

تقرير مجلس الإدارة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة»)، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

### الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات التطوير والبيع والاستثمار والإنشاءات والتأجير وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بالعقارات. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في مجالات التطوير والإنشاءات وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي ومحطات التبريد والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

### النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم 133 من هذه البيانات المالية الموحدة.

### أعضاء مجلس الإدارة

سعادة/ محمد خليفة المبارك

السيدة/ مريم سعيد أحمد عباش

سعادة/ وليد أحمد المقرب المهيري

السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي

السيد/ منصور محمد الملا

السيد/ مارتني لي إيدلمان

المهندس/ حمد سالم العامري

### أبراء ذمة

يبرءء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

بالتبابة عن مجلس الإدارة

## 130

**محمد المبارك**

**رئيس مجلس الإدارة**

14 فبراير 2021

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة») والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2020، وكل من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### اساس الرأبي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيّات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفّر أساساً لرأينا.

### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد قمنا بمناقشة أمور التدقيق الرئيسية مع لجنة التدقيق، ولكنها لا تشمل جميع الأمور التي تم تحديدها من خلال تدقيقنا والتي تم مناقشتها مع لجنة التدقيق. في الصفحات التالية، قمنا بتوضيح أمور التدقيق الرئيسية التي تم تحديدها، وقمنا بإدراج ملخص بإجراءات التدقيق التي تم القيام بها لتناول تلك الأمور.

## 131

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع) أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

أمور التدقيق الرئيسية

#### تقييم الاستثمارات العقارية

بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 16,463 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 16,782 مليون درهم) وصافي خسارة القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح او الخسارة الموحد 400 مليون درهم (2019: 375 مليون درهم).
تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وقامت بتعيين مقيّم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.

يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الإستثمارات العقارية باستخدام نهج الدخل للتقييم. بينما تم استخدام منهجية التقييم المتبقي للإستثمارات العقارية قيد التطوير.

يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

يتضمن تقييم المحفظة جانب هام من عدم اليقين من التقديرات ويستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود حالة هامة من عدم اليقين في التقدير يستدعي خلال عملية التدقيق التركيز على هذا الجانب حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.

يوصل كوفيد-19 التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تطبيق قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. وبالتالي، عند الوصول إلى تقديرات القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2020، استخدم المقيمون من أطراف أخرى معرفتهم في السوق وأحكامهم المهنية وأعطوا وزناً أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة. في ظل هذه الظروف، توجد درجة أكبر من عدم اليقين في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية مقارنة بالسوق الأكثر نشاطا.

قمنا بتحديد التقييم للإستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على منهجيات التقييم للمستوى 3 ويتطلب من الإدارة وضع تقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية.

للحصول على إفصاحات تتعلق بهذا الأمر، راجع إيضاح 8.

أمور التدقيق الرئيسية

#### تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات

بلغت قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات 2,015 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 2,191 مليون درهم) والتي تمثل ٪5 من إجمالي الموجودات.

تقوم المجموعة بمراجعة مؤشرات انخفاض القيمة، وحيثما وجدت مؤشرات لانخفاض القيمة، يتم إجراء تقييم للانخفاض في القيمة من خلال تحديد ما إذا كان المبلغ القابل للاسترداد، والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر، يتجاوز أو يساوي قيمته المدرجة.

يوصل كوفيد-19 التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تطبيق قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. بالنسبة للعقارات الفندقية على وجه التحديد، أثر كوفيد-19 على العمليات في شكل إغلاق من قبل الحكومة، وانخفاض الإشغال وانخفاض الإيرادات لكل غرفة متاحة، مما أدى إلى وجود مؤشر على انخفاض قيمة العقارات الفندقية. وبالتالي، تم إجراء تقييم انخفاض القيمة، للوصول إلى القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع، استخدم المقيمون من أطراف أخرى معرفتهم بالسوق وحكمهم المهني وأعطوا وزناً أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة. في هذه الظروف، توجد درجة أكبر من عدم اليقين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الفندقية مقارنة بسوق أكثر نشاطا.

في حالة انخفاض المبلغ القابل للاسترداد لعقار فنדقي عن قيمته المدرجة، تقوم المجموعة بالإعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

قمنا بتحديد تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى 3 ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد من العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات.

للحصول على إفصاحات تتعلق بهذا الأمر، راجع إيضاح 4 و5.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.

قمنا بتقييم كفاءة وإمكانيات المُقيمين وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافيًا لأغراض التدقيق.

قمنا باختبار البيانات المقدمة للمُقيم من قبل المجموعة، على أساس عينة للحصول على قناعة بدقة المعلومات المقدمة للمُقيمين من قبل الإدارة.

قمنا بمراجعة عينة من العقارات الفندقية التي تم تقييمها من قبل المُقيّمين الخارجيين، وقمنا بالإستعانة بخبر تقييم العقارات الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات الفندقية، وتقييم ما إذا كانت القيمة العادلة ناقصًا تكاليف بيع العقارات الفندقية قد تم إجراؤها وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 قياس القيمة العادلة. لقد قمنا أيضًا بتقييم النهج الذي تطيقه المجموعة لقياس تأثير كوفيد-19 على تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف بيع العقارات الفندقية وقمنا باختبار التأثير على العقارات الفردية.

عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيّمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.

قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة.

قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد صافي خسارة القيمة العادلة.

قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها، فيما يتعلق بهذا الأمر، لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

## 133



إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

## افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

علاوة على ذلك، ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)، نفيد بما يلي:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- بين الإيضاح 3/3، الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020؛
- بين الإيضاح رقم 36 الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- بين الإيضاح رقم 41 الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة؛ و
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته) أو للنظام الأساسي الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2020.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات مرسوم رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم (1) لسنة 2017 بشأن تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نقر بأننا، بناءً على الإجراءات التي تم تنفيذها والمعلومات المقدمة لنا، لم يلفت إنتباهنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، والتي من شأنها التأثير جوهرياً على أنشطتها أو على البيانات المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2020.

- النظام الأساسي للشركة؛ و
- لأحكام ذات الصلة بالقوانين المعمول بها، القرارات والتعاميم التي تنظم عمليات الشركة.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

136

جورج نجم

رقم القيد 809

14 فبراير 2021

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

كما في 31 ديسمبر 2020

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	إيضاحات	الموجودات
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
3,504,590	<b>2,961,523</b>	5	ممتلكات وألات ومعدات
192,223	<b>28,085</b>	6	موجودات غير ملموسة والشهرة
16,782,476	<b>16,462,916</b>	7	استثمارات عقارية
198,979	<b>123,889</b>	8	استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
55,202	<b>53,905</b>	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
238,926	<b>238,321</b>	11	ذمم مدينة تجارية وأخرى
20,972,396	<b>19,868,639</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
4,796,967	<b>4,788,652</b>	12	أرض محتفظ بها للبيع
2,546,972	<b>2,719,770</b>	13	أعمال تطوير قيد الإنجاز
1,052,786	<b>892,288</b>	14	مخزون
2,037,026	<b>1,017,866</b>	10	موجودات العقود
4,174,334	<b>5,447,615</b>	11	ذمم مدينة تجارية وأخرى
5,686,242	<b>5,497,818</b>	15	نقد وأرصدة لدى البنوك
20,294,327	<b>20,364,009</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
41,266,723	<b>40,232,648</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
7,862,630	<b>7,862,630</b>	16	رأس المال
3,931,315	<b>3,931,315</b>	17	احتياطي قانوني
(33,482)	<b>(31,054)</b>	23,17	احتياطي تحوط التدفقات النقدية
19,439	<b>18,142</b>	17	احتياطي إعادة تقييم إستثمار
13,057,604	<b>13,849,760</b>		أرباح مستبقاة
24,837,506	<b>25,630,793</b>		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
113,744	<b>70,892</b>		حقوق الملكية غير المسيطرة
24,951,250	<b>25,701,685</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
3,628,113	<b>3,634,684</b>	18	صكوك غير قابلة للتحويل
4,407,417	<b>3,764,392</b>	19	قروض بنكية
260,210	<b>270,252</b>	20	محتجزات دائنة
302,309	<b>304,611</b>	21	مطلوبات عقود الإيجار
167,464	<b>182,665</b>	22	مزايا للموظفين
10,760	<b>13,675</b>	23	أدوات مالية مشتقة
8,776,273	<b>8,170,279</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
36,377	<b>36,423</b>	18	صكوك غير قابلة للتحويل
75,226	<b>569,662</b>	19	قروض بنكية
604,694	<b>609,309</b>	20	محتجزات دائنة
50,056	<b>35,087</b>	21	مطلوبات عقود الإيجار
-	<b>1,655</b>	23	أدوات مالية مشتقة
487,658	<b>375,169</b>		دفعات مقدمة من عملاء
510,725	<b>250,497</b>	10	مطلوبات العقود
5,774,464	<b>4,482,882</b>	24	ذمم دائنة تجارية وأخرى
7,539,200	<b>6,360,684</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
16,315,473	<b>14,530,963</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
41,266,723	<b>40,232,648</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

Mمحمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة

طلال الذيابي

الرئيس التنفيذي

جريج فيور

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة

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

137