

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مدققة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

الصفحات	المحتوى
٢ - ١	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية
٣	بيان المركز المالي الموجز الموحد
٤	بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد
٥	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد
٦	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد
٧	بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد
٢٣ - ٨	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
الطابق ١٣، برج بوليفارد بلازا ١
بوليفارد محمد بن راشد، وسط مدينة دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٠٣ ٠٣٠٠ (٤) +٩٧١، فاكس: ٣٣٠ ١٥١٥ (٤) +٩٧١

تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية

السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة المرفقة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يُشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، والتي تتألف مما يلي:

- بيان المركز المالي الموجز الموحد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨؛
- بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨؛
- بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨؛
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨؛
- بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨؛ و
- إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية.

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية". تتحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق أعمال المراجعة

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



شركة نيار للتطوير ش.م.ع
تقرير منقحي الحسابات المستقلين حول مراجعة
المعلومات المالية المرحلية
٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يسترغ انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

إيميليو بيررا
رقم التسجيل: ١١٤٦
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 17 OCT 2018

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان المركز المالي الموجز الموحد

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧*	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	إيضاح	الموجودات
ألف درهم (مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)		الموجودات غير المتداولة
٥٤٩,٦٨٧	٦٩١,٨٣١		الممتلكات والمعدات
٣٣٨,٠١٩	٣٣٨,٠٢٩	٦	العقارات الاستثمارية
١,٢٦٥,٠٣٨	١,٣٠٣,٥٧٩	١٣	الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة
١,٩٠٨	٨١٦		الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢٦٢,٠٦٨	٢٥٤,٠٠٩	٩	السلفيات لشراء عقارات
٥١,١٨٧	٤٢,٤٨١	٧	الودائع الثابتة طويلة الأجل
١٩,٨١٦	-		الموجودات المالية المتاحة للبيع
-	١٧,٦٥٤		استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
٢,٤٨٧,٧٢٣	٢,٦٤٨,٣٩٩		
١,٢٣٤,٣٦٦	١,٣١٠,٣٧٩	٨	الموجودات المتداولة
٢,٦١٤	٢,٧٨٨		العقارات المحفوظ بها للتطوير والبيع
٦٢٣,٤١٩	٧٣٧,٣٧٩		المخزون
١,٨١٧,١٧١	٨٠٨,٦٧٣	١٠	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٣٧٠,٩٥٠	٤٤٥,٠٦٥	١٤	المستحق من أطراف ذات علاقة
٤,٠٤٨,٥٢٠	٣,٣٠٤,٢٨٤		النقد والأرصدة المصرفية
٦,٥٣٦,٢٤٣	٥,٩٥٢,٦٨٣		إجمالي الموجودات
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠		حقوق الملكية
٢٧٧,١٨٩	٢٧٧,١٨٩		رأس المال
٤٨١	-		الاحتياطي القانوني
-	(١,٦٨١)		احتياطي تقييم البنود المتاحة للبيع بالقيمة العادلة
(١,٠٥٦,٤٥٦)	(١,٦١٥,٩٨٢)		احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
٤,٩٩٩,٢١٤	٤,٤٣٧,٥٢٦		الخصائر المتركمة
			إجمالي حقوق الملكية
٥٦٧,٣٨٦	٦٦٤,٩٢٥	١١	المطلوبات
٤٥,١٣٥	٤٦,٧٣٣		المطلوبات غير المتداولة
١٣,٤٣٦	١٣,٨٦١		القروض
٦٢٥,٩٥٧	٧٢٥,٥١٩		ذمم المحتجزات الدائنة
			المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١٠٠,٩٥٣	١٦٠,٨٥٧	١١	المطلوبات المتداولة
٧٣٩,٩٦١	٥٩٩,٩٣٣	١٢	القروض
٣٣,٠١٨	٦,٥٥٨		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٢٤,٤٣٠	٩,٠٦٦		ذمم المحتجزات الدائنة
١٢,٧١٠	١٣,٢٢٤	١٠	السلفيات من العملاء
٩١١,٠٧٢	٧٨٩,٦٣٨		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٥٣٧,٠٢٩	١,٥١٥,١٥٧		إجمالي المطلوبات
٦,٥٣٦,٢٤٣	٥,٩٥٢,٦٨٣		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ _____ وتم توقيعها بالإلابة عنهم من قبل:

17 OCT 2018

Acir Fanea

هاني فنصه
المسؤول المالي الرئيسي

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢.

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدقق الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ايضاح
(غـ) مـ دققة	(غـ) مـ دققة	(غـ) مـ دققة	(غـ) مـ دققة	
الإيرادات	٤٦٦,٠٢٨	٥١١,٨٠٥	١٩٥,٣٢٤	
التكاليف المباشرة / التشغيلية	(٣١٨,٩٢٠)	(٣٢٩,٨٢٨)	(١٢٠,٧١٨)	
الإيرادات التشغيلية الأخرى	١٢,٤٨٥	٢٦,٣٤٩	١,٦٣٧	(٢)٩
المصروفات العمومية والإدارية	(١١٣,٠٦١)	(١٠٦,٥٧٦)	(٣٦,٨٣٠)	
مخصص / مصروفات مقابل مطالبات	(١٠,٣٢١)	(١٢,٩٣٢)	(١٠,١٦٨)	١٢
عكس مخصص انخفاض قيمة مقابل رصيد مستحق القبض من طرف ذي علاقة	٣١,٩٣٩	-	-	(ج) ١٠
الأرباح من تسوية القيمة العادلة لعقارات استثمارية	-	٦,٨٠٢	-	
تكلفة التمويل	(١٧,٥٥٥)	(١٢,٩٤١)	(٤,٣٨٣)	
إيرادات التمويل	٤,٣٦٣	٥,٦٥٥	١,٥٣٧	
الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة	٣٨,٥٤١	٨,٢٩٧	٥,٦٨٠	١٣
عكس مخصص انخفاض قيمة سلفيات لشراء عقارات	٧,٣٦٠	٣,٦٧٥	١,٢٢٥	(١)٩
أرباح الفترة	١٠٠,٨٥٩	١٠٠,٣٠٦	٣٣,٣٠٤	
ربحية السهم - الأساسية والمخفضة	١.٧٥ فلس	١.٧٤ فلس	٠.٥٨ فلس	

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٢-٣.

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧
ألف درهم (غـــــير مـــــدققة)	ألف درهم (غـــــير مـــــدققة)	ألف درهم (غـــــير مـــــدققة)	ألف درهم (غـــــير مـــــدققة)
١٠٠,٨٥٩	١٠٠,٣٠٦	٣٥,٦١٣	٣٣,٣٠٤
أرباح الفترة			
الإيرادات الشاملة الأخرى			
البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر			
استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - صافية من التغير في القيمة العادلة			
(٢,١٦٢)	(٤,٢٦٧)	(١,٩١٥)	(١,٤٢٣)
٩٨,٦٩٧	٩٦,٠٣٩	٣٣,٦٩٨	٣١,٨٨١
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة			

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢.

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

إجمالي حقوق الملكية	الخسائر المتراكمة	احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة	احتياطي تقييم البود المتاحة للبيع بالقيمة العادلة	الاحتياطي القانوني	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤,٨٧٢,٦٦٨	(١,١٧٧,٣٢٧)	-	٢,٨٥١	٢٦٤,١٤٤	٥,٧٧٨,٠٠٠
١,٠٠,٣٠٦	١,٠٠,٣٠٦	-	-	-	-
(٤,٢٦٧)	-	-	(٤,٢٦٧)	-	-
٩٦,٠٣٩	١,٠٠,٣٠٦	-	(٤,٢٦٧)	-	-
١,٠٠,٨٠	١,٠٠,٨٠	-	-	-	-
٤,٩٦٩,٧٨٧	(١,٠٧٠,٩٤١)	-	(١,٤١٦)	٢٦٤,١٤٤	٥,٧٧٨,٠٠٠
٤,٩٩٩,٢١٤	(١,٠٥٦,٤٥٦)	-	٤٨١	٢٧٧,١٨٩	٥,٧٧٨,٠٠٠
(٦٦١,٢٣٣)	(٦٦١,٢٣٣)	٤٨١	(٤٨١)	-	-
٤,٣٣٧,٩٨١	(١,٧١٧,٦٨٩)	٤٨١	-	٢٧٧,١٨٩	٥,٧٧٨,٠٠٠
١,٠٠,٨٥٩	١,٠٠,٨٥٩	-	-	-	-
(٢,١٦٢)	-	(٢,١٦٢)	-	-	-
٩٨,٦٩٧	١,٠٠,٨٥٩	(٢,١٦٢)	-	-	-
٨٤٨	٨٤٨	-	-	-	-
٤,٤٣٧,٥٢٦	(١,٦١٥,٩٨٢)	(١,٦٨١)	-	٢٧٧,١٨٩	٥,٧٧٨,٠٠٠

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢. تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

فترة التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠١٧*	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	ايضاح
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم	
(٢٤٢,٨٩٥)	٧٣,٠٢٦	١٤
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية		
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى الممتلكات والمعدات المتحصلات من استبعاد استثمار في ائتلاف مشترك إضافة إلى عقارات استثمارية صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر إيرادات من ودائع		
(١٢١,٦٩٠)	(١٤٧,٥٤٠)	٦
١١٨	-	
-	(١٠)	
١١٤,٣٩٥	(١٢,٤٦١)	
٥,٦٥٥	٣,٦٨٩	
(١,٥٢٢)	(١٥٦,٣٢٢)	
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(٧١,٧٢٤)	(٧٦,٠٢٥)	١١
١٧٩,٧٩٣	٢٣٣,٤٦٨	١١
(١٢,١٢٠)	(١٦,٦٠٦)	
٩٥,٩٤٩	١٤٠,٨٣٧	
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		
(١٤٨,٤٦٨)	٥٧,٥٤١	
٥٠٧,١٧٢	٢٦٥,٩٥٠	
-	(١٠٦)	
٢٥٨,٧٠٤	٣٢٣,٣٨٥	
النقد وما يعادله في نهاية الفترة		
لغرض بيان التدفقات النقدية، يتألف النقد وما يعادله من:		
٤,٦٦٣	١١٩	النقد في الصندوق
١٢٢,٤٦٩	٢٣٥,٩١٣	الحسابات الجارية
٣٠٧,٥٥٣	٢٥٦,١٠٧	الودائع الثابتة
٤٣٤,٦٨٥	٤٩٢,١٣٩	
-	(٤,٥٩٣)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٤٣٤,٦٨٥	٤٨٧,٥٤٦	النقد والأرصدة المصرفية، صافي
(٧٥,٩٨١)	(١٦٤,١٦١)	ناقصاً: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر
٣٥٨,٧٠٤	٣٢٣,٣٨٥	النقد وما يعادله

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢.

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و٢.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

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.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري وأعمال الوساطة وخدمات إدارة المرافق والعقارات.

تمت مراجعة هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، ولم يتم تدقيقها.

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". يتعين قراءة هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، التي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة

باستثناء التغييرات على محاسبة وتصنيف الأدوات المالية المترتبة على تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة تتوافق مع تلك السياسات المتبعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ وقررت تطبيق استثناء عدم بيان معلومات المقارنة للفترة السابقة فيما يتعلق بمتطلبات التصنيف والقياس (بما في ذلك انخفاض القيمة) وبالتالي، لم تتم إعادة بيان فترات المقارنة. تم الاعتراف بالفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ضمن الخسائر المتركمة والاحتياطيات كما في ١ يناير ٢٠١٨. وعليه، فإن المعلومات المبينة لسنة ٢٠١٧ لا تعكس بصورة عامة متطلبات المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ولكنها تعكس متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

٣-٢ التغيير في السياسة المحاسبية الهامة

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الأدوات المالية

يحدد المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية متطلبات الاعتراف والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع بنود غير مالية. يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. يتضمن الجدول أدناه ملخصاً لتأثير التحول إلى المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على الأرصدة الافتتاحية:

تأثير تطبيق المعيار رقم ٩
من المعايير الدولية لإعداد
التقارير المالية على الأرصدة
الافتتاحية
ألف درهم

(٦٦١,٢٣٣)

(٦٦١,٢٣٣)

=====

الخسائر المتركمة

الاعتراف بتأثير خسائر الائتمان المتوقعة بموجب المعيار رقم ٩ من
المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

التأثير في ١ يناير ٢٠١٨

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٣-٢ التغيير في السياسة المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الأدوات المالية (تابع)

(أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بدرجة كبيرة بالمتطلبات الحالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الخاص بتصنيف وقياس المطلوبات المالية. إلا أن هذا المعيار يلغي الفئات السابقة للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بشأن الموجودات المالية المحتفظ بها للاستحقاق والقروض والذمم المدينة والموجودات المتاحة للبيع.

لم يكن لتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية تأثير هام علم، السياسات المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات المالية والأدوات المشتقة. فيما يلي تأثير تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على تصنيف وقياس الموجودات المالية.

وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس بـ: التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى – استثمارات دين أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى – استثمارات حقوق ملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بصورة عامة، يركز تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره إدارة الأصل المالي وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. إن المشتقات المتضمنة في العقود والتي يكون فيها العقد الأساسي عبارة عن أصل مالي 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 تفي بالشروط التالية، يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة والإيرادات المؤجلة، إن وجدت (باستثناء تلك الموجودات المحددة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عند الاعتراف 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 قيد السداد.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

عند الاعتراف المبدئي بأحد استثمارات الأسهم غير المحتفظ بها للمتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل نهائي عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الإيرادات الشاملة 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 الإيرادات الشاملة الأخرى كما هو موضح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتضمن ذلك كافة الموجودات المالية المشتقة. عند الاعتراف المبدئي، قد تقرر المجموعة بشكل نهائي تحديد الأصل المالي الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة 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 الموجودات المالية (ما لم تكن ذمم مدينة تجارية ليست ذات بنود تمويل هامة يتم قياسها مبدئياً بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة زانداً، فيما يتعلق بالبنود التي ليست بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المنسوبة بصورة مباشرة للاستحواذ على تلك البنود.

تنطبق 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 الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي حصص أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن الأرباح أو الخسائر.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٣-٢ التغيير في السياسة المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الأدوات المالية (تابع)

(أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تابع)

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة (راجع (٢) أدناه). يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر، ناتجة عن إيقاف الاعتراف، ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إيقاف الاعتراف، تتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل إيرادات توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي الأرباح أو الخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ولا يتم مطلقاً إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر.

إن تأثير تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على القيم الدفترية للموجودات المالية كما في ١ يناير ٢٠١٨ يتعلق فقط بالمتطلبات الجديدة لانخفاض القيمة، على النحو الموضح أدناه.

يوضح الجدول والإيضاحات أدناه فئات القياس الأصلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بالإضافة إلى فئات القياس الجديدة بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لكل فئة من الموجودات المالية لدى المجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٨.

الموجودات المالية	التصنيف الأصلي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	التصنيف الجديد بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	القيمة الدفترية الجديدة بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	القيمة الدفترية الأصلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩
الذمم المدينة التجارية والأخرى (راجع (١) أدناه)	القروض والذمم المدينة	التكلفة المطفأة	٦٢٠,١٢٩	٦٢٥,٣٢٧
المستحق من أطراف ذات علاقة (راجع (١) أدناه)	القروض والذمم المدينة	التكلفة المطفأة	١,١٦٥,١٩٣	١,٨١٧,١٧١
ودائع ثابتة طويلة الأجل	القروض والذمم المدينة	التكلفة المطفأة	٤٧,٢٤٧	٥١,١٨٧
النقد والأرصدة المصرفية	القروض والذمم المدينة	التكلفة المطفأة	٣٧٠,٨٣٣	٣٧٠,٩٥٠
سندات ملكية (راجع (٢) أدناه)	متاحة للبيع	بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - أدوات ملكية	١٩,٨١٦	١٩,٨١٦
أدوات محتملة قابلة للتحويل	القروض والذمم المدينة	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - أدوات ملكية	-	-

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٣-٢ التغيير في السياسة المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الأدوات المالية (تابع)

(أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تابع)

(١) إن الذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة المصنفة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ على أنها قروض وذمم مدينة تم حالياً تصنيفها بالتكلفة المطفأة. تم الاعتراف بزيادة تبلغ ٦٥٧.٢ مليون درهم ضمن مخصص انخفاض قيمة هذه الذمم المدينة، وذلك ضمن الخسائر المتراكمة الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠١٨ عند التحول إلى المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

(٢) تتمثل سندات الملكية في الاستثمارات التي تعتزم المجموعة الاحتفاظ بها لفترة طويلة لأغراض استراتيجية. وفقاً لما يجيزه المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، قامت المجموعة بتصنيف هذا الاستثمار في تاريخ التطبيق المبدئي على أنه مُقاس بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. على خلاف المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، لن يتم مطلقاً إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة المتراكم لهذا الاستثمار ضمن الأرباح أو الخسائر.

(ب) انخفاض القيمة

يستبدل المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بنموذج استشرافي "خسائر الائتمان المتوقعة". يتطلب ذلك أحكام هامة حول كيفية تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة، والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمالية المرجحة. سوف يتم تطبيق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية المُقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وموجودات العقود، باستثناء الاستثمارات في أدوات الملكية. بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان بشكر مبكر مقارنة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

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

وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، سوف تقاس 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 على أنها خسائر الائتمان المتوقعة 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 الاعتراف المبدئي بها.

قررت المجموعة بقياس مخصصات الخسائر الخاصة بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لها.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأداة مالية قد زادت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف 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.

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٣-٢ التغير في السياسة المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الأنوات المالية (تابع)

(ب) انخفاض القيمة (تابع)

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقترض بالتزاماته الائتمانية بالكامل تجاه المجموعة دون لجوء المجموعة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (إن وجد)؛ أو
- أن يكون الأصل المالي 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.

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض القيمة

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى قد تعرضت لانخفاض القيمة. يعتبر الأصل المالي تعرض لانخفاض في القيمة عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر الخاصة بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. فيما يتعلق بالموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يتم الاعتراف بمخصص الخسائر ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

التأثير على البيانات المالية الموحدة

بخلاف التغيرات في تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية، فإن تأثير التطبيق المبني لهذا المعيار يرجع بصورة أساسية إلى الزيادة في خسائر انخفاض القيمة المعترف بها من الموجودات المالية. فيما يلي تفاصيل التسويات على الخسائر المترتبة الافتتاحية وأرصدة الحسابات الأخرى:

تأثير إعادة القياس بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية		٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (وفقاً للبيان السابق)	١ يناير ٢٠١٨ ألف درهم (معاد بيانها)
خسائر انخفاض القيمة من:			
الذمم المدينة التجارية والأخرى	(١١٢,٢٣٩)	(٥,١٩٨)	(١١٧,٤٣٧)
المستحق من أطراف ذات علاقة	(١,٣٤٥)	(٦٥١,٩٧٨)	(٦٥٣,٣٢٣)
ودائع ثابتة طويلة الأجل	-	(٣,٩٤٠)	(٣,٩٤٠)
النقد والأرصدة المصرفية	-	(١١٧)	(١١٧)
	=====	=====	=====

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

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 المُعلنة للموجودات والمطلوبات والائرابات والمصرفيات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، كانت الأحكام الهامة الموضوعية من قبل 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 ٢٠١٧، باستثناء المصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات والأحكام الهامة الجديدة ذات الصلة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، والمدرجة في الإيضاح رقم ٢-٣.

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

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير الملحوظة والتعديلات على التقييم. في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرف آخر، مثل عروض الأسعار المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير، لقياس 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.

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في نظام متدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم المبينة على النحو التالي:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة.
- المستوى ٢: 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 ٣: مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

في حال أمكن تصنيف المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ضمن مستويات مختلفة في النظام المتدرج للقيمة العادلة، يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بأكمله ضمن نفس المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي ينطوي على المدخلات الجوهرية الأقل أهمية بالنسبة لعملية القياس بأكملها.

تعترف المجموعة بالتحويلات فيما بين مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي تم خلالها التغيير.

٤ إدارة المخاطر المالية

من المحتمل أن تتعرض المجموعة من خلال أنشطتها لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية) ومخاطر الأسعار ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيم العادلة)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

لا تشمل المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة فيما يتعلق بإدارة المخاطر المالية ضمن المعلومات المالية الموحدة السنوية، ويتعين قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. إن أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية لدى المجموعة تتوافق مع الأهداف والسياسات المفصّل عنها في البيانات المالية الموحدة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

٥ معلومات حول القطاعات

القطاع التشغيلي

يُعتبر مجلس الإدارة هو المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية للمجموعة. قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على الغرض من توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقسيم المجموعة إلى قطاعين تشغيليين رئيسيين هما قطاع أنشطة التطوير العقاري وقطاع إدارة العقارات والمرافق.

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

الإجمالي ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة) إيرادات القطاع - خارجية		
٤٦٦,٠٢٨	٦٨,٠١٩	٣٩٨,٠٠٩
١٠٠,٨٥٩	١١,٠٠٩	٨٩,٨٥٠
أرباح القطاع		
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة) موجودات القطاع مطلوبات القطاع		
٥,٩٥٢,٦٨٣	٢٣٧,٠٥٨	٥,٧١٥,٦٢٥
١,٥١٥,١٥٧	٢٠٦,٨٩٨	١,٣٠٨,٢٥٩
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة) إيرادات القطاع - خارجية		
٥١١,٨٠٥	٧٠,٤١٢	٤٤١,٣٩٣
١٠٠,٣٠٦	١٩,١٢٩	٨١,١٧٧
أرباح القطاع		
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)* موجودات القطاع مطلوبات القطاع		
٦,٥٣٦,٢٤٣	١٨٧,٨٢٥	٦,٣٤٨,٤١٨
١,٥٣٧,٠٢٩	١٤٤,٩٨١	١,٣٩٢,٠٤٨

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٢-٣.

المعلومات الجغرافية

يبلغ إجمالي القيمة الدفترية للموجودات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣.٣ مليون درهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣.٣ مليون درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية						
٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر	وحدات التجزئة في الإمارات	وحدات المخازن في الإمارات	المواقف في الإمارات	مبنى المكاتب في الإمارات	
٢٠١٧	٢٠١٨	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
إجمالي	إجمالي	(غير مدققة)				
ألف درهم	ألف درهم					
(مدققة)						
		٣	٣	٣	٣	المستوى في النظام المدرج للقيمة العادلة
٣٣٠,٦٦٩	٣٣٨,٠١٩	١٧٤,٥٦٦	١٠,٧١١	٦٩,٠٣٥	٨٣,٧٠٧	القيمة العادلة في بداية فترة التقرير
٢٢٣	١٠	-	-	١٠	-	الإضافات
١,٣١٦	-	-	-	-	-	المحول من ممتلكات ومعدات
٥,٨١١	-	-	-	-	-	صافي الأرباح من تعديلات القيمة
						القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٣٣٨,٠١٩	٣٣٨,٠٢٩	١٧٤,٥٦٦	١٠,٧١١	٦٩,٠٤٥	٨٣,٧٠٧	القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير

قامت الشركة في ٢٠١٧ بإعادة تصنيف وحدات إضافية من محفظتها الخاصة بالمواقف في مختلف المباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً لتغير استخدام هذه المواقف. تمت إعادة تصنيف المواقف إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وفقاً للتقييم بالقيمة العادلة الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٢.٤ مليون درهم.

قامت الشركة كذلك بإعادة تصنيف بعض وحدات تجزئة من ممتلكات ومعدات إلى عقارات استثمارية نتيجة لتغير استخدام هذه الوحدات. تمت إعادة تصنيف الوحدات الإضافية إلى عقارات استثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وتم تقييم وحدات التجزئة القائمة بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير وفقاً للتقييم بالقيمة العادلة الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه إجمالي أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٤.١ مليون درهم.

قامت الشركة في ٢٠١٧ بإعادة تصنيف وحدة تجارية بقيمة دفترية بلغت ١.٤ مليون درهم في مبنى مكاتبها إلى ممتلكات ومعدات نتيجة لتغير الاستخدام. تم سابقاً الاعتراف بهذه الوحدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المتبعة لقياس العقارات الاستثمارية وعند إعادة التصنيف، تمثل القيمة الدفترية للوحدة تكلفتها وفقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للاعتراف بالممتلكات والمعدات وقياسها.

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية بلغت ٢٥٨.٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٢٥٨.٣ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (الإيضاح ١١).

عمليات التقييم

يتم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة بصورة دورية من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما لديهم خبرة في معاملات التقييم التي تتم بشأن مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية الخاضعة للتقييم. إن الاستخدام الحالي لجميع العقارات الاستثمارية يعادل أعلى قيمة وأفضل استخدام. تم تقييم المكاتب في الإمارات العربية المتحدة من قبل قسم الشؤون المالية لدى المجموعة. يتضمن قسم الشؤون المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشات حول عمليات ونتائج التقييم بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

عمليات التقييم (تابع)

فيما يلي معلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير الملحوظة (المستوى ٣):

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	حساسية تقديرات الإدارة	
					أدنى تأثير	أقصى تأثير
					ألف درهم	ألف درهم
الإمارات العربية المتحدة	مبنى المكاتب	رسملة الإيرادات	القيمة الإيجارية المقدرة	٨٥ درهم إلى ٢٠٥ درهم لكل قدم مربع سنوياً	(٩٠٥)	٩٠٥
			معدل الخصم	١١.٣٥٪	١١,٩٤٠	(٨,٩٥٣)

إن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في تقديرات الإدارة في تاريخ التقرير كان ليؤدي إلى زيادة/ (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ المبينة أعلاه.

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة

يتم تقييم مبنى المكاتب باستخدام طريقة رسملة الإيرادات استناداً إلى المدخلات الهامة غير الملحوظة التالية:

قيمة الإيجار المقدرة (لكل قدم مربع سنوياً) يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوعية وجودة العقارات والقيمة الإيجارية الحالية السائدة في السوق لعقارات مماثلة.

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

تم تحديد التقييم الخاص بوحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية لهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات. ترى الإدارة أنه لم يكن هناك اختلاف جوهري في قيمة العقارات الاستثمارية لدى المجموعة في الفترة الحالية.

٧ الودائع الثابتة طويلة الأجل

قامت الشركة في ٢٠١٤ بالتوقيع على خطة إعادة هيكلة مالية مع مؤسسة مالية بغرض تسوية وديعة الوكالة الخاصة بها والبالغ قيمتها ١٠١ مليون درهم. فيما يلي البنود الرئيسية لخطة إعادة الهيكلة المالية:

- ستقوم المؤسسة المالية بدفع ٢٠٪ من المبلغ القائم كدفعة أولى عند التوقيع على خطة إعادة الهيكلة؛
- سيتم دفع ٦٥٪ من المبلغ على أقساط شهرية يتم تحديدها مسبقاً على مدى ١٢ سنة، بمعدل فائدة بواقع ٢٪ سنوياً؛ و
- سوف يتم تحويل المبلغ المتبقي الذي يمثل ١٥٪ إلى أدوات طارئة قابلة للتحويل على أن تتم تسويتها نقداً أو من خلال أسهم ملكية المؤسسة المالية أو بكلا الطريقتين بعد ١٢ سنة. سوف يخضع هذا المبلغ لمعدل ربح بواقع ١٪ يتم سداه عيناً.

في سنة ٢٠١٤، عقب التوقيع على خطة إعادة الهيكلة، ومع الأخذ بالاعتبار بنود تلك الخطة، قامت الإدارة بالاعتراف بخسائر انخفاض قيمة بمبلغ ١٥.٣ مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٦.٧ مليون درهم على الوديعة الثابتة طويلة الأجل. في سنة ٢٠١٥ و ٢٠١٧، استلمت الشركة مبلغ ٢.٣ مليون درهم و ٠.٩ مليون درهم على التوالي مقابل أدوات طارئة قابلة للتحويل، وعليه قامت بعكس خسائر انخفاض القيمة من خلال هذا المبلغ في السنوات المعنية.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، استلمت الشركة إجمالي مبلغ ٣٨.١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣٢.٨ مليون درهم) من المؤسسة المالية لسداد الوديعة بما في ذلك سداد بعض الأقساط قبل تاريخ استحقاقها. تم تصنيف قيمة الرصيد القائم كرصيد طويل الأجل وفقاً للاتفاقية، وهو ما تم مقابله الاعتراف بمخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٤.٢ مليون درهم وفقاً لمتطلبات المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

٨ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

ترتب على تقييم الإدارة لصادفي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع صافي عكس انخفاض قيمة بمبلغ ٠.٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣.٢ مليون درهم ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧: ١.٣ مليون درهم)، وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد ضمن بند "التكاليف المباشرة / التشغيلية".

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق على أساس سعر البيع المتعهد به إذا كان السبلغ مستحق القبض المتبقي أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات المحجوزة من قبل العملاء. فيما يتعلق بالوحدات غير المحجوزة من قبل عملاء، تتم مراعاة أسعار السوق المتوقعة عند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق.

قامت الشركة خلال سنة ٢٠١٧ بإعادة تصنيف وحدات إضافية من محفظة المواقع في عدة مباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً للتغير في استخدامها. كما قامت الشركة بإعادة تصنيف ووحدات المكتب من عقارات محتفظ بها للبيع إلى ممتلكات ومعدات، وذلك نظراً للتغير في استخدامها.

تم رهن قلع أراضي بإجمالي قيمة دفترية بلغت ٦٧٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥٩٣ مليون درهم) بالإضافة إلى عقارات بإجمالي قيمة دفترية بلغت ١٧٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: لا شيء) بموجب التزامات تمويل إسلامي (الإيضاح ١١).

خلال الفترة الحالية، تمت تسوية جزئية لرصيد مستحق القبض من طرف ذي علاقة من خلال قطعة أرض. راجع أيضاً إيضاح ١٠- (ج). قامت المجموعة بقيد قطعة الأرض بالقيمة العادلة.

اعترفت الشركة خلال الفترة الحالية بمبلغ ٢٩٠.٦ مليون درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧: ٣٠٥.٨ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد ضمن بند "التكاليف المباشرة / التشغيلية" مقابل إيرادات معترف بها بمبلغ ٣٧٧.٩ مليون درهم (فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧: ٤١٣.٢ مليون درهم).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٧٦٨.٦ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٦٨٥.٨ مليون درهم)، تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مدى جدوى المشروعات، كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

٩ السلفيات لشراء عقارات

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)	
٣٩٧,٠٤٩	٤١٢,٤٦٨	سلفية لشراء حصة في مشروع عقاري (١)
١٢٥,٦٠٠	١٢٥,٦٠٠	سلفية لشراء عقارات (٢)
<u>٥٢٢,٦٤٩</u>	<u>٥٣٨,٠٦٨</u>	
(٢٦٨,٦٤٠)	(٢٧٦,٠٠٠)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة سلفية لشراء حصة في مشروع عقاري (١)
<u>٢٥٤,٠٠٩</u>	<u>٢٦٢,٠٦٨</u>	
=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

٩ السلفيات لشراء عقارات (تابع)

- ١- خلال السنوات السابقة، أبرمت الشركة اتفاقية تفاهم لشراء حصتها من محفظة عقارات استثمارية في مشروع عقاري. يمكن استرداد هذه السلفية من خلال التنازل عن حصة الشركة في العقارات المعنية في المشروع. أبرمت الشركة خلال الفترة الحالية اتفاقية يقوم بموجبها الأطراف بصورة مشتركة بما في ذلك الشركة بتخصيص موجودات المشروع بما يتناسب مع حصة كل طرف في المشروع. من المتوقع الانتهاء من تخصيص حصة الشركة من العقارات في ٢٠١٨.
- ٢- خلال عام ٢٠١٧، قامت الشركة بالتوقيع على اتفاقية إنهاء وتسوية مع أحد المطورين الرئيسيين، سيقوم بموجبها المطور الرئيسي بمبادلة قطع الأراضي المحددة وفقاً لاتفاقية البيع والشراء الأصلية بقطعة (قطع) أراضي جديدة أخرى بتاريخ لاحق ودفع تعويض مقابل الإنهاء. وعليه، تم تصنيف المبلغ الأصلي المدفوع للشراء كسلفية لشراء عقارات، وقامت الشركة بتسجيل صافي إيرادات بمبلغ ١٥.٩ مليون درهم كإيرادات أخرى بما يمثل قيمة التعويض المتفق عليه.

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
٢,٧٤٠	١,٤٦٥
٨,٨٨٤	١٣,٩٥٢
-----	-----

مساهم رئيسي
الإيرادات التشغيلية الأخرى/ الإيرادات التمويلية
تكلفة التمويل

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)
٩,١١٧	٩,٨٢٤
٣٠١	٢٨١
-----	-----
٩,٤١٨	١٠,١٠٥
=====	=====

رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
معاشات وتعويضات نهاية الخدمة

خلال الفترة الحالية، تم سداد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١.٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧): مخصص بمبلغ ٢.٦ مليون درهم) بعد عكس مبلغ ٠.٨ مليون درهم (خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧: ١.١ مليون درهم) بناءً على اعتماد المساهمين النهائي في الجمعية العمومية التي عقدت بتاريخ ١٤ مارس ٢٠١٨.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ج) المستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)*	
٥,٠٤٤	١٦,٠٩٨	المستحق من انتلاف مشترك
١,٢٠٠,١٢٦	١,٨٠٢,٤١٨	المستحق من أطراف ذات علاقة أخرى
١,٢٠٥,١٧٠	١,٨١٨,٥١٦	
(٣٩٦,٤٩٧)	(١,٣٤٥)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٨٠٨,٦٧٣	١,٨١٧,١٧١	

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢.

يشتمل النقد والأرصدة المصرفية على ودائع ثابتة بمبلغ ١١٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٥٠ مليون درهم) مودعة لدى أحد المساهمين الأساسيين في الشركة (بنك)، وتخضع هذه الودائع لمعدلات ربح وفقاً للمعدلات السائدة في السوق.

أبرمت المجموعة في سنة ٢٠١٠ اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة ("المشتري") بغرض بيع عقارات. بلغ ثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين حسب الاتفاقية المبدئية ٣,٦٤٧.٥ مليون درهم.

لاحقاً لعدة تعديلات على الاتفاقية الأصلية والتسوية الجزئية للرصيد، بلغت القيمة المستحقة من الطرف ذي العلاقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ مبلغ ١,١٩٨.٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١,٨٠١ مليون درهم)، والتي يوجد مقابلها مخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٣٩٥.١ مليون درهم. في الفترة الحالية، تم الاعتراف بمخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٦٥١.٩ مليون درهم كتسوية لحقوق الملكية وفقاً للمتطلبات الانتقالية للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وبالتالي عند التسوية الجزئية للرصيد المستحق القبض في الفترة الحالية، تم شطب مبلغ ٢٢٤.٩ مليون درهم مقابل مخصص انخفاض القيمة بالإضافة إلى الاعتراف بعكس مخصص انخفاض قيمة وفقاً للتقديرات المعدلة لنموذج خسائر الائتمان بمبلغ ٣١.٩ مليون درهم ضمن المعلومات المالية المرحلية الموحدة للمجموعة. لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية" لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات استشرافية متنوعة والتي قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاسترداد.

إن المجموعة بصدد تعديل الاتفاقية مع الطرف ذي العلاقة لتعكس التسوية خلال الفترة الحالية.

إن الرصيد القائم بناءً على آخر تعديل اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ يتعين تسويته من قبل المشتري في موعد أقصاه ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

(د) المستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)*	
٩٢٥	٤١١	قصيرة الأجل
١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩	المستحق لأحد المساهمين الأساسيين
١٣,٢٢٤	١٢,٧١٠	المستحق إلى شريك الانتلاف المشترك

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، بلغت قيمة القروض المصرفية لدى المجموعة من أحد المساهمين الأساسيين ٣٤٤.٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣١٩.٢ مليون درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق. راجع أيضاً الإيضاح ١١.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

١١ القروض

٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (مدققة)*	
١٦٠,٨٥٧	١٠٠,٩٥٣	التزامات التمويل الإسلامي
٦٦٤,٩٢٥	٥٦٧,٣٨٦	قصيرة الأجل
		طويلة الأجل
٨٢٥,٧٨٢	٦٦٨,٣٣٩	إجمالي القروض

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢.

الإجمالي ألف درهم	
٤٣٨,٦٧٩	١ يناير ٢٠١٧
٣٢٥,٢٩٣	مبالغ مسحوبة
(٩٥,٦٣٣)	مبالغ مسددة
٦٦٨,٣٣٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - مدققة
٦٦٨,٣٣٩	١ يناير ٢٠١٨
٢٣٣,٤٦٨	مبالغ مسحوبة
(٧٦,٠٢٥)	مبالغ مسددة
٨٢٥,٧٨٢	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ - غير مدققة

تتمثل التزامات التمويل الإسلامي في تسهيلات الإجارة والمرابحة 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. تخضع التزامات التمويل الإسلامي لمعدلات الربح السائدة في السوق ويستحق سداد هذه التسهيلات على أقساط شهرية أو ربع سنوية متساوية القيمة على مدى فترة تتراوح من ثلاث سنوات إلى اثني عشر سنة من تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: من ثلاث سنوات إلى اثني عشر سنة).

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)، وممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية (إيضاح ٦). علاوة على ذلك، تخضع بعض التسهيلات مع البنوك لتعهدات مالية.

راجع أيضاً الإيضاح ١٠.

١٢ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

تشتمل الذمم الدائنة التجارية والأخرى على مخصص المطالبات المرفوعة من قبل أطراف أخرى وعملاء ضد الشركة. تركز المخصصات على أفضل التقديرات الموضوعية من قبل الإدارة بعد الوضع في الاعتبار التدفقات النقدية المحتملة فيما يتعلق بكل مطالبة على حدة.

١٣ الاستثمار في ائتلاف مشترك وشركة زميلة

قامت الإدارة خلال الفترة الحالية باسترداد مخصص انخفاض قيمة استثمار في ائتلاف مشترك بقيمة ٢٦.٧ مليون درهم بناءً على تقديرها للقيمة القابلة للاسترداد لاستثمار المجموعة في الائتلاف المشترك.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٤ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم (غير مدققة) *	ألف درهم (غير مدققة)	
١٠٠,٣٠٦	١٠٠,٨٥٩	أرباح الفترة
		تعديلات :-
		الاستهلاك
٤,٦٩٥	٤,٦٧٣	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١,٩٤٣	١,٩١١	عكس مخصص انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
(١,٢٦٥)	(٦٦٠)	عكس/ (مخصص) الديون المشكوك في تحصيلها
٢,٠٠٠	(٢٦,٥٣١)	مخصص المطالبات
١١,٧٢١	٤,٤٩٧	عكس مخصص الخفاض قيمة سلفية لشراء عقارات
(٣,٦٧٥)	(٧,٣٦٠)	أرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
(٦,٨٠٢)	-	تعويض من المطور الرئيسي
(٩,٤٠١)	-	إيرادات التمويل
(٥,٦٥٥)	(٤,٣٦٣)	تكاليف التمويل
١٢,٩٤١	١٧,٥٥٥	الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة
(٨,٢٩٧)	(٣٨,٥٤١)	
-----	-----	
٩٨,٥١١	٥٢,٠٤٠	التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل
(١,١٥٢)	(١,٤٨٦)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
		التغيرات في رأس المال العامل:
٤١,٥٥٨	(٢٩٩)	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
(١٢٧,٧٤٨)	١٦,٥١١	الذمم المدينة التجارية والأخرى - طويلة الأجل
(١٩٧,١٠٦)	(١٣٠,١٠٥)	الذمم المدينة التجارية والأخرى - قصيرة الأجل
(١٥٩)	(١٧٤)	المخزون
٦,٧٥٤	١,٥٩٨	ذمم المحتجزات الدائنة - طويلة الأجل
٢٨,٩٨٤	(٢٦,٤٦٠)	ذمم المحتجزات الدائنة - قصيرة الأجل
(٥٤,٠٥٢)	-	سلفيات من العملاء - طويلة الأجل
١٠,١٦٧	(١٥,٣٦٤)	سلفيات من العملاء - قصيرة الأجل
(٤٩,٤٠١)	١٤,٢٤٧	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
-	١٦٢,٠٠٤	المستحق من أطراف ذات علاقة
٧٤٩	٥١٤	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
-----	-----	
(٢٤٢,٨٩٥)	٧٣,٠٢٦	صافي النقد من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
=====	=====	

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢.

تشتمل الحسابات المصرفية على أرصدة بمبلغ ١٤١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣٠ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٩٥ مليون درهم) درهم تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان تتعلق بالمبالغ المدفوعة مقدماً من عملاء والمتاحة لأداء الدفعات المتعلقة بأعمال إنشاء العقارات قيد التطوير.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٥ الارتباطات

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، بلغ إجمالي ارتباطات المجموعة ٣١٩.٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٦٠٤.٥ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع كما في نهاية الفترة/ السنة صافية من الفواتير المستلمة والاستحقاقات كما في ذلك التاريخ. كما كان لدى المجموعة أيضاً ارتباطات تتعلق بشراء أرض بقيمة ١٧٠.٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٧٠.٤ مليون درهم) (راجع الإيضاح ١٠ ج) والإيضاح ١٦).

١٦ الالتزامات المحتملة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، لدى المجموعة التزامات محتملة بمبلغ ١٣٥.٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١٣٠.٤ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات مُحتملة تتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣.٤ مليون درهم (٢٠١٧: ٣.٤ مليون درهم) بالإنبابة عن إحدى الشركات التابعة. لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات مادية.

تعتبر الشركة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق ببعض قطع الأراضي، وفي عدة مطالبات محتملة من العملاء. تقوم الشركة، حيثما تقتضي الضرورة، برصد المخصصات المناسبة مقابل أي مطالبات محتملة. تتم بصورة منتظمة مراجعة هذه المخصصات لإدراج المطالبات الهامة وحالات التقاضي المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع خروج تدفقات نقدية مادية من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه المطالبات في هذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي المرصود في الدفاتر المحاسبية. قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات كاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات المحتملة والموجودات المحتملة" حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن نظراً لأن هذه المطالبات القضائية ما تزال متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها. راجع أيضاً الإيضاح ١٥.

قد تنتج بعض الالتزامات المحتملة الأخرى في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا يمكن تحديدها في هذه المرحلة أو التي ترى الإدارة أنها دون جدوى. إلا أن الإدارة ترى أنه ليس من المحتمل أن ينتج عن هذه الالتزامات المحتملة تدفقات نقدية خارجة هامة من المجموعة.

١٧ الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة	التكلفة المطفأة	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة) الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة الذمم المدينة التجارية والأخرى باستثناء المبالغ المدفوعة مقدماً والسلفيات المستحق من أطراف ذات علاقة ودائع ثابتة طويلة الأجل الأرصدة المصرفية
الإجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٧,٦٥٤	١٧,٦٥٤	-
٦٢٨,٧٩٥	-	٦٢٨,٧٩٥
٨٠٨,٦٧٣	-	٨٠٨,٦٧٣
٤٢,٤٨١	-	٤٢,٤٨١
٤٤٤,٤٩٤	-	٤٤٤,٩٤٩
١,٩٤٢,٥٥٢	١٧,٦٥٤	١,٩٢٤,٨٩٨
=====	=====	=====
التكلفة المطفأة ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة) المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الذمم الدائنة التجارية والأخرى ذمم المحتجزات الدائنة القروض المستحق إلى أطراف ذات علاقة	
٥٩٩,٩٣٣		
٥٣,٢٩١		
٨٢٥,٧٨٢		
١٣,٢٢٤		
١,٤٩٢,٢٣٠		
=====		

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٧ الأدوات المالية حسب الفئة (تابع)

الموجودات المالية المتاحة للبيع الف درهم	القروض والذمم المدينة الف درهم	الإجمالي ألف درهم
١٩,٨١٦	-	١٩,٨١٦
٤٦٧,٨٧٢	٤٦٧,٨٧٢	٩٣٥,٧٤٤
١,٨١٧,١٧١	١,٨١٧,١٧١	٣,٦٣٤,٣٤٢
٥١,١٨٧	٥١,١٨٧	١٠٢,٣٧٤
٣٦٧,٣٣٣	٣٦٧,٣٣٣	٧٣٤,٦٦٦
٢,٧٢٣,٣٧٩	٢,٧٠٣,٥٦٣	٥,٤٢٦,٩٤٢
التكلفة المضافة		
ألف درهم		
٧٣٩,٩٦١		١,٤٩٩,١٦٣
٧٨,١٥٣		
٦٦٨,٣٣٩		
١٢,٧١٠		
١,٤٩٩,١٦٣		

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)*
الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي
الموجودات المالية المتاحة للبيع
الذمم المدينة التجارية والأخرى
المستحق من أطراف ذات علاقة
الودائع الثابتة طويلة الأجل
الأرصدة المصرفية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)*
المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي
الذمم الدائنة التجارية والأخرى
ذمم المحتجزات الدائنة
القروض
المستحق إلى أطراف ذات علاقة

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢.

يوضح الجدول التالي الموجودات المالية لدى المجموعة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة وفقاً لطريقة التقييم:

المستوى ١ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
١٧,٦٥٤	١٧,٦٥٤
١٩,٨١٦	١٩,٨١٦

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ (غير مدققة)
أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (مدققة)
الموجودات المالية المتاحة للبيع

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨، ليس لدى المجموعة أي استثمارات أو أي تعرضات أخرى في مجموعة أبراج (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: لا شيء).

من المفترض أن تكون القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية مقارنة بقيمتها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. تم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية لأغراض الإفصاح، وذلك 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.