

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير المراجعة والمعلومات المالية المرحلية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

المعلومات المالية المرحلية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الصفحات

المحتوى

١	تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية
٢	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٣	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد
٤	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد
٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٧-١٧	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.

دبي

الإمارات العربية المتحدة

مقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفق لشركة ديار للتطوير ش.م.ع.، دبي، الإمارات العربية المتحدة ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وبيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول عمليات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يقوم بها مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية القيام بإجراء الاستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وإتباع إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل جوهرية من نطاق القيام بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي، فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن أن يبينها التدقيق. لذا، فإننا لا نبدى رأي تدقيق بشأنها.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يتبين لنا ما يدعوننا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)



أكبر أحمد

رقم القيد: ١١٤١

١٩ أكتوبر ٢٠٢٢

دبي

الإمارات العربية المتحدة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

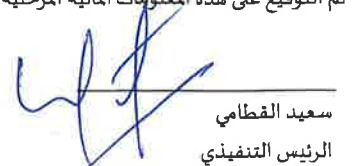
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم (مدقق)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (غير مدقق)	إيضاحات	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٥٣٥,٦٨٨	٥٢٥,٦٩٢	٦	المتكاملات والمعدات
٧٥٨,٢٣١	٧٦٢,٦٩٧	٧	العقارات الاستثمارية
١,٣٦٤,٥٧٠	١,٣٧١,٧٨١		الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة
١٤٣,٦١٥	٢٨٦,٦٠٣	٨	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٥,٤٦١	٥,٠٨٧		أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,٨٠٧,٥٦٥	٢,٩٥١,٨٦٠		
الموجودات المتداولة			
١,٥٢٠,٥٩٧	١,٥٠٨,٨٥١	٩	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٢,٤٣٠	٢,٨٣٢		المخزون
٥٨٣,٢٢٧	٦٠١,٣٦٣	٨	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٤١٤,١٥٤	٤١٢,٣٦٩	١٠	المستحق من أطراف ذات علاقة
٤٦٣,٥٤٤	٦٦١,٤٥٩		النقد والأرصدة لدى البنك
٢,٩٨٣,٩٥٢	٣,١٨٦,٨٧٤		
٥,٧٩١,٥١٧	٦,١٣٨,٧٣٤		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية			
٥,٧٧٨,٠٠٠	٤,٣٧٥,٨٣٨	١١	رأس المال
٣٠٣,٤٣٨	-		الاحتياطي القانوني
(١٣,٨٧٤)	(١٤,٢٤٨)		احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
(١,٧٠٥,٦٠٠)	١٠٣,١٠٤		الأرباح المستقبلية / (الخسائر المتراكمة)
٤,٣٦١,٩٦٤	٤,٤٦٤,٦٩٤		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٧١٦,٢٥٧	٨٤٠,٨٧٢	١٢	القروض
٤,٢٧٠	١٠,٤٨١		ذمم المحتجزات الدائنة
١٥,٠٩٦	١٥,٩٦٢		المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٧٣٥,٦٢٣	٨٦٧,٣١٥		
المطلوبات المتداولة			
٧٨,٩٢٨	١١٠,٢٠٢	١٢	القروض
١٤٢,٤٨٦	١٨٧,٩٨٦	١٣	الدفوعات المقدمة من العملاء
٤٢٩,٣٧٣	٤٦٢,٣٧٣	١٤	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٤٢,٣٨٦	٤٥,٤٤٨		ذمم المحتجزات الدائنة
٧٥٧	٧١٦	١٠	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٦٩٣,٩٣٠	٨٠٦,٧٢٥		
١,٤٢٩,٥٥٣	١,٦٧٤,٠٤٠		إجمالي المطلوبات
٥,٧٩١,٥١٧	٦,١٣٨,٧٣٤		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، ووفقاً لمبادئ التقرير المعمول بها لإعداد التقارير المالية المرحلية، تظهر المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

تم التوقيع على هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢ من قبل:


هاني فنصه
رئيس الدائرة المالية


سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

تُشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
(غير مدقق)		(غير مدقق)		
١٢٠,٧٣٣	٢٠٧,٧٢٣	٤١٨,١٥٧	٥٧٧,١٥٠	الإيرادات
(٧٥,٠٠١)	(١٤٠,٥٠٠)	(٢٧٠,٠٩٠)	(٣٨١,٩١١)	التكاليف المباشرة
(٣٥,٩٥٦)	(٣٩,٤٠٨)	(١٠٦,٩٧٧)	(١٢٩,٢١٦)	المصروفات العمومية، الإدارية والبيعية
(٢٣)	(١,٠٢٠)	(٨٤٤)	(١,١٥٠)	مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
(٢,١١٢)	٧,٥٢٦	٦,٥٦٨	٢٦,٩٨٠	الإيرادات / (المصاريف) التشغيلية الأخرى، بالصافي
(٦,٣٦٣)	(٩,٧١٦)	(٢٠,٨٩٤)	(٢٤,٣٥٢)	تكاليف التمويل
٢٢٣	٥٤١	١,٣٨١	١,٢٠٦	إيرادات التمويل
٦,٦٩٨	١١,٢٠٠	٢٣,٤٩٨	٣٤,٥٤٧	الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة
٨,١٩٩	٣٦,٣٤٦	٥٠,٧٩٩	١٠٣,٢٥٤	الربح للفترة قبل تسويات القيمة العادلة وخسائر انخفاض القيمة
=	=	(١٩,٩٩٩)	=	الخسائر من إلغاء الاعتراف بالودائع الثابتة
٨,١٩٩	٣٦,٣٤٦	٣٠,٨٠٠	١٠٣,٢٥٤	الربح للفترة
١٤,٠٠٠ فلس	٨٣,٠٠٠ فلس	٥٣,٠٠٠ فلس	٣٦,٠٠٠ فلس	١٩
ربحية المسهم - الأساسية والمخفضة				

تُشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	
٨,١٩٩	٣٦,٣٤٦	٣٠,٨٠٠	١٠٣,٢٥٤	الربح للفترة
				(الخسارة) / الربح الشامل الآخر
				البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر
				استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال (الخسارة) / الربح الشامل
(١٥٢)	٥٩٨	(٩٦٧)	(٣٧٤)	الأخر - بالصافي من التغير في القيمة العادلة
٨,٠٤٧	٣٦,٩٤٤	٢٩,٨٣٣	١٠٢,٨٨٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الأرباح المستبقاة / (الخسائر المتراكمة) ألف درهم	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة المعادلة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ كما تم بيانه سابقاً (مدقق)	٤,٣١١,٩٦٤	(١,٧٤٨,٤٧٧)	(١٥,٩٢٢)	٢٩٨,٣٥٨	٥,٧٧٨,٠٠٠
إجمالي (الخسائر) / الدخل الشامل للفترة (غير مدقق)	٣٠,٨٠٠	-	-	-	-
ربح الفترة	(٩٦٧)	-	(٩٦٧)	-	-
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	-
إجمالي (الخسائر) / الدخل الشامل للفترة (غير مدقق)	٢٩,٨٣٣	٣٠,٨٠٠	(٩٦٧)	-	-
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدقق)	٤,٣٤١,٧٩٧	(١,٧١٧,٦٧٢)	(١٦,٨٨٩)	٢٩٨,٣٥٨	٥,٧٧٨,٠٠٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ كما تم بيانه سابقاً (مدقق)	٤,٣١١,٩٦٤	(١,٧٠٥,٦٠٠)	(١٣,٨٧٤)	٢٠٣,٤٢٨	٥,٧٧٨,٠٠٠
خفض مصحح به (راجع إيضاح ١١)	-	١,٧٠٥,٦٠٠	-	(٣٠,٣,٤٣٨)	(١,٤٠,٢,١٦٢)
إجمالي (الخسائر) / الدخل الشامل للفترة (غير مدقق)	-	١,٧٠٥,٦٠٠	-	(٣٠,٣,٤٣٨)	(١,٤٠,٢,١٦٢)
الربح الفترة	١٠,٣,٢٥٤	١٠,٣,٢٥٤	-	-	-
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة	(٣٧٤)	-	(٣٧٤)	-	-
إجمالي (الخسائر) / الدخل الشامل للفترة (غير مدقق)	١٠,٢,٨٨٠	١٠,٣,٢٥٤	(٣٧٤)	-	-
تعديلات على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (راجع إيضاح ١٠ (ب))	(١٥٠)	(١٥٠)	-	-	-
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)	٤,٣٦٤,٦٩٤	١٠,٣,١٠٤	(١٤,٢٤٨)	-	٤,٣٧٥,٨٣٨

تُشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

فترة التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	
٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدقق)		
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
١٠٤,٠٦٥	٣٩,٢٦٠	١٥
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(١,٨٢٢)	(٤,٢٤٦)	
١,٠٠٠	-	إضافات إلى الممتلكات والمعدات
(٧٠٥)	(١,٢٧٧)	تعديلات لممتلكات ومعدات
١٥,٧٠٦	-	إضافات إلى الاستثمارات العقارية
٩,٢٩٤	٢٥,٠٠٠	مبالغ معادة من مشروع مشترك
-	٢,٠٠٠	توزيعات أرباح من ائتلاف مشترك
٤٦,٤٤٥	٣٠,٥٥٠	توزيعات أرباح من الشركة الزميلة
١,٥٢٤	٩٢٣	صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
٧١,٤٤٢	٥٢,٩٥٠	إيرادات من ودائع لأجل
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية		
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(١٥٣,١٠٧)	(٢٣٦,٢٠٥)	١٢ تسديد قروض
٥٠,٨٠٠	٣٩٢,٠٩٤	١٢ سحب قروض
(٢١,٤٦١)	(١٩,٥٤٦)	تكاليف تمويل مدفوعة
(١٢٣,٧٦٨)	١٣٦,٣٤٣	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٥١,٧٣٩	٢٢٨,٥٥٣	صافي الزيادة في النقد وما يعادله
٣٢٠,٣٠٩	٣٩٨,٠٢٩	النقد وما يعادله في بداية الفترة
٤٣	(٦٨)	(المعكوس)/ المحمل لانخفاض قيمة أرصدة مصرفية
٣٧٢,٠٩١	٦٢٦,٥١٤	النقد وما يعادله في نهاية الفترة
لغرض بيان التدفقات النقدية، يتكون النقد وما يعادله من:		
٦٠٨	٦٤٨	نقد في الصندوق
٢٥٨,٨١٤	٤٢٦,٢٧٥	حسابات جارية
١٤٥,٥٧٢	٢٣٥,٠٢٠	ودائع ثابتة
٤٠٤,٩٩٤	٦٦١,٩٤٣	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
(٣٩٤)	(٤٨٤)	
٤٠٤,٦٠٠	٦٦١,٤٥٩	النقد وأرصدة مصرفية، صافي
(٣٢,٥٠٩)	(٣٤,٩٤٥)	ناقصاً: ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
٣٧٢,٠٩١	٦٢٦,٥١٤	النقد وما يعادله

تُشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

١ الوضع القانوني والأنشطة

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.

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

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركتها التابعة ("المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

صدر القانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١ بشأن الشركات التجارية ("قانون الشركات الجديد") في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١ وسيدخل حيز التنفيذ بالكامل في ٢ يناير ٢٠٢٢ ليحل محل القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية، المعدل ("قانون ٢٠١٥"). إن الشركة بصدد مراجعة الأحكام الجديدة وسوف تقوم بتطبيق المتطلبات في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". يتعين قراءة هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، التي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥. أجرت الإدارة مراجعة لأحكام القانون الجديدة وانتهت إلى عدم وجود أي تأثير على الشركة، ومع ذلك، بالنسبة للشركات التابعة، سيتم تطبيق تأثير المخصصات الجديدة ومتطلباتها في موعد لا يتجاوز سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

٢-٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة والتي ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

تم في هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة والتي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في السنوات الحالية والسنوات السابقة والتي من الممكن أن تؤثر على المعالجات المحاسبية للمعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ الممتلكات والألات والمعدات التي تمنع الشركة من خصم من تكلفة الممتلكات والألات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع الأصناف المنتجة أثناء إعداد الشركة للأصل للاستخدام المقصود.
- تعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ المخصصات والالتزامات الطارئة والأصول المحتملة بخصوص التكاليف التي يجب تضمينها عند تقييمها ما إذا كان العقد مرهقاً.
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ دمج الأعمال المتعلقة بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي.
- التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠ بتعديل المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١ و ٩ و ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١.

(ب) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكن لم يسري العمل بها بعد. إن الإدارة بصدد تقييم تأثير المتطلبات الجديدة.

يسري تطبيقها للفترة

السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

- | | |
|--------------|--|
| ١ يناير ٢٠٢٣ | تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية |
| ١ يناير ٢٠٢٣ | تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ تصنيف المطلوبات بشأن تصنيف المطلوبات المالية كمتداولة أو غير متداولة |
| ١ يناير ٢٠٢٣ | المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين حيث يحدد مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين. |
| ١ يناير ٢٠٢٣ | تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل المتعلقة بالضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة |

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ استثمارات في شركات زمنية ومشاريع مشتركة المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول من المستثمرين

تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة عند دخولها حيز النفاذ، وألا يترتب على تطبيق هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة في مرحلة التطبيق الأولى.

٣ التقديرات والافتراضات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، كانت الأحكام الهامة المتخذة من الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات هي ذاتها التي تم تطبيقها على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٤ إدارة المخاطر المالية

من المحتمل أن تتعرض المجموعة من خلال أنشطتها لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في:

- مخاطر السوق (وتتضمن مخاطر العملات ومخاطر الأسعار ومخاطر التدفقات النقدية وسعر فائدة القيمة العادلة).
- مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

لا تشمل هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة فيما يتعلق بإدارة المخاطر المالية ضمن التقارير المالية الموحدة السنوية، ويتعين قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. إن أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية لدى المجموعة تتوافق مع الأهداف والسياسات المفصّل عنها في البيانات المالية الموحدة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٥ معلومات حول القطاعات

القطاع التشغيلي

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 الغرض من توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقسيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات تشغيلية رئيسية هما: قطاع أنشطة التطوير العقاري (بما في ذلك أنشطة العقارات والتأجير) وقطاع إدارة العقارات والمرافق وقطاع الضيافة والأنشطة ذات الصلة.

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
<i>فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)</i>				
إيرادات القطاع - خارجية	٤١٧,٣٤٠	٩٦,٣٩٤	٦٣,٤١٦	٥٧٧,١٥٠
أرباح القطاع	٧٣,٢٢٤	١٢,٩٢٧	١٧,١٠٣	١٠٣,٢٥٤
<i>كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)</i>				
موجودات القطاع	٥,٠٧٠,٧٨٤	٢٧٢,٣٣١	٧٩٥,٦١٩	٦,١٣٧,٧٣٤
مطلوبات القطاع	١,٤٩٦,٣٥٧	١٦٤,٨٩٩	١٢,٧٨٤	١,٦٧٤,٠٤٠
	أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الضيافة	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
<i>فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدقق)</i>				
إيرادات القطاع - خارجية	٣٠١,٩٨٥	٧٧,٥٦٧	٣٨,٦٠٥	٤١٨,١٥٧
أرباح القطاع	١٥,٥٥٦	١٢,٠٣٦	٣,٢٠٨	٣٠,٨٠٠
<i>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدقق)</i>				
موجودات القطاع	٥,٠٢٣,٢٠٢	٢٢٧,٧٧٨	٥٤٠,٥٣٧	٥,٧٩١,٥١٧
مطلوبات القطاع	١,٢٦٤,٤٨٧	١٤٤,٤٦١	٢٠,٦٠٥	١,٤٢٩,٥٥٣

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة التطوير العقاري مع مرور الزمن، ويتم الاعتراف بالإيرادات من الضيافة إدارة العقارات والمرافق عند نقطة زمنية محددة.

المعلومات الجغرافية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٠,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٠,٥ مليون درهم).

٦ الممتلكات والمعدات

تتضمن أرصدة الممتلكات والمعدات مباني وتحسينات إيجارية وأثاث وتركيبات ومعدات مكتبية وسيارات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز.

قامت الإدارة بمراجعة تقييمات السنة السابقة لجميع الفنادق الثلاثة وتعتقد أنه لا يوجد فرق جوهري في القيمة القابلة للاسترداد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

لدى المجموعة سياسة لاحتساب استهلاك الموجودات بطريقة القسط الثابت، وفق معدلات محتسبة لتخفيض تكلفة الموجودات إلى قيمتها المتبقية المقدرة. تقوم المجموعة باحتساب استهلاك للمباني على مدى ٥٠ سنة بينما يتم احتساب استهلاك للأثاث والتجهيزات على مدى فترة من ٥ إلى ١٥ سنة. علاوة على ذلك، بلغت قيمة مصاريف الاستهلاك للمجموعة في الفترة الحالية ١٢,٤ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ١٤,٤ مليون درهم).

٧ العقارات الاستثمارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	مبنى سكني خدمي	وحدات التجزئة	وحدات المخازن	المواقف	مباني	تسلسل القيمة العادلة
						للاستخدام المتنوع	
إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	القيمة العادلة
(مدقق)			(غير مدقق)				في بداية فترة التقرير/ السنة
		٣	٣	٣	٣	٣	إضافات
٧٣٦,٠٧٧	٧٥٨,٢٣١	٢٨٨,١٢٣	٢٢١,٥٤٩	١٤,٠٤٥	٧٤,٢٠١	١٦٠,٣١٣	المحول من عقارات محتفظ بها للاستثمار والبيع
١,١٣٤	١,٢٧٧	٦٨٨	٥٨٩	-	-	-	صافي الأرباح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
١٣,٣٦٣	٣,١٨٩	٣,١٨٩	-	-	-	-	القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير/ السنة
٧,٦٥٧	-	-	-	-	-	-	
٧٥٨,٢٣١	٧٦٢,٦٩٧	٢٩٢,٠٠٠	٢٢٢,١٢٨	١٤,٠٤٥	٧٤,٢٠١	١٦٠,٣١٣	

تمثل الاستثمارات العقارية عقارات محتفظ بها بالقيمة العادلة وكذلك وفق أية أرباح/خسائر ضمن نموذج القيمة العادلة يتم معاملتها بما يتفق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

خلال الفترة، قامت الشركة بإعادة تصنيف الوحدات في المباني السكنية الخدمية بمبلغ ٣,٢ مليون درهم من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدات. تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وتعتقد الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل (إيضاح ٩).

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٤٢٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٤٧,٣ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٢).

قامت الإدارة بمراجعة تقييمات السنة السابقة لجميع عقاراتها الاستثمارية وتعتقد أنه لا يوجد فرق جوهري في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر
المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

٨ الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم (مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	
٥٣٨,٠٣٢	٦٣٨,٧٠٣	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة لم يصدر بها فواتير
١٨٨,٨١٠	٢٤٩,٢٦٣	الذمم المدينة الأخرى
٧٢٦,٨٤٢	٨٨٧,٩٦٦	
٥٨٣,٢٢٧	٦٠١,٣٦٣	متداول
١٤٣,٦١٥	٢٨٦,٦٠٣	غير متداول
٧٢٦,٨٤٢	٨٨٧,٩٦٦	الإجمالي
		الذمم التجارية المدينة
٩٩,٨٧١	١١٥,٧٦٠	مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً
		موجودات العقود
٢٩٤,٥٤٦	٢٣٦,٣٤٠	مبالغ مستحقة القبض خلال ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير
١٤٣,٦١٥	٢٨٦,٦٠٣	مبالغ مستحقة القبض بعد ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير
٥٣٨,٠٣٢	٦٣٨,٧٠٣	

إن الذمم التجارية المدينة المذكورة أعلاه هي بالصافي من مخصص انخفاض القيمة البالغ ١٢٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٢٠,٣ مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم التجارية المدينة المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للاسترداد.

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

تتضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع قطعة أرض محتفظ بها للتطوير المستقبلي وعقارات خاضعة للتطوير وعقارات مكتملة محتفظ بها في المخزون. تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق 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 للتحقق. خلال الفترة، قامت الشركة بإعادة تصنيف الوحدات في المباني السكنية الخدمية بمبلغ ٣,٢ مليون درهم إلى عقارات استثمارية بناءً على التغيير في الاستخدام لهذه الوحدات (إيضاح ٧). تم رهن قطع أراضي تشمل المشاريع قيد التطوير بإجمالي قيمة دفترية بلغت ٨٧٢ مليون درهم (٢٠٢١: ٩٥٤,٧ مليون درهم) بالإضافة إلى عقارات مكتملة بإجمالي قيمة دفترية بلغت ٦٥,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤٣,٧ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٢).

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بالاعتراف بمبلغ ٢٩٦,١ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٢٠,٦ مليون درهم) ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٢٠٤,٩ مليون درهم) مدرجة في الربح أو الخسارة ضمن بند "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المعترف بها بمبلغ ٣٨٨,٤ مليون درهم (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٩٩,٣ مليون درهم) ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٢٧٧,٧ مليون درهم).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٦٩١,٨ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦٨٤,٩ 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 المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الأساسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات الزميلة والائتلافات المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي تخضع لسيطرة أو مشتركة، بشكل مباشر أو غير مباشر، من قبل المساهمين الأساسيين أو أعضاء مجلس الإدارة، أو تلك التي بإمكانهم التأثير عليها إدارياً بشكل جوهري.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	
				مساهم الرئيسي النهائي
				الإيرادات التشغيلية الأخرى / إيرادات التمويل
٩٥٨	٧٥٩	٦٥٢	٢٥٣	تكاليف التمويل
١٨,٣١٩	٦,٤٢٨	٦,٩٢١	١,٩٠٨	قروض مسحوبة
٢٠٥,٦٩٣	٥٠,٨٠٠	٤١,٦٠٠	٢١,٥٠٠	سداد قروض
٢٠١,١٢٩	١٠٠,٠٦٤	٢١,٤١٠	٥٨,٠٠٠	
				مشروع مشترك
				الإيرادات التشغيلية الأخرى
٦٧٣	٥٧٠	٤٨١	٢٠٩	توزيعات أرباح
٢٥,٠٠٠	-	-	-	
				شركة زميلة
				توزيعات أرباح
				٢,٠٠٠

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	ألف درهم (غير مدقق)	
١٠,٣٢٧	٩,٨٥٧	٣,٦٨٩	٣,٢٩٤	رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٣٦٩	٣٢٤	١٠٢	١٠٤	معاشات وتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١٢٥	١٢٤	٦٢	٦٢	أتعاب جلسات مجلس الإدارة
١٠,٨٢١	١٠,٣٠٥	٣,٨٥٣	٣,٤٦٠	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تتمة)

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)
(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
(مدقق)	(غير مدقق)	
		متداولة
٢,٣٥٠	٥٥١	المستحق من ائتلاف مشترك
٤٤٥,٤٢٦	٤٤٥,٤٢٦	المستحق من أطراف ذات علاقة أخرى
٤٤٧,٧٧٦	٤٤٥,٩٧٧	
(٣٣,٦٢٢)	(٣٣,٦٠٨)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٤١٤,١٥٤	٤١٢,٣٦٩	

مخصص انخفاض القيمة

لتحديد مخصص انخفاض القيمة، 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 استشرافية متنوعة والتي قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاسترداد.

(د) يتألف المستحق إلى أطراف ذات علاقة من:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
(مدقق)	(غير مدقق)	
		متداولة
٣٢٢	٦٠٦	مستحق إلى المساهم الرئيسي النهائي
٤٣٥	١١٠	مستحق إلى طرف آخر ذات علاقة
٧٥٧	٧١٦	

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، كان لدى المجموعة قروض بنكية من مساهم الأغلبية النهائي بمبلغ ٧٩٩,٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧٩٥,٢ مليون درهم) بمعدلات أرباح السوق السائدة (إيضاح ١٢).

تتضمن أرصدة النقد والبنوك مبالغ محتفظ بها لدى مساهم الأغلبية النهائي في المجموعة وأرصدة حسابات بنكية بقيمة ١٤٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١١٣ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ١٤٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٦٨ مليون درهم) بمعدلات الربح السائدة في السوق.

١١ رأس المال

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ يتكون رأس مال الشركة من ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم) بقيمة ١ درهم للسهم. جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

في الاجتماع السنوي العام للمساهمين المنعقد بتاريخ أبريل ٢٠٢٢، وافق المساهمون على اقتراح مجلس الإدارة بخفض رأس المال المصدر للمجموعة من خلال الشطب الجزئي للخسائر المتراكمة البالغة ١,٧٠٥,٦٠٠ مليون درهم واستخدام الاحتياطي القانوني. تبلغ الاحتياطيات ٣٠٣,٤ مليون درهم مقابل رأس المال المصدر والبالغ ٥,٧٧٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. وبناءً عليه، خلال الفترة الحالية، حصلت الإدارة على جميع الموافقات المطلوبة من السلطات المعنية وعكست تخفيض رأس المال كما هو موضح أدناه:

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	خفض مصرح به	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤,٣٧٥,٨٣٨	(١,٤٠٢,١٦٢)	٥,٧٧٨,٠٠٠	رأس المال المصدر
-	١,٧٠٥,٦٠٠	(١,٧٠٥,٦٠٠)	خسائر متراكمة
-	(٣٠٣,٤٣٨)	٣٠٣,٤٣٨	احتياطي قانوني

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدقق)	(مدقق)	
		التزامات التمويل الإسلامي
١١٠,٢٠٢	٧٨,٩٢٨	متداولة
٨٤٠,٨٧٢	٧١٦,٢٥٧	غير متداولة
٩٥١,٠٧٤	٧٩٥,١٨٥	إجمالي القروض
		ألف درهم
	٨٢٦,٥٠٠	١ يناير ٢٠٢١
	٦٢٦,٤٠٧	مبالغ مسحوبة
	(٦٥٧,٧٢٢)	مبالغ مسددة
	٧٩٥,١٨٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدقق)
	٧٩٥,١٨٥	١ يناير ٢٠٢١
	٣٩٢,٠٩٤	مبالغ مسحوبة
	(٢٣٦,٢٠٥)	مبالغ مسددة
	٩٥١,٠٧٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)

تتمثل التزامات التمويل الإسلامي في تسهيلات الإجارة وتسهيلات إسلامية أخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم رئيسي) ومن مصارف إسلامية محلية أخرى حيث يتم استخدام هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل.

خلال الفترة، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية جديدة مع أحد البنوك المحلية بمبلغ ٢٥٠ مليون درهم. تمت تسوية التسهيلات القائمة مع المساهم الرئيسي باستخدام التسهيلات الجديدة والرصيد المتبقي البالغ ٦٤ مليون درهم متوفر للسحب إلى المجموعة. يحمل التسهيل الجديد معدلات الربح السائدة في السوق ويتم تسديده على أقساط سنوية على مدى خمس سنوات من تاريخ التقرير. تخضع التسهيلات لتعهدات مالية.

تحمل التزامات التمويل الإسلامي مع المساهم الرئيسي معدلات الربح السائدة في السوق ويتم تسديده على أقساط ربع سنوية على مدى عشر سنوات من تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: عشر سنوات).

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)، وممتلكات ومعدات (إيضاح ٦) وعقارات استثمارية (إيضاح ٧). علاوة على ذلك، تخضع تسهيلات مع بعض البنوك لتعهدات مالية.

١٣ الدفعات المقدمة من العملاء

تشتمل الدفعات المقدمة من العملاء على المدفوعات المستلمة من بيع العقارات. لم يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة، تماشيًا مع سياسة الاعتراف بالإيرادات للمجموعة بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية.

١٤ الذمم التجارية الدائنة والأخرى

تشتمل الذمم التجارية الدائنة والأخرى على ذمم تجارية دائنة في سياق الأعمال الاعتيادية ومخصص المطالبات المرفوعة من قبل أطراف أخرى وعملاء ضد المجموعة. يتضمن ذلك المطالبة القانونية المقدمة من العملاء ضد المجموعة لاسترداد المدفوعات الجزئية التي تم سدادها لشراء وحدات عقارية معينة. وفقًا للقانون رقم ١٣ لعام ٢٠٠٨ وتعديله اللاحق من خلال القانون رقم ٩ لعام ٢٠٠٩ المعمول به في إمارة دبي، قامت المجموعة في وقت سابق بمصادرة المبالغ بسبب عدم قيام العملاء بدفع الأرصدة القائمة وفقًا لاتفاقية البيع والشراء. تستند المخصصات على أفضل تقدير للإدارة بعد الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المحتملة فيما يتعلق بالمطالبة على أساس كل حالة على حدة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر
المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تمة)

١٥ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	
١٠٣,٢٥٤	٣٠,٨٠٠	الربح للفترة
		تعديلات لـ:
١٢,٤٤٩	١٤,٣٥٦	استهلاك ممتلكات ومعدات
٢,٦٨٨	٢,٠٤١	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
(٦,٠٩٦)	(٣,٠٤٦)	عكس مخصص مقابل العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٣٩٠	(١,٦٧٧)	انخفاض القيمة / (عكس مخصص) مقابل الذمم المدينة التجارية، العقود والموجودات المالية الأخرى
-	١٩,٩٩٩	الخسارة من إلغاء الاعتراف بودائع ثابتة طويلة الأجل
١,١٥٠	٨٤٤	مخصص المطالبات
(١,٢٠٦)	(١,٣٨١)	إيرادات التمويل
٢٤,٣٥٢	٢٠,٨٩٤	تكاليف التمويل
(٣٤,٥٤٧)	(٢٣,٤٩٨)	الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة
		التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١٠٢,٤٣٤	٥٩,٣٣٢	والتغيرات في رأس المال العامل
(١,٨٢٢)	(١,٧٧١)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
		التغيرات في رأس المال العامل:
١٦,٤٤٦	٢٧,٠٥٦	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
(١٤٢,٩٨٩)	٦٢,٦٦٨	الذمم التجارية المدينة والأخرى - غير المتداولة
(١٧,٨٣٠)	(١٢٩,٧٢١)	الذمم التجارية المدينة والأخرى - المتداولة
١,٧٩٨	(٣٣٤)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(٤٠٣)	٢٢	المخزون
٦,٢١١	(٣,٦٥٧)	ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة
٣,٠٦٢	(٢٩,٤٥٩)	ذمم المحتجزات الدائنة - المتداولة
٤٥,٥٠٠	٨١,٤١٣	مبالغ مقدمة من العملاء
٢٦,٨٩٤	٣٨,٢٤٥	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
(٤١)	٢٧١	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٩,٢٦٠	١٠٤,٠٦٥	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

تشتمل الحسابات المصرفية على رصيد بمبلغ ٢٦٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٠٢ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة لا شيء درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٥٠ مليون درهم) تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان.

تشمل حسابات الضمان هذه حسابات الضمان الخاصة بالمشروع حيث يتم تحصيل المبالغ مقابل بيع العقارات وتكون متاحة للمدفوعات المتعلقة بإنشاء عقارات للتطوير. تشمل حسابات الضمان هذه أيضاً حسابات ضمان إدارة المجتمع للعديد من العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة للمدفوعات لإدارة وصيانة العقارات.

يشتمل رصيد الحسابات المصرفية على رصيد بمبلغ ٩٣,٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦٣,٢ مليون درهم) باسمه الخاص، والمحتفظ به بصفة ائتمانية نيابة عن الأطراف الأخرى، والتي تم إدراجها في هذه البيانات المالية الموجزة الموحدة.

١٦ التعهدات

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، بلغ إجمالي تعهدات المجموعة ٤٣٥,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦٠١ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع صافية من الفواتير المستلمة والاستحقاقات المسددة كما في ذلك التاريخ.

١٧ الالتزامات الطارئة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ٢٣٧,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٧٢,٤ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣,٤ مليون درهم (٢٠٢١: ٣,٤ مليون درهم) بالنيابة عن إحدى الشركات التابعة. لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات مادية.

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق بعدة مطالبات محتملة من العملاء، وحيثما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين كافية مقابل أي مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجة كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر المحاسبية. وقد قررت الشركة عدم عرض كافة الإفصاحات الكاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة" حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

قد تنتج بعض الالتزامات المحتملة 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 الالتزامات المحتملة تدفقات نقدية خارجة من المجموعة.

علاوة على ذلك، كانت بعض العقارات محل نزاع مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو علاقة") التي استلمت المجموعة في السنة السابقة حكماً إيجابياً من محكمة النقض أيدت حكماً أصدرته محكمة الاستئناف يؤكد محكمة دبي من حكم المحكمة الابتدائية بإنهاء جميع اتفاقيات بيع وشراء الأراضي المتنازع عليها وأمرت أيضاً الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة، بما يصل إلى ٤١٢ مليون درهم بالإضافة إلى دفع تعويض بمبلغ ٦١ مليون درهم بالإضافة إلى ٩٪ فائدة قانونية مستحقة من تاريخ تقديم الدعوى.

في السنة السابقة، تم تسليم تنفيذ حكم المحكمة إلى لجنة خاصة بموجب القرار رقم ١٢ لسنة ٢٠٢٠ الصادر عن حكومة دبي. ومع ذلك، في ١٥ فبراير ٢٠٢١، قررت اللجنة الخاصة عدم اختصاصها بالنظر في القضية وأحالها إلى محكمة التنفيذ. وبناءً عليه، تقدمت الإدارة بطلب إلى محكمة التنفيذ لمتابعة إجراءات التنفيذ.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، أوقفت المحكمة عملية المزاد على الممتلكات المحجوز عليها مؤقتاً بموجب الطلب المقدم من المجموعة، وتعمل الإدارة على التفاوض مع الطرف ذي العلاقة للتوصل إلى تسوية.

١٨ الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال		التكلفة المطفأة	
الإجمالي	الدخل الشامل الأخر	ألف درهم	
ألف درهم	ألف درهم		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)
			الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
			أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٥,٠٨٧	٥,٠٨٧	-	ذمم العقود المدينة والذمم التجارية المدينة والأخرى باستثناء المصروفات والمبالغ المدفوعة مقدماً
٧٤٠,٥٠٠	-	٧٤٠,٥٠٠	المستحق من أطراف ذات علاقة
٤١٢,٣٦٩	-	٤١٢,٣٦٩	النقد والأرصدة المصرفية
٦٦١,٤٥٩	-	٦٦١,٤٥٩	
١,٨١٩,٤١٥	٥,٠٨٧	١,٨١٤,٣٢٨	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر
المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تمة)

١٨ الأدوات المالية حسب الفئة (تمة)

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال			التكلفة المطفأة ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)
الإجمالي	الدخل الشامل الأخر	ألف درهم		
٤٦٥,١٦٩	=	٤٦٥,١٦٩	المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد	
٥٥,٩٢٩	=	٥٥,٩٢٩	الذمم التجارية الدائنة والأخرى	
٩٥١,٠٧٤	=	٩٥١,٠٧٤	ذمم المحتجزات الدائنة	
١,٤٧٢,١٧٢	=	١,٤٧٢,١٧٢	القروض	

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال			التكلفة المطفأة ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدقق)
الإجمالي	الدخل الشامل الأخر	ألف درهم		
٥,٤٦١	=	٥,٤٦١	الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد	
٦١٤,٤٩٢	=	٦١٤,٤٩٢	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	
٤١٤,١٥٤	=	٤١٤,١٥٤	ذمم العقود المدينة والذمم التجارية المدينة والأخرى باستثناء	
٤٦٢,٥٦٦	=	٤٦٢,٥٦٦	المصروفات والمبالغ المدفوعة مقدماً	
١,٤٩٦,٦٧٣	=	١,٤٩٦,٦٧٣	المستحق من أطراف ذات علاقة	
			النقد والأرصدة المصرفية	

تم تطبيق السياسات المحاسبية للأدوات المالية على البنود المدرجة أدناه:

أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال			التكلفة المطفأة ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدقق)
الإجمالي	الدخل الشامل الأخر	ألف درهم		
٤٢٤,٠٥٣	=	٤٢٤,٠٥٣	المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد	
٤٦,٦٥٦	=	٤٦,٦٥٦	الذمم التجارية الدائنة والأخرى	
٧٩٥,١٨٥	=	٧٩٥,١٨٥	ذمم المحتجزات الدائنة	
١,٢٦٥,٨٩٤	=	١,٢٦٥,٨٩٤	القروض	

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

الإجمالي	المستوى ١	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٠٨٧	٥,٠٨٧	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدقق)
		أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٥,٤٦١	٥,٤٦١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدقق)
		أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

١٨ الأدوات المالية حسب الفئة (تتمة)

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة والأرصدة المصرفية والودائع الثابتة طويلة الأجل من المفترض أن تقارب قيمها العادلة مع الوضع في الحسبان الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. تم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية لأغراض الإفصاح من خلال خصم التدفقات النقدية الخارجة التعاقدية المستقبلية وفقاً لمعدل الفائدة السوقي الحالي المتاح للمجموعة لأدوات مالية مماثلة. إن الذمم المدينة والدائنة الأخرى تقارب قيمها العادلة.

١٩ ربحية للسهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق تقسيم الربح للفترة عن طريق المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال الفترة. لا توجد أدوات أو بنود أخرى يمكن أن تسبب تأثيراً مخففاً على حساب ربحية السهم.

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(غير مدقق)		(غير مدقق)	
١٠٣,٢٥٤	٣٠,٨٠٠	٣٦,٣٤٦	٨,١٩٩
٤,٣٧٥,٨٣٨	٥,٧٧٨,٠٠٠	٤,٣٧٥,٨٣٨	٥,٧٧٨,٠٠٠
٢,٣٦	٠,٥٣	٠,٨٣	٠,١٤
ربح الفترة (ألف درهم)			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف) (إيضاح ١١)			
ربحية السهم العادية - الأساسية والمخفضة (بالفلس)			

٢٠ تأثير جائحة كوفيد - ١٩

لقد ألقى تفشي فيروس كورونا المستجد - جائحة كوفيد - ١٩ - في بدايات عام ٢٠٢٠ بظلاله بشكل مباشر أو غير مباشر على جميع الشركات، كما تأثرت الشركات في جميع أنحاء العالم بالتدابير المتخذة لاحتواء تفشي الفيروس، الأمر الذي أدى إلى تباطؤ النشاط الاقتصادي وكذلك انخفاض الطلب على العديد من السلع والخدمات. وحتى الوقت الراهن، لم يسفر تفشي جائحة كوفيد - ١٩ عن تأثير ملحوظ على الأداء التشغيلي للمجموعة، وتتوقع الإدارة ألا يطول أمد هذا التأثير. وتواصل الإدارة اتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل تحسين التدفقات النقدية التشغيلية للمجموعة والحفاظ على السيولة إذ تتوقع بشكل معقول بامتلاك المجموعة الموارد الكافية لمواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة في المستقبل المنظور.

بسبب المتغيرات المختلفة على إثر جائحة كوفيد - ١٩، فلا تزال هناك شكوك بشأن مدى وخطورة تفشي الوباء على الشركات، وبالتالي، لا يمكن تقدير التأثير على المركز المالي ونتائج المجموعة بشكل موثوق به للفترة المستقبلية. بالنظر إلى النتائج غير المتوقعة لهذا الوباء، ستواصل المجموعة مراقبة الوضع وتقييمه وتعديل أحكامها وتقديراتها الجوهرية بما في ذلك المدخلات المستخدمة لخسارة الائتمان المتوقعة وعوامل الاقتصاد الكلي وتقييم الممتلكات والمعدات والعقارات المحفوظ بها للتطوير والبيع، والعقارات الاستثمارية، حسب الاقتضاء، خلال سنة ٢٠٢٢.

٢١ إعادة التصنيفات

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المطبق في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، ولم يترتب على إعادة التصنيف أي تأثير جوهري على بيان الربح أو الخسارة المرحلي الموجز الموحد، وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد، وبيان التغيرات في حقوق المساهمين المرحلي الموجز الموحد، وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد.