

1. ملخص عن القضية

1. Summary of the case

The case is summed up in the fact that Deyaar filed a lawsuit against Limitless in the Dubai competent Court as a result of the breach by Limitless of its contractual obligations. In its lawsuit, Deyaar requested a ruling to terminate the sale and purchase agreements signed during the year 2007 related to the purchase of 18 plots of land in the third and fourth zones of the Downtown Jebel Ali-Dubai. In the lawsuit, Deyaar requested the Court to oblige Limitless to return the amount paid amounting to AED 411,906,050, which represents 50% of the total purchase price of the plots of land, in addition to demanding a compensation, fees, expenses and lawyer's fees.

تتلخص الدعوى في أن شركة ديار أقامت ضد شركة ليميتليس دعوى لدى محكمة دبي المختصة نتيجة إخلال شركة ليميتليس في التزاماتها التعاقدية، وطلبت شركة ديار في دعاوها الحكم بفسخ اتفاقيات بيع وشراء موقعة خلال العام 2007 والمتعلقة بشراء قطع أراضي عدد 18 بالمنطقتين الثالثة والرابعة بمشروع داون تاون جبل علي- دبي وطلبت شركة ديار في الدعوى إلزام شركة ليميتليس بأن ترد المبلغ المسدد منها ومقداره 411,906,050 درهم وهو ما يمثل ما نسبته 50% من إجمالي ثمن الشراء لقطع الأراضي، بالإضافة إلى المطالبة بإلزامها بالتعويض والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

Limitless filed a counterclaim against Deyaar and requested a ruling on the validity and enforceability of the Plots sale and purchase agreements and obligating Deyaar to pay the remainder of the price; AED 411,906,050, which represents 50% of the total purchase price of the plots of land, in addition to its claim for late payment fees.

وأقامت شركة ليميتليس دعوى متقابلة ضد شركة ديار وطلبت الحكم بصحة ونفاذ عقود البيع والشراء وإلزام ديار بدفع باقي الثمن والبالغ 411,906,050 درهم وهو ما يمثل 50% من إجمالي ثمن الشراء لقطع الأراضي، بالإضافة إلى مطالبتها بغرامات التأخير في السداد.

2. A summary of the judgment issued by the court.

The of Court of First Instance and Court of appeal concluded that Limitless is the defaulting party who has breached its contractual obligations, accordingly the Court of First Instance and Court of Appeal ruled by a final judgment (which was upheld by the Dubai Court of Cassation):

2. ملخص عن الحكم الصادر من المحكمة

خلصت محكمة دبي الابتدائية ومحكمة الاستئناف إلى أن شركة ليميتليس هي الطرف المقصر الذي أخل بتنفيذ التزاماته التعاقدية، وعليه حكمت محكمة دبي الابتدائية ومحكمة الاستئناف بموجب حكم نهائي وقطعي مصادقاً عليه من محكمة التمييز:

- Rejecting the counterclaim filed by Limitless against Deyaar
- Terminating Plots sale and purchase agreement for the 18 plots of land
- Obligating Limitless to pay Deyaar an amount of AED 411,966,050 (four hundred and eleven million nine hundred and sixty-six thousand and fifty), and the legal interest at the rate of 9% annually from the date of the judicial claim until full payment
- Obligating Limitless to pay Deyaar an amount of AED 61,107,301 (sixty-one million, one hundred and seven thousand three hundred and one dirhams) as compensation.

- برفض الدعوى المتقابلة المقامة من شركة ليميتليس ضد شركة ديار
- بفسخ عقود البيع وعددها 18 عقداً المتعلقة بشراء قطع أراضي
- بالإلزام شركة ليميتليس بأن تؤدي لشركة ديار مبلغ وقدره 411,966,050 درهماً (أربعمائة وأحد عشرة مليون وتسعمائة وستة وستين ألف وخمسين درهماً)، والفائدة القانونية بواقع 9% سنوياً من تاريخ المطالبة القضائية وحتى السداد التام
- بالإلزام شركة ليميتليس بأن تؤدي لشركة ديار مبلغ قدره 61,107,301 درهماً (واحد وستين مليوناً ومئة وسبعة ألف وثلاثمائة وواحد درهماً) كتعويض
- بالإلزام شركة ليميتليس برسوم ومصاريف الدعوتين الأصلية والمتقابلة ومقابل أتعاب المحاماة.

وقد بلغ مجموع المبلغ المحكوم به حتى تاريخه بحسب حكم المحكمة شاملاً التعويض والفائدة القانونية بواقع 9% سنوياً من تاريخ المطالبة القضائية في 2015/8/4 وحتى تاريخ 2022/10/1 حوالي 740,000,000 درهم.

- e. Obligating Limitless to pay the fees and expenses of the claim and the counter-claim, and the lawyer fees.

The judgment amount due till 1st Oct 2022, according to the court ruling, including the compensation and the legal interest at the rate of 9% annually from the date of the judicial claim on 4/8/2015 until 1/10/2022, amount to approximately AED 740,000,000.

3. Case details as per the latest financial statements.

The outstanding balance and due from Limitless recorded in the financial statements of Deyaar amounted to AED 411,966,050. Deyaar has not recorded any profits as a result of the court ruling to date.

Details of this amount are shown in notes 10 and 18 to the interim financial statements for the six-month period ended June 30, 2022.

As per to the reviewed interim financial report for the six-month period ending on June 30, 2022, it stated that , "certain properties were under dispute with UAE based developer ("a related party") against which in the prior year, the Group has received a favourable judgment by the Court of Cassation which upheld a ruling made by the Court of Appeal confirming Dubai Court of First Instance's judgement to terminate all sale and purchase agreements of lands under dispute and had also ordered counterparty to return all amounts paid, to the tune of AED 412 million plus pay a compensation of AED 61 million as well as 9% legal interest accruing from the date of filing the case".

The report also stated that "in the prior year, the execution of the court judgement has been handed over to a special committee by virtue of resolution number 12 of 2020 passed by the Government of Dubai. However, on 15 February 2021, the special committee has decided that it has no jurisdiction over the case and has transferred the case to the court of execution. Accordingly, management has applied to the court of execution to proceed with the execution process".

3. تفاصيل القضية حسب البيانات المالية الأخيرة

بلغ الرصيد القائم والمستحق من شركة ليميتلس المسجل في البيانات المالية لشركة ديار مبلغ 411,966,050 درهماً. لم تقم شركة ديار بتسجيل أية أرباح نتيجة لحكم المحكمة حتى تاريخه.

إن تفاصيل هذا المبلغ موضحة في الإيضاحات رقم 10 و 18 على البيانات المالية المرحلية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022

وفق تقرير المراجعة والمعلومات المالية المرحلية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022 فقد جاء فيه "بأنه كانت بعض العقارات محل نزاع مع طرف ذو علاقة وقد استلمت ديار في السنة السابقة حكماً إيجابياً من محكمة النقض أيدت حكماً أصدرته محكمة الاستئناف يؤكد حكم محكمة دبي الابتدائية بإنهاء جميع اتفاقيات بيع وشراء الأراضي المتنازع عليها وأمرت أيضاً الطرف ذو العلاقة بإعادة جميع المبالغ المدفوعة، بما يصل إلى 412 مليون درهم بالإضافة إلى دفع تعويض بمبلغ 61 مليون درهم بالإضافة إلى 9% فائدة قانونية مستحقة من تاريخ تقديم الدعوى "

وجاء في التقرير أيضاً "بأنه وفي السنة السابقة، تم تسليم تنفيذ حكم المحكمة إلى لجنة خاصة بموجب القرار رقم 12 لسنة 2020 الصادر عن حكومة دبي ومع ذلك، في 15 فبراير 2021، قررت اللجنة الخاصة عدم اختصاصها بالنظر في القضية وأحالتها إلى محكمة التنفيذ. وبناء عليه، تقدمت الإدارة بطلب إلى محكمة التنفيذ لمتابعة إجراءات التنفيذ".

The report stated that "As at 30 June 2022, the court has suspended the auction process of attached properties temporarily on the basis of application filed by the Deyaar and management is in the process of negotiating with the related party to reach a settlement".

4. A summary of the agreed initial financial settlement.

The draft settlement agreement includes the following:

- a. Settlement of Case No. 375/2015 Dubai Real Estate and the resulting execution amount for a lump sum of AED 500,000,000 (five hundred million dirhams) in cash, inclusive of all the fees, expenses, expenses, attorney fees, the compensation and legal interest, ("Settlement Amount")
- b. The Settlement Amount shall be paid as follows:
 - i. An amount of AED 200,000,000 (two hundred million dirhams) shall be paid in cash within seven days from the date of signing the Settlement Agreement.
 - ii. The remaining settlement amount totaling AED 300,000,000 (three hundred million dirhams) shall be paid in cash within eighteen (18) months from the date of signing the Settlement Agreement.
- c. After receiving the first payment amounting to AED 200,000,000 (two hundred million dirhams) by the Deyaar, Limitless shall apply to the Dubai Land Department (DLD) for the cancellation of the initial registration of the 18 plots of land in the third and fourth zones of the Downtown Jebel Ali-Dubai in the DLD based on the judgment issued in the Case mentioned , and Deyaar shall submit application in Execution file to cancel the attachments that have been previously placed over certain plots and properties as well as all bank accounts of Limitless. The remaining attachment orders obtained against some of the plots and assets of Limitless shall remain in effect until Limitless settles the remaining balance amount of AED 300,000,000 to Deyaar.
- d. After the full settlement of the remaining balance of the settlement at AED 300,000,000 by Limitless , Deyaar undertakes to (a) submit an

وورد في التقرير بأنه "وكما في 30 يونيو 2022 أوقفت المحكمة عملية المزاد على الممتلكات المحجوز عليها مؤقتاً بموجب الطلب المقدم من ديار، وتعمل الإدارة على التفاوض مع الطرف ذي العلاقة للتوصل الى تسوية".

4. ملخص عن التسوية المالية الأولية المتفق عليها.

تضمنت مسودة اتفاقية التسوية ما يلي :

- أ- تسوية الدعوى رقم 2015/375 عقاري كلي دبي ومبلغ التنفيذ الناشئ عنها بمبلغ مقطوع وقدره 500,000,000 درهم (خمس مائة مليون درهم) نقداً شاملاً لكافة الرسوم والمصاريف والنفقات واتعاب المحاماة والتعويض والفوائد القانونية (" مبلغ التسوية")
- ب- يتم تسديد مبلغ التسوية من قبل على النحو التالي:
 - i. مبلغ وقدره 200,000,000 درهم (مئتا مليون درهم) يسدد نقداً خلال سبعة ايام من تاريخ التوقيع على اتفاقية التسوية
 - ii. مبلغ وقدره 300,000,000 درهم (ثلاثمائة مليون درهم) يسدد نقداً في غضون 18 شهراً من تاريخ التوقيع على اتفاقية التسوية.
- ت- بعد استلام ديار للدفعة المقدمة والبالغة مائتي مليون درهم تقوم ليمتليس انفاذا للحكم الصادر من المحكمة بتقديم طلب إلى دائرة الأراضي والأملاك بدبي لإلغاء التسجيل المبدئي لقطع الأراضي عدد 18 موضوع الدعوى والمسجلة في السجل المبدئي في دائرة الأراضي والأملاك في دبي والواقعة في المنطقتين الثالثة والرابعة بمشروع داون تاون جبل علي ، وتقوم ديار بتقديم طلب في ملف التنفيذ لإلغاء الحجوزات التنفيذية الملقاة على عدد من العقارات والأراضي العائدة لشركة ليمتليس وكذلك إلغاء الحجوزات على كافة الحسابات البنكية العائدة لشركة ليمتليس، مع الإبقاء على كافة الحجوزات الملقاة على بعض الأراضي والعقارات الأخرى والعائدة لشركة ليمتليس قائمة وناقذة لحين سداد باقي مبلغ التسوية البالغ مقداره 300,000,000 درهم
- ث- بعد سداد باقي مبلغ التسوية البالغ مقداره 300,000,000 درهم إلى شركة ديار (1) يتم تقديم طلب من ديار لغلق ملف التنفيذ نهائياً وذلك خلال اسبوع من تاريخ سداد باقي مبلغ التسوية ووفاء ليمتليس بكامل التزاماتها المنصوص عليها في اتفاقية التسوية

application to permanently close the execution file within one week from Limitless fulfillment of its obligation; and (b) submit the applications to the Court to waive and remove all the attachments placed over the remaining plots related to the precautionary attachment, and to submit a request to the court to cancel any attachment filed by Deyaar.

- e. Upon occurrence of any of default events from Limitless, then Deyaar shall have the right to retain any amount paid and resume the execution and the settlement amount shall be reinstated to the original execution amount and Deyaar shall have the right to continue with the execution procedures in Execution file to collect the balance of the execution amount in addition to any legal interests that have accrued and/or may accrue until full payment.

5. The positive and financial impact of agreeing to the settlement.

That Limitless is a financially troubled and encountered problem and loans that have been restructured more than once by the creditor banks, and that there is a fear that continuing the legal execution may not bring Deyaar the desired results considering the reality of Limitless financial position and its possession of lands without developed infrastructure. In addition, the legal execution proceedings take a long time to complete and may not yield better results than the settlement amount mentioned in the settlement agreement.

Since the net receivable from Limitless recorded in Deyaar books is AED 411,966,050 , the settlement will reflect positively on Deyaar upon collecting the full settlement amount of AED 500,000,000 , and the difference between the amount recorded in the accounting books and the Settlement Amount (if collected) of AED 88,000,000 approximately, will be recorded as profit for Deyaar.

(2) وتقديم طلب للمحكمة لإلغاء وفك الحجز على بقية الأراضي المحجوز عليها بموجب ملف الحجز التحفظي

ج- في حال حدوث أي من حالات الإخلال من شركة ليمتلينس، يحق لشركة ديار الاحتفاظ بأي مبلغ تم سداه واستئناف إجراءات التنفيذ، ولن يعتد بمبلغ التسوية ويحق لشركة ديار متابعة إجراءات التنفيذ في ملف التنفيذ لتحصيل المبلغ المتبقي من مبلغ التنفيذ مضافاً إليه كافة الفوائد القانونية التي استحققت و/أو قد تستحق حتى تمام السداد.

5. الأثر الإيجابي والمالي من الموافقة على التسوية.

أن شركة ليميتلس هي شركة متعثرة مادياً و مدينة بالفروض التي تمت إعادة هيكلتها لأكثر من مرة من قبل البنوك الدائنة، وأن هناك خشية من أن الاستمرار في التنفيذ قد لا يعود على الشركة بالنتائج المرجوة في ظل واقع التعثر المادي لشركة ليميتلس وامتلاكها لأراضي لم يتم تطوير البنية التحتية فيها ، علاوة عن أن إجراءات التنفيذ تستغرق وقتاً طويلاً لاتمامها وقد لا تسفر عن نتائج أفضل من مبلغ التسوية المذكور خلال فترة التسوية.

وحيث أن صافي المستحق من شركة ليمتلينس المسجل في الدفاتر هو 411,966,050 مليون درهم، فإن التسوية ستعكس ايجابياً على شركة ديار عند تحصيل كامل مبلغ التسوية البالغ 500 مليون درهم وسيتم تسجيل الفرق بين المبلغ المسجل في الدفاتر المحاسبية ومبلغ التسوية (في حال تحصيله) والبالغ 88 مليون درهم تقريباً، ربحاً لشركة ديار .