ درهم إلى ٥٠,٠٠٠ درهم لكل موقف	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات	مساحات المواقع	الإمارات العربية المتحدة
١٤٨	(١٤٨)	١٣٩ إلى ٣١٧ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات	وحدات المخازن	الإمارات العربية المتحدة
٣,٢٢٢	(٣,٢٢٢)	١,١١٨ درهم إلى ٤,١٤١ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات	وحدات تجزئة	الإمارات العربية المتحدة
٢,٤٧٥	(١,٩٣٥)	٨%	معدل العائد	رسملة الدخل		
٨,٥٣٠	(٥,٢٦١)	٩,٥% - ٩,٧٥%	معدل الخصم	التدفقات النقدية المخصومة	مباني خدمية	الإمارات العربية المتحدة

## أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

يتم تقييم مباني الاستخدام المتنوع وبعض وحدات التجزئة باستخدام طريقة رسملة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للرصد التالية:

العائد يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

تم تقييم بعض وحدات التجزئة وبعض مباني الاستخدام المتنوع والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

بالنسبة لمباني الشقق الخدمية، تم تحديد التقييم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة كما يلي:

معدل خصم التدفقات النقدية يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

٨ الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

المشاريع المشتركة		الشركة الشقيقة		الإجمالي	
٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٩٦٢,٧٤٣	٩٧٣,٠٦٤	٤١٦,١٢١	٣٩٥,٤١٢	١,٣٧٨,٨٦٤	١,٣٦٨,٤٧٦
١٠٦,٤٨٢	١٣٧,١٧٩	٩٢,٦٢٠	٢٠,٧٠٩	١٩٩,١٠٢	١٥٧,٨٨٨
-	(٩٢,٢٣٤)	(١٠,٠٠٠)	-	(١٠,٠٠٠)	(٩٢,٢٣٤)
(٨٠,٠٠٠)	(٥٥,٢٦٦)	-	-	(٨٠,٠٠٠)	(٥٥,٢٦٦)
٩٨٩,٢٢٥	٩٦٢,٧٤٣	٤٩٨,٧٤١	٤١٦,١٢١	١,٤٨٧,٩٦٦	١,٣٧٨,٨٦٤

في ١ يناير  
حصة الربح  
إعادة سداد مساهمة  
رأسمالية  
توزيعات أرباح  
في ٣١ ديسمبر

الاستثمار في شركة شقيقة

لدى المجموعة حصة بنسبة ٢٢,٧٢٪ في شركة "سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك" ("الزوراء")، شركة مسجلة لدى مركز دبي المالي العالمي، دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة الشقيقة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركتها الشقيقة:

٢٠٢٥	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٤٠,١٩٣	٩٤٠,١٩٣	نسبة حصة الملكية
٢	-	الموجودات غير المتداولة
(١,٢٤٨)	(١,١٤٦)	الموجودات المتداولة
٩٣٨,٩٤٧	٩٣٩,٠٤٧	المطلوبات المتداولة
٢١٣,٣٢٩	٢١٣,٣٥١	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٢٨٥,٤١٢	٢٠٢,٧٧٠	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٢٢,٧٢٪)
٤٩٨,٧٤١	٤١٦,١٢١	التعديلات (راجع ملحوظة (١) أدناه)
		القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة
٤٣,٩١٦	(١٨٤)	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (١٠٠٪)
٩,٩٧٨	(٤٢)	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (٢٢,٧٢٪)
٨٢,٦٤٢	٢٠,٧٥١	تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (١) أدناه)
٩٢,٦٢٠	٢٠,٧٠٩	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(١) يتضمن ذلك القسط المدفوع من قبل المجموعة في وقت استثمارها الأصلي والتعديلات المتعلقة بتوافق السياسات المحاسبية للشركة الشقيقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

**شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

**٨ الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة (تتمة)**

**الاستثمار في مشروع مشترك**

تمتلك المجموعة حصة ٥٠٪ في شركة أراضي للتطوير ذ.م.م، وهي شركة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتمثل نشاط المشروع المشترك في تطوير العقارات وأنشطة التأجير. تمثل المبالغ التالية موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج المشروع المشترك.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في المشروع المشترك:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
%٥٠	%٥٠	نسبة حصة الملكية
١,١٧٧,٨٨٣	١,١٥٠,٣٢٠	الموجودات غير المتداولة
٨٤,٦٨٦	١٠٦,٧٣٧	الموجودات المتداولة
—	—	المطلوبات غير المتداولة
(٦٦,٩٨٣)	(٦٩,٧٢٢)	المطلوبات المتداولة
١,١٩٥,٥٨٦	١,١٨٧,٣٣٥	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٥٩٧,٧٩٣	٥٩٣,٦٦٨	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٥٠٪)
٣٦٤,٩٥٠	٣٩٥,٥٥٧	التعديلات (راجع ملحوظة (١) أدناه)
٩٦٢,٧٤٣	٩٨٩,٢٢٥	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة
٢٠٩,٥٢٢	١٩٨,٨٠٩	الإيرادات
٢,٣٢٧	١,٢٣٨	إيرادات الفوائد
٢٧,٩٧٠	٢٧,٨٤١	استهلاك وإطفاء
١٢٩,٢٣٠	١٥١,٧٤٩	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (١٠٠٪)
٦٤,٦٦١٥	٧٥,٨٧٥	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (٥٠٪)
٧٢,٥٦٤	٣٠,٦٠٧	تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (١) أدناه)
١٣٧,١٧٩	١٠٦,٤٨٢	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(١) يتضمن ذلك العلاوة المدفوعة من قبل المجموعة في وقت استثمارها الأصلي والتعديلات المتعلقة باتساق السياسات المحاسبية للمشروع المشترك مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

الإجمالي ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	
١,٠١٨,٧٣٦	٤٧١,٠٤٣	٣٠٣,١٠٧	٢٤٤,٥٨٦	كما في ١ يناير ٢٠٢٤
٨٥٨,٦٦١	١٧٣,١٦٣	٦٦٨,٦٠٩	١٦,٨٨٩	إضافات
-	(٩٥,٣٦٨)	٩٥,٣٦٨	-	تحويلات
(٤,٥٦٠)	-	-	(٤,٥٦٠)	تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٧)
١,٦٠٥	-	-	١,٦٠٥	تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
(٩١٨,٣٦٠)	-	(٨٠٥,٣٨٥)	(١١٢,٩٧٥)	بيع عقارات (إيضاح ٢٤)
٩٥٦,٠٨٢	٥٤٨,٨٣٨	٢٦١,٦٩٩	١٤٥,٥٤٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٩٥٦,٠٨٢	٥٤٨,٨٣٨	٢٦١,٦٩٩	١٤٥,٥٤٥	كما في ١ يناير ٢٠٢٥
١,٢٥١,٩٨٥	٢٦٤,٠٠٩	٩٧٩,١٣١	٨,٨٤٥	إضافات
-	(٤٣٦,٠٧٧)	٤٣٦,٠٧٧	-	تحويلات
٢,٠٠٥	-	-	٢,٠٠٥	تحويل من عقارات استثمارية (إيضاح ٧)
١,٣٩٣	-	-	١,٣٩٣	تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
١٤,٤٦٥	-	-	١٤,٤٦٥	عكس الانخفاض في القيمة
(١,١٣٦,٨٤٦)	-	(١,٠٧١,٧٢٩)	(٦٥,١١٧)	بيع عقارات (إيضاح ٢٤)
١,٠٨٩,٠٨٤	٣٧٦,٧٧٠	٦٠٥,١٧٨	١٠٧,١٣٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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. فيما يتعلق بالوحدات غير المحجوزة من قبل عملاء، تؤخذ بالاعتبار أسعار السوق المتوقعة عند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق.

خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف وحدة من الممتلكات والمعدات بمبلغ ١,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,٦ مليون درهم) بناءً على تغيير في استخدام الوحدة (إيضاح ٥ (ب)).

خلال السنة، أعادت المجموعة تصنيف وحدة واحدة وبعض المتاجر التي تبلغ قيمتها ٢ مليون درهم من العقارات الاستثمارية (٢٠٢٤: لا شيء). ولم تقم المجموعة بإعادة تصنيف أي وحدة إلى العقارات الاستثمارية خلال السنة (٢٠٢٤: ٤,٦ مليون درهم) (إيضاح ٧).

تم رهن قطع الأراضي بما في ذلك مشروعات قيد التطوير بقيمة إجمالية مدرجة بمبلغ ٤١٣,٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ٤٤٤ مليون درهم) والعقارات المكتملة التي يبلغ إجمالي قيمتها المدرجة ٤٤,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٥,٢ مليون درهم) بموجب التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح ١٧).

في السنة الحالية، ثبتت المجموعة مبلغ ١,١٣٦,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٩١٨,٤ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المثبتة بمبلغ ١,٦٠٥,٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,١٩٣,٩ مليون درهم) (إيضاحي ٢٤ و ٢٣ على التوالي).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٣٧٦,٨ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: 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.



**شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

**١٠ الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى**

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
٨١٢,٠٩٣	١,٣٥٥,٦٥٦	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع ملحوظة (١) أدناه)
٣٩٣,٧٩٠	٣٣٠,٣٠٢	الذمم المدينة الأخرى (راجع ملحوظة (٢) أدناه)
<u>١,٢٠٥,٨٨٣</u>	<u>١,٦٨٥,٩٥٨</u>	
٩٨٠,٩٥٧	١,٢٢٢,٤٩٣	متداول
٢٢٤,٩٢٦	٤٦٣,٤٦٥	غير متداول
<u>١,٢٠٥,٨٨٣</u>	<u>١,٦٨٥,٩٥٨</u>	الإجمالي

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

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١٦٥,٢٧١	١٦٩,٠٦٠	الذمم المدينة التجارية المستحقة خلال ١٢ شهراً
٤٢١,٨٩٦	٧٢٣,١٣١	موجودات العقود
٢٢٤,٩٢٦	٤٦٣,٤٦٥	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المستحقة خلال ١٢ شهراً
<u>٨١٢,٠٩٣</u>	<u>١,٣٥٥,٦٥٦</u>	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المستحقة بعد ١٢ شهراً
		إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بعد تنزيل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة البالغ ١٠٧,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٢٥,٧ مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ١,٢٣٠,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٧٠٣,٨ مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ١٢٤,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٠٨,٢ مليون درهم).

فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		مخصص	إجمالي الذمم	
نسبة خسارة	صافي الذمم	خسائر	المدينة	نسبة خسارة
الائتمان	المدينة	الائتمان	المدينة	الائتمان
المتوقعة	ألف درهم	المتوقعة	ألف درهم	المتوقعة
%		%		%
٠,٢١	١,١٨٦,٥٩٦	(٢,٥٤٩)	١,١٨٩,١٤٥	٠,٢١
١٠,٩١	٩٦,٢٧٦	(١١,٧٨٦)	١٠٨,٠٦٢	١٠,٩١
٢٠,٤٨	٧٢,٧٨٤	(١٨,٧٤٢)	٩١,٥٢٦	٢٠,٤٨
١٠٠,٠٠	—	(٧٤,٦٦٦)	٧٤,٦٦٦	١٠٠,٠٠
	<u>١,٣٥٥,٦٥٦</u>	<u>(١٠٧,٧٤٣)</u>	<u>١,٤٦٣,٣٩٩</u>	

موجودات العقود  
 حتى ٣ أشهر  
 أكثر من ٣ أشهر  
 تم تكوين مخصص لها بالكامل

## ١٠ الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير: (تتمة)

نسبة خسارة الائتمان المتوقعة	صافي الذمم المدينة	مخصص خسائر الانخفاض المتوقعة	إجمالي الذمم المدينة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
%٠,٢٧	٦٤٧,٦٩١	(١,٧٧١)	٦٤٩,٤٦٢	موجودات العقود
%٨,٤٢	٦٩,٦٨٦	(٦,٤١١)	٧٦,٠٩٧	حتى ٣ أشهر
%٦,٢١	٩٤,٧١٦	(٦,٢٧٠)	١٠٠,٩٨٦	أكثر من ٣ أشهر
%١٠٠,٠٠	—	(١١١,٢٣٣)	١١١,٢٣٣	تم تكوين مخصص لها بالكامل
	٨١٢,٠٩٣	(١٢٥,٦٨٥)	٩٣٧,٧٧٨	

تمثل القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة أقصى تعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير. تحتفظ المجموعة بسندات ملكية للموجودات المباعة أو شيكات مؤجلة كضمان.

## ٢. الذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣٢,٣٩٩	٨٧,٠٨٥	الدفوعات المقدمة للمقاولين
١٢,٤٣٢	١٩,٢٦٤	الدفوعات المقدمة للموردين
١٥٠,٩٦٢	١٨٨,٩١٩	تكلفة مؤجلة
٩,٥٠٣	٩,٠٤٣	مصرفات مدفوعة مقدماً
٩٧,٥٤٠	٩٨,٣٧١	أخرى
٤٠٢,٨٣٦	٤٠٢,٦٨٢	
(٩,٠٤٦)	(٧٢,٣٨٠)	
٣٩٣,٧٩٠	٣٣٠,٣٠٢	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

## ١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تدرج تحت تعريف الطرف ذي العلاقة كما هو وارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ /إيضاحات الأطراف ذات العلاقة. تتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة لملكية مشتركة و / أو إدارة وسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين.

## (أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧,٣٦٩	١٥,٤٧٥	الطرف المسيطر النهائي
(٢٣,٩٦٠)	(٢٩,٨١٢)	إيرادات تشغيلية أخرى/ إيرادات التمويل
٣,٢٩٦	٢٤,٢١٩	تكاليف التمويل
(٦٠,٠٠٠)	(٦٠,٧٧٣)	سحب قروض
		سداد قروض
٤,٠٥٧	١,٥٣٢	مشروع مشترك
٥٥,٢٦٦	٨٠,٠٠٠	إيرادات تشغيلية أخرى
٩٢,٢٣٤	—	إيرادات توزيعات أرباح
		إعادة سداد مساهمة رأسمالية
—	١٠,٠٠٠	شركة شقيقة
		سداد رأس المال

## ١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

## (ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
١٣,٨٦٩	١٢,١٢٨
٤٧٦	٤٢٨
٤٠٠	٢٣٥
٥,٥٥٠	٦,٣٥٠
٢٠,٢٩٥	١٩,١٤١

رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل للموظفين  
معاشات ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين  
أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة  
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة \*

\* بدأت الإدارة خلال السنة في تثبيت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، حيث اعتادت الإدارة تثبيت هذه المكافآت مباشرة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد خلال السنوات السابقة.

خلال السنة، تم تثبيت مخصص إضافي لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٠,٩ مليون درهم في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عن السنة السابقة (٢٠٢٤: مليون درهم في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد) بناءً على الموافقة النهائية للمساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٦ أبريل ٢٠٢٥.

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم
٢,٦٧٣	١,١٤٨
-	٨,٠٠٠
٢,٧٥٦	١,٤٠٢
٥,٤٢٩	١٠,٥٥٠
(١,٣٨٤)	(١٨)
٤,٠٤٥	١٠,٥٣٢

## متداولة

المستحق من مشروع مشترك  
المستحق من شركة شقيقة  
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

كانت بعض العقارات محل نزاع مع أحد المطورين في دولة الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذي علاقة") وحكمت محكمة التمييز لصالح المجموعة في عام ٢٠١٩، وهو القرار الذي أكد الحكم الذي أصدرته محكمة الاستئناف بتأييد حكم محكمة الدرجة الأولى في دبي بإنهاء جميع اتفاقيات البيع والشراء الخاصة بالأراضي محل النزاع وحكمت أيضاً بإلزام الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة بقيمة ٤١٢ مليون درهم ودفع تعويض بقيمة ٦١ مليون درهم بالإضافة إلى فائدة قانونية بنسبة ٩٪ تُستحق من تاريخ تقديم الدعوى.

في ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") مع طرف ذي علاقة بمبلغ ٥٠٠ مليون درهم. واستلمت المجموعة ٢٠٠ مليون درهم عند توقيع الاتفاقية رهناً باستلام المبلغ المتبقي بقيمة ٣٠٠ مليون درهم خلال ١٨ شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية. وفي ٢٠٢٣، عكست الإدارة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة البالغ ٣٢,٢ مليون درهم وثبتت أيضاً دخل بمبلغ ١١,٨ مليون درهم بناءً على المناقشات التي أجريت مع الطرف ذي علاقة. وفي ٢٠٢٤، استلمت المجموعة المبلغ المتبقي بقيمة ٣٠٠ مليون درهم، وبناءً عليه، ثبتت دخل تشغيلي آخر بمبلغ ٤٤,٢ مليون درهم (إيضاح ٢٥).

يتضمن النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك مبالغ محتفظ بها لدى الطرف المسيطر النهائي للمجموعة وأرصدة حسابات بنكية بمبلغ ٥٧٥,٨ مليون درهم (٢٠٢٤ - ١٥٩,٥ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ١٦٠ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٥٦٥ مليون درهم)، بمعدلات الربح السائدة في السوق.

## مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

لتحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات مستقبلية متنوعة قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاسترداد.

## شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

#### ١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	متداولة
ألف درهم	ألف درهم	مستحق إلى الطرف المسيطر النهائي
١٩٦	٢,٨١٣	مستحق إلى أطراف أخرى ذات علاقة
١٠١	٣	
٢٩٧	٢,٨١٦	

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كانت لدى المجموعة قروض بنكية من الطرف المسيطر النهائي بقيمة ٣٨٨,٢ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢٤٤,٨ مليون درهم) بمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٧).

#### ١٢ النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٤	٢٠٢٥	النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب
ألف درهم	ألف درهم	ودائع ثابتة
٩٣٩,٢٦٧	١,٩٨٢,٨٦٠	النقد في الصندوق
٨٠٥,٨٨١	٢٢٩,٠٠٠	
٤٩٣	٤٣٧	
١,٧٤٥,٦٤١	٢,٢١٢,٢٩٧	
(١,٥٦٦)	(٧١٥)	
١,٧٤٤,٠٧٥	٢,٢١١,٥٨٢	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(١٨١,٠٠٠)	(١٠٥,٠٠٠)	النقد والأرصدة لدى البنوك
(٥٦,٩٣٣)	(١٠,٠٣٦)	ناقصاً: ودائع باستحقاق أصلى لأكثر من ثلاثة أشهر
١,٥٠٦,١٤٢	٢,٠٩٦,٥٤٦	ناقصاً: أرصدة مقيدة
		النقدية وشبه النقدية

تشتمل الأرصدة البنكية على رصيد بمبلغ ١,٨٦٦,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٤٤٤,٤ مليون درهم) وودائع ثابتة تشمل رصيد بقيمة لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٧٨ مليون درهم) تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان.

تشتمل الأرصدة البنكية على رصيد بمبلغ ١,٣ مليون درهم (٢٠٢٤: ١,٨ مليون درهم) وودائع ثابتة تشمل رصيد بقيمة ٨,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥٥,١ مليون درهم) مقيدة من خلال رهن/دفعه مقابل تسهيلات بنكية.

لا يشمل رصيد الحسابات البنكية رصيد بمبلغ ١٥٠,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ١١٤,٦ مليون درهم) محتفظ به بصفة ائتمانية في حسابات ضمان نيابة عن ولصالح الغير. وتشمل حسابات الضمان هذه حسابات ضمان إدارة المجتمعات للعديد من العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة لمدفوعات إدارة وصيانة العقارات.

#### ١٣ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	الاستثمار في صندوق استثماري عقاري - متداول
ألف درهم	ألف درهم	١ يناير
٤,٠٤٠	٩,٩٧٨	التغير في القيمة العادلة
٥,٩٣٨	٣,٩٧٩	٣١ ديسمبر
٩,٩٧٨	١٣,٩٥٧	

#### ١٤ رأس المال

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

أقر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين المنعقد في ١٦ أبريل ٢٠٢٥ توزيعات أرباح عن الأسهم العادية بقيمة ٢١٨,٨ مليون درهم [٥ فلس للسهم] وتم دفعها خلال السنة (٢٠٢٤: ١٧٥,٠٤ مليون درهم [٤ فلس للسهم]).

## شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

#### ١٥ - الحصة غير المسيطرة

تمثل الحصة غير المسيطرة الحصة التناسبية للمساهمين بحصص الأقلية في القيمة الإجمالية لصافي موجودات شركتين تابعتين ونتائج عمليات الشركتين التابعتين.

(أ) نسبة حصة الملكية التي تحتفظ بها الحصص غير المسيطرة:

الاسم	بلد التأسيس	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ريفاج للتطوير العقاري ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%٤٨	%٤٨

يعرض الجدول التالي الحركة في الحصة غير المسيطرة:

١ يناير	٢٠٢٥	٢٠٢٤
مساهمة رأس المال خلال السنة	٢٧,٣٧٦	-
حصة الخسارة	(٢,٤٠٩)	(١٠٤)
٣١ ديسمبر	٢٤,٩٦٧	٢٧,٣٧٦

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة.

#### ملخص بيان الأرباح أو الخسائر

إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية	(٦,٥٣٦)	(٥٨٦)
دخل تشغيلي آخر	١,٥٩١	١٤
تكلفة تمويل	(٢,٥٠١)	(٢٥٣)
دخل تمويل	٢,٥٩٠	-
الخسارة للسنة قبل الضريبة	(٤,٨٥٦)	(٨٢٥)
(مصرف) / فائدة ضريبة الدخل	(١٦٣)	٦٠٩
الخسارة للسنة بعد الضريبة	(٥,٠١٩)	(٢١٦)
إجمالي الخسارة الشاملة	(٥,٠١٩)	(٢١٦)
الخسارة العائدة إلى الحصة غير المسيطرة	(٢,٤٠٩)	(١٠٤)

#### ملخص بيان المركز المالي

إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤
عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع (متداول)	٦٥,٨٦١	٦٠,٤٩٨
ذمم مدينة تجارية وذمم العقود وذمم أخرى (متداول)	٤٤,٣٥٩	٣٢٣
بند موجودات الضريبة المؤجلة (غير متداول)	٥٣٦	٦٠٩
نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك (متداول)	١٨٢,٧٦٢	٥٧,٨٦٨
ممتلكات ومعدات (غير متداولة)	٤٣	-
دفعات مقدمة من العملاء (متداول)	(١٧٩,٨٠١)	(٥٧,٤٠٢)
ذمم دائنة تجارية وأخرى (متداول)	(٣,٥٧٠)	(٩١٩)
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - بالصافي (متداول)	(٥٧,٩٤٥)	(٣,٩٤٤)
ذمم المحتجزات الدائنة (غير متداولة)	(٢٣٠)	-
إجمالي حقوق الملكية	٥٢,٠١٥	٥٧,٠٣٣

العائد إلى:

مساهمي الشركة الأم  
الحصة غير المسيطرة

٢٩,٦٥٧	٢٧,٠٤٨
٢٧,٣٧٦	٢٤,٩٦٧
٥٧,٠٣٣	٥٢,٠١٥

#### ملخص معلومات التدفقات النقدية

٢٠٢٥	٢٠٢٤
تشغيلية	١٢٣,٣٧١
استثمارية	٢,٢١٧
تمويلية	(٦٩٤)
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية	١٢٤,٨٩٤

## شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

#### ١٥ - الحصة غير المسيطرة (تتمة)

(ب) نسبة حصة الملكية التي تحتفظ بها الحصص غير المسيطرة

الاسم	بلد التأسيس	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ديار أم القيوين وواتر فرونت ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	٥٠٪	-

يعرض الجدول التالي الحركة في الحصة غير المسيطرة:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم	
١ يناير	-	-
مساهمة رأس المال خلال السنة	١٩,١٥٠	-
حصة الخسارة خلال السنة	(٢,٩٢٧)	-
٣١ ديسمبر	١٦,٢٢٣	-

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة.

#### ملخص بيان الأرباح أو الخسائر

إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم	
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية	(٦,٧٥٢)	-
دخل تشغيلي آخر	٧١٩	-
دخل تمويل	٨٣	-
تكلفة تمويل	(٤٨٣)	-
الخسارة للسنة قبل الضريبة	(٦,٤٣٣)	-
فائدة ضريبة الدخل	٥٧٩	-
الخسارة للسنة بعد الضريبة	(٥,٨٥٤)	-
إجمالي الخسارة الشاملة	(٥,٨٥٤)	-
الخسارة العائدة إلى الحصة غير المسيطرة	(٢,٩٢٧)	-

#### ملخص بيان المركز المالي

إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم	
عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع (متداول)	٤٣,١٩٤	-
ذمم مدينة تجارية وذمم العقود وذمم أخرى (متداول)	١٢,٢٤١	-
بند موجودات الضريبة المؤجلة (غير متداول)	٥٧٩	-
نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك (متداول)	٣١,٠٤٤	-
دفعات مقدمة من العملاء (متداول)	(٣٤,٦٠٤)	-
ذمم دائنة تجارية وأخرى (متداول)	(٥,٩٤٢)	-
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - بالصافي (متداول)	(١٣,٨٨٨)	-
ذمم المحتجزات الدائنة (غير متداولة)	(١٧٨)	-
إجمالي حقوق الملكية	٣٢,٤٤٦	-

العائد إلى:

مساهمي الشركة الأم  
الحصة غير المسيطرة

١٦,٢٢٣	-
١٦,٢٢٣	-
٣٢,٤٤٦	-

#### ملخص معلومات التدفقات النقدية

٢٠٢٥	٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
تشغيلية	٣١,٢٦٨
استثمارية	-
تمويلية	(٢٢٤)
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية	٣١,٠٤٤

## ١٦ الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة، يتعين تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني غير القابل للتوزيع، على أن يستمر التحويل حتى يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل نسبة ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع.

## ١٧ القروض

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	التزامات التمويل الإسلامي
٤١٥,٢٩٦	٣٤٣,٨٤١	متداولة
٤٧٥,٢٩٦	٤٠٣,٨٤١	غير متداولة
		إجمالي القروض
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٤٤,٣١٧	٤٧٥,٢٩٦	كما في ١ يناير
٣,٢٩٦	٢٤,٣١٩	سحب قروض
(١٧٢,٣١٧)	(٩٥,٧٧٤)	سداد قروض
٤٧٥,٢٩٦	٤٠٣,٨٤١	كما في ٣١ ديسمبر

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإجارة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (الطرف المسيطر النهائي) بقيمة ٣٨٨,٢ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٢٤,٨ مليون درهم) [إيضاح ١١(د)] ورصيد من البنوك المحلية الأخرى. تم الاستفادة من التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل.

تترتب على التزامات التمويل الإسلامي مع الطرف المسيطر النهائي والبنوك المحلية الأخرى معدلات ربح بالأسعار السائدة في السوق وتسد على أقساط ربع سنوية على مدى فترة من سنتين إلى سبع سنوات من تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - مدققة: من سنتين إلى ثماني سنوات). إن مبلغ ٤٨٤,٤ 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 ٤٥٨ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٧٩,٢ مليون درهم) (إيضاح ٩)، والممتلكات والمعدات بقيمة ٢٥٤,٦ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٦٨,٧ مليون درهم) (إيضاح ٥) والعقارات الاستثمارية بقيمة ٤٠٤,٧ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٤٨٧,٨ مليون درهم) (إيضاح ٧).

## ١٨ 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، تماشياً مع سياسة تثبيت الإيرادات للمجموعة بما يتوافق مع معايير المحاسبة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٧٤,٥٩٤	٤٢٧,٨٦٥	١ يناير
٤٨٥,٦٠٤	٧٠١,٠٢٦	مبالغ محصلة خلال السنة
(٤٣٢,٣٣٣)	(٣٣٦,١٣٤)	مبالغ تم إصدار فواتير بها / الإيرادات المثبتة خلال السنة
٤٢٧,٨٦٥	٧٩٢,٧٥٧	٣١ ديسمبر

**شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

**١٩ الذمم الدائنة التجارية والأخرى**

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٦,٨٣٩	١٤٩,١٦٧	الذمم الدائنة التجارية
٢٢٦,٠٥٨	٤٩٤,٣٠٨	تكاليف مشروعات مستحقة
٦٢,٦٧٣	٦٦,٣٢٢	ودائع قابلة للاسترداد
٤,٢١٠	٣,٣٤٧	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
١٥٤,٠٠٥	٢٣٣,٠٦٨	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
٥٤٣,٧٨٥	٩٤٦,٢١٢	
٥٤٠,٦١٦	٩٤٤,٦٢٧	متداولة
٣,١٦٩	١,٥٨٥	غير متداولة
٥٤٣,٧٨٥	٩٤٦,٢١٢	المجموع

**٢٠ ذمم المحتجزات الدائنة**

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨,٠١٩	٤٧,١٢٧	الجزء غير المتداول *
٣٣,٤٠٧	٤٣,٣٧٦	الجزء المتداول
٦١,٤٢٦	٩٠,٥٠٣	

\* بالنسبة للتدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة، يرجى الرجوع للإيضاح ٣٤.

تمثل المحتجزات الدائنة المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع وفقاً لشروط العقد ويتم تسديد الدفعات المرحلية للمقاولين. من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة إلى ٣ سنوات من تاريخ انتهاء المشروع.

**٢١ مطلوبات عقود الإيجار**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	عقارات استثمارية	موجودات حق الاستخدام	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
—	٥,٤٨٧	٣,٧٥٤	١,٧٣٣	كما في ١ يناير
١١,٣٤٥	٤٤,٠٣٨	٣٠,٧٤٥	١٣,٢٩٣	إضافات خلال السنة
١٤٦	٢,٢١١	١,٥٨٩	٦٢٢	ازدياد الفائدة (إيضاح ٢٩)
(٦,٠٠٤)	(٢٠,٧١١)	(١٥,٥١٠)	(٥,٢٠١)	مدفوعات خلال السنة
٥,٤٨٧	٣١,٠٢٥	٢٠,٥٧٨	١٠,٤٤٧	الرصيد الختامي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٩٦٤	٢١,٠١٤	مطلوبات عقود الإيجار المتداولة
٥٢٣	١٠,٠١١	مطلوبات عقود الإيجار غير المتداولة *
٥,٤٨٧	٣١,٠٢٥	الإجمالي

\* بالنسبة للتدفقات النقدية التعاقدية، يرجى الرجوع للإيضاح ٣٤.



**شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

**٢١ مطلوبات عقود الإيجار (تتمة)**

فيما يلي المبالغ المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد:

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١,٩٨٤	٥,٤٤٤	استهلاك بند موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٦)
١,١٢٩	١٢,٨٠١	خسائر من التقييم العادل لموجودات حق الاستخدام
١٤٦	٢,٢١١	المسجلة ضمن العقارات الاستثمارية
٦,٦٥٥	١٦,٥٩٨	مصرفوف الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ٢٩)
٩,٩١٤	٣٧,٠٥٤	مصرفوف يتعلّق بعقود الإيجار قصيرة الأجل

**٢٢ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين**

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١٥,٦٠٣	١٧,٥٢٢	في ١ يناير
٣,٦٨٦	٤,٨٤٤	المحمّل للسنة
(١,٧٦٧)	(٤,٦٩٩)	المكافآت المدفوعة
١٧,٥٢٢	١٧,٦٦٧	في ٣١ ديسمبر

يتم احتساب مكافآت نهاية الخدمة للموظفين، المفصّل عنها كبنء مطلوبات غير متداولة، وفقاً لقانون العمل الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

**٢٣ الإيرادات**

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم	
١,١٩٣,٩١٨	١,٦٠٥,٩١٧	<b>أنشطة التطوير العقاري</b>
٥٢,٠٣٥	٥٦,٧٠٩	بيع عقارات
١,٢٤٥,٩٥٣	١,٦٦٢,٦٢٦	إيرادات تأجير
١٢٨,٤٥٤	١٤٤,٧٢٤	<b>إدارة العقارات والمرافق وجمعيات الملاك</b>
٢٦,٨٥٦	٢٣,٣٣٣	إدارة مرافق وجمعيات ملاك
-	٢٥,٥٣٣	إدارة عقارات
١٥٥,٣١٠	١٩٣,٥٩٠	إيرادات تأجير
١١١,٥٣١	١١٥,٨٩٨	<b>الضيافة</b>
١,٥١٢,٧٩٤	١,٩٧٢,١١٤	
١٦٨,١٠٤	١٣٦,٧٥٥	<b>توقيت تثبيت الإيرادات</b>
١,٣٤٤,٦٩٠	١,٨٣٥,٣٥٩	المثبتة في وقت معين
١,٥١٢,٧٩٤	١,٩٧٢,١١٤	المثبتة على مدى فترة زمنية

تُثبت الإيرادات من أنشطة العقارات لغرض التطوير والإيرادات من الضيافة وإدارة العقارات والتسهيلات في نقطة زمنية معينة وبمرور الوقت. يتم تحقيق جميع الإيرادات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

## ٢٣ الإيرادات (تتمة)

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية  
يتضمن الجدول أدناه الإيرادات المتوقعة تثبيتها في المستقبل فيما يتعلق بتعهدات الأعمال التعاقدية التي لم يتم الوفاء بها (أو لم يتم الوفاء  
بجزء منها) في تاريخ التقرير.

٢٠٢٦ ألف درهم	٢٠٢٧ ألف درهم	٢٠٢٨ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٦٤٦,٠٨٢	٤٥٦,٩٤٨	١٢٧,٤٤١	١,٢٣٠,٤٧١

بيع عقارات

تطبق المجموعة البدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، وبالتالي لا تقوم المجموعة بالإفصاح عن معلومات حول  
تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية التي تبلغ فتراتها الأصلية المتوقعة سنة أو أقل.

أرصدة العقود

٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
١,٣٥٥,٦٥٦	٨١٢,٠٩٣
٧٩٢,٧٥٧	٤٢٧,٨٦٥

ذمم مدينة تجارية وذمم لم تُصدر بها فواتير - بالصافي (إيضاح ١٠)  
بمبالغ مقدمة من العملاء (إيضاح ١٨)

## ٢٤ التكاليف المباشرة

٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
١,١٣٦,٨٤٦	٩١٨,٣٦٠
١١٨,٤٤٦	١٠٥,٥٣٤
٣٨,٦٦٩	٣٨,١٦٦
٨,٦٢٥	٩,٩١٩
١,٠٩٢	٨٦٩
١,٣٠٣,٦٧٨	١,٠٧٢,٨٤٨

تكاليف عقارات مباحة (إيضاح ٩)  
تكاليف مباشرة لإدارة المرافق (١)  
تكاليف مباشرة للضيافة (٢)  
تكاليف مباشرة لتأجير العقارات  
أخرى

(١) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ ٤٥,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٤٧,٨ مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق  
بالممتلكات والمعدات بمبلغ ٠,٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ٠,٩ مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق ببند موجودات حق الاستخدام  
بمبلغ ٥,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢ مليون درهم).  
(٢) تشمل تكاليف الضيافة تكاليف الموظفين بمبلغ ٨,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٨ مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق بالممتلكات  
والمعدات بمبلغ ١٥,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٥,٧ مليون درهم).

تتوقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية المتكبدة نتيجة الحصول على العقود، وعليه، تتم رسمة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف  
المرسمة عند تثبيت الإيرادات ذات الصلة.

تطبيقاً للبدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، تقوم المجموعة بتثبيت التكاليف الإضافية للحصول على العقود كمصروفات  
عندما يتم تكبدها في حال كانت فترة إطفاء الموجودات التي كانت المجموعة لتثبتها هي سنة أو أقل.

## ٢٥ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم
-	١٧,٣٧١
-	٤٤,١٧٠
٤٨,٤٦٧	٤١,٢٤١
٤٨,٤٦٧	١٠٢,٧٨٢

عكس مستحقات ومطلوبات لم تعد مستحقة الدفع  
إيرادات ناتجة عن تسوية جزئية مع طرف ذي علاقة (إيضاح ١١ (ج))  
أخرى

## ٢٦ المصروفات العمومية والإدارية والبيعية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠٧,٨٥٨	١٠٤,٧١٥	تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٧)
١٤,٣٧٤	٣٢,٤٤١	مصاريف التسويق والبيع
٥,٤٨٤	١٠,٢٠٨	الأتعاب القانونية والمهنية
٢,٢٧٥	٣,٠٣٠	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥ (د))
٦,٦٢٨	٨٠,٤٤٢	المحمل عن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل الذمم المدينة التجارية، والعقود
٦٩٣	١,٢٣١	المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة والأرصدة البنكية
١,١٣٤	٦٩٣	مصاريف الإيجار
٤٩,١٨٣	٩٣,٩٤٩	المساهمات المجتمعية
١٨٧,٦٢٩	٣٢٦,٧٠٩	أخرى

## ٢٧ تكاليف الموظفين

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٢,٠٦٢	٦٦,٥٥٧	تكاليف رواتب
٢,٧١٦	٣,٣١٥	مكافآت نهاية الخدمة
٧١٦	٧١٨	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
٤٢,٣٦٤	٣٤,١٢٥	مكافآت أخرى
١٠٧,٨٥٨	١٠٤,٧١٥	

## ٢٨ مخصص مقابل المطالبات

يتضمن ذلك المطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء ضد المجموعة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة. وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ المعدل بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩، وأي تعديلات لاحقة، المعمول به في إمارة دبي، قامت المجموعة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء.

وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت المجموعة عدم عرض كافة الإفصاحات 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.

## ٢٩ تكاليف التمويل - بالصافي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٢,٨٣٠	٥٥,٥٥٤	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
١٤٦	٢,٢١١	ازدياد الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ٢١)
(٣٦,٥٣٤)	(٣٧,٥٢٥)	إيرادات التمويل من حسابات بنكية وودائع ثابتة
٦,٤٤٢	٢٠,٢٤٠	صافي تكاليف التمويل

## ٣٠ ربحية السهم الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية من خلال قسمة الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة، باستثناء الأسهم العادية المشتراة من قبل الشركة والمحتفظ بها كأسهم خزينة، في حال وجودها.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٧٤,٠٢٢	٦٠٧,٥٤١	الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة الأم (ألف درهم)
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)
١٠,٨٣	١٣,٨٨	ربحية السهم (بالفلس)

## المخففة

لم تقم الشركة بإصدار أية أدوات/امتلاك أية أسهم خزينة من شأنها أن يكون لها تأثير مخفض على ربحية السهم عند استخدامها.

## ٣١ التعهدات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة إجمالي تعهدات بمبلغ ١,٢٨٤.٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ٧٩٥,٤ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ.

## ٣٢ الموجودات والمطلوبات الطارئة

## المطلوبات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة بمبلغ ٦٥٣,٦ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥١٧,٥ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي تتضمن ضمانات أداء بمبلغ ٦٣٧,٨ مليون درهم (٢٠٢٤: ٥٠٠,١ مليون درهم) صادرة لهيئة التنظيم العقاري مقابل المشاريع قيد التطوير. لدى المجموعة أيضاً مطلوبات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣,٤ مليون درهم) بالإنابة عن إحدى الشركات التابعة (قيد التصفية). لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات جوهرية.

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

## ٣٣ معلومات حول القطاعات

## القطاعات التشغيلية

يعتبر مجلس الإدارة المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية لدى المجموعة. يأخذ مجلس الإدارة بالاعتبار أعمال المجموعة ككل لغرض اتخاذ القرارات.

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات التي تم تحديدها لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات تشغيل رئيسية تتمثل في؛ قطاع التطوير العقاري (شاملاً أنشطة بيع العقارات والتأجير)، وقطاع إدارة العقارات والمرافق، والأعمال المرتبطة بالضيافة.

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

أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الضيافة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
<b>في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥</b>			
١,٦٦٢,٦٢٦	١٩٣,٥٩٠	١١٥,٨٩٨	١,٩٧٢,١١٤
٥٣٥,٨٦٥	٢٠,٢٧٢	٤٦,٠٦٨	٦٠٢,٢٠٥
٦,٦٩٠,٣٨٤	٤٦١,٩٤٥	٨٧٥,٢٢٥	٨,٠٢٧,٥٥٤
٢,٠٩٨,٦٧٤	٢٣٦,٩١٧	٢١,٣١٦	٢,٣٥٦,٩٠٧
<b>في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤</b>			
١,٢٤٥,٩٥٣	١٥٥,٣١٠	١١١,٥٣١	١,٥١٢,٧٩٤
٤٢٠,٨٤٢	١٩,٠٨٠	٣٣,٩٩٦	٤٧٣,٩١٨
٥,٥٥٧,٨٦٠	٣٨٧,١٥٦	٨٨٧,٩٠٢	٦,٨٣٢,٩١٨
١,٣٥٧,٥٦٠	١٨٤,٩١٩	٢٥,٤٤٢	١,٥٦٧,٩٢١

## المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة لا شيء (٢٠٢٤: لا شيء).

### ٣٤ إدارة المخاطر المالية

#### عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها للعديد من المخاطر المالية وهي: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة ومخاطر الأسعار الأخرى) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج المجموعة لإدارة المخاطر بصفة عامة على تقلبات الأسواق المالية، ويسعى إلى خفض الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى الإدارة العليا إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة بتقييم المخاطر المالية بالتنسيق مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

#### مخاطر السوق

##### مخاطر العملات

تنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المثبتة وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر كبيرة من صرف العملات الأجنبية نظراً لأن معظم المعاملات تتم بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى مثبت سعر صرفها أمام سعر صرف الدولار الأمريكي.

#### مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأسهم من خلال الاستثمارات المحتفظ بها لدى المجموعة والمصنفة كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة.

#### مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض المجموعة لقدر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة والتي تنشأ من الودائع المصرفية التي تخضع لفائدة. يتم إيداع الودائع المصرفية لدى مصارف وفقاً لأسعار ثابتة. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة بشكل رئيسي من القروض التي تخضع لأسعار فائدة متغيرة.

وفي حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٦ مليون درهم (٢٠٢٤: لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٥ مليون درهم)، ويعود ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/ انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

#### مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والتكلفة المؤجلة والمصروفات المدفوعة مقدماً) والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك والودائع المصرفية. يتم تقديم الذمم المدينة التجارية إلى عملاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب. لا تتعرض المجموعة لأي تركيزات هامة أخرى فيما يتعلق بمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية عالية. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٠٠,٥٨٧	١,٣٨١,٦٤٧	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والتكلفة المؤجلة والمصروفات المدفوعة مقدماً)
٤,٠٤٥	١٠,٥٣٢	المستحق من أطراف ذات علاقة
١,٧٤٣,٥٨٢	٢,٢١١,١٤٥	أرصدة لدى البنوك وودائع ثابتة
٢,٦٤٨,٢١٤	٣,٦٠٣,٣٢٤	

#### إدارة مخاطر الائتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى مخاطر تخلف الطرف المقابل عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى خسارة مالية للمجموعة. اعتمدت المجموعة سياسة التعامل فقط مع الأطراف المقابلة ذات الجدارة الائتمانية والحصول على ضمانات كافية، حيثما كان ذلك مناسباً، كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التخلف عن السداد. ويتم إجراء التقييم الائتماني المستمر على الوضع المالي للذمم المدينة التجارية.

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة في البيانات المالية الموحدة، بعد خصم خسائر انخفاض القيمة، الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان.

مخاطر الائتمان على الأموال السائلة محدودة حيث يتم إيداع الأموال لدى بنوك مرموقة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة.

**شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

**٣٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)**

**مخاطر الائتمان (تتمة)**

**إدارة مخاطر الائتمان (تتمة)**

يوضح الجدول أدناه صافي الأرصدة مع أهم البنوك (بناءً على تصنيف موديز أو ما يعادلها) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
		<b>الأرصدة لدى البنوك</b>
		١ أ
٦٠٤,٣٨٠	١,٠٨٩,٤٢٤	٢ أ
٨٧٢,١٤٥	١,٠٠٥,٢٣٧	٢ ب
٧٥,١٠٢	—	١ أ أ
١٩١,٧٩١	١١٦,٤٤١	٢ أ أ - ٣ أ أ
١٦٤	٤٣	
١,٧٤٣,٥٨٢	٢,٢١١,١٤٥	

توضح الجداول أدناه تفاصيل الجودة الائتمانية للموجودات المالية للمجموعة وموجودات العقود وعقود الضمان المالي، بالإضافة إلى أقصى تعرض للمجموعة لمخاطر الائتمان حسب درجات تصنيف مخاطر الائتمان:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		إيضاحات	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	مخصص الخسارة الائتمانية ألف درهم	صافي القيمة المدرجة ألف درهم
١٠ (١)	الذمم المدينة التجارية والتي لم تصدر بها فواتير		١,٤٦٣,٣٩٩	(١٠٧,٧٤٣)	١,٣٥٥,٦٥٦
١٠ (٢)	الذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والتكلفة المؤجلة والمصاريف المدفوعة مقدماً)		٩٨,٣٧١	(٧٢,٣٨٠)	٢٥,٩٩١
١١ (ج)	المستحق من أطراف ذات علاقة		١٠,٥٥٠	(١٨)	١٠,٥٣٢
			١,٥٧٢,٣٢٠	(١٨٠,١٤١)	١,٣٩٢,١٧٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		إيضاحات	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	مخصص الخسارة الائتمانية ألف درهم	صافي القيمة المدرجة ألف درهم
١٠ (١)	الذمم المدينة التجارية والتي لم تصدر بها فواتير		٩٣٧,٧٧٨	(١٢٥,٦٨٥)	٨١٢,٠٩٣
١٠ (٢)	الذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والتكلفة المؤجلة والمصاريف المدفوعة مقدماً)		٩٧,٥٤٠	(٩,٠٤٦)	٨٨,٤٩٤
١١ (ج)	المستحق من أطراف ذات علاقة		٥,٤٢٩	(١,٣٨٤)	٤,٠٤٥
			١,٠٤٠,٧٤٧	(١٣٦,١١٥)	٩٠٤,٦٣٢

(١) بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لقياس مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر الزمني. تقوم المجموعة بتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذه البنود باستخدام مصفوفة المخصص، المقدرة بناءً على الخبرة التاريخية لخسارة الائتمان استناداً إلى حالة تجاوز فترة استحقاق المدينين، مع تعديلها حسبما يكون ملائماً لتعكس الظروف الحالية وتقديرات الظروف الاقتصادية المستقبلية. وفقاً لذلك، يتم عرض موجز مخاطر الائتمان لهذه الموجودات بناءً على حالة تجاوز فترة استحقاقها من حيث مصفوفة المخصص.

## ٣٤ إدارة المخاطر المالية (تمة)

## مخاطر السيولة

تراقب المجموعة مخاطرها المتمثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تأخذ بالاعتبار فترة الاستحقاق لكل من استثماراتها المالية وموجوداتها المالية (على سبيل المثال الذمم التجارية المدينة والموجودات المالية الأخرى) والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات.

يتمثل هدف المجموعة في الاحتفاظ بتوازن ما بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات المصرفية، وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على الاحتياطيات الكافية والتسهيلات المصرفية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يُحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة حسب مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي الموحد إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المُفصح عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المخصصة.

## جداول مخاطر السيولة

توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاقات التعاقدية المتبقية للمجموعة فيما يتعلق بموجوداتها ومطلوباتها المالية. تلخص الجداول تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة بناءً على التحصيلات والمدفوعات التعاقدية غير المخصصة.

## ----- التدفقات النقدية التعاقدية -----

القيمة الدفترية	التدفقات النقدية	خلال	من ٢ - ٥	أكثر من خمس
ألف درهم	ألف درهم	سنة واحدة	سنوات	سنوات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
٤٠٣,٨٤١	٤٧٠,٧٨٣	٧٩,٢٤٨	٣٢٧,٣٣٢	٦٤,٢٠٣
قروض				
٩٤٦,٢١٢	٩٤٦,٢١٢	٩٤٤,٦٢٧	١,٥٨٥	-
ذمم دائنة تجارية وأخرى				
٩٠,٥٠٣	٩٤,٨٦٩	٤٣,٣٧٥	٥١,٤٩٤	-
محتجزات دائنة				
٣١,٠٢٥	٣٢,٥٨٩	٢١,٠١٤	١١,٥٧٥	-
مطلوبات عقود الإيجار				
٢,٨١٦	٢,٨١٦	٢,٨١٦	-	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة				
١,٤٧٤,٣٩٧	١,٥٤٧,٢٦٩	١,٠٩١,٠٨٠	٣٩١,٩٨٦	٦٤,٢٠٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
٤٧٥,٢٩٦	٥٧٧,٣١٢	٨٤,٠٢٠	٣٦٢,٥٢٣	١٣٠,٧٦٩
قروض				
٥٤٣,٧٨٥	٥٤٣,٧٨٥	٥٤٠,٦١٦	٣,١٦٩	-
ذمم دائنة تجارية وأخرى				
٦١,٤٢٦	٦١,٤٢٦	٣٣,٤٠٧	٢٨,٠١٩	-
محتجزات دائنة				
٥,٤٨٧	٥,٤٨٧	٤,٩٦٤	٥٢٣	-
مطلوبات عقود الإيجار				
٢٩٧	٢٩٧	٢٩٧	-	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة				
١,٠٨٦,٢٩١	١,١٨٨,٣٠٧	٦٦٣,٣٠٤	٣٩٤,٢٣٤	١٣٠,٧٦٩

راجع إيضاح ١٧ للتغيرات في المطلوبات التي تنشأ عن الأنشطة التمويلية.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تقدير القيمة العادلة

لدى المجموعة إطار عام للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة، تتولى الإدارة بصورة عامة مسؤولية مراقبة كافة قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى ٣.

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة والتعديلات على التقييم. في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرف آخر مثل عروض الأسعار المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير بغرض قياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف مثل هذه التقييمات.

يمثل الجدول التالي موجودات المجموعة المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
١٣,٩٥٧	-	-	١٣,٩٥٧
٩,٩٧٨	-	-	٩,٩٧٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥  
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل  
الشامل الأخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل  
الشامل الأخرى

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص خسائر الائتمان المتوقعة عن الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة مقارنة بقيمها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. إن المطلوبات المالية تقارب قيمها العادلة.



**شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

**٣٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)**

**تقدير القيمة العادلة (تتمة)**

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

التكلفة المطفأة ألف درهم	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
-	١٣,٩٥٧	١٣,٩٥٧
١,٣٧٧,٢٦١	-	١,٣٧٧,٢٦١
١٠,٥٣٢	-	١٠,٥٣٢
٢,٢١١,٥٨٢	-	٢,٢١١,٥٨٢
٣,٥٩٩,٣٧٥	١٣,٩٥٧	٣,٦١٣,٣٣٢

**٣١ ديسمبر ٢٠٢٥**  
**الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد**  
 أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل  
 الشامل الأخرى  
 الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة  
 الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والتكلفة المؤجلة  
 والمصاريف المدفوعة مقدماً)  
 المستحق من أطراف ذات علاقة  
 نقد وأرصدة لدى البنوك

٩٤٦,٢١٢	-	٩٤٦,٢١٢
٩٠,٥٠٣	-	٩٠,٥٠٣
٣١,٠٢٥	-	٣١,٠٢٥
٢,٨١٦	-	٢,٨١٦
٤٠٣,٨٤١	-	٤٠٣,٨٤١
١,٤٧٤,٣٩٧	-	١,٤٧٤,٣٩٧

**المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد**  
 الذمم الدائنة التجارية والأخرى  
 محتجزات دائنة  
 مطلوبات عقود الإيجار  
 مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة  
 القروض

-	٩,٩٧٨	٩,٩٧٨
٩٠٠,٥٨٧	-	٩٠٠,٥٨٧
٤,٠٤٥	-	٤,٠٤٥
١,٧٤٤,٠٧٥	-	١,٧٤٤,٠٧٥
٢,٦٤٨,٧٠٧	٩,٩٧٨	٢,٦٥٨,٦٨٥

**٣١ ديسمبر ٢٠٢٤**  
**الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد**  
 أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل  
 الشامل الأخرى  
 الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة  
 الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والتكلفة المؤجلة  
 والمصاريف المدفوعة مقدماً)  
 المستحق من أطراف ذات علاقة  
 نقد وأرصدة لدى البنوك

٥٤٣,٧٨٥	-	٥٤٣,٧٨٥
٦١,٤٢٦	-	٦١,٤٢٦
٥,٤٨٧	-	٥,٤٨٧
٢٩٧	-	٢٩٧
٤٧٥,٢٩٦	-	٤٧٥,٢٩٦
١,٠٨٦,٢٩١	-	١,٠٨٦,٢٩١

**المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي الموحد**  
 الذمم الدائنة التجارية والأخرى  
 محتجزات دائنة  
 مطلوبات عقود الإيجار  
 مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة  
 القروض

## ٣٥ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية بهدف تعظيم عوائد المساهمين والفوائد لأصحاب المصلحة الآخرين والمحافظة على هيكل رأسمالي قوي لخفض تكلفة رأس المال.

بهدف المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، فقد تقوم المجموعة بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لخفض الدين.

لم تكن هناك تغيرات في المنهج المُتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. بخلاف الالتزام بالمتطلبات المحددة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ (وتعديلاته)، لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

## ٣٦ الاستثمار في الأسهم

خلال السنة، لم تقم المجموعة بشراء أو استثمار أي أسهم بخلاف تأسيس شركة تابعة جديدة (إيضاح ٣).

## ٣٧ - ضريبة دخل الشركات

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.

## المبالغ المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة

فيما يلي المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٢,١٠٧	٢٠,٤٧٩	مصروف ضريبة الدخل الحالية
(٦٠٩)	٣,١٨٤	الضريبة المؤجلة المتعلقة بإنشاء الفروق المؤقتة
-	(٢٥,٤١٣)	عكس مخصص الضريبة للسنة السابقة
٣١,٤٩٨	(١,٧٥٠)	(رصيد) / مصروف ضريبة الدخل المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة

## شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

#### ٣٧ - ضريبة دخل الشركات (تتمة)

تسوية الضرائب:

٢٠٢٤ المبلغ (بالألف درهم)	٢٠٢٥ المبلغ (بالألف درهم)	
٥٠٥,٤١٦	٦٣٧,٨٦٢	الأرباح المحاسبية قبل الضريبة
(١٥٧,٨٨٨)	(١٩٩,١٠٢)	حصة الأرباح من شركة زميلة ومشروع مشترك
-	٤,٦٠٧	تعديلات الطرف ذي العلاقة
-	(٩١١)	دخل توزيعات الأرباح
١,٠٩١	-	الخسائر غير القابلة للخصم من الشركات التابعة
١,٧٣٠	٢,٢١٣	مصاريف غير قابلة للخصم
-	(١٨٢,٣٠٨)	إعفاء مؤقت بموجب القرار الوزاري رقم ١٢٠
-	٩٣٣	حصة تناسبية من الدخل من الاستثمارات المؤهلة
(٣٧٥)	(٣٧٥)	الإعفاء الموحد
٣٤٩,٩٧٤	٢٦٢,٩١٩	صافي الربح الخاضع للضريبة
٣١,٤٩٨	٢٣,٦٦٣	عند معدل ضريبة الدخل الإلزامية بدولة الإمارات العربية المتحدة البالغ ٩٪
٦٠٩	(٣,١٨٤)	(مصرف) / مزايا الضريبة المؤجلة
٣٢,١٠٧	٢٠,٤٧٩	مصرف ضريبة الدخل الحالية المفصّل عنه في بيان الأرباح أو الخسائر
٥٠٥,٤١٦	٦٣٧,٨٦٢	الربح المحاسبي قبل الضريبة
٪٦,٣٥	٪٣,٢١	معدل الضريبة الفعلي

#### بند موجودات الضريبة المؤجلة

تتعلق الضريبة المؤجلة بما يلي:

بيان المركز المالي الموحد	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,١١٥	(٥٠٦)	٦٠٩	(٦٠٩)
٥,٤٨٢	(٥,٤٨٢)	-	-
٦,٥٩٧	(٥,٩٨٨)	٦٠٩	(٦٠٩)

خسائر متاحة للتسوية مقابل خسائر خاضعة للضريبة في المستقبل  
فروقات مؤقتة أخرى  
فوائد الضريبة المؤجلة  
بند موجودات الضريبة المؤجلة

لدى المجموعة خسائر خاضعة للضريبة ظهرت لدى شركات تابعة بمبلغ ١٢,٤ مليون درهم (٢٠٢٤ - ٦,٧ مليون درهم)، وهي متاحة لأجل غير محدد للتسوية مقابل الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل للشركة التي ظهرت فيها الخسائر. وثُبت بند موجودات الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالخسائر حيث يمكن استخدامها لتسوية الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل القريب.

لا توجد تبعات لضريبة الدخل تتعلق بتوزيع الأرباح من المشروع المشترك والشركة الشقيقة ودفع المجموعة لتوزيعات الأرباح لمساهميها في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

**شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

**٣٧ - ضريبة دخل الشركات (تتمة)**

**الضريبة المؤجلة (تتمة)**

**بند مطلوبات الضريبة المؤجلة**

٢٠٢٤ المبلغ (بالآلاف درهم)	٢٠٢٥ المبلغ (بالآلاف درهم)
-	-
-	٩,١٧٢
-	٨٩٢
-	١٠,٠٦٤

كما في ١ يناير  
 مصروف الضريبة خلال السنة المثبتة في الأرباح أو الخسائر  
 مصروف الضريبة خلال السنة المثبتة في بنود الدخل الشامل الأخرى  
 كما في ٣١ ديسمبر

كما في تاريخ إعداد التقرير، تبلغ ضريبة الدخل المستحقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد ٥٧,٩ مليون درهم (٢٠٢٤: ٣٢,١ مليون درهم) وتشمل ضريبة تكميلية بمبلغ ٣٧,٤ مليون درهم (٢٠٢٤: لا شيء) (إيضاح ٣٨).

**٣٨ - الضريبة التكميلية**

بتاريخ 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 والمؤهّل للضرائب التكميلية. بالإضافة إلى ذلك، صدر قرار مجلس الوزراء رقم (١٤٢) لسنة ٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والذي يوضح الحد الأدنى للضريبة التكميلية المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة. ومع ذلك، ونظراً لأن قواعد الركيزة الثانية تسري على الطرف المسيطر النهائي الذي تُدرج المجموعة ضمن بياناته المالية الموحدة، تسري القواعد على المجموعة. وبناءً عليه، تمّ وضع مخصص ملائم في البيانات المالية الموحدة.

**المبلغ المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد**

٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٥ ألف درهم
-	٣٧,٤٠٧
-	٣٧,٤٠٧

مصروف الضريبة التكميلية  
 مصروف ضريبة الدخل المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

**شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

**٣٩ - إعادة التصنيف**

يلخص الجدول التالي التغيرات في أرقام المقارنة المعروضة في البيانات المالية الموحدة نتيجة لإعادة التصنيف التي جرت خلال السنة. لا تؤثر إعادة التصنيف جوهرياً على بيان المركز المالي الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد.

**بيان المركز المالي الموحد**

حسب المعلن مسبقاً ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	إعادة التصنيف ألف درهم	حسب إعادة التصنيف ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم
١,٨٥٨,٦٤٣	(١١٤,٥٦٨)	١,٧٤٤,٠٧٥
(٦٥٤,٩٩٧)	١١٤,٣٨١	(٥٤٠,٦١٦)
(٥,١٥١)	١٨٧	(٤,٩٦٤)
نقد وأرصدة لدى البنوك (متداول)		
ذمم دائنة تجارية وأخرى (متداول)		
مطلوبات عقود الإيجار (غير متداولة)		

**بيان الأرباح أو الخسائر الموحد**

حسب المعلن مسبقاً ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	إعادة التصنيف ألف درهم	حسب إعادة التصنيف ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم
(١,٠٠٧,٣٥٧)	(٦٥,٤٩١)	(١,٠٧٢,٨٤٨)
(٢٥٤,٢٤٩)	٦٦,٦٢٠	(١٨٧,٦٢٩)
-	(١,١٢٩)	(١,١٢٩)
١٠٠,٧٥٤	٢,٠٢٨	١٠٢,٧٨٢
١٥٩,٩١٦	(٢,٠٢٨)	١٥٧,٨٨٨
تكاليف مباشرة		
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية		
أرباح/(خسائر) التقييم العادل للعقارات الاستثمارية		
دخل تشغيلي آخر		
الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة شقيقة		