

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

أمر التدقيق الرئيسية (يتبع)

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

أمر التدقيق الرئيسية
تقييم الاستثمارات العقارية

بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 18,026 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 16,463 مليون درهم) وصافي مكسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح او الخسارة الموحد 146 مليون درهم (2020: صافي خسارة القيمة العادلة بمبلغ 400 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.

يواصل كوفيد-19 التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم اكتشاف سلالات جديدة من فيروس كوفيد-19 في سة 2021، والتي تتميز بمعدلات انتقال أعلى. تم تنفيذ قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة، حيث شهدت بعض أسواق العقارات مستويات أقل من نشاط المعاملات والسيولة. ومع ذلك، فقد أشار المقيمون الخارجيون إلى أنه كما في تاريخ التقييم، فإن أسواق العقارات تعمل في الغالب مرة أخرى مع أحجام المعاملات والأدلة الأخرى ذات الصلة عند المستويات التي توجد فيها أدلة سوقية كافية يمكن على أساسها بناء الآراء حول القيم.

أمر التدقيق الرئيسية
كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والألات والمعدات

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.

قمنا بتقييم كفاءة وإمكانيات المُقيمين وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً 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 المُقيمين الخارجيين، وقمنا بالإستعانة بخبير تقييم العقارات الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات الفندقية، وتقييم ما إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للعقارات الفندقية قد تم إجراؤها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 قياس القيمة العادلة.

عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيمين 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.

بلغت القيمة المدرجة للعقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والألات والمعدات 1,855 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 1,949 مليون درهم) والتي تمثل 4٪ (2020: 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.

يواصل كوفيد-19 التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم اكتشاف سلالات جديدة من فيروس كوفيد-19 في سة 2021، والتي تتميز بمعدلات انتقال أعلى. 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. ومع ذلك، وفقاً لمقيمين من أطراف أخرى كما في تاريخ التقييم، فإن أسواق العقارات تعمل في الغالب مرة أخرى مع أحجام المعاملات والأدلة الأخرى ذات الصلة عند المستويات التي يوجد فيها دليل سوقي كافٍ يمكن على أساسه بناء الآراء حول القيم.

في حالة انخفاض المبلغ القابل للاسترداد لعقار فندقى 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 والألات والمعدات كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة ناقصاً 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 والألات والمعدات.

للحصول على إفصاحات تتعلق بهذا الأمر، راجع إيضاح 4 و 5.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

أموال التدقيق الرئيسية

الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات

يتطلب الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات إصدار أحكام هامة واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء من تطوير وبيع العقارات، فيما إذا كانت ستقوم بالإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة بعد الأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أهل عقاري دون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات المتعلقة بالأداء المنجز في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في إيضاح 3.1.1 وإيضاح 4 على البيانات المالية الموحدة

عندما يتم الإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد والإعتراف بالإيرادات المناسبة إلى حد الوفاء بالتزامات الأداء في نهاية فترة التقرير.

تم تقييم الاعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأمر تدقيق رئيسي نظراً لأهمية تقييم مدى الوفاء بالتزامات الأداء والأحكام الصادرة في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات.

للحصول على تفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم القيام بها لتحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف به راجع إيضاح 4.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

قمنا بالإطلاع على الإجراءات التي نفذتها المجموعة للإعتراف بالإيرادات وقياسها فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات.

قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط التي وضعتها المجموعة حول الإعتراف بالإيرادات والقياس من تطوير وبيع العقارات.

قمنا بفحص عينة من العقود مع العملاء لتطوير وبيع العقارات، وقمنا بتحديد تقييم الإدارة للتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في نقطة زمنية محددة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 – إيرادات من العقود مع العملاء من خلال مراجعة الشروط والأحكام المحددة في العقود.

قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص المستندات الثبوتية.

قمنا بدراسة موازنات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتكبدة، قمنا كذلك بفحص فواتير الموردين، على أساس عينة مختارة، للتحقق من التكاليف المتكبدة. بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة إحتساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الجانب مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

أمور التدقيق الرئيسية

إندماج الأعمال

في 16 ديسمبر 2021، تم استكمال تحالف يتكون من الشركة وأبوظبيي التنموية القابضة («التحالف») الاستحواذ على ما يقارب من 85.52٪ من رأس المال القائم لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)، وهي شركة مساهمة مصرية. تمتلك الشركة نسبة 70٪ في التحالف بينما تحتفظ أبوظبيي التنموية القابضة بالباقي. وعليه، فقد استحوذت الشركة على ما يقارب 59.86٪ من حصة سوديك مقابل بدل يبلغ 997 مليون درهم. تم تحويل الأسهم إلى التحالف في 16 ديسمبر 2021 بعد الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية والتنظيمية. وبالتالي كان هذا التاريخ هو التاريخ الذي تم فيه الحصول على السيطرة على شركة سوديك. تعمل سوديك في تطوير وإدارة وتأجير العقارات السكنية والتجارية والتجزئة. يعتبر الاستحواذ جزءًا من الخطة الإستراتيجية للمجموعة لاستراتيجية التوسع الشاملة في سوق العقارات المصري الجذاب. قامت الشركة بتقييم أنها تسيطر على التحالف وشركة سوديك كما هو مبين في إيضاح 45 حول البيانات المالية الموحدة.

تمت المحاسبة عن هذه المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 «إندماج الأعمال». طبقت الإدارة طريقة الاستحواذ في المحاسبة عن عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه والتي تتطلب ما يلي:

- تحديد المستحوذ؛
- تحديد تاريخ الاستحواذ.
- الاعتراف بـ وقياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات والمقبولة والحصة غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. و
- الإعتراف بـ وقياس الشهرة أو المكسب من صفقة الشراء.

تم تعيين أخصائي خارجي مستقل من قبل المجموعة لإجراء عملية توزيع سعر الشراء المؤقت الذي يتضمن تحديد التقييم العادل المؤقت للموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة، وتحديد وتقييم الموجودات غير الملموسة.

- لقد حددنا الاستحواذ على شركة سوديك كأمر تدقيق رئيسي نظراً لحجم المعاملة والتعقيدات المتأصلة المرتبطة بإندماج الأعمال، لا سيما الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها في:
- تخصيص سعر الشراء المؤقت للموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة؛ و
- تحديد وقياس القيم المؤقتة للموجودات غير الملموسة وتحديد الأعمار الإنتاجية المخصصة للموجودات غير الملموسة القابلة للتحديد.

لمزيد من التفاصيل المتعلقة بهذا الأمر، راجع إيضاح 45 حول البيانات المالية الموحدة.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بإندماج الأعمال، قمنا:

- بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المحاسبية للصفحة؛
- بتقييم ما إذا كانت افتراضات الإدارة فيما يتعلق بمحاسبة المعاملات متوافقة مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3؛
- مطابقة القيم العادلة المؤقتة للموجودات والمطلوبات التي تم تحديدها من قبل الإدارة مع المبالغ المعروضة في البيانات المالية الموحدة؛ و
- كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بتوزيع سعر الشراء المؤقت، قمنا:
 - بتقييم مدى اكتمال ودقة الموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة في التوزيع المؤقت لسعر الشراء؛
 - بتقييم المنهجيات والمدخلات الهامة المستخدمة من قبل المجموعة، بإشراك خبراءنا الداخليين، بما في ذلك تحديد الموجودات غير الملموسة وتحديد العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة القابلة للتحديد؛
 - بتقييم القيم العادلة المؤقتة لعينة من الموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة بإشراك خبراءنا الداخليين؛
 - تحليل وتقييم تعديلات القيمة العادلة المؤقتة المعترف بها من قبل الإدارة، وما إذا كانت التعديلات التي تم إجراؤها متوافقة مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3؛
 - إشراك خبراءنا الداخليين في تقييم الشهرة المؤقتة المعترف بها من قبل الإدارة والإدارة وتقييم ما إذا كان قد تم المحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3؛ و
 - تقييم الإفصاح في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

التقرير الاستراتيجي

التقرير

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والاحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة، إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم باطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيرًا معقولًا على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسبًا.

من الامور التي يتم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد الامور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية.
نقوم بالإفصاح عن هذه الامور في تقريرنا حول التدقيق.
إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ان لا يتم الإفصاح عن امر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

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:

- أنا 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 (وتعديلاته)؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- تبين الإيضاحات أرقام 3 و8 و45 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.
- يبين الإيضاح رقم 36 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- يبين الإيضاح رقم 41 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة؛ و
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن الشركة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 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 2021.

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 جوهريًا على أنشطتها أو على البيانات المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2021:

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

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

التقرير الاستراتيجي

التقرير

التقرير