

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

صفحة	فهرس
٤ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٦ - ٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٨ - ٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٩	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١١ - ١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٦ - ١٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (وهي شركة مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق.

امر آخر

١- كما هو مبين في الايضاح رقم (١٠) حول القوائم المالية، فإن هناك شقتين لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة) تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ دينار اردني، قامت الادارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.

٢- كما هو مبين في الايضاح رقم (١٠) حول القوائم المالية، فإن هناك اراضي معدة للبيع كلفتها خلال السنة بلغت ٤٠٨,٢٩٠ دينار اردني لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الاراضي والمساحة لصالح شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة)، والتي تمثل جزء من قيمة الاراضي المحولة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الاصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات وشركة بيت التمويل الكويتي - الاردن.

٣- تم تدقيق القوائم المالية لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ من قبل مدقق حسابات آخر وقد أصدر تقريره غير المتحفظ بتاريخ ٢٨ اذار ٢٠٢٤.

٤- قررت شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) في اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ ١٦ ايار ٢٠٢٣ اتخاذ قرار بتصفية الشركة تصفية اختيارية هذا ولم تستكمل الاجراءات القانونية للتصفية لدى وزارة الصناعة والتجارة والتموين والجهات الرسمية الاخرى حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة للشركة.

٥- قررت شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) في اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ ١٦ ايار ٢٠٢٣ اتخاذ قرار بتصفية الشركة تصفية اختيارية هذا ولم تستكمل الاجراءات القانونية للتصفية لدى وزارة الصناعة والتجارة والتموين والجهات الرسمية الاخرى حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة للشركة.

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقا لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها وأننا لا نقدم رأيا منفصلا عن الاخر.

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
<p>الاستثمارات العقارية</p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فقد اختارت إدارة الشركة قيد استثمارات عقارية بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية في قائمة المركز المالي الموحدة، وفي حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p>الاستثمارات العقارية</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال عن طريق شهادات تسجيل الأراضي، وتم التأكد من وجود تدني بالقيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر التدني بناء على تقييم خبراء العقار المعتمدين في عام ٢٠٢٣ تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.</p>
<p>الممتلكات والمعدات</p> <p>وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، فان على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وان تقوم باجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اية احداث او تغيرات في الظروف تظهر ان هذه القيمة غير قابلة للاسترداد في حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقدير ان وجدت، ونظرا لاهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p>الممتلكات والمعدات</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال مراجعة شراء الاصول وبيعه خلال السنة التأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، مطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من ان الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات.</p>

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. حيث تتضمن المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء إجراءات التدقيق أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بأن هنالك أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد القوائم المالية الموحدة.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بالإستمرارية الشركة وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة إلى:

تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهريّة ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

• تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ الواردة في تقرير مجلس الادارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها بعد الاخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة الامر الاخر.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم قبيص

إجازة مزاوله رقم (٤٩٦)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٥ نيسان ٢٠٢٥

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

الموجودات	٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)	١ كانون الثاني ٢٠٢٣ (معدلة)
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	٤ ١٩,٧٩٥,٢٨٧	١٩,٦٦٩,٣٥٦	٢٠,١٦٦,٤٢٠
موجودات غير ملموسة	٥ ٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠
مشاريع تحت التنفيذ	٦ ١٧,٥٦٦,٧٣٩	١٧,٤٦٧,٤٩٨	١٧,٢٦٢,٩٦٦
استثمارات عقارية	٧ ٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	١١,٥٤٨,٠١٢
موجودات ضريبية مؤجلة	٢٤ ٢,٧٨٩,٤٩٨	١,٩٩١,٣٣٨	١,٤٣٢,٥١٥
ممتلكات بموجب عقد استثمار تمويلي	٨ ٧,٣٣٥,٢١٨	١٤,٢٤٢,٢٩٦	١٧,٢٠١,٩١١
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	٩ ٦٣,٥٦٣	٦٣,٦٥١	٧٠,٠٢٤
أوراق قبض طويلة الاجل	١٧,١٥٩	٣٥,٧٥٤	١١٠,٣٩١
شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل	٢,٠٠٠	-	٩,٥٠٠
مجموع الموجودات غير المتداولة	٥٦,٧٠٦,٧٩٩	٦٢,٦٠٧,٢٢٨	٦٧,٨٨٤,٢٣٩
موجودات متداولة			
أراضي معدة للبيع	١٠ ١١,٩٠٠,١٠٦	٩,١٣٦,٥٨٩	٩,٥٢٤,٢٠٧
مخزون	١١ ١٠١,٦٦٩	٢٤٥,٧٤٣	٣٦٣,٠٣٤
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	١٢ ١,٩٢٩,٦١٤	١,٦٢٨,٢٣٤	٢,٢٣٨,٦٠٧
مطلوب من جهات ذات علاقة	-	-	٥٤٧
مدينون	١٣ ٥١٢,٥٢٤	٩١٨,٢٤٥	٣٩٦,٢١٦
أوراق قبض قصيرة الاجل	٧٦,٧١٦	٩٥,٩٠٩	١٤٢,٦٨٨
شيكات برسم التحصيل قصيرة الاجل	١,١٣٧,٥٩٠	٢٤١,٠٣٤	٢١٤,٣٣٩
نقد وما في حكمه	١٤ ٢٣٦,٩١٤	١٠٤,٢٨٦	٤١٣,٩١١
مجموع الموجودات المتداولة	١٥,٨٩٥,١٣٣	١٢,٣٧٠,٠٤٠	١٣,٢٩٣,٥٤٩
مجموع الموجودات	٧٢,٦٠١,٩٣٢	٧٤,٩٧٧,٢٦٨	٨١,١٧٧,٧٨٨
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
علاوة اصدار	١٥ ٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣
إحتياطي إجباري	١٥ ٢,٦٤٢,٩٢٦	٢,٦٢٤,٣٧٤	٢,٦١٦,٠٣٣
إحتياطي إختياري	١٥ ١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧
إحتياطي القيمة العادلة	(٧١٥,٨٠٦)	(٧١٥,٧١٨)	(٧١٣,٨١٥)
خسائر متراكمة	٢٤ (٥,٨٢٤,٨٢٤)	(٢,٧٦٣,٠٠٩)	(٢,٥١٢,٠٦٣)
مجموع حقوق المساهمين	٤٥,٠٨٢,٢٥٦	٤٨,١٢٥,٦٠٧	٤٨,٣٧٠,١١٥

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

المطلوبات	ايضاح	٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)	١ كانون الثاني ٢٠٢٣ (معدلة)
مطلوبات غير متداولة				
قروض ومرايحة طويلة الاجل	١٦	١٠,٩٨٧,٠٠١	١٠,٨٤٠,٦٧٩	١٠,٣٥٤,٨٢٦
شيكات آجلة طويلة الاجل		٣٣٣,١٢٢	-	٦١,٠٣٦
تسهيلات ائتمانية بالمرايحة طويلة الاجل	١٧	-	٥٤٤,٩٤٠	١٤٤,٠٠٠
التزام عقد استئجار تمويلي طويل الأجل	١٨	٤,٧٧١,٣٥٧	٦,٢١٦,٨٠٥	٩,٢٠٤,٣٠٥
مجموع المطلوبات غير المتداولة		١٦,٠٩١,٤٨٠	١٧,٦٠٢,٤٢٤	١٩,٧٦٤,١٦٧
مطلوبات متداولة				
قروض قصيرة الاجل	١٦	٤,٧٤٠,٣٩٢	١,٢٤٠,٠٠٨	٣,٠٠٠,٣٥٨
تسهيلات ائتمانية بالمرايحة قصيرة الاجل	١٧	-	١٠٠,٠٠٠	٦٣٩,٥٨٩
التزامات عقد استئجار تمويلي قصير الأجل	١٨	١,٨٣٥,٠٨٥	١,٩٨٠,٧٨١	٩٧٣,٤٠٣
مطلوب الى جهات ذات علاقة (شركة الشراخ)		٢١,٧٥٨	٩٤,٢٧٥	-
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	١٩	٢,٢٨٤,٩٧٠	٢,٨٣٣,٦٧٨	٢,٧٤١,٤٧٧
ذمم دائنة		٧٥٦,٦١٠	٦٥٦,٨١٧	٢,٤٧٠,٤٤٨
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي		١,٠٦٩,١٩٧	١,٣٢٧,٠٠١	٧١٥,٧٢٣
شيكات آجلة قصيرة الاجل		٦٩٦,٥٩٧	٩٨٨,٨٨١	١,٣٤٣,٥٢٦
بنوك دائنة		٢٣,٥٨٧	٢٧,٧٩٦	١,١٥٩,٩٨٢
مجموع المطلوبات المتداولة		١١,٤٢٨,١٩٦	٩,٢٤٩,٢٣٧	١٣,٠٤٣,٥٠٦
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات		٧٢,٦٠١,٩٣٢	٧٤,٩٧٧,٢٦٨	٨١,١٧٧,٧٨٨

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣ (معدلة)	٢٠٢٤	ايضاح
١٣,٧٤٩,٤٩٦	٦,٥٩٥,٣٧٥	٢٠
(١١,٧٣٧,٤٧٩)	(٥,٩٧٥,٨٨٨)	٢٠
٢,٠١٢,٠١٧	٦١٩,٤٨٧	مجمّل الربح
(١,١٥٧,٣٧٢)	(١,٠٨٥,١٤٢)	٢١
(٣٦,٢٣٢)	(١٩,٠٨٩)	مصاريف ادارية وعمومية
-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	مصاريف بيعية وتسويقية
(١,٥٥١,٦٤٢)	(١,٣٣٢,٨٩٥)	مخصص تقني اراضي معدة للبيع
(٥١,٦٤٧)	(٢٢,٣٥٨)	مصاريف مالية
(٧٨٤,٨٧٦)	(٣,٨٣٩,٩٩٧)	ايرادات ومصاريف اخرى بالصادفي
٥٥٨,٨٢٣	٧٩٨,١٦٠	خسارة السنة قبل الضريبة
(١٧,٥١٥)	(١,٤٢٦)	الوفر الضريبي
(٢٤٣,٥٦٨)	(٣,٠٤٣,٢٦٣)	٢٢
		ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
		خسارة السنة
(٠,٠٠٦)	(٠,٠٨)	خسارة السهم :
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	خسارة السهم دينار أردني / سهم
		المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)
خسارة السنة	(٣,٠٤٣,٢٦٣)
الدخل الشامل الآخر :	
مجموع الخسارة الشاملة المحولة الى الارباح المدورة	(٣,٠٤٣,٢٦٣)
بنود الدخل الشامل الآخر	
التغير في احتياطي القيمة العادلة	(٨٨)
خسائر بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	(١٨٢)
اجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(٣,٠٤٣,٣٥١)
	(٧٥٨)
	(٢٤٤,٥٠٨)

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة البيرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	احتياطي ايجاري	علاوة اصدار	رأس المال	ايضاح	
(معدلة)	(معدلة)	(معدلة)							
٤٨,٣٧٠,١١٥	(٢,٥١٢,٠٦٣)	(٧١٣,٨١٥)	١٧٥,١٥٧	٢,٦١٦,٠٣٣	٨,٨٠٤,٨٠٣	-	-	٢٤	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ (معدلة)
(٢٤٣,٥٦٨)	(٢٤٣,٥٦٨)	-	-	-	-	-	-		الدخل الشامل للسنة
(١٨٢)	-	(١٨٢)	-	-	-	-	-		التغير في القيمة العادلة
(٧٥٨)	(٧٥٨)	-	-	-	-	-	-		خسائر بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة
-	١,٧٢١	(١,٧٢١)	-	-	-	-	-		من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
-	(٨٣٤١)	-	-	٨,٣٤١	-	-	-		المحول من احتياطي القيمة العادلة
٤٨,١٢٥,٦٠٧	(٢,٧٦٢,٠٠٩)	(٧١٥,٧١٨)	١٧٥,١٥٧	٢,٦٢٤,٣٧٤	٨,٨٠٤,٨٠٣	-	-	٢٤	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (معدلة)
(٣,٠٤٣,٢٦٣)	(٣,٠٤٣,٢٦٣)	-	-	-	-	-	-		الدخل الشامل للسنة
-	(١٨,٥٥٢)	-	-	١٨,٥٥٢	-	-	-		المحول الى الاحتياطي الاجباري
(٨٨)	-	(٨٨)	-	-	-	-	-		التغير في احتياطي القيمة العادلة
٤٥,٠٨٢,٣٥٦	(٥,٨٢٤,٨٢٤)	(٧١٥,٨٠٦)	١٧٥,١٥٧	٢,٦٤٢,٩٢٦	٨,٨٠٤,٨٠٣	-	-		الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)	
الأنشطة التشغيلية		
خسارة السنة	(٣,٨٤١,٤٢٣)	(٧٨٤,٨٧٦)
تعديلات على خسارة السنة :		
استهلاكات	٦٣٢,٩٧٠	٦٥٥,٨١٠
رد مخصص تدني ممتلكات ومعدات بموجب عقد استئجار تمويلي انتقت الحاجة اليه	-	(١٩٥,١٦٤)
مخصص تدني اراضي معدة للبيع	٢,٠٠٠,٠٠٠	(٤٣,٧٦٩)
خسائر بيع ممتلكات ومعدات	-	١,٠٢٢
مصاريف مالية	١,٣٣٢,٨٩٥	١,٥٥١,٦٤٢
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
اراضي معدة للبيع	٦٣,٢٠١	٤٣١,٣٨٧
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٣٠١,٣٨٠)	٦١٠,٣٧٣
مخزون	٣٤,٩١١	١١٧,٢٩١
مدينون	٤٠٥,٧٢١	(٥٢٢,٠٢٩)
اوراق قبض	٣٧,٧٨٨	١٢١,٤١٦
شيكات برسم التحصيل	(٨٩٨,٥٥٦)	(١٧,١٩٥)
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	(٣٢٦,٦٦٩)	١٥٢,١٢٤
دفعات مقدمة على حساب بيع ارضي	(٢٥٧,٨٠٤)	٦١١,٢٧٨
نعم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة	٩٩,٧٩٣	(١,٨١٣,٦٣١)
ضريبة دخل مدفوعة	(٢٢٢,٠٣٩)	(٧٧,٤٣٨)
صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية	(١,٢٤٠,٥٩٢)	٧٩٨,٢٤١
الانشطة الاستثمارية		
التغير في ممتلكات ومعدات	(٤٥,٢٤٤)	(١٥٩,٧٦٨)
مشاريع تحت التنفيذ	(٧٠٣,٧٣٥)	(٢٠٤,٥٣٢)
استثمارات عقارية	-	٢,٤٩٣,١٧٧
ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي	٢,٠٨٠,٣٦٠	٣,١٥٤,٧٧٩
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	-	٥,٤٣٣
صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية	١,٣٣١,٣٨١	٥,٢٨٩,٠٨٩

ان الابطحاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)	
		الانشطة التمويلية
٣,٦٤٦,٧٠٦	(١,٨٩٨,٦٩٣)	قروض ومراوحة
(٦٤٤,٩٤٠)	(١٣٨,٦٤٩)	تسهيلات ائتمانية بالمراوحة
٤٠,٨٣٨	(٤١٤,٦٨١)	شيكات اجلة
(١,٥٩١,١٤٤)	(١,٣٥٥,٩٢٦)	التزامات عقد استئجار تمويلي
(٧٢,٥١٧)	٩٤,٨٢٢	نعم جهات ذات علاقة
(٤,٢٠٩)	(١,١٣٢,١٨٦)	بنوك دائنة
(١,٣٣٢,٨٩٥)	(١,٥٥١,٦٤٢)	مصاريف مالية مدفوعة
٤١,٨٣٩	(٦,٣٩٦,٩٥٥)	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الانشطة التمويلية
١٣٢,٦٢٨	(٣٠٩,٦٢٥)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠٤,٢٨٦	٤١٣,٩١١	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٢٣٦,٩١٤	١٠٤,٢٨٦	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

تأسست الشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وسجلت كشركة مساهمة عامة محدودة في وزارة الصناعة والتجارة لدى مراقب الشركات مسجلة تحت الرقم (٤١٠) بتاريخ ٨ حزيران ٢٠٠٦، إن رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقسم الى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في المساهمة بشركات أخرى والمشاركة مع الغير، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها، إدارة واستثمار وتملك وإيجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية، توكيل الشركات الحليفة والتابعة، رهن الاموال المنقولة وغير المنقولة ضمانا لديون الشركات الحليفة والتابعة حسب القوانين والانظمة، كفالة ديون الشركات الحليفة والتابعة بما يحق المصلحة، تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة، وشراء وتملك الاسهم والسندات والاوراق المالية.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

٢- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

يمر تطبيقها للفترات السنوية التي
تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢١) عدم قابلية صرف العملة ١ كانون الثاني ٢٠٢٥

المعيار الدولي لاعداد للتقارير المالية رقم (١٨) العرض والاخصاح في القوائم المالية ١ كانون الثاني ٢٠٢٧

تعديل على المعيار الدولي المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) فيما يتعلق

باحتمال بيع الموجودات او المساهمة بها من المستثمر تم ارجاء السريان لاجل غير مسمى

تتوقع الادارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدئي.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناء على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني. لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة، إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي : -

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

أساس توحيد البيانات المالية المرحلية الموحدة

تتألف البيانات المالية المرحلية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة).

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها.
- القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه. عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي :

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مالكي الشركة ومالكي الحصص غير المسيطرة، إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في أرصدة الأطراف غير المسيطرة.

حيثما لزم الأمر، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة الأم.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي للشركة
شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية	الأردن	٢٠١٧	%١٠٠	سياحية
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية
شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠٠٨	%١٠٠	عقارية
شركة اوتاد للمقاولات الانشائية	الأردن	٢٠٠٩	%١٠٠	مقاولات
شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري	الأردن	٢٠٠٧	%١٠٠	عقارية
شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية)	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية
شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية)	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية
شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعرّف بها في بنود الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المستقباه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تمثل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الآخر في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، فإن شروطها التعاقدية يجب أن تؤدي إلى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما إذا كانت الموجودات المعترف بها حديثاً تشكل جزءاً من نموذج أعمال قائم أو أنها تعبر عن بداية نموذج أعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج أعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة أي تغيير في نماذج أعمالها.

عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة للمعترف بها سابقاً في الدخل الآخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة للمعترف سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

تعرض أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للانخفاض في القيمة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

إعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الاعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتبار من اليوم الاول من الفترة المالية الاولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه إعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظرا لعدم وجود تغييرات في نموذج الاعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم إجراء إعادة تصنيف.

انخفاض القيمة

ان المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

- نقد وإرصدة لدى البنوك
- ذمم تجارية مدينة وأخرى، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة او الممنوحة المتدنية في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل مفصل فيما يلي)، يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسارة بقيمة تعادل :

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة ١) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، أي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار اليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والذمم المدينة التجارية والاخرى والمطلوبات من جهات ذات علاقة بمبلغ يعادل قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر هذه الموجودات.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على أنها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للأصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للأصول. بالنسبة لأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الآخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود أو تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك اية معلومات حول توقعات مستقبلية.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على أنها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالإضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية أو المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتماب الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن أهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستمد هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر أي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي. ويشار إليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت أدوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث أو أكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، أو عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية إلى منشأة أخرى. إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصصة المحتفظ بها من الموجودات إضافة إلى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. إذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدينة في الأرباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، فإن الأرباح أو الخسائر المسجلة سابقاً في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، لا يتم إعادة تصنيفها ضمن بين الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح المستبقة.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالنقد والأرصدة لدى البنوك، الذمم التجارية المدينة وأخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الآخر.

تعتبر الشركة أن أداة الدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلاً لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

يتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة في المعلومات المالية على النحو التالي :

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنوك) : كخصم من اجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر : لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث ان القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ اعادة التقييم في مخصص اعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الاخر.

الاعتراف بالإيرادات والمصاريف

يتم تحقيق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثقة.

يتم احتساب إيراد الإيجارات على أساس قيمة البذل المقبوض أو المتوقع قبضه على أساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الإيجار.

يتم الاعتراف بالمصاريف على أساس الاستحقاق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف. ان نتائج الاعمال الفعلية من الممكن ان تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند اعداد البيانات المالية الموحدة قامت الادارة بإتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية الموحدة.

الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

• تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس اداؤها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما إذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا لموجودات المرحلة ١، او خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة ٢ او المرحلة ٣. ينتقل الاصل الى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبني. لا يحدد المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما اذا كانت مخاطر الائتمان لأي من الموجودات قد ارتفعت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبني، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ يعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين ١٢ شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، او العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• النماذج والافتراضات المستخدمة :

تستخدم الشركة نماذج وافتراضات متنوعة لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وكذلك لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. وينطبق الحكم عند تحديد أفضل النماذج الملائمة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تتضمن افتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩
فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على
المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :

- تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من انواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة
بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى افتراضات
الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

• احتمالية التعثر :

تشكل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديرا لاحتمالية التعثر عن السداد
خلال افق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات المتعلقة بالظروف المستقبلية.

• الخسارة عند التعرض :

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديرا للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. ويستند الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة
وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها، مع الاخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الاضافية والتعديلات الائتمانية المتكاملة.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور
أو أقل.

المستودع

تظهر البضاعة في المستودعات بالتكلفة، أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل ويتم تحديد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، يتم تكوين مخصص خسائر ائتمانية عندما
يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

الذمم الدائنة

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

المصاريف

يتم إظهار المصاريف في قائمة الدخل وفقاً لطبيعتها والتي تتكون بشكل رئيسي من الرواتب والأجور والإستهلاكات والإيجارات، ويتم تصنيف وإظهار المصاريف الأخرى كمصاريف إدارية وتشغيلية أخرى.

موجودات غير ملموسة

يتم تصنيف الموجودات غير الملموسة على أساس تقدير عمرها الزمني لفترة محددة أو لفترة غير محددة. ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر زمني محدد خلال هذا العمر ويتم قيد الإطفاء في قائمة الدخل الشامل الموحدة. أما الموجودات غير الملموسة التي عمرها الزمني غير محدد فيتم مراجعة التدني في قيمتها في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

تمثل المشاريع تحت التنفيذ إجمالي المبالغ التي لم يصدر بها فواتير والمتوقع تحصيلها من العملاء مقابل العمل المنجز المتعاقد عليه لتاريخه. يتم قياسها بالكلفة مضافاً إليها الأرباح المعترف بها لتاريخه مطروحاً منها الأعمال المنجزة والخسائر المعترف بها. تشمل الكلفة جميع التكاليف ذات العلاقة المباشرة لمشروع محدد والمصاريف الموزعة المباشرة وغير المباشرة والتي حدثت ضمن أنشطة العقد بناءً على الطاقة الإنتاجية الطبيعية.

يتم عرض المشاريع تحت التنفيذ كبند منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة لجميع العقود التي تجاوزت تكاليفها المتكبدة والأرباح المعترف بها أعمالها المنجزة، إذا تجاوزت الأعمال المنجزة التكاليف المتكبدة والأرباح المعترف بها، عندها يتم عرض الفرق كإيرادات مستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة.

استثمارات في أراضي

الإستثمارات في أراضي هي عبارة عن أراضي يتم اقتناؤها أما لكسب إيرادات إيجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولايستخدم في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

يتم إظهار الإستثمارات في أراضي بشكل أولي بالكلفة، ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي يتم تقديرها سنوياً من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

يتم الاعتراف بالاستثمارات في أراضي كموجودات فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمارات في أراضي إلى المشروع ويمكن قياس تكلفة الاستثمار في أراضي بموثوقية ويتم تسجيلها مبدئياً بكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الاستثمارات في أراضي بحسب نموذج الكلفة.

عقارات معدة للبيع

يتم الاعتراف بالعقارات المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.

تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في مسيل حيازة الأرض وتكاليف البناء من قبل المجموعة.

تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

الجهات ذات العلاقة

يتم تحديد والإفصاح عن الجهات ذات العلاقة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لتعريف عن الجهات ذات العلاقة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، ويتم تحديد والموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

القروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تكاليف الاقتراض

تكاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع، تتم رسميتها كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروف في السنة التي تكبدت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من المربحة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على تسهيلات.

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم تسجيل التعويضات السنوية المدفوعة للموظفين الذين يتركون الخدمة على حساب مخصص ترك الخدمة عند دفعها، ويتخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المستدرك في قائمة الدخل شاملاً موحدة عند دفعها. ويتم أخذ مخصص الالتزامات المترتبة على المجموعة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

مخصص إجازات الموظفين

يتم تسجيل مخصص إجازات للموظفين وفقاً لتعليمات المجموعة الداخلية ويتم تحويل المبالغ لهذا المخصص طبقاً لمبدأ الاستحقاق.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

معدل الاستهلاك السنوي	
٢%	الطاقة الشمسية
١٥%	أجهزة ومعدات
٩ - ١٥%	اثاث ومفروشات
١٥%	سيارات
١٠%	كرفانات
٢%	مباني
١٠%	ملاعب ومساح
٢٠%	أدوات ولوازم مطبخ
١٠ - ٣٥%	أجهزة حاسوب وبرامج الكترونية
١٥%	ديكورات ومزروعات
١٠%	عدد وأدوات
٢٠%	أصول ثابتة أخرى

يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي، مجمل الربح والخسارة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

الاستثمار في الشركات الحليفة

ان الشركة الحليفة هي شركة تتمتع المجموعة بتأثير جوهري عليها وهي ليست شركة تابعة او حصة في شركة ائتلاف. ان التأثير الجوهري هو المقدرة على المساهمة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للجهة المستثمر فيها، وليس السيطرة او السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

يتم دمج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الحليفة او شركات الائتلاف في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقا للمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (٥)، الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة. وفقا لطريقة حقوق الملكية، يتم ادراج الاستثمار في الشركة الحليفة او شركة الائتلاف مبدئيا في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقا لادراج حصة المجموعة في الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر للشركة الحليفة.

مشاريع تحت التنفيذ

هي كافة الأصول تحت الإنشاء والتي تقوم المنشأة بالإنفاق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج في الميزانية في جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسملة كافة النفقات وتحول القيمة كاملة الى بند الأصول الثابتة

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعه من العناصر في المجموعة تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في شراء الاراضي والعقارات وتطويرها والمتاجرة بها بالإضافة الى الاستثمار في الاسهم والسندات وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته واللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الإحتقاق. يتم إحتساب مخصص الضريبة على اساس صافي الربح المعدل. وتطبقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار أردني الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية الى الدينار أردني الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهرى لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم الاعتراف بالإيجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة عقد الإيجار وذلك للحصول على معدل دوري ثابت للفائدة المستحقة على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة. يحتسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر، بطريقة القسط الثابت.

تقاس التزامات عقود الإيجار التشغيلية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية، حيث تخصص دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار. وإذا تعذر تحديد هذا المعدل، يستخدم معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وإحكام مماثلة.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي و ذلك باستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل هي عقود ايجار لمدة ١٢ شهرا أو اقل.

٤- الملكية والامتلاك

22

1

شركة البيرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣	أراضي	المطابقة المسجلة	أجزاء ومعدات	الثقل	مبانيات	كروانات	مالي	ملاصق ومساكن	مطبخ	أدوات ولوازم	أجهزة حاسوب	ديكورات	عدد ولوات	المجموع
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١٠٠,٧٢,٣٤٩	٧٥٩,٩٣٠	١١٣,٦١٧	٦٦٥,٨٩٤	١٤٩,٩٠٩	١٨٥,٩١٢	٧,٣١١,٢٩٦	٧,٩٠,٧٤	٩٦,٠٣٥	٢٣٨,٢٩٩	٢٨٠,٠٥٩٩	١,٢٢٩,٦٨	١,٨٠٠,٥٩٩	٢٣,٢٢١,٤٣٢
إضافات	-	-	١,٧٦٠	٣٢,٤٧٩	-	٣,٦٠٠	٨٥,٣٣٣	١,٢٩٣	٧,٤٤٨	٤,١١٣	١,٤٩٦	-	٢٢,٢٤٦	١٥٩,٧٦٨
استعدادات	-	-	(١,٨٨١)	(٣,٦٧٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٥,٥٥١)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	١٠٠,٧٢,٣٤٩	٧٥٩,٩٣٠	١١٢,٩٤٦	٦٩٤,٧٠٣	١٤٩,٩٠٩	١٨٩,٥١٢	٧,٣٩٦,٦٢٩	٧١,٠٣٦٧	١,٠٣,٤٨٣	٢٣٢,٤١٢	٢٣٢,٤١٢	١,٢٣,٥٦٤	١,٨٢٢,٨٤٥	٢٣,٣٧٥,٦٤٩
الاستهلاك المتراكم:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
استهلاكات	-	٢٢,٧٩٨	١٢,٠٥١	٨٢,٠١٠	١٤,٥٦٥	٤,٩٥٧	١٤٥,٠٧٥	١٤,١٨٧	١٤,٩٠٦	٢٤,٢٤٥	٤٩,٠٨٨	٢٤٨,٣٤٤	١,١٢,٠٥٧٥	٢,٠٨,١٦٧
استعدادات	-	-	-	(٢,٦٧٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٤,٥٢٩)
الرصيد في ٣١ كانون الأول	-	٢٠,٧٩٤	١٠٢,٤٧٤	٥٢١,٩٥٥	١٢٤,٦٨٦	١٨٤,٣٦١	٧٧٨,٦٥٨	١٠٢,٧١٢	٥٨,٣٠٦	٢٣٢,٤١٢	٢٣٢,٤١٢	٢٩٧,٤٣٢	١,٣٩٦,٥٠٣	٢,٣٧,٢٩٣
القيمة المتبقية كما في ٣١ كانون الأول	١٠٠,٧٢,٣٤٩	٢٩٩,١٣٦	١٠,٤٧٢	١٦٧,٧٤٨	٢٥,٢٢٣	١٦١,١٥١	٦,٥١٧,٩٧١	٦٠,٦,٦٥٥	٤٥,١٧٧	-	-	٩٣٢,١٣٢	٤٣,٣٤٢	١٩,٦٦٩,٣٥٦

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٥- الموجودات غير الملموسة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	علامات تجارية
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	

٦- المشاريع تحت التنفيذ

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣,٨٥٨,٠٠٠	٣,٨٥٨,٠٠٠	أراضي
١٣,٦٠٩,٤٩٨	١٣,٧٠٨,٧٣٩	تكاليف إنشاءات
١٧,٤٦٧,٤٩٨	١٧,٥٦٦,٧٣٩	

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٧,٢٦٢,٩٦٦	١٧,٤٦٧,٤٩٨	الرصيد في بداية السنة
٢٠٤,٥٣٢	٧٠٣,٧٣٥	إضافات
-	(٦٠٤,٤٩٤)	تحويلات إلى مشاريع تحت التنفيذ
١٧,٤٦٧,٤٩٨	١٧,٥٦٦,٧٣٩	الرصيد في نهاية السنة

يمثل هذا البند في معظمه كلفة أراضي وأعمال التصاميم والإنشاءات والمصاريف المباشرة الأخرى لغاية تنفيذ مشروع البرج التجاري الخاص بشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) بموجب عقد استئجار تمويلي لقطعة أرض مع شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٤ أيلول ٢٠٠٨.

تبلغ الكلفة المتوقعة لانتهاء مشروع برج الديرة ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ويتوقع الانتهاء منه خلال سنة ٢٠٢٥.

بلغت القيمة العادلة للمشروع ٢١,٤٥٨,٢٧٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ وفقاً لم توسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٧- الاستثمارات العقارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥

أراضي

ان تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤
١١,٥٤٨,٠١٢	٩,٠٥٤,٨٣٥
-	-
(٢,٤٩٣,١٧٧)	-
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥

الرصيد في بداية السنة

المحول من أراضي معدة للبيع

كلفة أراضي مبيعة

٨- ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي

٢٠٢٣	٢٠٢٤
١٤,٩٠٦,٤٨٩	٧,٩٩٩,٤١١
(٦٦٤,١٩٣)	(٦٦٤,١٩٣)
١٤,٢٤٢,٢٩٦	٧,٣٣٥,٢١٨

كلفة الأراضي والتحسينات *

مخصص تدني **

* ان تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤
١٨,٠٦١,٢٦٨	١٤,٩٠٦,٤٨٩
(٢,٧٥٣,٢٤٩)	(٢,٠٨٠,٣٦٠)
٥٩٨,٤٧٠	-
-	(٤,٨٢٦,٧١٨)
١٤,٩٠٦,٤٨٩	٧,٩٩٩,٤١١

الرصيد في بداية السنة

المحول الى كلفة مبيعات

تحسينات وتكاليف تمويل

تحويلات الى أراضي معدة للبيع

الرصيد في نهاية السنة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

** ان تفاصيل الحركة على مخصص التتني كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٥٩,٣٥٧	٦٦٤,١٩٣	الرصيد في بداية السنة
-	-	مخصص خلال السنة
(١٩٥,١٦٤)	-	كلفة اراضي مباحة
٦٦٤,١٩٣	٦٦٤,١٩٣	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة لقطع الاراضي المستأجرة تمويليا ١٥,٨١٧,٤٠٣ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقا لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.

٩- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٨٨	٥٠٠	اسهم متوفر لها اسعار سوقية
٦٣,٠٦٣	٦٣,٠٦٣	اسهم غير متوفر لها اسعار سوقية
٦٣,٦٥١	٦٣,٥٦٣	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

١٠ - الأراضي المعدة للبيع

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩,٥٠٠,٩١٨	١٤,٢٦٤,٤٣٥	أراضي *
(٣٦٤,٣٢٩)	(٢,٣٦٤,٣٢٩)	مخصص تدني أراضي **
٩,١٣٦,٥٨٩	١١,٩٠٠,١٠٦	

* يوجد شقتين مملوكتين للشركة تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني، قامت الإدارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً.

* يتضمن هذا البند كلفة أراضي بقيمة ٤٠٨,٢٩٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح الشركة بعد. والتي تمثل جزء من قيمة الأراضي المحولة من شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الأصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات وشركة بيت التمويل الكويتي - الأردن، وعلى ان يتم نقل ملكية هذه الأراضي خلال عام ٢٠٢٤.

* ان تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩,٩٣٢,٣٠٥	٩,٥٠٠,٩١٨	الرصيد في بداية السنة
٨,٦٣٢	-	تحسينات
-	٤,٨٢٦,٧١٨	المحول من ممتلكات ومعدات بموجب عقد استئجار تمويلي
(٤٤٠,٠١٩)	-	كلفة أراضي مباحة
-	(٦٣,٢٠١)	محول الى كلفة مبيعات
٩,٥٠٠,٩١٨	١٤,٢٦٤,٤٣٥	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة للأراضي ١٢,٤٨٢,٥٩٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

** ان تفاصيل الحركة على مخصص التدني كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤٠٨,٠٩٨	٣٦٤,٣٢٩	الرصيد في بداية السنة
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	مخصص تدني خلال السنة
(٤٣,٧٦٩)	-	رد مخصص انتفت الحاجة اليه
٣٦٤,٣٢٩	٢,٣٦٤,٣٢٩	

١١ - المخزون

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٤٥,٧٤٣	١٠١,٦٦٩	عدد وادوات
٢٤٥,٧٤٣	١٠١,٦٦٩	

١٢ - المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٥٦,٩٩٩	١٤٠,٥٠٨	دفعات مقدمة موردين
١٥٢,٨١٥	١١٦,٤٦١	تأمينات مستردة
٤٤,٥٦٩	٤٤,٥٦٩	شقق متاجرة
٣٧٥,٠١٣	٤٣٥,٨٩٠	محتجزات
٢٩,٩٣٥	٧١,٦٥٨	مصاريف مدفوعة مقدما
٧٦٧,٨٣١	٧٦٧,٠٨٥	امانات ضريبة دخل ومساهمة وطنية
٣,٠١٠	-	تأمينات نقدية
٩١,٨٦٦	٣٨٧,٠١٦	تأمينات وكفالات
٢٦,٢٨٠	١١,٢٧٨	ذمم موظفين
٧,٥٧٤	-	دفعات على حساب استثمار
١٦,٩١١	١٧,٤٨٩	اخرى
١,٦٧٢,٨٠٣	١,٩٩١,٩٥٤	
(٤٤,٥٦٩)	(٦٢,٣٤٠)	مخصص تدني
١,٦٢٨,٢٣٤	١,٩٢٩,٦١٤	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

١٣- المدينون

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٩١,٠٦٦	٢٧٢,٣٦٥	ذمم اعضاء نادي ديونز
٥٤٧,٥٢٧	٢٧٨,٥٣٠	مطلوب من عملاء على عقود انشاء
-	(٣٨,٣٧١)	مخصص ذمم مدينة (نادي ديونز)
٧٩,٦٥٢	-	اخرى
٩١٨,٢٤٥	٥١٢,٥٢٤	

١٤- النقد وما في حكمه

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠٢,٥٢٩	٢٣٤,٤١٦	نقد لدى البنوك
١,٧٥٧	٢,٤٩٨	نقد في الصندوق
١٠٤,٢٨٦	٢٣٦,٩١٤	

١٥- علاوة الاصدار والاحتياطيات

علاوة الاصدار

ان علاوة الاصدار ناتجة عن اصدار بعض الاسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار .
قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٥ نيسان ٢٠٢٢ اطفاء الخسائر المتراكمة للشركة حيث تم تنفيذ وإثبات هذا القرار بتاريخ ٢٨ نيسان ٢٠٢٢ وذلك بإطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة والبالغة ٥,٩٩٥,١٩٧ دينار اردني (والذي يمثل رصيد الخسائر المتراكمة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وفقا لآخر قوائم مالية مدققة قبل التعديل) وذلك في حساب علاوة الاصدار .

كما صادقت الهيئة العامة بالاجماع بتاريخ ٢٥ نيسان ٢٠٢٢ على توزيع ارباح نقدية على المساهمين بنسبة ٤٪ من رأس المال والبالغة قيمتها ١,٦٠٠,٠٠٠ دينار اردني وذلك من حساب علاوة الاصدار، مشيرين الى انه تم تنفيذ هذا القرار بعد اخذ موافقة دائرة مراقبة الشركات.

الاحتياطي الاجباري

تمثل المبالغ المجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الارباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه ان يبلغ حساب الاحتياطي الاجباري المجتمع ما يعادل ٢٥٪ من رأس مال الشركة المصرح به الا انه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة المتوى الى ان يبلغ هذا الاحتياطي مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الاخرى ان تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية اطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على ان يعاد بناؤه وفقا لاحكام القانون.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

الاحتياطي الاختياري

تمثل المبالغ المجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية الصافية بنسبة لا تزيد عن ٢٠٪ خلال السنة والسنوات السابقة. يستخدم الاحتياطي الاختياري في الأغراض التي يقررها ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

١٦- القروض والمرابحة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣		٣١ كانون الأول ٢٠٢٤		
قروض ومرابحة	اقساط تستحق	قروض ومرابحة	اقساط تستحق	
طويلة الاجل	خلال عام	طويلة الاجل	خلال عام	
١٠,٨٤٠,٦٧٩	١,٢٤٠,٠٠٨	٧,١٢٤,٨٦٢	٣,٦٢٢,٩٨٦	بنك المال الاردني
-	-	٣,٣٦٢,٥٩٤	١,١١٧,٤٠٦	البنك التجاري الاردني
-	-	٤٩٩,٥٤٥	-	بنك صفوة الاسلامي
١٠,٨٤٠,٦٧٩	١,٢٤٠,٠٠٨	١٠,٩٨٧,٠٠١	٤,٧٤٠,٣٩٢	

ان هذه القروض مضمونة برهن من الدرجة الاولى على اراضي وعقارات الشركة الام والشركات التابعة، تتراوح اسعار فائدة القروض بالدينار من ٩,٥٪ الى ١١,٧٥٪.

١٧- التسهيلات الائتمانية بالمرابحة

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
قصيرة الاجل	طويلة الاجل	قصيرة الاجل	طويلة الاجل	
١٠٠,٠٠٠	-	-	-	البنك الاسلامي الاردني
-	٥٤٤,٩٤٠	-	-	بنك صفوة الاسلامي
١٠٠,٠٠٠	٥٤٤,٩٤٠	-	-	

حصلت شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على تسهيلات ائتمانية بالمرابحة من البنك الاسلامي الأردني لتمويل مشروع الشركة بسقف ٨,٨٥٠,٠٠٠ دينار أردني وبنسبة مرابحة ٦.٨٪ سنوياً من قيمة التسهيلات ولمدة سبعة سنوات متضمنة فترة سماح لمدة سنتين، التسهيلات ممنوحة بضمانة رهن من الدرجة الاولى للأرض المقام عليها المشروع.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

١٨ - التزامات عقود استئجار تمويلي

٢٠٢٣		٢٠٢٤		بنك صفوة الاسلامي
طويلة الاجل	قصيرة الاجل	طويلة الاجل	قصيرة الاجل	
٦,٢١٦,٨٠٥	١,٩٨٠,٧٨١	٤,٧٧١,٣٥٧	١,٨٣٥,٠٨٥	
٦,٢١٦,٨٠٥	١,٩٨٠,٧٨١	٤,٧٧١,٣٥٧	١,٨٣٥,٠٨٥	

ان هذه التمويلات مضمونة برهن من الدرجة الاولى على اراضي وعقارات الشركة الام والشركات التابعة، تتراوح اسعار فائدة القروض بالدينار من ٩,٥ ٪ الى ١١,٧٥ ٪.

١٩ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٨٠,٧١٠	٦٢٢,٢٧٦	مصاريف مستحقة
٥٣٥,٧٧٥	٤٤٩,٣٥٤	ايرادات مؤجلة
٤٢,٠٠٠	٤٦,٠٣٦	مخصص التزامات محتملة
١٤٢,٧٢٣	٧٠,٦٣٩	امانات ضمان اجتماعي
٦٢٧,٧٢١	٦١٢,٠٤٨	امانات مساهمين
٢٢٦,٩٥٧	٢١٥,٥٥٥	محتجزات مقاولين
١٣,٨٦٣	٩٧,٢٢٣	امانات ضريبة مبيعات
٥٥,٨٣٩	٧٢,٣٤٧	امانات ضريبة دخل
٢٤٣,٨٧٠	-	مخصص ضريبة دخل ومساهمة وطنية
٦٤,٢٢٠	٨٨,١٩٢	بدل خدمات
-	١١,٣٠٠	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
٢,٨٣٣,٦٧٨	٢,٢٨٤,٩٧٠	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٢٠ - الإيرادات والكلفة التشغيلية

إيرادات	كلفة الإيرادات التشغيلية	مجمّل الربح
٢,٩٥٠,١٩٥	(٢,٣٨٧,٦٨٠)	٥٦٢,٥١٥
١,٢٩٣,٥٤٩	(١,٢٦٣,٣٢٠)	٣٠,٢٢٩
٢,٣٥١,٦٣١	(٢,٣٢٤,٨٨٨)	٢٦,٧٤٣
٦,٥٩٥,٣٧٥	(٥,٩٧٥,٨٨٨)	٦١٩,٤٨٧

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

مبيعات أراضي

أعمال مقاولات

أعمال الاستثمارات السياحية

إيرادات	كلفة الإيرادات التشغيلية	مجمّل الربح
٨,٢٠١,٠٥٥	(٦,٤٧٩,٩١٢)	١,٧٢١,١٤٣
٣,١٨٠,٣٥٠	(٣,٠١٩,٣٢٥)	١٦١,٠٢٥
٢,٣٦٨,٠٩١	(٢,٢٣٨,٢٤٢)	١٢٩,٨٤٩
١٣,٧٤٩,٤٩٦	(١١,٧٣٧,٤٧٩)	٢,٠١٢,٠١٧

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

مبيعات أراضي

أعمال مقاولات

أعمال الاستثمارات السياحية

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢١- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٤٠,٢٣٧	٥٦٠,٠٤١	رواتب واجور وملحقاتها
٩٣,٩٣٢	١٠١,٦٧٤	رسوم وريخص واشتراكات
٣٥,٨٢٦	٣٦,١٤٠	تقفلت اعضاء مجلس الادارة
٣٦,١٤٧	٥٠,٥٢٢	اتعاب مهنية
١,٣٩٢	٣,٩٥٠	دعاية واعلان
٤٢,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	ايجار
١٣٥,٦٢٣	١٤١,٢٤٢	اتعاب محاماة واستشارات قانونية
٣٠,٣٠٢	١٢,٦٣٧	استهلاك
٤,٧٨٨	٣,٨٠٥	ضيافة ونظافة
٨,٨١٥	٦,٤٣١	قرطاسية ومطبوعات
٥,٤٢٥	٥,٢٠٩	كهرباء ومياه
٤٢,٢٦٩	٥٢,٢٥٣	سفر وتقفلت
١١,١٨٥	١٣,٥٤٠	بريد وهاتف
٣,٣٦٥	-	تبرعات
٣,٩٦٤	٥,٢٩٧	صيانة
٨,٢٤٨	٢,١١٥	مصاريف سيارات
٢,٣٢٥	١٥,٨٠٥	تقدير اراضي
٥١,٥٢٩	٥٤,٤٨١	اخرى
١,١٥٧,٣٧٢	١,٠٨٥,١٤٢	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٢- ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

إن حركة مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة هي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٠٣,٧٩٣	٢٤٣,٨٧٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٧٧,٤٣٨)	(٢٢٢,٠٣٩)	المسدد خلال السنة
١٧,٥١٥	١,٤٢٦	المخصص للسنة
٢٤٣,٨٧٠	٢٣,٢٥٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

انتهت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (الشركة الام) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ اما بالنسبة لعام ٢٠٢٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائره ضريبه الدخل والمبيعات ولم تتم مراجعتها حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٠ ، اما بالنسبة للاعوام ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣.

انتهت شركة أوتاد للمقاولات الانشائية (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ ، اما بالنسبة لعام ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٩ ، اما بالنسبة لعامي ٢٠٢٠ و ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة، واما بخصوص عامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ فقد تم قبولهم من قبل الدائرة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

انهت شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣.

انهت شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢، اما بالنسبة لعام ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انهت شركة الساقبي للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية) (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣.

انهت شركة الزنيق للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية) (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣.

انهت شركة شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٨، اما بالنسبة للاعوام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

٢٣- الوضع القانوني للشركة والشركات التابعة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة وشركاتها التابعة :

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الشركة وشركاتها التابعة على الغير بمبلغ و قدره ٧٣,١٩٦ دينار اردني.

- ملخص القضايا المرفوعة من قبل الغير على الشركة وشركاتها التابعة :

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة وشركاتها التابعة بمبلغ و قدره ٢١٤,٧٨٩ دينار اردني.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٤- تعديل القوائم المالية لعام ٢٠٢٣

قامت إدارة الشركة خلال السنة الحالية بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ (ضرائب الدخل) على حساباتها وذلك بأثر رجعي للسنوات السابقة مما أدى الى تعديل القوائم المالية على النحو التالي :

	قبل التعديل كما في ٣١	بعد التعديل كما في ٣١	الاثـر بعد التعديل
	كانون الأول ٢٠٢٣	كانون الأول ٢٠٢٣	
الوفر الضريبي	-	٥٥٨,٨٢٣	٥٥٨,٨٢٣
خسارة السنة	(٨٠٢,٣٩١)	(٢٤٣,٥٦٨)	٥٥٨,٨٢٣
خسائر متراكمة	(٤,٧٥٤,٣٤٧)	(٢,٧٦٣,٠٠٩)	١,٩٩١,٣٣٨
موجودات ضريبية مؤجلة	-	١,٩٩١,٣٣٨	١,٩٩١,٣٣٨

٢٥- الادوات المالية

مخاطر سعر الفائدة

تنتج مخاطر اسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في اسعار الفائدة على ربح او خسارة الشركة او القيمة العادلة للادوات المالية. وحيث ان معظم الادوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية خسائر الشركة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في اسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر تقلب اسعار العملات

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الادوات المالية بسبب تقلبات اسعار العملات الاجنبية، حيث ان معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الاردني والدولار الامريكي وحيث ان سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الامريكي، فإن الارصدة في الدولار الامريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الاجنبية وان حساسية خسائر الشركة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في اسعار صرف العملات الاجنبية يعتبر غير جوهري.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع الشركة بأداء مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم المدينة ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة والحسابات لدى البنوك وإرصدة مدينة أخرى والاستثمارات في أدوات الدين.

مخاطر السيولة

أن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. أن إدارة الشركة تكمن في التأكد قدر الامكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة.

يلخص الجدول ادناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في ٣١ كانون الأول على اساس السنة المتبقية للاستحقاق التعاقدية واسعار الفائدة السوقية الحالية :

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
: ٢٠٢٤			
أدوات لا تحمل فائدة	٤,٨٢٩,١٣٢	٣٣٣,١٢٢	٥,١٦٢,٢٥٤
أدوات تحمل فائدة	٦,٥٩٩,٠٦٤	١٥,٧٥٨,٣٥٨	٢٢,٣٥٧,٤٢٢
المجموع	١١,٤٢٨,١٩٦	١٦,٠٩١,٤٨٠	٢٧,٥١٩,٦٧٦
: ٢٠٢٣			
أدوات لا تحمل فائدة	٥,٩٠٠,٦٥٢	-	٥,٩٠٠,٦٥٢
أدوات تحمل فائدة	٣,٣٤٨,٥٨٥	١٧,٦٠٢,٤٢٤	٢٠,٩٥١,٠٠٩
المجموع	٩,٢٤٩,٢٣٧	١٧,٦٠٢,٤٢٤	٢٦,٨٥١,٦٦١

التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعة من العناصر في الشركة تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة تتميز عن باقي القطاعات في البيانات الاقتصادية الأخرى وهذا ما يعرف بالقطاع الجغرافي.

القطاع الجغرافي: تمارس الشركة نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

القطاع التشغيلي: وتشمل الشركة على قطاعات الأعمال الرئيسية التي تتمثل بالعقارات والمقاولات والاستثمارات السياحية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	عقارات	مقاولات	استثمارات سياحية	المجموع
صافي مجمل الربح	٥٦٢,٥١٥	٣٠,٢٢٩	٢٦,٧٤٣	٦١٩,٤٨٧
مصاريف إدارية	(٤٣٩,٤٩٠)	(١٠٤,٣٩٤)	(٥٤١,٢٥٨)	(١,٠٨٥,١٤٢)
مصاريف بيع وتسويق	-	-	(١٩,٠٨٩)	(١٩,٠٨٩)
مخصص تدني اراضي معدة للبيع	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)
مصاريف مالية	(٥٢٧,٦٢٤)	(١,٣١٤)	(٨٠٣,٩٥٧)	(١,٣٣٢,٨٩٥)
إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي	(٥٤,٢٤٧)	٥٤,٩٧٣	(٢٣,٠٨٤)	(٢٢,٣٥٨)
خسارة القطاع قبل الضريبة	(٢,٤٥٨,٨٤٦)	(٢٠,٥٠٦)	(١,٣٦٠,٦٤٥)	(٣,٨٣٩,٩٩٧)
الوفر الضريبي	٥١٦,٢٨٦	-	٢٨١,٨٧٤	٧٩٨,١٦٠
ضريبة دخل ومساهمة وطنية	(١,٤٢٦)	-	-	(١,٤٢٦)
خسارة القطاع	(١,٩٤٣,٩٨٦)	(٢٠,٥٠٦)	(١,٠٧٨,٧٧١)	(٣,٠٤٣,٢٦٣)
إجمالي موجودات القطاع	٤٢,٦٤٣,٧٨٩	١,٣٠٦,١١٤	٢٨,٦٥٢,٠٢٩	٧٢,٦٠١,٩٣٢
إجمالي مطلوبات القطاع	١٠,٧١٦,٢٠٩	٩٧٤,٣٩٨	١٥,٨٢٩,٠٦٩	٢٧,٥١٩,٦٧٦

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	عقارات	مقاولات	استثمارات سياحية	المجموع
صافي مجمل الربح	١,٧١٨,٢٥٩	١٦٣,٩٠٩	١٢٩,٨٤٩	٢,٠١٢,٠١٧
مصاريف إدارية	(٦٣١,١٩١)	(٩٣,٩٨١)	(٤٣٢,٢٠٠)	(١,١٥٧,٣٧٢)
مصاريف بيع وتسويق	-	-	(٣٦,٢٣٢)	(٣٦,٢٣٢)
مصاريف مالية	(٣٨٤,٦٥٨)	(٢,٢٦٥)	(١,١٦٤,٧١٩)	(١,٥٥١,٦٤٢)
إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي	(١٠,٩٧٤)	٦,٨٤٦	(٤٧,٥١٩)	(٥١,٦٤٧)
ربح / (خسارة) القطاع قبل الضريبة	٦٩١,٤٣٦	٧٤,٥٠٩	(١,٥٥٠,٨٢١)	(٧٨٤,٨٧٦)
الوفر الضريبي	٣٠٥,٧٥٣	-	٢٥٣,٠٧٠	٥٥٨,٨٢٣
ضريبة دخل ومساهمة وطنية	(١,٨٦٨)	(١٥,٦٤٧)	-	(١٧,٥١٥)
ربح / (خسارة) القطاع	٩٩٥,٣٢١	٥٨,٨٦٢	(١,٢٩٧,٧٥١)	(٢٤٣,٥٦٨)
إجمالي موجودات القطاع	٤٦,٧٤٥,٢٠٩	١,٢٢٢,٠٢١	٢٧,٠١٠,٠٣٨	٧٤,٩٧٧,٢٦٨
إجمالي مطلوبات القطاع	١١,٥٤٥,٢٢٥	١,٣٧٩,٣١٤	١٣,٩٢٧,١٢٢	٢٦,٨٥١,٦٦١

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والأرصدة الدائنة الأخرى.

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٦٣,٠٦٣	٥٠٠	-	٦٣,٥٦٣
٦٣,٠٦٣	٥٠٠	-	٦٣,٥٦٣

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٦٣,٠٦٣	٥٨٨	-	٦٣,٦٥١
٦٣,٠٦٣	٥٨٨	-	٦٣,٦٥١

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
الشامل الآخر

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
الشامل الآخر

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢٣.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وخسائر متراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة لا يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية من خلال إصدارات دين جديدة.

إدارة المخاطر المالية

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عما يلي :

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعمود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

٢٦- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٣ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

٢٧- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٥ نيسان ٢٠٢٥ وتمت الموافقة على نشرها.

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE
DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AND CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S
REPORT
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024**

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S
REPORT**
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024

INDEX	PAGE
Independent Certified Public Accountant's Report	1 – 3
Consolidated Statement of Financial Position	4
Consolidated Statement of Comprehensive Income	5 – 6
Consolidated Statement of Owners' Equity	7
Consolidated Statement of Cash Flows	8
Notes to the Consolidated Financial Statements	9 – 36

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S REPORT

To the Shareholders
Deera Investment and Real Estate Development Company
(Public Shareholding Company)

Report on auditing the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Deera Investment and Real Estate Development Company (P.L.C), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2024, and the related consolidated statements of comprehensive income, consolidated statement of shareholders' equity and consolidated statement of cash flows, for the year then ended, and the notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the statement of financial position of Deera Investment and Real Estate Development Company (P.L.C), as of December 31, 2024, and its financial performance and cash flows for the year then ended are in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis for Opinion

We conduct our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in Auditor's Responsibilities for the audit of the Financial Statements. We are independent from the Company in accordance with International Standard Board Code of Ethics for professional accountants ("the code") and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the code.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide basis for our audit opinion.

Emphasis of Matter

1. As stated in note No. (10) on the financial statements, there are two apartments for Al-Deera Real Estate Investment and Development Company (a public limited company) that were sold during the year 2018 under irrevocable agencies authenticated by the Ministry of Justice for a value of 200,000 JOD. The management recognized the revenue resulting from the sale process due to the management's belief that all material risks were transferred to the buyer and that the full price was collected and that the price paid cannot be recovered later under any circumstances.

2. As indicated in note No. (10) to the financial statements, there are lands prepared for sale, the cost of which during the year amounted to 408,290 JOD, the ownership of which has not been transferred to Al-Deera Investment and Real Estate Development Company (a public limited company). This represents part of the value of the lands transferred from Al-Sheraa Real Estate Development and Investment Company under the asset swap agreement signed in 2020 between Al-Deera Investment and Real Estate Development Company, Al-Sheraa Real Estate Development and Investment Company, and Kuwait Finance House-Jordan.

3. We have been provided with the financial statements audited by another auditor of the subsidiary company Deera Investment and Real Estate Development Group (Public Shareholding Limited) as of December 31, 2023, and he has issued his unqualified report on March 28, 2024.

4. Al Saqi Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary) decided in its extra ordinary meeting held on May 16, 2023 to take a decision to liquidate the Company voluntarily. The legal liquidation procedures have not been completed with the Ministry of Industry, Trade and Supply and other official authorities until the date of preparing the Company's consolidated interim financial statements.

5. Al Zanbaq Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary) decided in its extra ordinary meeting held on May 16, 2023 to take a decision to liquidate the Company voluntarily. The legal liquidation procedures have not been completed with the Ministry of Industry, Trade and Supply and other official authorities until the date of preparing the Company's consolidated interim financial statements.

Key Audit Matters

Key audit matters, according to our professional judgment, are matters that had the significant importance in our auditing procedures that we performed to the financial statement. The basic auditing matters have been addressed in our auditing workflow to financial standards as we do not express separate opinions.

Key Audit Matters	Followed Procedures Within Key Audit Matters
<p>Investments in Real Estate Lands Held for Sale</p> <p>In accordance with International Financial Reporting Standards, the management has chosen to record land Investments and villas for Sale at cost. The Company has to perform impairment test for the land investments and villas for sale in the financial position, and any impairment losses will be calculated in accordance with the impairment policy, whereby management assesses the impairment through an valuation expert (if any), and due to its significance, it is considered an important audit risk.</p>	<p>Investments in Real Estate Lands Held for Sale</p> <p>Audit procedures included examining the control procedures used in the verification of existence and completeness of land and villas registration certificates. Impairment losses would be calculated in accordance with the impairment policy, and it was ascertained that there has been no decline in value after the impairment test through evaluating the management assumptions, taking into consideration the available external information about impairment risk of lands investments and villas for sale, we also evaluated the sufficiency of the Company disclosure about the important estimations, including the impairment of lands investments and villas for sale.</p>
<p>Property and Equipment</p> <p>In accordance with International Standards on Auditing, the Company must review the useful life and depreciation method and conduct an impairment test for the carrying value of property and equipment on the financial statements. When any events or changes in circumstances indicate that this value may not be recoverable, impairment losses are recognized in accordance with the asset impairment policy. Management assesses the impairment of property and equipment using assumptions and estimates, if any. Given their significance, they are considered a significant audit risk.</p>	<p>Property and Equipment</p> <p>Audit procedures included examining the control procedures used to verify the existence and completeness of assets, reviewing the purchase and sale of assets during the year, verifying the calculation of depreciation expense, and verifying inventory balances for availability. This was achieved by assessing management's assumptions, taking into consideration available external information regarding the risk of property and equipment impairment. We also focused on the adequacy of the Company's disclosures regarding property and equipment.</p>

Other Information

Management is responsible for other information, which includes other information reported in the annual report, but not included in the consolidated financial statements and our audit report on them.

Our opinion does not include these other information, and we do not express any assertion over it.

Regarding our audit of the consolidated financial statements of Deera Investment and Real Estate Development Company as of December 31, 2024, we are required to review these other information. During this review, we consider the compatibility of these information with their financial statements or with the knowledge that we gained through audit procedure or seems to contain significant errors. If we detected based on our audit, the existence of significant errors in the information, we are required to report this fact. Regarding this, we have nothing to report.

Management and Individuals Responsible of Governance about the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards. And for such internal control, management is determined to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or material misstatement.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accountin, unless the management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

Individuals responsible of governance are responsible of supervising the preparation of consolidated financial statements.

Certified Public Accountant Responsibility

Our objective is to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with the International Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.
- Conclude on the appropriateness of the management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our Auditor's Report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and assess whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicated with audit committee, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Legal Requirements Report

Deera Investment and Real Estate Development Company maintains proper books of accounts and the accompanying consolidated financial statements contained as of December 31, 2024, in the report of the Board of Directors in accordance with the proper books of accounts, we recommend and approve the General Assembly After taking into account what is contained in the emphasis of matter paragraph and the other matter paragraph.

Modern Accountants

Abdul Kareem Qunais
License No.(496)

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

الحاسبون العصريون

Amman-Jordan

April 5, 2025

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINARS)

	Note	2024	2023 (Modified)	January 1, 2023 (Modified)
ASSETS				
Non-Current Assets				
Property and Equipment	4	19,795,287	19,669,356	20,166,420
Intangible Assets	5	82,500	82,500	82,500
Construction in Process	6	17,566,739	17,467,498	17,262,966
Investment Properties	7	9,054,835	9,054,835	11,548,012
Deferred Tax Assets	24	2,789,498	1,991,338	1,432,515
Assets Held Under Capital Lease	8	7,335,218	14,242,296	17,201,911
Financial Assets Designated at Fair Value Through Other Comprehensive Income	9	63,563	63,651	70,024
Long-Term Cheques Under Collection and Notes Receivable		17,159	35,754	110,391
		2,000	-	9,500
Total Non-Current Assets		56,706,799	62,607,228	67,884,239
Current Assets				
Lands Held for Sale	10	11,900,106	9,136,589	9,524,207
Inventory	11	101,669	245,743	363,034
Prepaid Expenses and Other Receivables	12	1,929,614	1,628,234	2,238,607
Due from Related Party		-	-	547
Accounts Payable	13	512,524	918,245	396,216
Short-Term Notes Receivable		76,716	95,909	142,688
Short-Term Cheques Under Collection		1,137,590	241,034	214,339
Cash and Cash Equivalents		236,914	104,286	413,911
Total Current Assets	14	15,895,133	12,370,040	13,293,549
TOTAL ASSETS		72,601,932	74,977,268	81,177,788
LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY				
Shareholders' Equity				
Share Capital	1	40,000,000	40,000,000	40,000,000
Share Premium	15	8,804,803	8,804,803	8,804,803
Statutory Reserve	15	2,642,926	2,624,374	2,616,033
Voluntary Reserve	15	175,157	175,157	175,157
Fair Value Reserve		(715,806)	(715,718)	(713,815)
Accumulated Losses	24	(5,824,824)	(2,763,009)	(2,512,063)
Total Shareholders' Equity		45,082,256	48,125,607	48,370,115
Liabilities				
Non-Current Liabilities				
Long-Term Loans and Murabaha	16	10,987,001	10,840,679	10,354,826
Deferred Cheques Long-Term		333,122	-	61,036
Credit Facilities Long-Term	17	-	544,940	144,000
Finance Lease Obligations Long-Term	18	4,771,357	6,216,805	9,204,305
Total Non-Current Liabilities		16,091,480	17,602,424	19,764,167
Current Liabilities				
Loans Short-Term	16	4,740,392	1,240,008	3,000,358
Murabaha Credit Facilities Short-Term	17	-	100,000	639,589
Lease Obligations Short-Term	18	1,835,085	1,980,781	973,403
Due to Related Party (Al-shira'a Company)		21,758	94,275	-
Accrued Expenses and Other Payables	19	2,284,970	2,833,678	2,741,477
Accounts Payable		756,610	656,817	2,470,448
Advance Payments on Land Sale Account		1,069,197	1,327,001	715,723
Short Term Post-Dated Checks		696,597	988,881	1,342,526
Banks Overdraft		23,587	27,796	1,159,982
Total Current Liabilities		11,428,196	9,249,237	13,043,506
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY		72,601,932	74,977,268	81,177,788

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2024	2023 (Modified)
Operating Revenue	20	6,595,375	13,749,496
Cost of Operating Revenue	20	(5,975,888)	(11,737,479)
Gross Profit		619,487	2,012,017
General and Administrative Expenses	21	(1,085,142)	(1,157,372)
Selling and Marketing Expenses		(19,089)	(36,232)
Land Designated for Sale		(2,000,000)	-
Financial Expenses		(1,332,895)	(1,551,642)
Other Revenues and Expenses		(22,358)	(51,647)
Loss for the Year Before Income Tax		(3,839,997)	(784,876)
Tax Surplus	24	798,160	558,823
Income Tax and National Contribution	22	(1,426)	(17,515)
Loss for the Year		(3,043,263)	(243,568)
Loss Per Share:			
Loss Per Share JOD / Share		(0,08)	(0,006)
Weighted Average of Outstanding Shares		40,000,000	40,000,000

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	<u>2024</u>	<u>2023 (Modified)</u>
Loss for the Year	(3,043,263)	(243,568)
Other Comprehensive Income :		
Total Net Income Transferred to Retained Earnings	(3,043,263)	(243,568)
Changes in Fair Value Reserve	(88)	(182)
Losses on Sale of Financial Assets at Fair Value Through		
Other Comprehensive Income	-	(758)
Total Other Comprehensive Income for the Year	(3,043,351)	(244,508)

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF SHAREHOLDER'S EQUITY
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Disclosure	Share Capital	Share Premium	Statutory Reserve	Voluntary Reserve	Fair Value Reserve	Accumulated Losses (Modified)	Total
Balance at January 1, 2023 (Modified)	24	40,000,000	8,804,803	2,616,033	175,157	(713,815)	(2,512,063)	48,370,115
Comprehensive income for the year		-	-	-	-	-	(243,568)	(243,568)
Changes in fair value reserve		-	-	-	-	(182)	-	(182)
Losses on sale of financial assets at fair value through other comprehensive income		-	-	-	-	-	(758)	(758)
Transfer from fair value reserve		-	-	-	-	(1,721)	1,721	-
Transferred to statutory reserve		-	-	8,341	-	-	(8,341)	-
Balance at December 31, 2023 (Modified)	24	40,000,000	8,804,803	2,624,374	175,157	(715,718)	(2,763,009)	48,125,607
Comprehensive income for the year		-	-	-	-	-	(3,043,263)	(3,043,263)
Transferred to statutory reserve		-	-	18,552	-	-	(18,552)	-
Change in Fair Value Reserve		-	-	-	-	(88)	-	(88)
Balance at December 31, 2024		40,000,000	8,804,803	2,642,926	175,157	(715,806)	(5,824,824)	45,082,256

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	2024	2023
Operating Activities		
Loss for the year	(3,841,423)	(784,876)
Adjustments for loss before Income Tax:		
Depreciation	632,970	655,810
Impairment allowance for property and equipment under a finance lease that is no longer required	-	(195,164)
Impairment allowance for land available for sale	2,000,000	(43,769)
Loss on sale of property and equipment	-	1,022
Financial Expenses	1,332,895	1,551,642
Changes in operating assets and liabilities :		
Land for sale	63,201	431,387
Prepaid expenses and other receivables	(301,380)	610,373
Inventories	34,911	117,291
Accounts receivables	405,721	(522,029)
Notes receivable	37,788	121,416
Cheques under collection	(898,556)	(17,195)
Accrued expenses and other payables	(326,669)	152,124
Advance payments on land sale account	(257,804)	611,278
Margin financing, accounts payable and deferred cheques	99,793	(1,813,631)
Income tax paid	(222,039)	(77,438)
Net cash (used in) / available from operating activities	(1,240,592)	798,241
Investing Activities		
Change in property and equipment	(45,244)	(159,768)
Constructions in process	(703,735)	(204,532)
Real estate investments	-	2,493,177
Property under a finance lease	2,080,360	3,154,779
Financial assets designated at fair value through other comprehensive income	-	5,433
Net cash available from investing activities	1,331,381	5,289,089
Financing Activities		
Loans and murabaha	3,646,706	(1,898,693)
Murabaha credit facilities	(644,940)	(138,649)
Post-dated checks	40,838	(414,681)
Finance lease obligations	(1,591,144)	(1,355,926)
Receivables from related parties	(72,517)	94,822
Bank overdrafts	(4,209)	(1,132,186)
Financial expenses paid	(1,332,895)	(1,551,642)
Net cash available from / (used in) financing activities	41,839	(6,396,955)
Net change in cash and cash equivalents	132,628	(309,625)
Cash and cash equivalents, January 1	104,286	413,911
Cash and cash equivalents, December 31	236,914	104,286
Non-Cash Items:		
Transfers from a property account under a finance lease to land for sale	4,826,718	-
Transfers from construction projects to property and equipment	604,494	-
Transfers from inventory to property and equipment	109,163	-

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

1. ORGANIZATION AND ACTIVITY

Deera Investment and Real Estate Development Company was established and registered as a public limited shareholding Company at the Ministry of Industry and Trade with the Companies Controller, registered under No. (410) on June 8, 2006. The Company's authorized, subscribed and paid-up capital amounts to 40,000,000 JOD, divided into 40,000,000 shares with a nominal value of one Jordanian dinar per share.

The Company's main objectives are to contribute to other companies and participate with others, build and sell commercial, residential and industrial complexes, manage, invest, own, rent and lease residential and commercial complexes, finance affiliated and subsidiary companies, mortgage movable and immovable assets as security for the debts of affiliated and subsidiary companies in accordance with laws and regulations, guarantee the debts of affiliated and subsidiary companies to achieve the interest, own movable and immovable assets, and purchase and own stocks, bonds and securities.

The Company's headquarter is located in Amman.

2. New and Amended International Financial Reporting Standards

The following new and amended standards and interpretations have not yet become effective	It is valid for annual periods beginning on or after
Non-Fungibility of Exchange Rates (Amendments to IAS (21))	January 1, 2025
Presentation and Disclosure in Financial Statements (Amendments to IFRS (18))	January 1, 2027
Amendment to International Financial Reporting Standard No. (10) and International Accounting Standard No. (28) regarding accounting for the sale or contribution of assets by an investor	The implementation has been postponed indefinitely.

Management anticipates that these new standards, interpretations and amendments will be adopted in the Company's financial statements as and when they are applicable and adoption of these new standards, interpretations and amendments, may have no material impact on the financial statement of the Company in the period of initial application.

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Preparation of Financial Statements

The preparation of the consolidated financial statements in accordance with the International Accounting Standard.

Basis of Preparation

These consolidated financial statements were presented in Jordanian Dinar as the majority of transactions recorded in Jordanian Dinar.

The consolidated financial statements have been prepared on a historical cost basis. However financial assets and financial liabilities are stated at fair value. The following is a summary of significant accounting policies applied by the Company as follows :

Basis of Consolidation Financial Statements

The Consolidated Financial Statements incorporate the financial statements of Deera Investment And Real Estate Development Company (Public Shareholding Company) and the subsidiaries controlled by the Company.

Control is achieved where the Company:

- Ability to exert power over the investee.
- Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee.
- Ability to exert power over the investee to affect the amount of the investor's returns.

The Company reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control described in the accounting policy for subsidiaries above.

When the Company has less than a majority of the voting. The Company shall have control over the investee when the voting rights sufficient to give it the ability to direct relevant activities of the investee individually.

When the Company reassesses whether or not it controls an investee, it consider all the relevant facts and circumstances which includes:

- Size of the holding voting rights relative to the size and dispersion of other vote holders
- Potential voting rights, others vote-holders, and Other parties
- Other contractual rights
- Any additional facts and circumstances may indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the activities related to the time needed to make decisions, including how to vote at previous shareholders' meetings.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

The consolidation process begins when the Company's achieve control on the investee enterprise (subsidiary), while that process stops when the Company's loses control of the investee (subsidiary). In particular income and expenses of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated income statement, and the consolidated comprehensive income statement from the effective date of acquisition and up to the effective date of which it loses control of a subsidiary Company.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with group's accounting policies.

All intergroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Company are eliminated in full on consolidation.

The consolidated financial statements as of December 31, 2024 includes the financial statements of the following subsidiaries:

Name of Subsidiary	Place of Registration	Registration Year	Ownership Percentage	The Main Activity
Amman Advanced Tourism and Industrial Investment Company	Jordan	2017	100%	Tourism
Al Deera Tower Investment and Real Estate Development	Jordan	2010	100%	Real Estate
Al Itlalah Investment and Real Estate Development	Jordan	2008	100%	Real Estate
Awtad for Contracting Construction	Jordan	2009	100%	Constructions
Qaws Electronics and Real Estate Investment	Jordan	2007	100%	Real Estate
Al Zambq Investment and Real Estate Development(Under Liquidation)	Jordan	2010	100%	Real Estate
Alsamq Investment and Real Estate Development	Jordan	2010	100%	Real Estate
Al Saqi Investement and Real Estate Development(Under Liquidation)	Jordan	2010	100%	Real Estate
Al Nasaem Investment and Real Estate Development	Jordan	2010	100%	Real Estate

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

Equity Instruments at FVTOCI

Investments in equity instruments at FVTOCI are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in the cumulative changes in fair value of securities reserve. The cumulative gain or loss will not be reclassified investments, but reclassified to retained earnings. The Company has designated all instruments that are not held for trading as at FVTOCI.

Dividends on these investments in equity instruments are recognized in comprehensive income when the Company right to receive the dividends is established, unless the dividends clearly represent a recovery of a part of the cost of the investments. Other net gains and losses are recognized in OCI and are never reclassified to profit or loss.

The Company assesses the classification and measurement of the cash flow characteristics of the contractual asset and the Company's business model for managing the asset.

For an asset to classified and measured at FVTOCI, its contractual terms should give rise to cash flows that are solely represent payments of principal and interest on the principal outstanding (SPPI).

At initial recognition of a financial asset, the Company determines whether newly recognized financial assets are part of an existing business model or whether they reflect the commencement of a new business model. The Company reassesses its business models each reporting period to determine whether the business models have changed since the preceding period. For the current and prior reporting period the Company has not identified a change in its business models.

When a debt instrument measured at FVTOCI is derecognized, the cumulative gain or loss previously recognized in OCI is reclassified from equity to profit or loss. In contrast, for an equity investment designated as measured FVTOCI, the cumulative gain/loss previously recognized in OCI is not subsequently reclassified to profit or loss but transferred within equity.

Debt instruments that are subsequently measured at FVTOCI are subject to impairment.

Reclassifications

If the business model under which the Company holds financial assets changes. The financial assets affected are reclassified. The classification and measurement requirements related to the new category apply prospectively from the first day of the first reporting period following the change in business model that results in reclassifying the Company's financial assets. During the current financial year and previous accounting period, there was no change in the business model under which the Company holds financial assets, therefore, no reclassifications were made.

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

Impairment

IFRS 9 replaces the “incurred loss” model in IAS 39 with an expected credit loss model (ECLs). The Company recognizes loss allowance for expected credit losses on the following financial instruments that are not measured at FVTPL

- Cash and bank balances
- Trade and other receivables;
- Due from related party.

With the exception of purchased or originated credit impaired (POCI) financial assets (which are considered separately below), ECLs are required to be measured through a loss allowance at an amount equal to:

- 12 Month ECL, i.e., lifetime ECL that results from those default events on the financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date (referred to as stage1); or
- Full lifetime ECL, i.e. Lifetime ECL that results from all possible default events over the life of the financial instruments, (referred to as stage2 and stage3).

A loss allowance for full lifetime ECL is required for a financial instrument if the credit risk on that financial instrument has increased significantly since initial recognition. For all other financial instruments, ECLs are measured at an amount equal to the 12-month ECL.

The Company has elected to measure loss allowances of cash and bank balances. Trade and other receivables, and due from a related party at an amount equal to lifetime ECLs.

ECLs are probability-weighted estimate of the present value of credit losses. These are measured as the present value of the difference between the cash flow to the Company under the contract and the cash flows that the Company expects to receive arising from weighting of multiple future economic scenarios. Discounted at the asset's EIR.

Loss allowance for financial investments measured at amortized costs are deducted from gross carrying amount of assets. For debt securities at FVTOCI, the loss allowance is recognized in the OCI, instead of reducing the carrying amount of the asset.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Company considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue costs or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis based on the previous Company experience and on the available credit score including forward-looking information.

For certain categories of financial assets, assets that are assessed not to be impaired individually are, in addition, assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Company's past experience of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio, as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

Measurement of ECL

The Company employs statistical models for ECL calculations. ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. For measuring ECL under IFRS 9, the key input would be the term structure of the following variables:

- Probability of default (PD);
- Loss given default (LGD); and
- Exposure at default (EAD).

These parameters will be derived from our internally developed statistical models and other historical data. They will be adjusted to reflect forward-looking information.

Credit-Impaired Financial Assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial assets have occurred. Credit-impaired financial assets are referred to as stage 3 assets. At each reporting date, the Company assesses whether financial assets are carried at debt securities at FVTOCI at credit-impaired. A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact in the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

Derecognition of Financial Assets

The Company derecognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Company neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, the Company recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If the Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Company continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a financial asset measured at FVTPL, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss.

On derecognition of a financial asset that is classified as FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the cumulative changes in fair value of securities reserve is not reclassified to profit or loss, but its reclassified to retained earnings.

Impairment losses related to cash and bank balances, trade and other receivables and due from a related party, are presented separately in the statement of income and other comprehensive income.

The Company considers a debt security to have low credit risk when its credit risk rating is equivalent to the globally accepted definition of the grade of the investment.

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

Presentation of Allowance for ECL are Presented in the Financial Information

Loss Allowances for ECL are Presented in the Financial Information as Follows

- For financial assets measured at amortized cost (loans and advances, cash and bank balances): as a deduction from the gross carrying amount of the assets.
- for debt instruments measured at FVTOCI no loss allowance is recognized in the consolidated statement of financial position as the carrying amount is at fair value. However, the loss allowance is included as part of the revaluation amount in revaluation reserve and recognized in other comprehensive income.

Expenses and Revenue Recognition

Revenue is recognized when there is a probability of economic benefits for the Company in result of interchangeable process that's its measurable in a reliable way.

Rent revenues is calculated based on the value of the consideration received or expected to receive on fixed installment basis and the lease agreement.

The expenses are recognized in accrual basis.

Critical Accounting Judgments and Key Sources of Estimation Uncertainty

The preparation of consolidated financial statements requires management to make judgments estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates.

In preparing the seconsolidated financial statements, the significant judgments made by management in applying the Company accounting policies and the key sources of estimation uncertainty were the same as those that applied to the audited annual financial consolidated statements.

Critical Judgments in Applying the Company's Accounting Policies in Respect Of IFRS 9

Business Model Assessment:

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the SPPI and the business model test. The Company determines the business model at a level that reflects how Company's of financial assets was managed together to achieve a particular business objective. This assessment includes judgments reflecting all relevant evidence including how the performance of the assets is evaluated and their performance measured, the risks that affect the performance of the assets and how these are managed and how the managers of f he assets are compensated. Monitoring is part of the Company's continuous assessment of whether the business model for which the remaining financial assets are held continues to be appropriate and if it is not appropriate whether there has been a change in business model and so a prospective change to the classification of those assets.

Significant Increase of Credit Risk

ECLs are measured as an allowance equal to 12-month ECL for stage1 assets, or lifetime ECL assets for stage 2 or stage 3 assets. An asset moves to stage 2 when its credit risk has increased significantly since initial recognition. IFRS 9 does not define what constitutes a significant increase in credit risk. In assessing whether the credit risk of an asset has significantly increased the Company takes into considers both qualitative and quantitative reasonable and supportable forward looking information.

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

Establishing Companies of Assets With Similar Credit Risk Characteristics

When ECLs are measured on a collective basis, financial instruments are grouped based on shared risk characteristics (e.g, instrument type, credit risk grade, collateral type, date of initial recognition, remaining term to maturity, industry, geographic location of the borrower, etc.). The Company monitors the appropriateness of the credit risk characteristics on an ongoing basis to assess whether they continue to be similar. This is necessary to ensure that, if credit risk characteristics change, the assets are re-segmented appropriately. Such re-segmentation may lead to the creation of new portfolios or the retransfer of assets into an existing portfolio that better reflects the similar credit risk characteristics of that Company of assets. Re-segmentation of portfolios and movement between portfolios is more common when there is a significant increase in credit risk (or when that significant increase reverses) and so assets move from 12-month to lifetime ECLs, or vice versa, but it can also occur within portfolios that continue to be measured on the same basis of 12month or lifetime ECLs but the amount of the ECLs changes because the credit risk of the portfolios differ.

Models and Assumptions Used

The Company uses various models and assumptions in measuring the fair value of financial assets, as well as in estimating ECL. Judgment is applied in identifying the most appropriate model for each type of asset, as well as for determining the assumptions used in these models, including assumptions that relate to key drivers of credit risk.

Key Sources of Estimation Uncertainty in Respect of IFRS 9

The following are key estimations that the management has used in the process of applying the Company's accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in consolidated financial statements.

Establishing the number and relative weightings of forward-looking scenarios for each type of product/market determining the forward looking information relevant to each scenario. When measuring ECL the Company uses reasonable and supportable forward looking information, which is based on assumptions for the future movement of different economic drivers and how these drivers will affect each other.

Probability of Default

PD is a key input in measuring ECL. It represents an estimate of the likelihood of default likelihood of default over a given time horizon, the calculation of which includes historical data, assumptions and expectations of future conditions.

Loss Given to Default

LGD is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, taking into consideration cash flows from collateral and integral credit enhancements.

Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalent include cash, demand deposits, and highly liquid investments with original maturities of three months or less.

Inventory

Inventories in the warehouse are valued at cost or net realizable value, whichever is lower, and cost is determined on the basis of the weighted average method.

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

Accounts Receivables

Accounts receivable are stated at original amount less a provision for any uncollectable amounts. An expected credit loss of account receivable is made when there is a subjective evidence that the collection of the full amount is no longer probable.

Accounts Payable

Accounts payable are stated at the obligation amounts for received services and goods, whether billed by the suppliers or not.

Expenses

Expenses are recognized in the statement of income in accordance with their nature, consisting mainly of salaries, wages, depreciation and rentals. Other expenses are classified and reported as other administrative and operating expenses.

Intangible Assets

Intangible assets are classified on the basis of an estimate of their useful life for a definite period or an indefinite period. Intangible assets that have a finite life are amortized during this life and the amortization is recorded in the consolidated statement of comprehensive income. As for intangible assets with an indefinite life, their impairment is reviewed at the date of the consolidated financial statements, and any impairment in their value is recorded in the consolidated statement of comprehensive income.

Construction in Process (Construction Companies)

Projects in progress represent the total unbilled amounts expected to be collected from clients for the work completed contracted to date. It is measured at cost plus the profits recognized to date, minus the work performed and recognized losses. Cost includes all costs directly related to a specific project and allocated direct and indirect expenses that occurred within the contract activities based on the normal production capacity.

Projects in progress are presented as a separate line item in the consolidated statement of financial position for all contracts whose costs incurred and recognized profits exceed work performed. If work performed exceeds costs incurred and recognized profits, then the difference is presented as accrued revenue in the consolidated statement of financial position.

Investment in land

Investment in Land that are acquired either to earn leases revenues or to added value or both of them, but not for the purpose of selling it through the group's normal activities, and not for use in the operational activity or supply of goods or to offer services or for administrative purposes.

Investing in real estate is primarily initially in historical cost. Its fair value is disclosed in the notes to the consolidated financial statements, which is evaluated annually by an independent real estate expert based on the fair value of those properties within an active real estate.

Investments in real estate are classified as assets only. If the economic benefits flow, future investments in real estate land to investments in construction, starting from, with investments in investments, and they are initially recorded at their cost including measurement costs in the initial. Investments are treated with in cost forms.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Real Estate Held for Sales

Real estate held for sales recognized at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of real estate held for sales includes all transfer and other costs incurred in acquiring the land and construction costs by the group.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary activity less the estimated costs to sale.

Due Related Parties

Identified and disclosure by the group's management in accordance with the definition of the related parties as in (IAS) No. 24, and prices and commissions are determined and approved with the relevant parties by the management.

Loans

Loans are recognized at fair value, less direct costs relating to the loans, and are subsequently recorded at amortized cost using the effective interest method.

Borrowing Costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective assets. All other borrowing costs are expensed in the period they occur. Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

Provision for Employees' End-of-Service Indemnity

The required provision for end-of-service indemnity for the year is recorded in the consolidated statement of income, while payments to departing employees are deducted from the provision amount. Indemnities paid in excess of the provision is taken to the consolidated statement of income upon payment, while the required provision for end-of-service indemnities for the year is recorded in the consolidated statement of income.

Provision for Employees Vacations

The employees vacation provision is recorded in accordance with the Company's internal procedures and instructions. Amounts are transferred to this provision according to the accrual principle.

Property and Equipments

Property and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and any impairment in value. Depreciation is calculated on a straight-line method. The depreciation percentage for the assets as follows:

	<u>Annual Depreciation Rate</u>
Solar Energy	2%
Machinery and Equipments	15%
Furniture and Decorations and Plants	9% - 15%
Vehicles	15%
Caravans	10%
Buildings	2%
Stadium and Swimming Pools	10%
Kitchen Tools and Supplies	20%
Computers and Communications Programmes	10% - 35%
Decorations and Plants	15%
Tools and Equipment	10%
Other Fixed Assets	20%

Useful lives and the depreciation method are reviewed periodically ensure that the method and depreciation period appropriate with the expected economic benefits of property and equipment.

18

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

Impairment test is performed to the value of the property and equipment that presented in the consolidated statement of financial position when any events or changes in circumstances shows that this value is non-recoverable. In case of any indication to the impairment value, impairment losses are calculated according to the policy of the low value of the assets.

At any subsequent disposal of property and equipment, the value of gains or losses are recognized, this represents the difference between the net proceeds of disposal and the value of the property and equipment that presented in the consolidated statement of financial position, gross profit and loss.

Investment in Affiliated Company

An affiliate is a Company in which the "company" has a significant influence over it and it is not a subsidiary or a joint venture. The fundamental effect is the ability to contribute to the financial and operating decisions of the investee, not the joint control or control of these policies.

The result of the assets, liabilities of the affiliated companies or joint ventures is shown by using the equity method except when the investment is classified as held for sale, in this case it will be calculated in accordance with IFRS No. (5), non-current assets held for sale and discontinued operations. According to the equity method the investment in affiliated Company or joint venture is initially recognized in the consolidated financial position at cost and adjusted subsequently to recognize the Company's share of profit or loss and other comprehensive income for the affiliated Company.

Construction in Process

Represent all assets under construction which the entity keep spending on until the assets is ready for use. All expenditures recorded in assets section in the financial position statements in construction in process item until the assets is ready for the entity use. All expenditures will be capitalized and the total value for the assets transferred to fixed assets item .

Provisions

Provisions are recognised when the Company has a present obligation (legal or constructive). As a result of a past event, it is probable that the Company will be required to settle the obligation, and reliable estimate can be made regarding the amount of the obligation.

The amount recognised as provision is the best estimate of the consideration required to settle the present obligation at the end of the reporting period, taking into consideration the risks and uncertainties surrounding the obligation. When a provision is measured using the cash flow estimated to settle the present obligation, a receivable is recognised as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

Segment Report

The business sector represents a collection of assets and operation engaged together in providing product or services subjected to risks and returns that are different from those of other business sectors, which are measured according to the reports that are used by the executive director and the main decision-makers in the Company.

Geographical segment is associated in providing products in particular economic environment subject to risks and returns that are differed from those for sectors to work in economic environment.

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset, and the net amount is reflected in the statement of financial position only when there are legal rights to offset the recognized amounts, and when it tends to settle them on a net basis, or when assets are realized and liabilities settled simultaneously.

Income Tax

The Company is subject to the Income Tax Law for the year and its subsequent amendments and the regulations issued by the Income Tax Department in the Hashemite Kingdom of Jordan and provided on accrual basis, Income Tax is computed based on adjusted net income. According to International Accounting Standard number (12), the Company may have deferred taxable assets resulting from the differences between the accounting value and tax value of the assets and liabilities related to the provisions, these assets are not shown in the financial statements since it's immaterial.

Foreign Currency Translation

Foreign currency transaction are translated into JOD at the rates of exchange prevailing at the time of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the financial position are translated at the exchange rates prevailing at that date. Gains and losses from settlement and translation of foreign currency transactions are included in the consolidated comprehensive income statement.

Lease Contracts

Lease contracts are classified as capital leases if the lease results in a material transfer of the property benefits and risks related to the asset in question to the lessee. Other leases are classified as operating leases.

Rents are recognized as a right to use asset and a corresponding liability on the date that the leased asset is available for Company use. Each lease payment is distributed between the obligation and the cost of the financing. The finance charge is charged to the profit or loss over the term of the lease in order to obtain a fixed periodic rate for the outstanding leader on the remaining balance of the liabilities for each period. Depreciation is calculated on the right to use assets over the useful life of the asset or the lease term, whichever is shorter, by the straight-line method.

Operating lease obligations are measured at the present value of the remaining lease payments, as lease payments are discounted using the interest rate included in the lease. If this rate cannot be determined, the additional borrowing rate of the lessee is used, which is the rate the tenant has to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value in a similar economic environment with similar terms and conditions.

Rentals payable under short-term operating leases and assets of low value are charged to the statement of comprehensive income during the term of the operating lease using the straight-line method. Short-term operating leases are lease contracts for a period of 12 months or less.

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

4. PROPERTY AND EQUIPMENT

2024:	Lands	Solar Energy	Machinery and Equipments	Furniture, Decorations and Plants	Vehicles	Caravans	Buildings	Stadium and Swimming Pools	Kitchen Tools and Supplies	Computers and Communications Programmes	Decorations and Plants	Tools and Equipment	Other Fixed Assets	Total
Cost:														
Balance as of January 1	10,072,349	759,930	112,946	694,703	149,909	189,512	7,296,629	710,367	103,483	232,412	1,230,564	1,822,845	-	23,375,649
Additions	-	5,089	3,750	9,487	-	-	16,957	2,886	1,500	3,887	-	1,688	-	45,244
Disposal	-	-	-	-	(63,830)	-	-	-	-	(410)	-	-	-	(64,240)
Transfers from stock	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,163	109,163
Transfers from Construction in process	-	-	-	-	-	-	335,436	111,508	-	157,550	-	-	-	604,494
Balance as of December 31	10,072,349	765,019	116,696	704,190	86,079	189,512	7,649,022	824,761	104,983	393,439	1,230,564	1,824,533	109,163	24,070,310
Accumulated depreciation:														
Balance as of January 1	-	60,794	102,474	526,955	124,686	28,361	778,658	103,712	58,306	232,412	297,432	392,503	-	3,706,293
Depreciation	-	22,849	6,070	86,270	11,781	2,549	150,502	14,238	15,709	232	49,223	273,547	-	632,970
Disposal	-	-	-	-	(63,830)	-	-	-	-	(410)	-	-	-	(64,240)
Balance as of December 31	-	83,643	108,544	613,225	72,637	30,910	929,160	117,950	74,015	232,234	346,655	1,666,050	-	4,275,023
Book value as of December 31	10,072,349	681,376	8,152	90,965	13,442	158,602	6,719,862	706,811	30,968	161,205	883,909	158,483	109,163	19,795,287

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

2023:	Lands	Solar Energy	Machinery and Equipments	Furniture, Decorations and Plants	Vehicles	Caravans	Buildings	Stadium and Swimming Pools	Kitchen Tools and Supplies	Computers And Communications Programmes	Decorations and Plants	Tools and Equipment	Total
Cost:													
Balance as of January 1	10,072,349	759,930	113,067	665,894	149,909	185,912	7,211,296	709,074	96,035	228,299	1,229,068	1,800,599	23,221,432
Additions	-	-	1,760	32,479	-	3,600	85,333	1,293	7,448	4,113	1,496	22,246	159,768
Disposal	-	-	(1,881)	(3,670)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,551)
Balance as of December 31	10,072,349	759,930	112,946	694,703	149,909	189,512	7,296,629	710,367	103,483	232,412	1,230,564	1,822,845	23,375,649
Accumulated depreciation:													
Balance as of January 1	-	37,996	91,282	448,615	110,121	23,404	633,583	89,525	43,400	208,167	248,344	1,120,575	3,055,012
Depreciation	-	22,798	12,051	82,010	14,565	4,957	145,075	14,187	14,906	24,245	49,088	271,928	655,810
Disposal	-	-	(859)	(3,670)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,529)
Balance as of December 31	-	60,794	102,474	526,955	124,686	28,361	778,658	103,712	58,306	232,412	297,432	1,392,503	3,706,293
Book value as of December 31	10,072,349	699,136	10,472	167,748	25,223	161,151	6,517,971	606,655	45,177	-	933,132	430,342	19,669,356

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

5. INTANGIBLE ASSETS

	2024	2023
Brands	82,500	82,500
	<u>82,500</u>	<u>82,500</u>

6. CONSTRUCTION IN PROCESS

	2024	2023
Lands	3,858,000	3,858,000
Construction Costs	13,708,739	13,609,498
	<u>17,566,739</u>	<u>17,467,498</u>

The details of the movement on the project under construction item are as follows:

	2024	2023
Balance at the Beginning of The Year	17,467,498	17,262,966
Additions	703,735	204,532
Transfer to Project Under Construction	(604,494)	-
Balance at the End of the Year	<u>17,566,739</u>	<u>17,467,498</u>

This item represents mostly the cost of land, design and construction works and other direct expenses for the purpose of implementing the commercial tower project of Burj Al Deira Real Estate Investment and Development Company (a subsidiary company) under a financial lease contract for a plot of land with Al Deira Real Estate Investment and Development Company dated September 4, 2008.

The estimated cost to complete the projects is 2,000,000 JOD and it is expected to be completed during year 2025.

The fair value of the project has been assessed by two real state evaluators equivalents an average amount of 21,458,275 JOD as of 31 December 2023 and 2022.

7. REAL ESTATE INVESTMENTS

	2024	2023
Lands	9,054,835	9,054,835
	<u>9,054,835</u>	<u>9,054,835</u>

The details of the movement on the land item are as follows:

	2024	2023
Balance at the Beginning of the Year	9,054,835	11,548,012
Transfer from Land Ready for Sale *	-	-
Cost of Land Sold	-	(2,493,177)
	<u>9,054,835</u>	<u>9,054,835</u>

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

8. PROPERTIES UNDER A FINANCE LEASE AGREEMENT

	2024	2023
Cost of land and improvements *	7,999,411	14,906,489
Provision for impairment **	(664,193)	(664,193)
	<u>7,335,218</u>	<u>14,242,296</u>

* The details of movement on lands cost as follows:

	2024	2023
Balance at the beginning of the year	14,906,489	18,061,268
Improvements and financing costs during the year	(2,080,360)	(3,753,249)
Land financed during the year	-	598,470
Cost of land sold	(4,826,718)	-
Balance at the end of the year	<u>7,999,411</u>	<u>14,906,489</u>

** The details of movement on Impairment provision as follows:

	2024	2023
Balance at the beginning of the year	664,193	859,357
Provision for the year	-	-
Cost of land sold	-	(195,164)
Balance at the end of the year	<u>664,193</u>	<u>664,193</u>

The fair value of the rented lands has been assessed by two real state evaluators equivalents an average amount of 15,817,403 JOD as of December 31, 2023 .

9. FINANCIAL ASSETS AT FAIR VALUE THROUGH OTHER COMPREHENSIVE INCOME

	2024	2023
Stocks with available market prices	500	588
Stocks with no available market prices	63,063	63,063
	<u>63,563</u>	<u>63,651</u>

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

10. LANDS FOR SALE

	2024	2023
Lands *	14,264,435	9,500,918
Land degradation allowance **	(2,364,329)	(364,329)
	<u>11,900,106</u>	<u>9,136,589</u>

*There are 2 apartments were sold during 2018 under a legal authorization documented to Ministry of Justice, amounted 200,000 JOD. Management realized the revenue due to the management's conviction that all material risks are transferred to the buyer.

*This item includes amount of 408,290 JOD as of 31 December 2024 and 2023 cost of lands have not yet been transferred to the group in the Department of Lands & Survey, which represents a part of the lands transferred from Al Sherah Real Estate Development and Investments Company under the exchanged asset agreement which was signed during the year 2020 between Al-Deera Investment and Real Estate Development Company, Al Sherah Real Estate Development and Investments Company and Al-Kuwait Finance House Company/Jordan, the ownership of these lands will be transferred during 2024.

* The details of the movement on the land item are as follows:

	2024	2023
Balance at the beginning of the year	9,500,918	9,932,305
Improvements	-	8,632
Transferred from property and equipment under a finance lease	4,826,718	-
Cost of land sold	-	(440,019)
Transferred to cost of sales	(63,201)	-
Balance at the end of the year	<u>14,264,435</u>	<u>9,500,918</u>

The fair value of the land amounted to 12,482,593 JOD as of December 31, 2023, according to the average valuation of two certified real estate experts.

** The details of the movement on the impairment provision are as follows:

	2024	2023
Balance at the beginning of the year	364,329	408,098
Impairment allowance for the year	2,000,000	-
Custom response no longer needed	-	(43,769)
Balance at the end of the year	<u>2,364,329</u>	<u>364,329</u>

11. INVENTORY

	2024	2023
Tools and Equipment	101,669	245,743
	<u>101,669</u>	<u>245,743</u>

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

12. PREPAID EXPENSES AND OTHER RECEIVABLES

	2024	2023
Advance payment to supplier	140,508	159,999
Refundable deposits	116,461	152,815
Commercial apartments	44,569	44,569
Retentions	435,890	375,013
Prepaid expenses	71,658	29,935
Income tax and national contribution deposits	767,085	767,831
Cash margin	-	3,010
Guarantees deposits	387,016	91,866
Staff receivable	11,278	26,280
Advance payments on investment	-	7,574
Others	17,489	16,911
	1,991,954	1,672,803
Provision for impairment	(62,340)	(44,569)
	1,929,614	1,628,234

13. ACCOUNTS RECEIVABLE

	2024	2023
Dunes Club members receivables	272,365	291,066
Construction contract receivables	278,530	547,527
Allowance for expected credit losses (Dunes Club)	(38,371)	-
Others	-	79,652
	512,524	918,245

14. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2024	2023
Cash at bank	234,416	102,529
Cash on hand	2,498	1,757
	236,914	104,286

15. ISSUANCE PREMIUM AND RESERVES

Share Premium

This amount represents the difference between the par value of the shares issued and their issue price at the date of issuance.

On 25 April 2022 the extraordinary general assembly decided to write off the accumulated Losses of the group, this decision has been recorded on 28 April 2022 by write of the accumulated Losses of the group which amounted 5,995,197 JOD (represents the balance of accumulated Losses as of 31 December 2021 before restatements) in the share premium.

Also, the general assembly decided on 25 April 2022 to distributing 4% of the capital as cash, equivalent to 1,600,000 JOD to the shareholders.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Statutory Reserve

Statutory reserve is allocated according to the Jordanian Companies Law by deducting 10% of the annual net profit until the reserve equals one quarter of the subscribed capital. However, the Company may, with the approval of the General Assembly, continue to deduct this annual ratio until this reserve equals the subscribed in full. Such reserve is not available for dividends distribution.

Voluntary Reserve

This account represents cumulative appropriations not exceeding 20% of the annual profit before taxation per year. This reserve is available for distribution to shareholders.

16. LOANS AND MURABAHA

	December 31, 2024		December 31, 2023	
	Installments Due Within a Year	Long-Term Loans and Financing	Installments Due Within a Year	Long-Term Loans and Financing
Jordan Capital Bank	3,622,986	7,124,862	1,240,008	10,840,679
Jordan Commercial Bank	1,117,406	3,362,594	-	-
Safwa Islamic Bank	-	499,545	-	-
	4,740,392	10,987,001	1,240,008	10,840,679

These loans are secured by a first-degree mortgage on the lands and real estate of the parent company and its subsidiaries. Interest rates on the loans in dinars range from 9.5% to 11.75%.

17. MURABAHA FINANCING FACILITY

	2024		2023	
	Short Term	Long Term	Short Term	Long Term
Jordan Islamic Bank	-	-	100,000	-
Safwa Islamic Bank	-	-	-	544,940
	-	-	100,000	544,940

Al-Deera Tower Company for Investment and Real Estate Development obtained a Murabaha credit facility from the Jordan Islamic Bank to finance the Company's project with a ceiling of 8,850,000 JOD and a murabaha rate of 6.8% annually of the value of the facilities for a period of seven years, including a grace period of two years. The facilities are granted with a first-class mortgage guarantee for the land in which the Project is Built, during 2024 the company fully settled its dues and released the mortgages.

18. CAPITAL LEASE OBLIGATIONS

	2024		2023	
	Short Term	Long Term	Short Term	Long Term
Safwa Islamic Bank	1,835,085	4,771,357	1,980,781	6,216,805
	1,835,085	4,771,357	1,980,781	6,216,805

These loans are secured by a first-class mortgage on the lands and real estate of the parent company and its subsidiaries. Interest rates on the loans in dinars range from 9.5% to 11.75%.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

19. ACCRUED EXPENSES AND OTHER PAYABLES

	2024	2023
Accrued expenses	622,276	880,710
Unearned revenues	449,354	535,775
Contingent liabilities provision	46,036	42,000
Social security payable	70,639	142,723
Shareholders' deposits	612,048	627,721
Contractor retentions	215,555	226,957
Sales tax payable	97,223	13,863
Income tax payable	72,347	55,839
Income tax and national contribution allowance	-	243,870
Service Charge	88,192	64,220
Board of Directors Member's Transfers.	11,300	-
	2,284,970	2,589,808

20. REVENUES AND OPERATING COSTS

	Revenues	Cost of Revenue	Gross Profit
December 31, 2024			
Real estate revenues	3,003,195	(2,430,494)	572,701
Contracting business	1,240,549	(1,220,506)	20,043
Tourism investment business	2,351,631	(2,324,888)	26,743
	6,595,375	(5,975,888)	619,487

	Revenues	Cost of Revenue	Gross Profit
December 31, 2023			
Real estate revenues	8,201,055	(6,479,912)	1,721,143
Contracting business	3,180,350	(3,019,325)	161,025
Tourism investment business	2,368,091	(2,238,242)	129,849
	13,749,496	(11,737,479)	2,012,017

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

21. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2024	2023
Salaries, wages, and other benefits	560,041	640,237
Licenses and fees	101,674	93,932
Board of Directors' transportation	36,140	35,826
Professional fees	50,522	36,147
Advertising	3,950	1,392
Rent	20,000	42,000
Lawyer' fees	141,242	135,623
Depreciation	12,637	30,302
Cleaning and hospitality	3,805	4,788
Stationery and printing	6,431	8,815
Electricity and Water	5,209	5,425
Travel and transportation	52,253	42,269
Postage, telecommunication, and internet	13,540	11,185
Donations	-	3,365
Maintenance	5,297	3,964
Car expenses	2,115	8,248
Lands evaluation	15,805	2,325
Other	54,481	51,529
	<u>1,085,142</u>	<u>1,157,372</u>

22. INCOME TAX AND NATIONAL CONTRIBUTION

The details of the movement on the income tax provision are as follows:

	2024	2023
Beginning balance	243,870	303,793
Provision during the year	(222,039)	(77,438)
Paid Income tax	1,426	17,515
Ending balance	<u>23,257</u>	<u>243,870</u>

Al Deera Investment and Real Estate Development Company (the parent company) has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2022. For 2023, the self-assessment report has been submitted to the Income and Sales Tax Department but has not been reviewed as of the date of preparing the consolidated financial statements.

Al Itlala Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary) has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2020. For the years 2021, 2022, and 2023, the Company has submitted its self-assessment report to the Department, but the Department has not reviewed the Company's accounting records as of the date of the consolidated financial statements.

Al Samiq Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary) has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2023.

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

Awtad Construction Contracting Company (a subsidiary) has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2022. For 2023, the Company submitted its self-assessment report to the Department, but the Department has not reviewed the Company's accounting records as of the date of the consolidated financial statements.

Burj Al-Deira Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary) has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2019. For 2020 and 2023, the Company submitted its self-assessment report to the Department, but the Department has not reviewed the Company's accounting records as of the date of the consolidated financial statements. For 2021 and 2022, the Department has accepted the Company's tax status.

Al Qaws Electronics and Real Estate Investment Company (a subsidiary) has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2023.

Al Nasaem Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary) has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2022. For 2023, the Company submitted its self-assessment report to the Department, but the Department has not reviewed the Company's accounting records as of the date of the consolidated financial statements.

Al Saqi Investment and Real Estate Development Company (under liquidation) (a subsidiary) has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2023.

Al Zanbaq Investment and Real Estate Development Company (under liquidation) (a subsidiary) has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2023.

Amman Advanced Tourism and Industrial Investment Company (a subsidiary) has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2018. For the years 2019, 2020, 2021, 2022, and 2023, the Company has submitted its self-assessment report to the Department, but the Department has not reviewed the Company's accounting records as of the date of the consolidated financial statements.

23. LEGAL STATUS OF THE COMPANY AND ITS SUBSIDIARIES

- Summary of Lawsuits Filed by the Company and its Subsidiaries:

There are lawsuits filed by the Company and its Subsidiaries against third parties amounting to 73,196 JOD.

- Summary of Lawsuits Filed by Third Parties Against the Company and its Subsidiaries:

There are lawsuits filed by third parties against the Company and its Subsidiaries amounting to 214,789 JOD.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

24. AMENDMENT TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR 2023

The Company recognizes deferred tax assets for deductible temporary differences and tax losses carried forward, when it is probable that future taxable profits will be available against which these differences or losses can be offset. Deferred tax assets are measured using the tax rates expected at the time the differences reverse, based on tax laws enacted or substantially enacted at the reporting date.

During the current year, the Company's management applied International Accounting Standard No. 12 (Income Taxes) to its accounts retrospectively for prior years, resulting in the following adjustments to the financial statements:

Effect after Amendment

	Before Amendment as of December 31, 2023	After Amendment as of December 31, 2023	Effect after Amendment
Tax Surplus	-	558,823	558,823
Loss for the year	(802,391)	(243,568)	558,823
Accumulated losses	(4,754,347)	(2,763,009)	1,991,338
Deferred tax assets	-	1,991,338	1,991,338

25. FINANCIAL INSTRUMENTS

Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the value of a financial instrument will fluctuate due to changes in market interest rates. Moreover, the group manages interest rate risks through applying the sensitivity analysis of interest rate instruments in a manner that does not negatively affect net interest income.

Currency Risks

The Company's main operations are in Jordanian Dinar and US Dollars. Moreover, currency risk relates to the risk of changes in currency rates that relate to payments denominated in foreign currencies. As for transactions in US Dollars, management believes that the foreign currency risk relating to the US Dollar is immaterial as the Jordanian Dinar (the functional currency) is pegged to the US Dollar.

Credit Risk

Credit risk relates to the other party's inability to meet its contractual obligations leading to the incurrence of losses by the Company. Moreover, the group adopts a policy of dealing with creditworthy parties in order to mitigate the financial losses arising from the group's default on its liabilities.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the group will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset.

The group approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the group reputation.

The following are the contracted maturities of financial liabilities:

	<u>Interest Rate</u>	<u>Year or Less</u>	<u>More than one Year</u>	<u>Total</u>
December 31, 2024:				
instruments without interest		4,829,132	333,122	5,162,254
instruments with interest	9,5 – 11,75	6,599,064	15,758,358	22,357,422
Total		11,428,196	16,091,480	27,519,676
December 31, 2023:				
instruments without interest		5,900,652	-	5,900,652
instruments with interest	9,5 – 11,75	3,348,585	17,602,424	20,951,009
Total		9,249,237	17,602,424	26,851,661

Segment Report

A sector is a group of components within a Company that are uniquely subject to risks and returns that distinguish them from others and that share a common interest in providing products or services. This is known as an operating sector, or it shares a common interest in providing products or services within a specific economic environment that distinguishes it from other sectors in other economic environments. This is known as a geographical sector.

Geographical sector: The Company operates within the Hashemite Kingdom of Jordan.

Operating sector: The Company includes the main business sectors, which are real estate, contracting, and tourism investments.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

December 31, 2024	Investment Properties	Constructions	Tourism Investments	Total
Foreign segment revenues	572,701	20,043	26,743	619,487
Administrative expenses	(439,490)	(104,394)	(541,258)	(1,085,142)
Selling and marketing expenses	-	-	(19,089)	(19,089)
	(2,000,000)	-	-	(2,000,000)
Financing costs	(527,624)	(1,314)	(803,957)	(1,332,895)
Other revenues and expenses	(54,247)	54,973	(23,084)	(22,358)
Segment losses before income taxes		(20,506)	(1,360,645)	(3,839,997)
	(2,458,846)			
Tax Surplus	516,286	-	281,874	798,160
Income tax and national contribution	(1,426)	-	-	(1,426)
Segment losses	(1,943,986)	(20,506)	(1,078,771)	(3,043,263)
Total Segment assets	42,643,789	1,306,114	28,652,029	72,601,932
Total segment liabilities	10,716,209	974,398	15,829,069	27,519,676
December 31, 2023	Investment Properties	Constructions	Tourism Investments	Total
Foreign segment revenues	1,718,259	163,909	129,849	2,012,017
Administrative expenses	(631,191)	(93,981)	(432,200)	(1,157,372)
Selling and marketing expenses	-	-	(36,232)	(36,232)
Financing costs	(384,658)	(2,265)	(1,164,719)	(1,551,642)
Other revenues and expenses	(10,974)	6,846	(47,519)	(51,647)
Segment profit /(losses) before income taxes	691,436	74,509	(1,550,821)	(784,876)
	305,753	-	253,070	558,823
Tax Surplus				
Income tax and national Contribution	(1,868)	(15,647)	-	(17,515)
Segment profit/ (losses)	995,321	58,862	(1,297,751)	(243,568)
Total Segment assets	46,752,209	1,222,021	27,010,038	74,977,268
Total segment liabilities	11,545,225	1,379,314	13,927,122	26,851,661

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Fair Value

The fair value of financial assets and financial liabilities, financial assets include Cash and cash equivalents, cheques under collection, accounts receivables and securities, and financial liabilities include accounts payables, credit facilities, loans and other payables .

Level 1: Market prices announced in the active markets of the same financial instruments.

Level 2: Input-based assessment methods that affect fair value and can be observed directly or indirectly in the market.

Level 3: Input-based assessment methods that affect fair value and cannot be observed directly or indirectly in the market.

<u>As of December 31, 2024</u>	<u>Level 1</u>	<u>Level 2</u>	<u>Level 3</u>	<u>Total</u>
Financial assets at fair value through other comprehensive income statements	63,063	500	-	63,563
	63,063	500	-	63,563

<u>As of December 31, 2023</u>	<u>Level 1</u>	<u>Level 2</u>	<u>Level 3</u>	<u>Total</u>
Financial assets at fair value through other comprehensive income statements	63,063	588	-	63,651
	63,063	588	-	63,651

The value shown in the third level reflects the cost of purchasing these assets and not their fair value due to the lack of an active market for them, and the Company's management considers that the cost of purchase is the most appropriate way to measure the fair value of these assets and that there is no decrease in their value.

Capital Risk Management

The Company manages its capital to ensure that the Company continues while obtaining the highest return through the optimal reduction of debt balances and equity. The Company's overall strategy has not changed from 2023.

The Company's capital structure includes equity in the Company consisting of capital, reserves and retained earnings as included in the statement of changes in property rights.

Debt Rate

As part of this review, the Board of Directors takes into account the cost of capital and risk associated with each capital and debt category.

Financial Risk Management

The Company's activities can be mainly exposed to financial risks resulting from :

Foreign Exchange Risk Management

The Company is not exposed to significant risks associated with foreign exchange change, therefore, no effective management of this exposure is needed.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2024
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Credit Risk Management

The risk of credit is that one party does not comply with financial instrument contracts to meet its contractual obligations, resulting in financial losses, and in the absence of any contracts with any other parties, there is no exposure to the Company's credit risks of all kinds.

The amounts included in these financial statements represent the Company's higher exposure to credit risk for commercial and other debtors, cash and its judgment.

26. COMPARATIVE FIGURES

Certain figures for 2023 have been reclassified to conform the presentation in the current year.

27. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements were approved by the Board of Directors and authorized for issuance on April 5, 2025



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

19

التقرير السنوي التاسع عشر
لعام 2024

ص.ب 940237 عمان 11194
المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف : 5544824 فاكس : 5544825
بريد الكتروني: info@deera.jo
www.deera.jo



صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد
الأمير الحسين بن عبدالله الثاني

أعضاء مجلس الإدارة

#	المنصب	الاسم
1	رئيس المجلس	<ul style="list-style-type: none"> - السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات لغاية 2024/4/13 ومثلها: السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن. - السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن من 2024/4/14
2	نائب الرئيس	<ul style="list-style-type: none"> - السادة شركة مادورا للتجارة العامة لغاية 2024/4/7 ويمثلها: الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين. - الدكتور برهم جريس سليمان المضاعين من 2024/4/7 ولغاية 2024/11/6 - السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات من 2024/11/7 ومثلها: السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدالات.
3	عضواً	<ul style="list-style-type: none"> - الدكتور برهم جريس سليمان المضاعين من 2024/11/7
4	عضواً	<ul style="list-style-type: none"> السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ومثلها: - السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع لغاية 2024/4/13. - د. "محمد ذيب" عبد الرحمن سليمان المبيضين من 2024/4/14 ولغاية 2024/11/6. - السيد سامر سعد مفلح القطارنه من 2024/11/7.
5	عضواً	<ul style="list-style-type: none"> السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري لغاية 2024/4/7 ومثلها: - السيد خليل عبدالحاج ارشيد العبدالات. السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري من 2024/11/7 ويمثلها: - السيد عبادة راكان بركات الذنيبات.
6	عضواً	<ul style="list-style-type: none"> السادة شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية لغاية 2024/11/6 ومثلها: - السيد سامر سعد مفلح القطارنه.

- السيد علي عبد المحسن زامل العقيلي:
- مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والادارية لغاية 2024/4/16.
- القائم بأعمال الرئيس التنفيذي من 2024/4/17.
- مدققوا الحسابات:
- السادة المجموعة المهنية العربية (RSM Jordan) لغاية 2024/4/28.
- السادة المحاسبون المصريون (Modern Accountants) من 2024/4/29.
- المستشار القانوني:
- السادة شركة محمد قطيشات ومشاركوه للمحاماه.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام.
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يشرفني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها، وأن انتهز هذه الفرصة لأشكركم على ثقتكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي التاسع عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها كما في 31 كانون الأول 2024 مرفقا بها تقرير مدقق الحسابات المستقل.

حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين،

يسعدني أن أستعرض أمامكم أبرز الإنجازات والمحطات المفصلية التي شهدتها شركة الديرة خلال عام (2024)، حيث واصلت الشركة مسيرتها بخطى واثقة نحو التميز والريادة عبر سلسلة من المشاريع الطموحة والإنجازات النوعية، كان من أبرزها:

- وأخيراً، وبحمد الله، ولأول مرة منذ تأسيس الشركة، أصبح لها مقر دائم مملوك لها، مما يعزز استقرارها المؤسسي، ويدعم توجهاتها المستقبلية، ويؤكد على متانة وضعها المالي واستدامتها في السوق.
- برج الديرة: باشرت الشركة في استكمال وتجهيز وصيانة هذا الصرح المتميز، الذي يجمع بين الطابع السكني والتجاري، ويضم غرفاً فندقية جامعية مجهزة وفق أرقى المعايير العالمية، بما يتناسب مع الموقع الاستراتيجي القريب من المؤسسات التعليمية والصحية والمرافق الحيوية الأخرى، إلى جانب احتضانه لمول تجاري عصري. ومن المتوقع أن يكتمل هذا المشروع الطموح بحلول الربع الثالث من عام (2025).
- مشروع المزرعة النموذجية في وادي عربة: أنجزت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) ما نسبته (60%) من مشروع إنشاء وتطوير مزرعة نموذجية لتربية الأغنام، والذي تبلغ قيمته (5.470) مليون دينار، مع تكثيف الجهود لتسريع وتيرة الإنجاز، ومن المتوقع الانتهاء منه نهاية الربع الثاني من عام (2025).
- مشروع قصر عدل جرش في جرش: سلمت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) مشروع قصر عدل جرش والذي بلغت قيمته (6,300) مليون دينار اردني وذلك بموجب محضر استلام رسمي.
- مشروع اعادة تأهيل الشارع السياحي وتنفيذ الطريق البديل في البتراء: سلمت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) مشروع اعادة تأهيل الشارع السياحي وتنفيذ الطريق البديل في البتراء والذي بلغت قيمته (2,600) مليون دينار اردني وذلك بموجب محضر استلام رسمي.
- تنفيذ وتشطيب وتسليم مفتاح مشروع برج الديرة: قامت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) بالإشراف على مشروع تنفيذ وتشطيب وتسليم مفتاح مشروع برج الديرة.

• نادي ديونز: يواصل النادي (المملوك بالكامل لشركة الديرة) تنفيذ خطط التطوير والتحديث لمرافقه الرياضية، وملاعبه المتنوعة، إلى جانب تطوير المطاعم التابعة له، بما يعزز مكانته كوجهة ترفيهية ورياضية رائدة. كما قامت الشركة بإنشاء ملاعب خاصة برياضة تنس البادل مغطاة (مسقوفة قابلة للفتح) تخدم الموسمين الصيفي والشتوي وهي الأولى من نوعها في الأردن، مما يمثل إضافة نوعية للنادي وعمالئه، ونأمل أن تسهم في زيادة إيراداته وتعزيز مكانته كوجهة رياضية متميزة.

وتم اتحدث منطقة ألعاب الواقع الافتراضي (VR) وتغطية المساحة الخارجية لها للاستفادة منها خلال فصل الشتاء وفي حفلات أعياد ميلاد الأطفال ولقاءات اللعب والأنشطة الترفيهية للأطفال.

• خطط تطوير أراضي ناعور، الكرسي، وأم قيس: تعمل الشركة على إعداد خطط طموحة لتطوير هذه الأراضي، بما يسهم في تعظيم القيمة الاستثمارية لها، وتحقيق عوائد مجزية للمساهمين.

السيدات والسادة المساهمين الكرام،

إننا ننظر إلى المستقبل بكل تفاؤل وثقة، مستندين إلى سجل حافل بالإنجازات ودعمكم المستمر، ونؤمن بأن عام (2025) سيكون محطة نوعية في مسيرة شركتنا، حيث نسعى بكل عزم إلى تحقيق نتائج استثنائية ترتقي إلى طموحاتكم وتطلعاتكم.

وفي الختام أتوجه بالشكر إلى السيدات والسادة المساهمين الكرام على الثقة التي منحونا إياها وإلى الزملاء أعضاء مجلس الإدارة وإدارة الشركة ومستخدميها على دعمهم وجهودهم المتواصلة.

وإنقون بالله، وماضون بعزيمة لا تلين نحو مستقبل أكثر إشراقاً وازدهاراً
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة
معتز غالب أبو الحسن

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي.

حضرات السادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته:

ينتشر مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي التاسع عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 المتضمن القوائم المالية الموحدة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2025).

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها وحجم الاستثمار الرأسمالي:

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي.
- تطوير الأراضي وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها وبيعها.
- بناء المشاريع التجارية والسكنية والسياحية.
- استيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.
- التأجير التمويلي.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان في منطقة الدوار الثاني شارع الكلية العلمية الإسلامية/ مبنى رقم (58)/(الطابق الاول ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة والشركات التابعة لها (143) موظفاً دائماً وعدد من العمال غير الدائمين.

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (الممتلكات والمعدات) (19,795,287) دينار كما في 31 كانون الأول 2024.

ثانياً: أ- الشركات التابعة:

الشركة	المشاريع التي تملكها	النشاط الرئيسي	رأس المال المدفوع دينار	نسبة التملك	العنوان	عدد الموظفين
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ	برج الديرة التجاري	استثمارات عقارية	5,348,238	100%	عمان/ جبل عمان شارع الكلية العلمية الإسلامية مبنى 58 ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	4
شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ	—		5,340,384	100%		-
شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م	—		100,000	100%		-
شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت التصفية)	—		10,000	100%		-
شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت التصفية)	—		10,000	100%		-

-		100%	10,000		—	شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		100%	10,000		—	شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
16		100%	325,000	مقاولات انشائية	—	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
120	عمان/ طريق المطار البادودة ص.ب 118 الاردن 11621 هاتف 4126550 فاكس 4126288	100%	7,329,146	استثمارات سياحية	نادي ديونز	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م

ب- الشركات الحليفة: لا يوجد

ثالثاً: أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم:

الاسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ومثلها: السيد معتز غالب ابو الحسن	رئيس مجلس الادارة لغاية 2024/4/13	1981	دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية 2009	- عضو مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن. - رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية - رئيس مجلس ادارة شركة الاطلاة للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية. - رئيس هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير تطوير الأعمال شركة العون المتطورة للمقاولات. - نائب المدير العام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين. - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي. - مدير المبيعات والتسويق / مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية. - مدير مبيعات المعدات الثقيلة شركة عبر العالم/ مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير.
شركة مادورا للتجارة العامة ويمثلها د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين	نائب الرئيس لغاية 2024/4/7	1957	بكالوريوس ادارة اعمال 1979 ماجستير ادارة اعمال 2005 دكتوراه فلسفة في ادارة الاعمال 2009	- عضو مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية/ تالابي. - عضو مجلس ادارة الشركة الدولية للفنادق والاسواق التجارية/ فندق الشيراتون. - عضو مجلس ادارة شركة الطبايعون العرب م.ع. - عضو مجلس ادارة شركة تاجير الاليات م.ع. - عضو مجلس ادارة شركة الخطوط البحرية الوطنية م.ع. - عضو هيئة مديرين شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري. - استاذ مساعد في جامعة الشرق الاوسط/ كلية الاعمال. - استاذ مساعد في جامعة الزيتونة الاردنية. - عضو جمعية المدربين الاردنيين. - عضو اتحاد المدربين العرب. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - تولى المناصب التالية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي: مساعد المدير العام لشؤون الفروع. مدير ادارة فرع جبل الحسين. مدير فرع غرب عمان (البويبل). مدير ادارة متابعة وتقييم الاداء المؤسسي. رئيس لجنة تسوية الحقوق الفرعية (فرع شمال عمان). مستشار مساعد المدير العام للتأمينات.

<p>مدير فرع عمان المركز. مدير تنفيذي للرقابة التامينية. مدير فرع شرق عمان. مدير فرع الزرقاء. مدير فرع شمال عمان. مدير فرع العقبة. مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي. مدقق رئيسي/ فندق العقبة السياحي. مدقق/ ادارة الاستثمارات السياحية.</p>				
<p>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - نائب رئيس هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير سابق شركة لافارج الاسمنت. - مؤسس ومشغل ومدير تنفيذي سابق شركة اسمنت الراجحي. - مالك ومدير عام شركة اسمنت الحجاز.</p>	دكتوراه هندسة كهرباء 1992	1963	من 2024/4/7 ولغاية 2024/11/6	د. برهم جريس المضاعين
<p>- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية. - عضو هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير دائرة خدمة الجمهور- الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019). - سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتاثيرات. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض البيئة. - الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية: * نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية. * مسؤول قروض المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).</p>	بكالوريوس ادارة اعمال 1983	1959	من 2024/11/7	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها: السيد خليل عبد الحاج العبدالات
<p>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - نائب رئيس هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير سابق شركة لافارج الاسمنت. - مؤسس ومشغل ومدير تنفيذي سابق شركة اسمنت الراجحي. - مالك ومدير عام شركة اسمنت الحجاز.</p>	دكتوراه هندسة كهرباء 1992	1963	من 2024/11/7	د. برهم جريس المضاعين
<p>- عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات. - عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو مجلس ادارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة التمانم للاستثمار والتطور العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الاردن وغرفة تجارة عمان . - عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس . - عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين.</p>	بكالوريوس إدارة أعمال 1988	1965	عضواً لغاية 2024/4/13	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ومثلها: السيد طارق حمدي الطباع

<p>السيد سامر سعد القطارنه</p>	<p>من 2024/11/7</p>	<p>1971</p>	<p>بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الاهلية 1995</p> <p>ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درمان الاسلامية 2014</p>	<p>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEBA). - عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء. - عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وامانة عمان الكبرى. - عضو مؤسس في الغرفة الفنية العالمية (JCI). - رئيس مجموعة دراجو الاردن. - عضو مجلس إدارة كلية العلوم – الجامعة الاردنية (2010-2011). - عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006). - عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004). - عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل. - مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء – المملكة الأردنية الهاشمية. - عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام (2014). - عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013). - مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات (2003-2004).</p>
<p>شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها السيد خليل عبدالحاج العبدالات</p>	<p>عضو لغاية 2024/4/7</p>	<p>1959</p>	<p>بكالوريوس ادارة اعمال 1983</p>	<p>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. * متدرب نقابة المحامين الاردنيين (لمدة سنة وثمانية اشهر). * وزارة الداخلية الاردنية: - مديرية الجنسية وشؤون الموظفين الاجانب (1997 - 1999). - مديرية الدائرة القانونية منذ العام (1999 - 2001). - رئيس قسم الاحزاب السياسية/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب (2001 - 2022). - رئيس قسم حقوق الانسان (2002/7/14 - 2003/12/25). - اداري ثالث (منتدب)/ وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2003/12/30 - 2005/12/27). - اداري ثاني (منتدب)/ وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2005/12/28 - 2008/5/13). - اداري ثاني (وزارة الداخلية)/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ مديرية الانتخابات (2008/5/18 - 2009/3/1). - منسق خاص لمكتب عطوفة امين عام وزارة الداخلية (2009/3/1 - 2010/12/6). - اداري ثاني (وزارة الداخلية)/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2010/12/6 - 2013/11/19). - ترفيع الى رتبة (مدير قضاء – حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2013/11/3. - مدير قضاء (حاكم اداري) مساعدا لمدير مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2013/11/19 - 2015/4/7). - مدير قضاء (حاكم اداري) مديرا لقضاء ماعين/ محافظة مادبا (2015/4/8 - 2017/10/25). - ترفيع الى رتبة (متصرف – حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2017/10/25. - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ مديرية المتابعة والتقنيش/ مديرية السلامة العامة والمرورية وشؤون البيئة (2017/10/25 - 2018/9/4). - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2018/9/4 - 2020/3/17). - متصرف (حاكم اداري) ممثل وزارة الداخلية لدى المركز الوطني للامن وادارة الازمات/ خلية ازمة كورونا (2020/3/17 - 2021/3/17). - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2021/3/18 - 2021/8/18). - ترفيع الى رتبة (محافظ – حاكم اداري)/ قرار مجلس رئاسة الوزراء 2021/8/18.</p>
<p>شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها السيد خليل عبدالحاج العبدالات</p>	<p>عضو لغاية 2024/4/7</p>	<p>1959</p>	<p>بكالوريوس ادارة اعمال 1983</p>	<p>- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية. - عضو هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.</p>

<p>شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها السيد عبادة راكان الذنيبات</p>	<p>عضو من 2024/11/7</p>	<p>1995</p>	<p>بكالوريوس حقوق جامعة مؤتة 2018</p>	<p>- نائب رئيس هيئة مديريين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير دائرة خدمة الجمهور- الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019). - سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتأثيرات. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض البيئة. - الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية: * نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية. * مسؤول قروض المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).</p>
<p>شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ومثلها: السيد سامر سعد القطارنه</p>	<p>عضو لغاية 2024/11/6</p>	<p>1971</p>	<p>بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الاهلية 1995 ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درمان الاسلامية 2014</p>	<p>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة الاطلاة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديريين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديريين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. * متدرب نقابة المحامين الاردنيين (لمدة سنة وثمانية اشهر) * وزارة الداخلية الاردنية: - مديرية الجنسية وشؤون الموظفين الاجانب (1997-1999). - مديرية الدائرة القانونية منذ العام (1999-2001). - رئيس قسم الاحزاب السياسية/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني. والاحزاب (2001-2022). - رئيس قسم حقوق الانسان (2002/7/14 - 2003/12/25). - اداري ثالث (منتدب)/ وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2003/12/27-2005/12/30). - اداري ثاني (منتدب)/ وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2005/12/28-2008/5/13). - اداري ثاني (وزارة الداخلية)/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ مديرية الانتخابات (2008/5/18-2009/3/1). - منسق خاص لمكتب عطوفة امين عام وزارة الداخلية (2009/3/1-2010/12/6). - اداري ثاني (وزارة الداخلية)/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2010/12/6 - 2013/11/19). - ترفيع الى رتبة (مدير قضاء - حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2013/11/3. - مدير قضاء (حاكم اداري) مساعدا لمدير مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2013/11/19 - 2015/4/7). - مدير قضاء (حاكم اداري) مديرا لقضاء ماعين/ محافظة مادبا (2015/4/8-2017/10/25). - ترفيع الى رتبة (متصرف - حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2017/10/25. - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظة مديرية المتابعة والتفتيش/ مديرية السلامة العامة والمرورية وشؤون البيئة (2017/10/25-2018/9/4). - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظة العاصمة (2018/9/4-2020/3/17). - متصرف (حاكم اداري) ممثل وزارة الداخلية لدى المركز الوطني للامن وادارة الازمات/ خلية ازمة كورونا (2020/3/17 - 2021/3/17). - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظة العاصمة (2021/3/18-2021/8/18). - ترفيع الى رتبة (محافظ - حاكم اداري)/ قرار مجلس رئاسة الوزراء 2021/8/18.</p>

ب- أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:

الإسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية	الخبرات العملية
السيد علي عبد المحسن العقيلي	مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإدارية لغاية 2024/4/16 القائم بأعمال الرئيس التنفيذي من 2024/4/17	1965	بكالوريوس علوم إدارية تخصص محاسبه 1987 ماجستير الإدارة الإستراتيجية والأمنية 2013	- مدير إدارة الدعم اللوجستي – الامن العام. - مدير إدارة الموارد البشرية – الامن العام. - مدير إدارة التخطيط والتنظيم – الامن العام. - مدير إدارة النقلات المركزية – الامن العام. - مدير حدود العقبة – الامن العام. - مدير حدود جابر – الامن العام. - رئيس قسم التنظيم والموازنات – الامن العام. - رئيس قسم التخطيط – الامن العام. - رئيس قسم السيطرة المالية – الامن العام. - قائد مجموعة كمراقب دولي في كوسوفو – الامم المتحدة. - رئيس قسم السيطرة المالية – الامن العام. - رئيس فرع الموازنة المالية – الامن العام. - رئيس فرع التدقيق/ إدارة التخطيط والتنظيم – الامن العام. - قائد مجموعة حراسه – مديرية شرطة البلقاء. - تدريب شرطي أساسي – مدارس ومعاهد مديريةية الأمن العام.

رابعاً: أسماء كبار مساهمي الشركة الذين يمتلكون (5%) فأكثر من أسهم الشركة مقارنة مع السنة السابقة:

الرقم	الاسم	2023		2024	
		عدد الأسهم كما في 2023/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	نسبة الملكية
1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	15,896,484	%39,74	15,836,564	% 39.591
2	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	16,473,132	%41,18	16,473,132	%41,18

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

- 1- نشاط الشركة الحالي المتاجرة في الأراضي والفلل والأسهم طويلة الأجل.
- 2- الأسواق الرئيسية هي للمستثمرين المحليين في العقارات.
- 3- الحصة من الأسواق لا يمكن تحديد حصة الشركة من الأسواق.
- 4- لا يوجد اية معلومات تنافسية أخرى داخل او خارج المملكة.
- 5- لا يمكن تحديد الوضع التنافسي للشركة.

علماً ان شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها تحتفظ بمحفظة عقارية مميزة ولديها عدد من الاراضي في اهم المواقع في مدينة عمان وعدد من محافظات المملكة الاردنية الهاشمية، ويجري حالياً تطوير عدد من قطع الاراضي المملوكة لها.

سادساً: لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون (10%) فأكثر من اجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

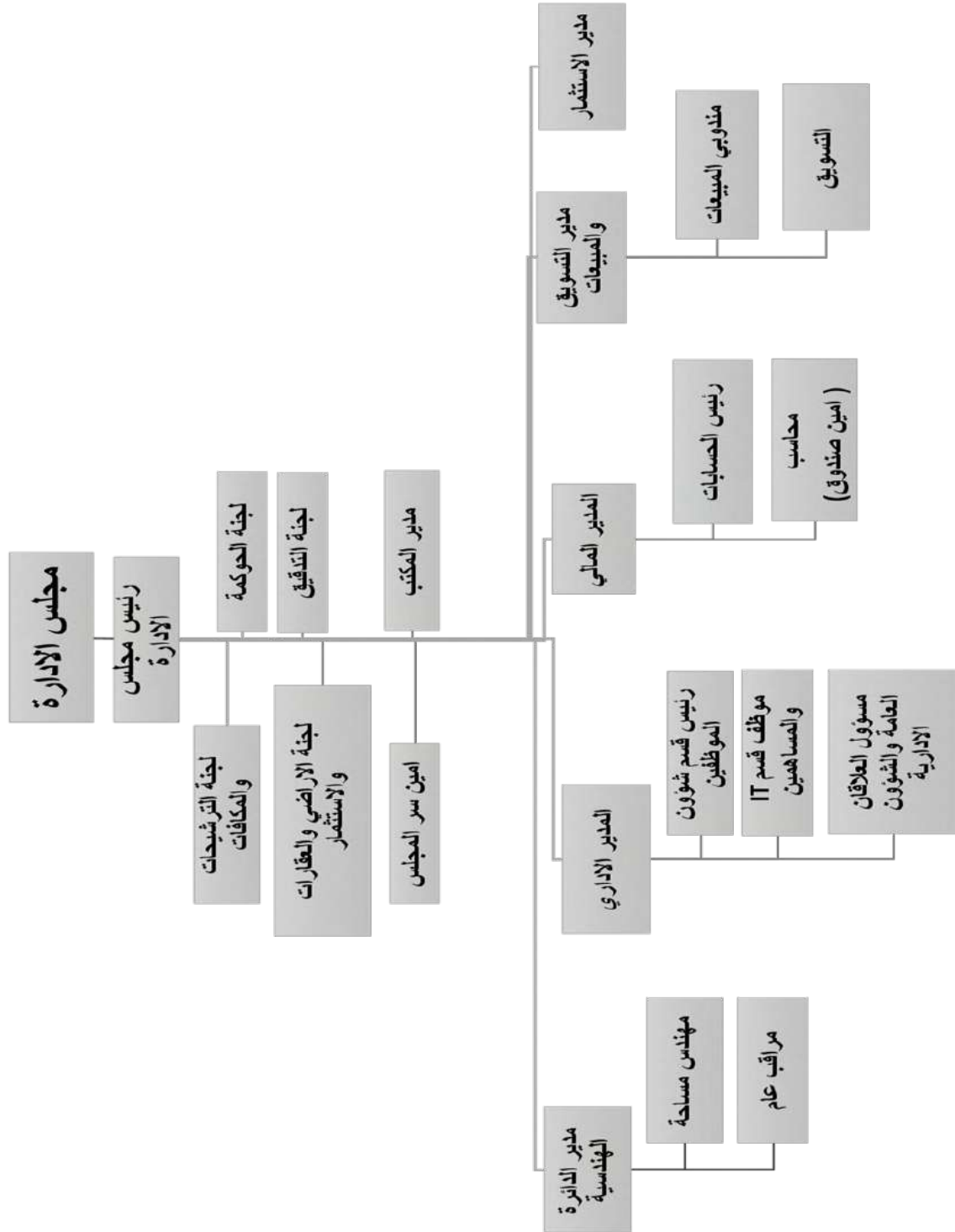
سابعاً: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

- لا يوجد أي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة او غيرها.
- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

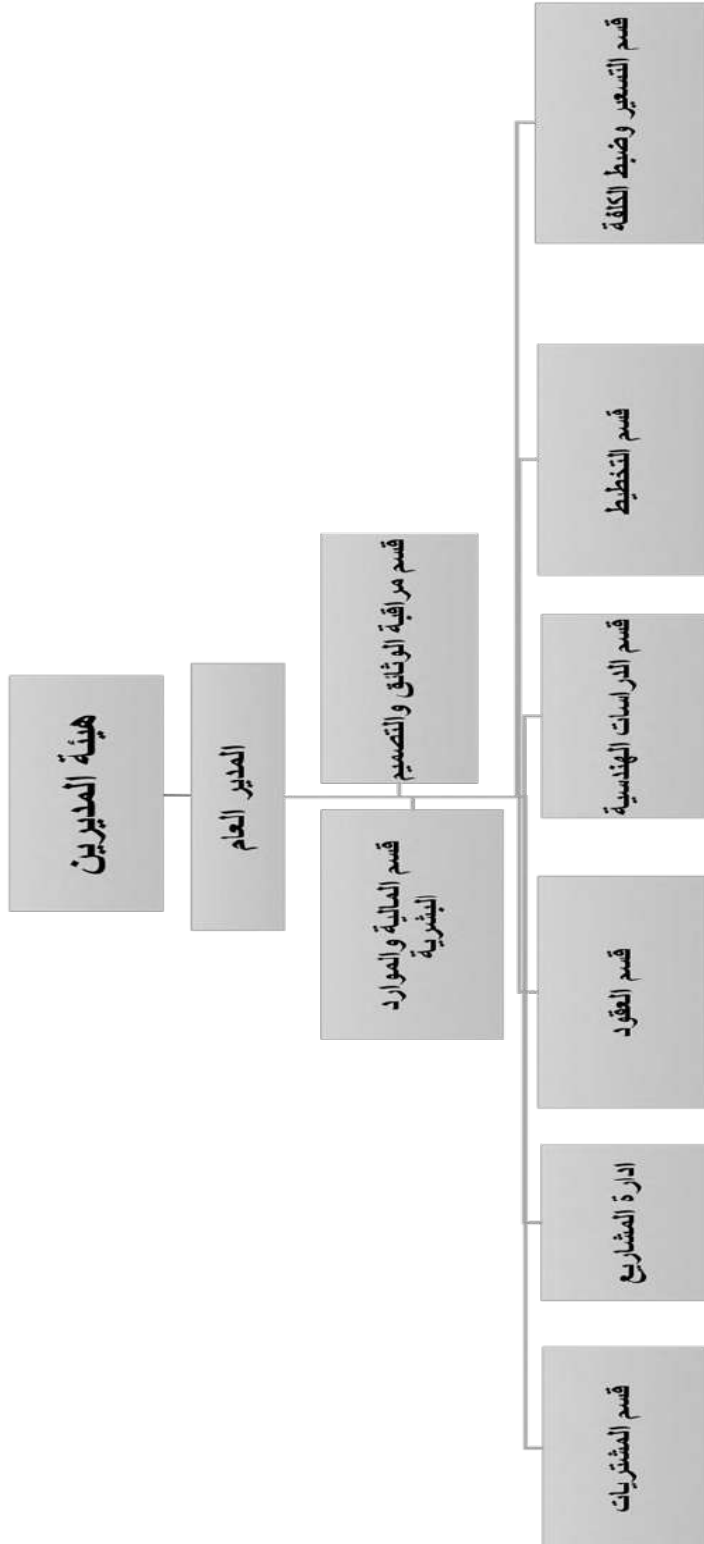
ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على الشركة او منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة، او لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

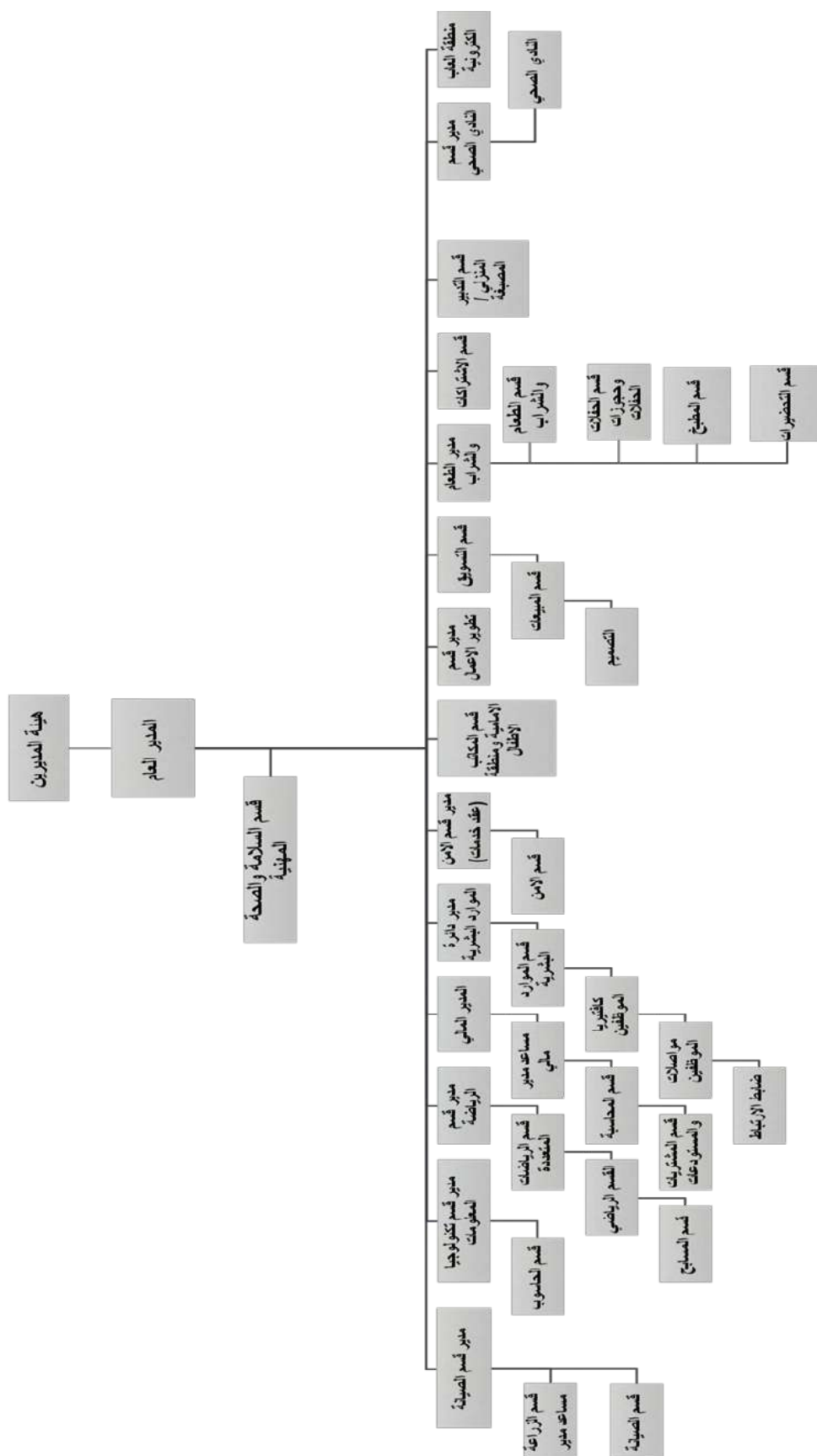
تاسعاً: الهيكل التنظيمي لشركة الديرة وشركاتها التابعة:
أ- الهيكل التنظيمي لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م:



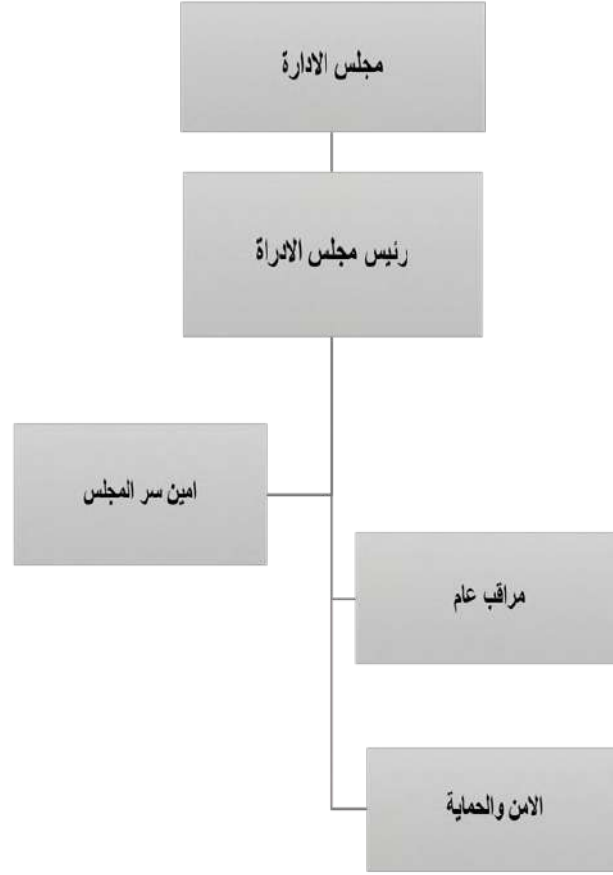
ب- الهيكل التنظيمي لشركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م:



ج- الهيكل التنظيمي لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م:



د- الهيكل التنظيمي لشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.خ:



د - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئاتهم ومؤهلاتهم:

#	المؤهل العلمي	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
1	ماجستير				
2	بكالوريوس	2	35	10	1
3	دبلوم		7	1	
	تدريب مهني		12		
4	ثانوية عامة	1	57	1	
5	إعدادي		8	4	3
6	ابتدائي		1		
	المجموع	3	120	16	4

د - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:
 لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

- لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

- وأخيراً، وبحمد الله، ولأول مرة منذ تأسيس الشركة، أصبح لها مقر دائم مملوك لها، مما يعزز استقرارها المؤسسي، ويدعم توجهاتها المستقبلية، ويؤكد على متانة وضعها المالي واستدامتها في السوق.
- برج الديرة: باشرت الشركة في استكمال وتجهيز وصيانة هذا الصرح المتميز، الذي يجمع بين الطابع السكني والتجاري، ويضم غرضاً فندقية جامعية مجهزة وفق أرقى المعايير العالمية، بما يتناسب مع الموقع الاستراتيجي القريب من المؤسسات التعليمية والصحية والمرافق الحيوية الأخرى، إلى جانب احتضانه لمول تجاري عصري. ومن المتوقع أن يكتمل هذا المشروع الطموح بحلول الربع الثالث من عام (2025).
- مشروع المزرعة النموذجية في وادي عربية: أنجزت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) ما نسبته (60%) من مشروع إنشاء وتطوير مزرعة نموذجية لتربية الأغنام، والذي تبلغ قيمته (5.470) مليون دينار، مع تكثيف الجهود لتسريع وتيرة الإنجاز، ومن المتوقع الانتهاء منه نهاية الربع الثاني من عام (2025).
- مشروع قصر عدل جرش في جرش: سلمت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) مشروع قصر عدل جرش والذي بلغت قيمته (6,300) مليون دينار اردني وذلك بموجب محضر استلام رسمي.
- مشروع اعادة تأهيل الشارع السياحي وتنفيذ الطريق البديل في البتراء: سلمت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) مشروع اعادة تأهيل الشارع السياحي وتنفيذ الطريق البديل في البتراء والذي بلغت قيمته (2,600) مليون دينار اردني وذلك بموجب محضر استلام رسمي.
- تنفيذ وتشطيب وتسليم مفتاح مشروع برج الديرة: قامت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) بالاشراف على مشروع تنفيذ وتشطيب وتسليم مفتاح مشروع برج الديرة.
- نادي ديونز: يواصل النادي (المملوك بالكامل لشركة الديرة) تنفيذ خطط التطوير والتحديث لمرافقه الرياضية، وملاعبه المتنوعة، إلى جانب تطوير المطاعم التابعة له، بما يعزز مكانته كوجهة ترفيهية ورياضية رائدة. كما قامت الشركة بإنشاء ملاعب خاصة برياضة تنس البادل مغطاة (مسقوفة قابلة للفتح) تخدم الموسمين الصيفي والشتوي وهي الأولى من نوعها في الأردن، مما يمثل إضافة نوعية للنادي وعملائه، ونأمل أن تسهم في زيادة إيراداته وتعزيز مكانته كوجهة رياضية متميزة.
- خطط تطوير أراضي ناعور، الكرسي، وأم قيس: تعمل الشركة على إعداد خطط طموحة لتطوير هذه الأراضي، بما يسهم في تعظيم القيمة الاستثمارية لها، وتحقيق عوائد مجزية للمساهمين.

الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

الثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة بالدينار:

البيان	2024	2023	2022	2021	2020
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل (حصة المجموعة)	(3,043,263)	(243,568)	(3,804,374)	(3,489,609)	(2,425,007)
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	1,600,000	لا يوجد	لا يوجد

صافي حقوق المساهمين	45,082,256	48,125,607	46,937,600	52,407,713	55,729,649
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.44	0.54	0.560	0.720	0.830

الرابع عشر: تحليل المركز المالي الموحد لمجموعة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

انخفضت إيرادات المجموعة عن العام الماضي بمبلغ (7,154,121) دينار وانخفضت المصاريف الإدارية والتمويلية بحوالي (308,120) دينار عن العام الماضي.
وفيما يلي جدول النسب المالية:

الرقم	النسب المالية	2023	2024
1	نسبة الملكية	64.187 %	62.095 %
2	الممتلكات والمعدات الى حقوق المساهمين	40.871 %	43.909 %
3	معدل المديونية	35.813 %	37.905 %
4	العائد على الأصول	(0.325) %	(4.192) %
5	نسبة سعر السهم الى القيمة الدفترية للسهم	44.884 %	39.038 %
6	العائد إلى حقوق المساهمين	(0.506) %	(6.750) %
7	مضاعف حق الملكية/ معامل الرفع	155.795 %	161.043 %

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

في إطار التوسع الاستراتيجي والرؤية المستقبلية للشركة، تتضمن الخطة المقبلة عدداً من المشاريع الحيوية والتميزة، التي من شأنها تعزيز الحضور الاستثماري والاقتصادي في قطاعات متنوعة:

- 1- مشروع برج الديرة:
يهدف المشروع إلى إنشاء مجمع متعدد الاستخدامات يجمع بين الطابع السكني، والفندقي الجامعي، والتجاري، بما يتماشى مع أعلى المعايير العالمية.
 - موقع استراتيجي قريب من المؤسسات التعليمية والصحية والمرافق الحيوية.
 - يضم غرفاً مجهزة ومرافق فندقية راقية بالإضافة إلى مول تجاري عصري.
 - تاريخ الإنجاز المتوقع: الربع الثالث من عام (2025).
 - المراحل القادمة: بدء تأجير المرافق فور اكتمال الإنشاء.
 - 2- المزرعة النموذجية في وادي عربة:
مشروع زراعي متكامل لتربية الأغنام، يهدف إلى تعزيز الإنتاج الحيواني باستخدام أحدث الأساليب.
 - قيمة المشروع: (5.470) مليون دينار أردني.
 - تاريخ الإنجاز المتوقع: نهاية الربع الثاني من عام (2025).
 - 3- نادي ديونز: من الخطط المستقبلية للنادي (المملوك بالكامل لشركة الديرة) ستقوم الشركة بتجديد قاعة الحفلات الرئيسية وطلاء وصيانة المسبح الداخلي واستئجار ملعب تنس البادل لمدة (5) سنوات وتجديد مطعم الشواء في الحديقة على نمط بو هو (BOHO style).
وستقوم الشركة بتوقيع عقود مع فرق رياضية دولية ومحلية وإقامة بطولة ديونز الرياضية والتي سيتم الإعلان عن جدولها لاحقاً بالإضافة الى تعزيز دورات رياضية جديدة والترويج لها.
- كما تنوي الشركة التعاون مع بعض الجهات الفندقية صاحبة الاختصاص لإقامة حفلات زفاف خارجية وتأجير منتجع صحي (SPA) وتغيير أثاث صالة السيجار وفتحها للأعضاء وغير الأعضاء مع

عروض ترفيهية وسيتم استحداث مطبخ جديد للحفلات وشراء عربة جديدة للطعام، وسيتم العمل ايضا على تجديد ردهة الاستقبال ومقهى الإسبريسو ومقهى النخيل

بالإضافة الى تنظيم فعاليات كبيرة بشكل مستمر في النادي للحفاظ على حيويته، وهناك فعالية سيتم تنظيمها في شهر أبريل لتقديم الإدارة الجديدة ودعوة الأعضاء القدامى والحاليين وعملاء الشركات، ووسائل الإعلام، من أجل انطلاقة جديدة لنادي ديونز.

4- تطوير واستثمار الأراضي:

تتضمن الخطة المستقبلية العمل على تطوير عدد من الأراضي المملوكة، إلى جانب استملاك أراضٍ جديدة، بما يخدم التوسعات المستقبلية.

5- من المتوقع ان يكون هناك استقرار مالي للشركة.

السادس عشر: أتعاب التدقيق:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للشركة والشركات التابعة لها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 شاملة الضريبة العامة على المبيعات بالدينار على النحو الآتي:

الشركة	المدقق الخارجي	الأتعاب / دينار
شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	المحاسبون العصريون	9280
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ		1740
شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ		1740
شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م		1160
شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م		4060
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		725
شركة السافي للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت التصفية)		725
شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م		725
شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		725
شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت التصفية)		725
المجموع		21605

السابع عشر:

أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم كما في 2023/12/31	عدد الاسهم كما في 2024/12/31	ملكية واسماء الشركات المسيطر عليها من قبلهم
1	<ul style="list-style-type: none"> السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات لغاية 2024/4/13 ومثلها: السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن. السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن من 2024/4/14 	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	16,473,132	16,473,132	لا يوجد
2	<ul style="list-style-type: none"> السادة شركة مادورا للتجارة العامة لغاية 2024/4/7 ومثلها: الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين. الدكتور برهم جريس سليمان المضاعين من 	نائب الرئيس	الأردنية	50,000	50,000	لا يوجد
				10,000		

	16,473,132				2024/4/7 ولغاية 2024/11/6 السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات من 2024/11/7 ومثلها: السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدالات.	
3	عضو	الأردنية	0	10,000	لا يوجد	الدكتور برهم جريس سليمان المضاعين من 2024/11/7.
4	عضو	الأردنية	16,473,132	16,473,132	لا يوجد	السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ومثلها: السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع لغاية 2024/4/13. د. "محمد ذيب" عبد الرحمن سليمان المبيضين من 2024/4/14 ولغاية 2024/11/6. السيد سامر سعد مفلح القطارنه من 2024/11/7.
5	عضو	الأردنية	251,347	232,101	لا يوجد	السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري لغاية 2024/4/7 ومثلها: السيد خليل عبدالحاج ارشيد العبدالات. السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري من 2024/11/7 ويمثلها: السيد عبادة راكان بركات الذنبيات.
6	عضو	الأردنية	50,000	50,000	لا يوجد	السادة شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية لغاية 2024/11/6 ومثلها: السيد سامر سعد مفلح القطارنه.

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة من اشخاص الادارة العليا التنفيذية:

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة في 2023/12/31	عدد الاسهم المملوكة في 2024/12/31	الشركات المسيطر عليها
1	علي عبد المحسن العقيلي	مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والادارية لغاية 2024/4/16 القائم بأعمال الرئيس التنفيذي من 2024/4/17	اردني	238,478	240,000	لا يوجد ملكيه لشركات مسيطر عليها من قبله وتمثل اسهما في الشركه

ج - عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة واقارب اشخاص الإدارة العليا (الزوجة والأولاد القصر فقط):

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2023/12/31	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	ملكية واسماء الشركات المسيطر عليها من قبلهم
1	بسام عبد المحسن العقيلي	اخ	اردنية	0	32,908	لا يوجد

الثامن عشر:

أ- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السنوية بالدينار:

#	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	السيد معتز غالب ابو الحسن	رئيس مجلس الإدارة	7200	12000	—	19200
2	السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدلات. ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الاول)	نائب الرئيس	7200	—	—	7200
3	الدكتور برهم جريس سليمان المضاعين من 2024/4/7	عضو	5280	—	—	5280
4	السيد سامر سعد مفلح القطارنه ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني)	عضو	7200	—	—	7200
5	السيد عبادة راكان بركات الذنبيات من 2024/11/7 ممثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	عضو	1080	—	—	1080
6	السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/13 ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	عضو	2060	—	—	2060
7	د. "محمد ذيب" عبد الرحمن سليمان المبيضين لغاية 2024/11/6 ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	عضو	6120	—	—	6120
المجموع			36140	12000	—	48140

* لا يتم اقتطاع ضريبة الدخل من راتب رئيس مجلس الإدارة وتقوم الشركة بتسديدها بالنيابة عنه.

ب- المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية خلال السنة المالية بالدينار:

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب	بدل تنقلات	مكافآت	المجموع
1	علي عبد المحسن العقيلي	مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإدارية لغاية 2024/4/16 القائم بأعمال الرئيس التنفيذي من 2024/4/17	33205	1767	8207	43179
المجموع			33205	1767	8207	43179

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة والشركات التابعة خلال السنة المالية:

أ- التبرعات النقدية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

ب- التبرعات العينية:

لا يوجد تبرعات عينية.

العشرون: العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها المجموعة مع الشركات التابعة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

- لا يوجد أية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس مجلس الإدارة او أعضاء المجلس او المدير العام او أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

الحادي والعشرون:

أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- 2- الموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية (2024) وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليهما.
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية (2024) والمصادقة عليه.
- 4- مناقشة البيانات المالية وميزانية الشركة لعام (2024) والمصادقة عليهما.
- 5- ابراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية (2024) بحدود احكام القانون.
- 6- المصادقة على تعيين السيد عبادة راكان بركات الذنبيات كعضو مجلس ادارة بدلا من العضو المستقيل السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري.
- 7- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية (2025) وتفويض مجلس الادارة بتحديد أتعابهم.
- 8- اي أمور أخرى تفتتح الهيئة العامة على جدول الاعمال بموافقة ما لا يقل عن (10%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم، آملي أن يكون عام (2025) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

الإقرارات

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- 2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو
السيد عبادة راكان الذنبيات

عضو
ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
السيد سامر سعد القطارنه

عضو
الدكتور برهم جريس المضاعين

رئيس مجلس الإدارة
السيد معتز غالب ابو الحسن

نائب رئيس مجلس الإدارة
ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
السيد خليل عبد الحاج العبدللات

- 1- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2024).

رئيس مجلس الإدارة
السيد معتز غالب ابو الحسن

المدير المالي
السيد محمد عبد اللطيف يوسف

تقرير حوكمة الشركة

مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركة لعام (2024) والذي يلخص المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق تعليمات وقواعد حوكمة الشركات وفقاً لاحكام المادة (17) من تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة (2017) الصادرة عن هيئة الاوراق المالية.

أ- المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة.

تشكيل مجلس الادارة:

- أ- يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مكون من خمسة اعضاء حسب نظام الشركة، يتم انتخابهم بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة.
- ب- بلغ اعضاء مجلس الادارة غير التنفيذيين (4) من اصل (5) اعضاء.
- ج- بلغ عدد اعضاء مجلس الادارة المستقلين (3) اعضاء من اصل (5) اعضاء.
- د- يتولى مجلس الادارة مهام ادارة الشركة لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.
- ذ- يسمي عضو مجلس الادارة الاعتباري شخصاً طبيعياً لتمثيلة طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو اخر يمثله خلال مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبذل العناية المهنية اللازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة واهدافها وغاياتها.
- ز- لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الادارة واي منصب تنفيذي اخر في الشركة ولا يشغل احد اقرباء رئيس مجلس الادارة منصب مدير عام الشركة.
- س- يتمتع عضو مجلس الادارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالامور الادارية وملما بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق وواجبات مجلس الادارة.
- ش- سيتم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول اسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقدم الشركة قرضاً نقدياً من اي نوع لرئيس مجلس الادارة او اي من اعضاءه او لاي من اقربائهم.
- ض- تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لاعضاء مجلس الادارة لتمكينهم من القيام بعملهم والالمام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.
- ط- يحق لمجلس الادارة الاستعانة باي مستشار خارجي على نفقة الشركة بعد موافقة اعضاء مجلس الادارة وتجنب المصالح الشخصية.

مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

يقوم مجلس الادارة بتحديد صلاحياته حسب القرارات التي تصدر عنه من حين لآخر.

سياسة الإفصاح:

تقوم الشركة بالإفصاح حسب تعليمات هيئة الاوراق المالية.

سياسة تجنب تعارض المصالح:

يضع مجلس الادارة سياسة لتجنب تعارض المصالح واجراءات تهدف الى منع الاشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية او معنوية.

ب- اعضاء مجلس الادارة الحاليين والمستقلين خلال السنة وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل.

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي/ غير تنفيذي	مستقل/ غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الاول)	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني)	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن	حالية	تنفيذي	غير مستقل
الدكتور برهم جريس سليمان المضاعين	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة مادورا للتجارة العامة لغاية 2024/4/7	مستقبل	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية لغاية 2024/11/6	مستقبل	غير تنفيذي	مستقل

ج- ممثلي اعضاء مجلس الادارة الاعتباريين وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل:

اسم العضو	حالة العضوية	اسم الممثل	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الاول)	حالية	السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2024/4/13 السيد خليل عبدالحاج العبدالات من 2024/4/14	تنفيذي غير تنفيذي	مستقل مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني)	حالية	السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/13 د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين من 2024/4/14 ولغاية 2024/11/6 السيد سامر سعد القطارنه من 2024/11/7	غير تنفيذي غير تنفيذي غير تنفيذي	مستقل مستقل مستقل
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	حالية	السيد خليل عبدالحاج العبدالات لغاية 2024/4/7 السيد عبادة راكان الذنبيات من 2024/11/7	غير تنفيذي غير تنفيذي	مستقل مستقل
شركة مادورا للتجارة العامة لغاية 2024/4/7	مستقبل	د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية لغاية 2024/11/6	مستقبل	السيد سامر سعد القطارنه	غير تنفيذي	مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
السيد علي عبد المحسن العقيلي	مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والادارية لغاية 2024/4/16 القائم بأعمال الرئيس التنفيذي من 2024/4/17

هـ - عضويات مجلس الادارة التي يشغلها اعضاء مجلس الادارة في الشركات المساهمة العامة:

الاسم	الشركة	المنصب
السيد معتز غالب ابو الحسن	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات شركة حديد الاردن	عضو عضو
السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/4/25	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	نائب رئيس مجلس الادارة
السيد سامر سعد القطارنه	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	عضو
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/14	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	نائب رئيس مجلس الادارة

و- ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:

السيدة ايمان خليل يوسف ابو جعب.

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة:

- 1- لجنة التدقيق.
- 2- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- 3- لجنة الحوكمة.
- 4- لجنة ادارة المخاطر.
- 5- لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار

ح- رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم:

الاسم	المنصب	المؤهلات العلمية	الخبرات
الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين لغاية 2024/4/13	رئيس اللجنة	بكالوريوس ادارة اعمال 1979 ماجستير ادارة اعمال 2005 دكتوراه فلسفة في ادارة الاعمال 2009	تولى المناصب التالية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي: مساعد المدير العام لشؤون الفروع. مدير ادارة فرع جبل الحسين. مدير فرع غرب عمان (اليوبيل). مدير ادارة متابعة وتقييم الاداء المؤسسي رئيس لجنة تسوية الحقوق الفرعية (فرع شمال عمان). مستشار مساعد المدير العام للتأمينات. مدير فرع عمان المركز. مدير تنفيذي للرقابة التامينية. مدير فرع شرق عمان. مدير فرع الزرقاء. مدير فرع شمال عمان. مدير فرع العقبة. مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي. مدقق رئيسي/ فندق العقبة السياحي. مدقق/ ادارة الاستثمارات السياحية.
الدكتور برهم جريس المضاعين من 2024/4/14 ولغاية 2024/11/6			- نائب رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - نائب رئيس هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير سابق شركة لافارج الاسمنت. - مؤسس ومشغل ومدير تنفيذي سابق شركة اسمنت الراجحي. - مالك ومدير عام شركة اسمنت الحجاز.
السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/11/7		بكالوريوس ادارة اعمال 1983	- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - مدير دائرة خدمة الجمهور- الديوان الملكي الهاشمي (2019-2014). - سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2010-2001) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتأثيرات. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض البيئة. - الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية: * نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية. * مسؤول قروض المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).
السيد خليل عبد الحاج العبدالات لغاية 2024/11/6	عضواً	بكالوريوس هندسة مدنية/ الجامعة الاردنية 2005 دبلوم عقارات من معهد دبي العقاري 2018	- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية. - عضو هيئة مديرين شركة النساتم للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).
الدكتور برهم جريس المضاعين من 2024/4/7	عضو		- نائب رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - نائب رئيس هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.

- عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير سابق شركة لافارج الاسمنت. - مؤسس ومشغل ومدير تنفيذي سابق شركة اسمنت الراجحي. - مالك ومدير عام شركة اسمنت الحجاز.			
- نائب رئيس مجلس ادارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.	بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الاهلية ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درمان الاسلامية	عضواً	السيد سامر سعد القطارنه

ط رئيس واعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر ولجنة الاراضي والعقارات والاستثمار:
1- لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	المنصب
السيد معتز غالب ابو الحسن	رئيساً
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين لغاية 2024/4/13	عضواً
د. برهم جريس المضاعين من 2024/4/14 ولغاية 2024/11/6	عضواً
السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/11/7	عضواً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	المنصب
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين لغاية 2024/4/13 د. برهم جريس المضاعين من 2024/4/14 ولغاية 2024/11/6 السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/11/7	رئيساً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً
السيد عبادة راكان الذنبيات من 2024/11/7	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين	رئيساً
السيد خليل عبدالحاج العبدالات	عضواً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً

4- لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار:

الاسم	المنصب
السيد معتز غالب ابو الحسن	رئيساً
السيد خليل عبد الحاج العبدالات	عضواً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً

ي- عدد اجتماعات اللجان خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:

1- لجنة التدقيق:

بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال السنة (4) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	المنصب	(1) 2024/3/28	(2) 2024/4/30	(3) 2024/7/30	(4) 2024/10/29
د. "محمد ذيب" المبيضين لغاية 2024/4/13 الدكتور برهم جريس المضاعين من 2024/4/14 ولغاية 2024/11/6 السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/11/7	رئيساً	حاضر —	حاضر —	حاضر —	حاضر —
السيد خليل عبد الحاج العبدالات لغاية 2024/11/6 الدكتور برهم جريس المضاعين من 2024/11/7	عضواً	حاضر —	حاضر —	حاضر —	حاضر —
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر —	حاضر —	حاضر —	حاضر —

2- لجنة الترشيحات والمكافآت:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال السنة (5) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	المنصب	(1) 2024/1/10	(2) 2024/2/1	(3) 2024/4/17	(4) 2024/5/5	(5) 2024/12/23
السيد معتز غالب ابو الحسن	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين لغاية 2024/4/13	عضواً	حاضر	حاضر	—	—	—
د. برهم جريس المضاعين من 2024/4/14 ولغاية 2024/11/6	عضواً	—	—	حاضر	حاضر	—
السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/11/7	عضواً	—	—	—	—	حاضر
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

3- لجنة الحوكمة:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الحوكمة خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	المنصب	الاجتماع الاول 2024/3/28	الاجتماع الثاني 2024/11/9
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين لغاية 2024/4/13 د. برهم جريس المضاعين من 2024/4/14 ولغاية 2024/11/6 السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/11/7	رئيساً	حاضر —	حاضر —
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر
السيد عبادة راكان الذنيبات من 2024/11/7	عضواً	—	حاضر

4- لجنة ادارة المخاطر:

بلغ عدد اجتماعات لجنة ادارة المخاطر خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاجتماع الثاني 2024/10/17	الاجتماع الاول 2024/6/23	الصفة	الاسم
حاضر	حاضر	رئيساً	د. "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين
حاضر	حاضر	عضوا	السيد خليل عبدالحاج العبدالله
حاضر	حاضر	عضواً	السيد سامر سعد القطارنه

5- لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار خلال السنة (7) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	المنصب	(1) 2024/2/12	(2) 2024/3/11	(3) 2024/5/15	(4) 2024/5/28	(5) 2024/7/10	(6) 2024/7/24	(7) 2024/11/14
السيد معنز غالب ابو الحسن	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد خليل عبد الحاج العبدالله	عضوا	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

ك- قامت لجنة التدقيق بالاجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي اربع مرات خلال السنة وذلك دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها.

ل- اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين: بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (18) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:																			
#	العضو	(1) 2024/2/4	(2) 2024/3/27	(3) 2024/3/28	(4) 2024/3/31	(5) 2024/4/2	(6) 2024/4/7	(7) 2024/4/14	(8) 2024/4/17	(9) 2024/4/18	(10) 2024/4/30	(11) 2024/6/23	(12) 2024/7/30	(13) 2024/9/30	(14) 2024/10/3	(15) 2024/10/7	(16) 2024/11/7	(17) 2024/11/14	(18) 2024/12/1
1	السيد معتر غالب ابو الحسن 2024/4/14 من	—	—	—	—	—	—	—	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	السادة شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الأول) ومثلها: السيد معتر غالب ابو الحسن لغاية 2024/4/13 السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2024/4/14	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	—	—	—	—	—	—	—	حاضر	—	حاضر
3	السادة شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني) ومثلها: السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2024/4/13 د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين من 2024/4/14 ولغاية 2024/11/6 السيد سامر سعد القطارنه من 2024/11/7	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	—	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	حاضر	حاضر	—	حاضر
4	شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ومثلها: السيد خليل عبد الحاج العبدالات لغاية 2024/4/7 السيد عبادة راكان الذنبيات من 2024/11/7	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	—	—	—	—	—	—	—	حاضر	حاضر	حاضر
5	الدكتور برهم جريس المضاعين من 2024/4/7	—	—	—	—	—	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
6	السادة شركة مافورا للتجارة العامة لغاية 2024/4/7 ومثلها: الدكتور "محمد ذيب" المبيضين	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
7	السادة شركة العون المتطورة للصناعات الاستثمارية لغاية 2024/11/6 ومثلها: السيد سامر سعد مفلح القطارنه	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	—	—

رئيس مجلس الإدارة
معتر غالب أبو الحسن



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

صفحة	فهرس
٤ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٦ - ٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٨ - ٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٩	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١١ - ١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٦ - ١٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (وهي شركة مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق.

امر آخر

١- كما هو مبين في الايضاح رقم (١٠) حول القوائم المالية، فإن هناك شقتين لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة) تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ دينار اردني، قامت الادارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.

٢- كما هو مبين في الايضاح رقم (١٠) حول القوائم المالية، فإن هناك اراضي معدة للبيع كلفتها خلال السنة بلغت ٤٠٨,٢٩٠ دينار اردني لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الاراضي والمساحة لصالح شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة)، والتي تمثل جزء من قيمة الاراضي المحولة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الاصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات وشركة بيت التمويل الكويتي - الاردن.

٣- تم تدقيق القوائم المالية لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ من قبل مدقق حسابات آخر وقد أصدر تقريره غير المتحفظ بتاريخ ٢٨ اذار ٢٠٢٤.

٤- قررت شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) في اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ ١٦ ايار ٢٠٢٣ اتخاذ قرار بتصفية الشركة تصفية اختيارية هذا ولم تستكمل الاجراءات القانونية للتصفية لدى وزارة الصناعة والتجارة والتموين والجهات الرسمية الاخرى حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة للشركة.

٥- قررت شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) في اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ ١٦ ايار ٢٠٢٣ اتخاذ قرار بتصفية الشركة تصفية اختيارية هذا ولم تستكمل الاجراءات القانونية للتصفية لدى وزارة الصناعة والتجارة والتموين والجهات الرسمية الاخرى حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة للشركة.

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقا لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأيها عنها وأنها لا نقدم رأيا منفصلا عن الاخر.

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
<p>الاستثمارات العقارية</p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فقد اختارت إدارة الشركة قيد استثمارات عقارية بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية في قائمة المركز المالي الموحدة، وفي حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p>الاستثمارات العقارية</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال عن طريق شهادات تسجيل الأراضي، وتم التأكد من وجود تدني بالقيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر التدني بناء على تقييم خبراء العقار المعتمدين في عام ٢٠٢٣ تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.</p>
<p>الممتلكات والمعدات</p> <p>وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، فان على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وان تقوم باجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اية احداث او تغيرات في الظروف تظهر ان هذه القيمة غير قابلة للاسترداد في حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقدير ان وجدت، ونظرا لاهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p>الممتلكات والمعدات</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال مراجعة شراء الاصول وبيعه خلال السنة التأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، مطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من ان الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات.</p>

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. حيث تتضمن المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء إجراءات التدقيق أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بأن هنالك أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد القوائم المالية الموحدة.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بالإستمرارية الشركة وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمي البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة إلى:

تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهريّة ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

• تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ الواردة في تقرير مجلس الادارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها بعد الاخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة الامر الاخر.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم قبيص

إجازة مزاوله رقم (٤٩٦)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٥ نيسان ٢٠٢٥

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

الموجودات	٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)	١ كانون الثاني ٢٠٢٣ (معدلة)
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	٤ ١٩,٧٩٥,٢٨٧	١٩,٦٦٩,٣٥٦	٢٠,١٦٦,٤٢٠
موجودات غير ملموسة	٥ ٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠
مشاريع تحت التنفيذ	٦ ١٧,٥٦٦,٧٣٩	١٧,٤٦٧,٤٩٨	١٧,٢٦٢,٩٦٦
استثمارات عقارية	٧ ٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	١١,٥٤٨,٠١٢
موجودات ضريبية مؤجلة	٢٤ ٢,٧٨٩,٤٩٨	١,٩٩١,٣٣٨	١,٤٣٢,٥١٥
ممتلكات بموجب عقد استثمار تمويلي	٨ ٧,٣٣٥,٢١٨	١٤,٢٤٢,٢٩٦	١٧,٢٠١,٩١١
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	٩ ٦٣,٥٦٣	٦٣,٦٥١	٧٠,٠٢٤
أوراق قبض طويلة الاجل	١٧,١٥٩	٣٥,٧٥٤	١١٠,٣٩١
شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل	٢,٠٠٠	-	٩,٥٠٠
مجموع الموجودات غير المتداولة	٥٦,٧٠٦,٧٩٩	٦٢,٦٠٧,٢٢٨	٦٧,٨٨٤,٢٣٩
موجودات متداولة			
أراضي معدة للبيع	١٠ ١١,٩٠٠,١٠٦	٩,١٣٦,٥٨٩	٩,٥٢٤,٢٠٧
مخزون	١١ ١٠١,٦٦٩	٢٤٥,٧٤٣	٣٦٣,٠٣٤
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	١٢ ١,٩٢٩,٦١٤	١,٦٢٨,٢٣٤	٢,٢٣٨,٦٠٧
مطلوب من جهات ذات علاقة	-	-	٥٤٧
مدينون	١٣ ٥١٢,٥٢٤	٩١٨,٢٤٥	٣٩٦,٢١٦
أوراق قبض قصيرة الاجل	٧٦,٧١٦	٩٥,٩٠٩	١٤٢,٦٨٨
شيكات برسم التحصيل قصيرة الاجل	١,١٣٧,٥٩٠	٢٤١,٠٣٤	٢١٤,٣٣٩
نقد وما في حكمه	١٤ ٢٣٦,٩١٤	١٠٤,٢٨٦	٤١٣,٩١١
مجموع الموجودات المتداولة	١٥,٨٩٥,١٣٣	١٢,٣٧٠,٠٤٠	١٣,٢٩٣,٥٤٩
مجموع الموجودات	٧٢,٦٠١,٩٣٢	٧٤,٩٧٧,٢٦٨	٨١,١٧٧,٧٨٨
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
علاوة اصدار	١٥ ٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣
إحتياطي إجباري	١٥ ٢,٦٤٢,٩٢٦	٢,٦٢٤,٣٧٤	٢,٦١٦,٠٣٣
إحتياطي إختياري	١٥ ١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧
إحتياطي القيمة العادلة	(٧١٥,٨٠٦)	(٧١٥,٧١٨)	(٧١٣,٨١٥)
خسائر متراكمة	٢٤ (٥,٨٢٤,٨٢٤)	(٢,٧٦٣,٠٠٩)	(٢,٥١٢,٠٦٣)
مجموع حقوق المساهمين	٤٥,٠٨٢,٢٥٦	٤٨,١٢٥,٦٠٧	٤٨,٣٧٠,١١٥

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

المطلوبات	ايضاح	٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)	١ كانون الثاني ٢٠٢٣ (معدلة)
مطلوبات غير متداولة				
قروض ومرايحة طويلة الاجل	١٦	١٠,٩٨٧,٠٠١	١٠,٨٤٠,٦٧٩	١٠,٣٥٤,٨٢٦
شيكات آجلة طويلة الاجل		٣٣٣,١٢٢	-	٦١,٠٣٦
تسهيلات ائتمانية بالمرايحة طويلة الاجل	١٧	-	٥٤٤,٩٤٠	١٤٤,٠٠٠
التزام عقد استئجار تمويلي طويل الأجل	١٨	٤,٧٧١,٣٥٧	٦,٢١٦,٨٠٥	٩,٢٠٤,٣٠٥
مجموع المطلوبات غير المتداولة		١٦,٠٩١,٤٨٠	١٧,٦٠٢,٤٢٤	١٩,٧٦٤,١٦٧
مطلوبات متداولة				
قروض قصيرة الاجل	١٦	٤,٧٤٠,٣٩٢	١,٢٤٠,٠٠٨	٣,٠٠٠,٣٥٨
تسهيلات ائتمانية بالمرايحة قصيرة الاجل	١٧	-	١٠٠,٠٠٠	٦٣٩,٥٨٩
التزامات عقد استئجار تمويلي قصير الأجل	١٨	١,٨٣٥,٠٨٥	١,٩٨٠,٧٨١	٩٧٣,٤٠٣
مطلوب الى جهات ذات علاقة (شركة الشراخ)		٢١,٧٥٨	٩٤,٢٧٥	-
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	١٩	٢,٢٨٤,٩٧٠	٢,٨٣٣,٦٧٨	٢,٧٤١,٤٧٧
ذمم دائنة		٧٥٦,٦١٠	٦٥٦,٨١٧	٢,٤٧٠,٤٤٨
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي		١,٠٦٩,١٩٧	١,٣٢٧,٠٠١	٧١٥,٧٢٣
شيكات آجلة قصيرة الاجل		٦٩٦,٥٩٧	٩٨٨,٨٨١	١,٣٤٣,٥٢٦
بنوك دائنة		٢٣,٥٨٧	٢٧,٧٩٦	١,١٥٩,٩٨٢
مجموع المطلوبات المتداولة		١١,٤٢٨,١٩٦	٩,٢٤٩,٢٣٧	١٣,٠٤٣,٥٠٦
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات		٧٢,٦٠١,٩٣٢	٧٤,٩٧٧,٢٦٨	٨١,١٧٧,٧٨٨

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣ (معدلة)	٢٠٢٤	ايضاح
١٣,٧٤٩,٤٩٦	٦,٥٩٥,٣٧٥	٢٠
(١١,٧٣٧,٤٧٩)	(٥,٩٧٥,٨٨٨)	٢٠
٢,٠١٢,٠١٧	٦١٩,٤٨٧	مجمّل الربح
(١,١٥٧,٣٧٢)	(١,٠٨٥,١٤٢)	٢١
(٣٦,٢٣٢)	(١٩,٠٨٩)	مصاريف ادارية وعمومية
-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	مصاريف بيعية وتسويقية
(١,٥٥١,٦٤٢)	(١,٣٣٢,٨٩٥)	مخصص تقني اراضي معدة للبيع
(٥١,٦٤٧)	(٢٢,٣٥٨)	مصاريف مالية
(٧٨٤,٨٧٦)	(٣,٨٣٩,٩٩٧)	ايرادات ومصاريف اخرى بالصافي
٥٥٨,٨٢٣	٧٩٨,١٦٠	خسارة السنة قبل الضريبة
(١٧,٥١٥)	(١,٤٢٦)	الوفر الضريبي
(٢٤٣,٥٦٨)	(٣,٠٤٣,٢٦٣)	٢٢
		ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
		خسارة السنة
(٠,٠٠٦)	(٠,٠٨)	خسارة السهم :
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	خسارة السهم دينار أردني / سهم
		المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)
خسارة السنة	(٣,٠٤٣,٢٦٣)
الدخل الشامل الآخر :	
مجموع الخسارة الشاملة المحولة الى الارباح المدورة	(٣,٠٤٣,٢٦٣)
بنود الدخل الشامل الآخر	
التغير في احتياطي القيمة العادلة	(٨٨)
خسائر بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	(١٨٢)
اجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(٣,٠٤٣,٣٥١)
	(٧٥٨)
	(٢٤٤,٥٠٨)

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة البيرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	احتياطي اجباري	علاوة اصدار	رأس المال	ايضاح	
(معدلة)	(معدلة)	(معدلة)							
٤٨,٣٧٠,١١٥	(٢,٥١٢,٠٦٣)	(٧١٣,٨١٥)	١٧٥,١٥٧	٢,٦١٦,٠٣٣	٨,٨٠٤,٨٠٣	-	-	٢٤	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ (معدلة)
(٢٤٣,٥٦٨)	(٢٤٣,٥٦٨)	-	-	-	-	-	-		الدخل الشامل للسنة
(١٨٢)	-	(١٨٢)	-	-	-	-	-		التغير في القيمة العادلة
(٧٥٨)	(٧٥٨)	-	-	-	-	-	-		خسائر بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة
-	١,٧٢١	(١,٧٢١)	-	-	-	-	-		من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
-	(٨٣٤١)	-	-	٨,٣٤١	-	-	-		المحول من احتياطي القيمة العادلة
٤٨,١٢٥,٦٠٧	(٢,٧٦٣,٠٠٩)	(٧١٥,٧١٨)	١٧٥,١٥٧	٢,٦٢٤,٣٧٤	٨,٨٠٤,٨٠٣	-	-	٢٤	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (معدلة)
(٣,٠٤٣,٢٦٣)	(٣,٠٤٣,٢٦٣)	-	-	-	-	-	-		الدخل الشامل للسنة
-	(١٨,٥٥٢)	-	-	١٨,٥٥٢	-	-	-		المحول الى الاحتياطي الاجباري
(٨٨)	-	(٨٨)	-	-	-	-	-		التغير في احتياطي القيمة العادلة
٤٥,٠٨٢,٣٥٦	(٥,٨٢٤,٨٢٤)	(٧١٥,٨٠٦)	١٧٥,١٥٧	٢,٦٤٢,٩٢٦	٨,٨٠٤,٨٠٣	-	-		الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)	
الأنشطة التشغيلية		
خسارة السنة	(٣,٨٤١,٤٢٣)	(٧٨٤,٨٧٦)
تعديلات على خسارة السنة :		
استهلاكات	٦٣٢,٩٧٠	٦٥٥,٨١٠
رد مخصص تدني ممتلكات ومعدات بموجب عقد استئجار تمويلي انتقت الحاجة اليه	-	(١٩٥,١٦٤)
مخصص تدني اراضي معدة للبيع	٢,٠٠٠,٠٠٠	(٤٣,٧٦٩)
خسائر بيع ممتلكات ومعدات	-	١,٠٢٢
مصاريف مالية	١,٣٣٢,٨٩٥	١,٥٥١,٦٤٢
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
اراضي معدة للبيع	٦٣,٢٠١	٤٣١,٣٨٧
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٣٠١,٣٨٠)	٦١٠,٣٧٣
مخزون	٣٤,٩١١	١١٧,٢٩١
مدينون	٤٠٥,٧٢١	(٥٢٢,٠٢٩)
اوراق قبض	٣٧,٧٨٨	١٢١,٤١٦
شيكات برسم التحصيل	(٨٩٨,٥٥٦)	(١٧,١٩٥)
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	(٣٢٦,٦٦٩)	١٥٢,١٢٤
دفعات مقدمة على حساب بيع ارضي	(٢٥٧,٨٠٤)	٦١١,٢٧٨
نعم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة	٩٩,٧٩٣	(١,٨١٣,٦٣١)
ضريبة دخل مدفوعة	(٢٢٢,٠٣٩)	(٧٧,٤٣٨)
صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية	(١,٢٤٠,٥٩٢)	٧٩٨,٢٤١
الانشطة الاستثمارية		
التغير في ممتلكات ومعدات	(٤٥,٢٤٤)	(١٥٩,٧٦٨)
مشاريع تحت التنفيذ	(٧٠٣,٧٣٥)	(٢٠٤,٥٣٢)
استثمارات عقارية	-	٢,٤٩٣,١٧٧
ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي	٢,٠٨٠,٣٦٠	٣,١٥٤,٧٧٩
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	-	٥,٤٣٣
صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية	١,٣٣١,٣٨١	٥,٢٨٩,٠٨٩

ان الابطحاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٣ (معدلة)	
		الانشطة التمويلية
٣,٦٤٦,٧٠٦	(١,٨٩٨,٦٩٣)	قروض ومراوحة
(٦٤٤,٩٤٠)	(١٣٨,٦٤٩)	تسهيلات ائتمانية بالمراوحة
٤٠,٨٣٨	(٤١٤,٦٨١)	شيكات اجلة
(١,٥٩١,١٤٤)	(١,٣٥٥,٩٢٦)	التزامات عقد استئجار تمويلي
(٧٢,٥١٧)	٩٤,٨٢٢	نعم جهات ذات علاقة
(٤,٢٠٩)	(١,١٣٢,١٨٦)	بنوك دائنة
(١,٣٣٢,٨٩٥)	(١,٥٥١,٦٤٢)	مصاريف مالية مدفوعة
٤١,٨٣٩	(٦,٣٩٦,٩٥٥)	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
١٣٢,٦٢٨	(٣٠٩,٦٢٥)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠٤,٢٨٦	٤١٣,٩١١	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٢٣٦,٩١٤	١٠٤,٢٨٦	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

تأسست الشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وسجلت كشركة مساهمة عامة محدودة في وزارة الصناعة والتجارة لدى مراقب الشركات مسجلة تحت الرقم (٤١٠) بتاريخ ٨ حزيران ٢٠٠٦، إن رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقسم الى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في المساهمة بشركات أخرى والمشاركة مع الغير، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها، إدارة واستثمار وتملك وإيجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية، توكيل الشركات الحليفة والتابعة، رهن الاموال المنقولة وغير المنقولة ضمانا لديون الشركات الحليفة والتابعة حسب القوانين والانظمة، كفالة ديون الشركات الحليفة والتابعة بما يحقق المصلحة، تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة، وشراء وتملك الاسهم والسندات والاوراق المالية.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

٢- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

يمر تطبيقها للفترات السنوية التي
تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢١) عدم قابلية صرف العملة ١ كانون الثاني ٢٠٢٥

المعيار الدولي لاعداد للتقارير المالية رقم (١٨) العرض والاقتراح في القوائم المالية ١ كانون الثاني ٢٠٢٧

تعديل على المعيار الدولي المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) فيما يتعلق

باحتمال بيع الموجودات او المساهمة بها من المستثمر تم ارجاء السريان لاجل غير مسمى

تتوقع الادارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدئي.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناء على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني.

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة، إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي : -

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

أساس توحيد البيانات المالية المرحلية الموحدة

تتألف البيانات المالية المرحلية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة).

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها.
- القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي :

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مالكي الشركة ومالكي الحصص غير المسيطرة، إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في أرصدة الأطراف غير المسيطرة.

حيثما لزم الأمر، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة الأم.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي للشركة
شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية	الأردن	٢٠١٧	%١٠٠	سياحية
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية
شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠٠٨	%١٠٠	عقارية
شركة اوتاد للمقاولات الانشائية	الأردن	٢٠٠٩	%١٠٠	مقاولات
شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري	الأردن	٢٠٠٧	%١٠٠	عقارية
شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية)	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية
شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية)	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية
شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمُعترف بها في بنود الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المستقباه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تمثل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الآخر في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناءً على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، فإن شروطها التعاقدية يجب أن تؤدي إلى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما إذا كانت الموجودات المعترف بها حديثاً تشكل جزءاً من نموذج أعمال قائم أو أنها تعبر عن بداية نموذج أعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج أعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة أي تغيير في نماذج أعمالها.

عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة للمعترف بها سابقاً في الدخل الآخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة للمعترف سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

تعرض أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للانخفاض في القيمة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

إعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الاعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتباراً من اليوم الأول من الفترة المالية الأولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه إعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظراً لعدم وجود تغييرات في نموذج الاعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم إجراء إعادة تصنيف.

انخفاض القيمة

إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- نقد وإرصدة لدى البنوك
- ذمم تجارية مدينة وأخرى، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة أو الممنوحة المتدنية في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل مفصل فيما يلي)، يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسارة بقيمة تعادل :

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الأدوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار إليها بالمرحلة ١) ، أو
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، أي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار إليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني. بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والذمم المدينة التجارية والأخرى والمطلوبات من جهات ذات علاقة بمبلغ يعادل قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر هذه الموجودات.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على أنها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للأصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للأصول. بالنسبة لأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الآخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود أو تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك اية معلومات حول توقعات مستقبلية.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على أنها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالإضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية أو المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتماب الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن أهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستمد هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر أي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي. ويشار إليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت أدوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث أو أكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، أو عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية إلى منشأة أخرى. إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصصة المحتفظ بها من الموجودات إضافة إلى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. إذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدينة في الأرباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، فإن الأرباح أو الخسائر المسجلة سابقاً في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، لا يتم إعادة تصنيفها ضمن بين الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح المستبقة.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالنقد والأرصدة لدى البنوك، الذمم التجارية المدينة وأخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الآخر.

تعتبر الشركة أن أداة الدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلاً لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

يتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة في المعلومات المالية على النحو التالي :

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنوك) : كخصم من اجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر : لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث ان القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ اعادة التقييم في مخصص اعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الاخر.

الاعتراف بالإيرادات والمصاريف

يتم تحقيق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثقة.

يتم احتساب إيراد الإيجارات على أساس قيمة البذل المقبوض أو المتوقع قبضه على أساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الإيجار.

يتم الاعتراف بالمصاريف على أساس الاستحقاق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف. ان نتائج الاعمال الفعلية من الممكن ان تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند اعداد البيانات المالية الموحدة قامت الادارة بإتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية الموحدة.

الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

• تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس اداؤها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما إذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا لموجودات المرحلة ١، او خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة ٢ او المرحلة ٣. ينتقل الاصل الى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبني. لا يحدد المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما اذا كانت مخاطر الائتمان لأي من الموجودات قد ارتفعت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والتنوعية المعقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبني، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ يعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين ١٢ شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، او العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• النماذج والافتراضات المستخدمة :

تستخدم الشركة نماذج وافتراضات متنوعة لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وكذلك لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. وينطبق الحكم عند تحديد أفضل النماذج الملائمة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تتضمن افتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩
فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على
المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :

- تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من انواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة
بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى افتراضات
الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

• احتمالية التعثر :

تشكل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديرا لاحتمالية التعثر عن السداد
خلال افق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات المتعلقة بالظروف المستقبلية.

• الخسارة عند التعرض :

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديرا للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. ويستند الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة
وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها، مع الاخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الاضافية والتعديلات الائتمانية المتكاملة.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور
أو أقل.

المستودع

تظهر البضاعة في المستودعات بالتكلفة، أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل ويتم تحديد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، يتم تكوين مخصص خسائر ائتمانية عندما
يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

الذمم الدائنة

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

المصاريف

يتم إظهار المصاريف في قائمة الدخل وفقاً لطبيعتها والتي تتكون بشكل رئيسي من الرواتب والأجور والإستهلاكات والإيجارات، ويتم تصنيف وإظهار المصاريف الأخرى كمصاريف إدارية وتشغيلية أخرى.

موجودات غير ملموسة

يتم تصنيف الموجودات غير الملموسة على أساس تقدير عمرها الزمني لفترة محددة أو لفترة غير محددة. ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر زمني محدد خلال هذا العمر ويتم قيد الإطفاء في قائمة الدخل الشامل الموحدة. أما الموجودات غير الملموسة التي عمرها الزمني غير محدد فيتم مراجعة التدني في قيمتها في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

تمثل المشاريع تحت التنفيذ إجمالي المبالغ التي لم يصدر بها فواتير والمتوقع تحصيلها من العملاء مقابل العمل المنجز المتعاقد عليه لتاريخه. يتم قياسها بالكلفة مضافاً إليها الأرباح المعترف بها لتاريخه مطروحاً منها الأعمال المنجزة والخسائر المعترف بها. تشمل الكلفة جميع التكاليف ذات العلاقة المباشرة لمشروع محدد والمصاريف الموزعة المباشرة وغير المباشرة والتي حدثت ضمن أنشطة العقد بناءً على الطاقة الإنتاجية الطبيعية.

يتم عرض المشاريع تحت التنفيذ كبند منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة لجميع العقود التي تجاوزت تكاليفها المتكبدة والأرباح المعترف بها أعمالها المنجزة، إذا تجاوزت الأعمال المنجزة التكاليف المتكبدة والأرباح المعترف بها، عندها يتم عرض الفرق كإيرادات مستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة.

استثمارات في أراضي

الإستثمارات في أراضي هي عبارة عن أراضي يتم اقتناؤها أما لكسب إيرادات إيجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولايستخدم في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

يتم إظهار الإستثمارات في أراضي بشكل أولي بالكلفة، ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي يتم تقديرها سنوياً من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

يتم الاعتراف بالاستثمارات في أراضي كموجودات فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمارات في أراضي إلى المشروع ويمكن قياس تكلفة الاستثمار في أراضي بموثوقية ويتم تسجيلها مبدئياً بكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الاستثمارات في أراضي بحسب نموذج الكلفة.

عقارات معدة للبيع

يتم الاعتراف بالعقارات المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.

تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في مسيل حيازة الأرض وتكاليف البناء من قبل المجموعة.

تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

الجهات ذات العلاقة

يتم تحديد والإفصاح عن الجهات ذات العلاقة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لتعريف عن الجهات ذات العلاقة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، ويتم تحديد والموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

القروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تكاليف الاقتراض

تكاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع، تتم رسميتها كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروف في السنة التي تكبدت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من المربحة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على تسهيلات.

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم تسجيل التعويضات السنوية المدفوعة للموظفين الذين يتركون الخدمة على حساب مخصص ترك الخدمة عند دفعها، ويتخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المستدرك في قائمة الدخل شاملاً موحدة عند دفعها. ويتم أخذ مخصص الالتزامات المترتبة على المجموعة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

مخصص إجازات الموظفين

يتم تسجيل مخصص إجازات للموظفين وفقاً لتعليمات المجموعة الداخلية ويتم تحويل المبالغ لهذا المخصص طبقاً لمبدأ الاستحقاق.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

معدل الاستهلاك السنوي	
٢%	الطاقة الشمسية
١٥%	أجهزة ومعدات
٩ - ١٥%	اثاث ومفروشات
١٥%	سيارات
١٠%	كرفانات
٢%	مباني
١٠%	ملاعب ومساح
٢٠%	أدوات ولوازم مطبخ
١٠ - ٣٥%	أجهزة حاسوب وبرامج الكترونية
١٥%	ديكورات ومزروعات
١٠%	عدد وأدوات
٢٠%	أصول ثابتة أخرى

يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي، مجمل الربح والخسارة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

الاستثمار في الشركات الحليفة

ان الشركة الحليفة هي شركة تتمتع المجموعة بتأثير جوهري عليها وهي ليست شركة تابعة او حصة في شركة ائتلاف. ان التأثير الجوهري هو المقدرة على المساهمة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للجهة المستثمر فيها، وليس السيطرة او السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

يتم دمج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الحليفة او شركات الائتلاف في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقا للمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (٥)، الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة. وفقا لطريقة حقوق الملكية، يتم ادراج الاستثمار في الشركة الحليفة او شركة الائتلاف مبدئيا في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقا لادراج حصة المجموعة في الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر للشركة الحليفة.

مشاريع تحت التنفيذ

هي كافة الأصول تحت الإنشاء والتي تقوم المنشأة بالإنفاق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج في الميزانية في جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسملة كافة النفقات وتحول القيمة كاملة الى بند الأصول الثابتة

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعه من العناصر في المجموعة تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في شراء الاراضي والعقارات وتطويرها والمتاجرة بها بالإضافة الى الاستثمار في الاسهم والسندات وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته واللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الإحتقاق. يتم إحتساب مخصص الضريبة على اساس صافي الربح المعدل. وتطبقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار أردني الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية الى الدينار أردني الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهرى لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم الاعتراف بالإيجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة عقد الإيجار وذلك للحصول على معدل دوري ثابت للفائدة المستحقة على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة. يحتسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر، بطريقة القسط الثابت.

تقاس التزامات عقود الإيجار التشغيلية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية، حيث تخصص دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار. وإذا تعذر تحديد هذا المعدل، يستخدم معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وإحكام مماثلة.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي و ذلك باستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل هي عقود ايجار لمدة ١٢ شهرا أو اقل.

شركة البيرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

٢٠٢٤	أراضي	المطابقة للشسمية	أجهزة ومعدات	وفروشات	سيارات	كرفانات	مالي	ملاصيح	مطبخ	أثاث ولوازم	أجهزة حاسوب	ديكورات	عدد ولوات	أصول ثابتة أخرى	المصنوع
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١٠,٠٧٢,٣٤٩	٧٥٩,٩٣٠	١١٢,٩٤٦	٦٩٤,٧٠٣	١٤٩,٩٠٩	١٨٩,٥١٢	٧,٢٢٦,٦٢٩	٧١٠,٣٦٧	١٠,٣٤٨٣	٢٣٢,٤١٢	٢٢٢,٥٦٤	١,٢٢٠,٥٦٤	١,٨٢٢,٨٤٥	-	٢٣,٣٧٥,٦٤٩
إضافات	-	٥,٠٨٩	٣,٧٥٠	٩,٤٨٧	-	-	١٦,٩٥٧	٢,٨٨٦	١,٥٠٠	٢,٨٨٧	-	-	١,٦٨٨	-	٤٥,٢٤٤
إستحقاقات	-	-	-	-	(١٣,٨٣٠)	-	-	-	-	(٤١٠)	-	-	-	-	(٦٤,٢٤٠)
تحويلات من مخزون	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠٩,١٦٣	١٠٩,١٦٣
تحويلات من مشاريع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٦٠,٤٤٩٤
تحت التقييم	-	-	-	-	-	-	٣٣٥,٤٣٦	١١١,٥٠٨	-	١٥٧,٥٥٠	-	-	-	-	٢٤,٧٠,٣١٠
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	١٠,٠٧٢,٣٤٩	٧٦٥,٠١٩	١١٦,٦٩٦	٧٠٤,١٩٠	١٨٩,٥١٢	٨٦,٠٧٩	٧,٢٤٩,٠٢٢	٨٢٤,٧٦١	١٠,٤٩٨٣	٣٩٢,٤٣٩	١,٢٣٠,٥٦٤	١,٢٢٠,٥٦٤	١,٨٢٤,٥٣٣	١٠٩,١٦٣	٢٤,٧٠,٣١٠
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	-	٦٠,٧٩٤	١٠,٢,٤٧٤	٥٢٦,٩٥٥	١٢٤,٦٨٦	٢٨,٣٦١	٧٧٨,٦٥٨	١٠,٢,٧١٢	٥٨,٣٠٦	٢٣٦,٤١٢	٢٩٧,٤٣٢	٢٩٧,٤٣٢	١,٣٩٦,٥٠٣	-	٢,٧٠,٦٢٩٣
إستحقاقات	-	٢٢,٨٤٩	٦,٧٠٠	٨٦,٢٧٠	١١,٧٨١	٢,٥٤٩	١٥٠,٥٠٢	١٤,٢٣٨	١٥,٧٠٩	٢٣٢	٤٩,٢٢٣	٤٩,٢٢٣	٢٧٢,٥٤٧	-	٦٣٢,٩٧٠
إستحقاقات	-	-	-	-	(١٢,٨٣٠)	-	-	-	-	(٤١٠)	-	-	-	-	(٦٤,٢٤٠)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	-	٨٢,٦٤٣	١٠,٨,٥٤٤	٦١٣,٢٢٥	٧٦,١٣٧	٣٠,٩١٠	٩٢٩,١٦٠	١١٧,٩٥٠	٧٤,١٥٠	٢٣٢,٢٣٤	٣٤٦,٦٥٥	٣٤٦,٦٥٥	١,٦٦٦,١٥٠	-	٤,٢٧٥,٠٢٣
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	١٠,٠٧٢,٣٤٩	٦٨١,٣٧٦	٨,١٥٢	٩٠,٩٦٥	١٢,٤٤٢	١٥٨,٦٠٣	٦,٧١٩,٨٦٢	٧٠,٦٨١١	٢٠,٦٦٨	١٦١,٢٠٥	٨٨٢,٩٠٩	٨٨٢,٩٠٩	١٥٨,٤٨٣	١٠٩,١٦٣	١٩,٧٩٥,٢٨٧

شركة البيرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٣	الارض	المطابق التسمية	اجرة ومعدات	مفروشات	سيارات	كرفانات	مالي	ملاص ومسايج	مطبخ	ادوات ولوازم	اجرة حاسوب	ديكورات	عدد ولوات	المجموع
١٠٠,٧٢,٣٤٩	٧٥٩,٩٣٠	-	-	١١٣,٦١٧	٦٦٥,٨٩٤	١٤٩,٩٠٩	١٨٥,٩١٢	٧,٣١١,٢٩٦	٧,٩٠,٧٤	٩٦,٠٣٥	٢٣٨,٢٩٩	١,٢٢٩,٦٨	١,٨٠٠,٥٩٩	٢٣,٢٢١,٤٣٢
-	-	-	١,٧٦٠	٣٢,٤٧٩	-	-	٢,٦٠٠	٨٥,٣٣٣	١,٢٩٣	٧,٤٤٨	٤,١١٣	١,٤٩٦	٢٢,٢٤٦	١٥٩,٧٦٨
-	-	-	(١,٨٨١)	(٣,٦٧٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٥,٥٥١)
١٠٠,٧٢,٣٤٩	٧٥٩,٩٣٠	-	١١٢,٩٤٦	٦٩٤,٧٠٣	١٤٩,٩٠٩	١٨٩,٥١٢	٧,٣٩٦,٦٢٩	٧١,٠٣٦٧	١,٠٣,٤٨٣	١,٢٣,٥٦٤	٢٣٢,٤١٢	١,٨٢٢,٨٤٥	٢٣,٣٧٥,٦٤٩	٢٣,٣٧٥,٦٤٩
-	٣٧,٩٩٦	-	٩١,٢٨٢	٤٤٨,٦١٥	١١٠,١٢١	٢٣,٤٠٤	٢٣,٥٨٣	١٣٣,٥٨٣	٨٩,٥٢٥	٤٣,٤٠٠	٢٠٨,١٦٧	٢٤٨,٣٤٤	١,١٢٠,٥٧٥	٢٣,٥٥٠,١٢
-	٢٢,٧٩٨	-	١٢,٠٥١	٨٢,٠١٠	١٤,٥٦٥	٤,٩٥٧	١٤٥,٠٧٥	١٤,١٨٧	١٤,٩٠٦	٢٤,٢٤٥	٤٩,٠٨٨	٢٧١,٩٢٨	١٠٥,٨١٠	٦٥٥,٨١٠
-	-	-	(٨٥٩)	(٢,٦٧٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٤,٥٢٩)
-	٦٠,٧٩٤	-	١٠٢,٤٧٤	٥٢٦,٩٥٥	١٢٤,٦٨٦	٢٨,٣٦١	٧٧٨,٦٥٨	١٠٢,٧١٢	٥٨,٣٠٦	٢٣٢,٤١٢	٢٩٧,٤٣٢	١,٣٩٦,٥٠٣	١,٣٩٦,٥٠٣	٢٣,٧٠٦,٢٩٣
١٠٠,٧٢,٣٤٩	٦٩٩,١٣٦	-	١٠,٤٧٢	١٦٧,٧٤٨	٢٥,٢٢٣	٢١,١٥١	٦,٥١٧,٩٧١	٦٠,٦,٦٥٥	٤٥,١٧٧	-	-	٩٣٢,١٣٢	٤٣,٣٤٢	١٩,٦٦٩,٣٥٦

٢٩

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد كما في ١

كانون الثاني

استهلاكات

استعدادات

الرصيد في ٣١

كانون الأول

القيمة المتبقية كما

في ٣١ كانون الأول

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٥- الموجودات غير الملموسة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	علامات تجارية
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	

٦- المشاريع تحت التنفيذ

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣,٨٥٨,٠٠٠	٣,٨٥٨,٠٠٠	أراضي
١٣,٦٠٩,٤٩٨	١٣,٧٠٨,٧٣٩	تكاليف إنشاءات
١٧,٤٦٧,٤٩٨	١٧,٥٦٦,٧٣٩	

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٧,٢٦٢,٩٦٦	١٧,٤٦٧,٤٩٨	الرصيد في بداية السنة
٢٠٤,٥٣٢	٧٠٣,٧٣٥	إضافات
-	(٦٠٤,٤٩٤)	تحويلات إلى مشاريع تحت التنفيذ
١٧,٤٦٧,٤٩٨	١٧,٥٦٦,٧٣٩	الرصيد في نهاية السنة

يمثل هذا البند في معظمه كلفة أراضي وأعمال التصاميم والإنشاءات والمصاريف المباشرة الأخرى لغاية تنفيذ مشروع البرج التجاري الخاص بشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) بموجب عقد استئجار تمويلي لقطعة أرض مع شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٤ أيلول ٢٠٠٨.

تبلغ الكلفة المتوقعة لانتهاء مشروع برج الديرة ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ويتوقع الانتهاء منه خلال سنة ٢٠٢٥.

بلغت القيمة العادلة للمشروع ٢١,٤٥٨,٢٧٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٧- الاستثمارات العقارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	أراضي
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	

ان تفاصيل الحركة على بند الاراضي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١١,٥٤٨,٠١٢	٩,٠٥٤,٨٣٥	الرصيد في بداية السنة
-	-	المحول من أراضي معدة للبيع
(٢,٤٩٣,١٧٧)	-	كلفة أراضي مباعه
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	

٨- ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٤,٩٠٦,٤٨٩	٧,٩٩٩,٤١١	كلفة الاراضي والتحسينات *
(٦٦٤,١٩٣)	(٦٦٤,١٩٣)	مخصص تدني **
١٤,٢٤٢,٢٩٦	٧,٣٣٥,٢١٨	

* ان تفاصيل الحركة على بند الاراضي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٨,٠٦١,٢٦٨	١٤,٩٠٦,٤٨٩	الرصيد في بداية السنة
(٢,٧٥٣,٢٤٩)	(٢,٠٨٠,٣٦٠)	المحول الى كلفة مبيعات
٥٩٨,٤٧٠	-	تحسينات وتكاليف تمويل
-	(٤,٨٢٦,٧١٨)	تحويلات الى أراضي معدة للبيع
١٤,٩٠٦,٤٨٩	٧,٩٩٩,٤١١	الرصيد في نهاية السنة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

** ان تفاصيل الحركة على مخصص التتني كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٥٩,٣٥٧	٦٦٤,١٩٣	الرصيد في بداية السنة
-	-	مخصص خلال السنة
(١٩٥,١٦٤)	-	كلفة اراضي مباحة
٦٦٤,١٩٣	٦٦٤,١٩٣	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة لقطع الاراضي المستأجرة تمويليا ١٥,٨١٧,٤٠٣ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقا لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.

٩- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٨٨	٥٠٠	اسهم متوفر لها اسعار سوقية
٦٣,٠٦٣	٦٣,٠٦٣	اسهم غير متوفر لها اسعار سوقية
٦٣,٦٥١	٦٣,٥٦٣	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

١٠ - الأراضي المعدة للبيع

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩,٥٠٠,٩١٨	١٤,٢٦٤,٤٣٥	أراضي *
(٣٦٤,٣٢٩)	(٢,٣٦٤,٣٢٩)	مخصص تدني أراضي **
٩,١٣٦,٥٨٩	١١,٩٠٠,١٠٦	

* يوجد شقتين مملوكتين للشركة تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني، قامت الإدارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً.

* يتضمن هذا البند كلفة أراضي بقيمة ٤٠٨,٢٩٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح الشركة بعد. والتي تمثل جزء من قيمة الأراضي المحولة من شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الأصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات وشركة بيت التمويل الكويتي - الأردن، وعلى ان يتم نقل ملكية هذه الأراضي خلال عام ٢٠٢٤.

* ان تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩,٩٣٢,٣٠٥	٩,٥٠٠,٩١٨	الرصيد في بداية السنة
٨,٦٣٢	-	تحسينات
-	٤,٨٢٦,٧١٨	المحول من ممتلكات ومعدات بموجب عقد استئجار تمويلي
(٤٤٠,٠١٩)	-	كلفة أراضي مباحة
-	(٦٣,٢٠١)	محول الى كلفة مبيعات
٩,٥٠٠,٩١٨	١٤,٢٦٤,٤٣٥	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة للأراضي ١٢,٤٨٢,٥٩٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

** ان تفاصيل الحركة على مخصص التدني كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤٠٨,٠٩٨	٣٦٤,٣٢٩	الرصيد في بداية السنة
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	مخصص تدني خلال السنة
(٤٣,٧٦٩)	-	رد مخصص انتفت الحاجة اليه
٣٦٤,٣٢٩	٢,٣٦٤,٣٢٩	

١١- المخزون

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٤٥,٧٤٣	١٠١,٦٦٩	عدد وادوات
٢٤٥,٧٤٣	١٠١,٦٦٩	

١٢- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٥٦,٩٩٩	١٤٠,٥٠٨	دفعات مقدمة موردين
١٥٢,٨١٥	١١٦,٤٦١	تأمينات مستردة
٤٤,٥٦٩	٤٤,٥٦٩	شقق متاجرة
٣٧٥,٠١٣	٤٣٥,٨٩٠	محتجزات
٢٩,٩٣٥	٧١,٦٥٨	مصاريف مدفوعة مقدما
٧٦٧,٨٣١	٧٦٧,٠٨٥	امانات ضريبة دخل ومساهمة وطنية
٣,٠١٠	-	تأمينات نقدية
٩١,٨٦٦	٣٨٧,٠١٦	تأمينات وكفالات
٢٦,٢٨٠	١١,٢٧٨	ذمم موظفين
٧,٥٧٤	-	دفعات على حساب استثمار
١٦,٩١١	١٧,٤٨٩	اخرى
١,٦٧٢,٨٠٣	١,٩٩١,٩٥٤	
(٤٤,٥٦٩)	(٦٢,٣٤٠)	مخصص تدني
١,٦٢٨,٢٣٤	١,٩٢٩,٦١٤	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

١٣- المدينون

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٩١,٠٦٦	٢٧٢,٣٦٥	ذمم اعضاء نادي ديونز
٥٤٧,٥٢٧	٢٧٨,٥٣٠	مطلوب من عملاء على عقود انشاء
-	(٣٨,٣٧١)	مخصص ذمم مدينة (نادي ديونز)
٧٩,٦٥٢	-	اخرى
٩١٨,٢٤٥	٥١٢,٥٢٤	

١٤- النقد وما في حكمه

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠٢,٥٢٩	٢٣٤,٤١٦	نقد لدى البنوك
١,٧٥٧	٢,٤٩٨	نقد في الصندوق
١٠٤,٢٨٦	٢٣٦,٩١٤	

١٥- علاوة الاصدار والاحتياطيات

علاوة الاصدار

ان علاوة الاصدار ناتجة عن اصدار بعض الاسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار .
قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٥ نيسان ٢٠٢٢ اطفاء الخسائر المتراكمة للشركة حيث تم تنفيذ وإثبات هذا القرار بتاريخ ٢٨ نيسان ٢٠٢٢ وذلك بإطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة والبالغة ٥,٩٩٥,١٩٧ دينار اردني (والذي يمثل رصيد الخسائر المتراكمة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وفقا لآخر قوائم مالية مدققة قبل التعديل) وذلك في حساب علاوة الاصدار .

كما صادقت الهيئة العامة بالاجماع بتاريخ ٢٥ نيسان ٢٠٢٢ على توزيع ارباح نقدية على المساهمين بنسبة ٤٪ من رأس المال والبالغة قيمتها ١,٦٠٠,٠٠٠ دينار اردني وذلك من حساب علاوة الاصدار، مشيرين الى انه تم تنفيذ هذا القرار بعد اخذ موافقة دائرة مراقبة الشركات.

الاحتياطي الاجباري

تمثل المبالغ المجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الارباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه ان يبلغ حساب الاحتياطي الاجباري المجتمع ما يعادل ٢٥٪ من رأس مال الشركة المصرح به الا انه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة المتوى الى ان يبلغ هذا الاحتياطي مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الاخرى ان تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية اطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على ان يعاد بناؤه وفقا لاحكام القانون.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

الاحتياطي الاختياري

تمثل المبالغ المجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية الصافية بنسبة لا تزيد عن ٢٠٪ خلال السنة والسنوات السابقة. يستخدم الاحتياطي الاختياري في الأغراض التي يقررها ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

١٦- القروض والمرابحة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣		٣١ كانون الأول ٢٠٢٤		
قروض ومرابحة	اقساط تستحق	قروض ومرابحة	اقساط تستحق	
طويلة الاجل	خلال عام	طويلة الاجل	خلال عام	
١٠,٨٤٠,٦٧٩	١,٢٤٠,٠٠٨	٧,١٢٤,٨٦٢	٣,٦٢٢,٩٨٦	بنك المال الاردني
-	-	٣,٣٦٢,٥٩٤	١,١١٧,٤٠٦	البنك التجاري الاردني
-	-	٤٩٩,٥٤٥	-	بنك صفوة الاسلامي
١٠,٨٤٠,٦٧٩	١,٢٤٠,٠٠٨	١٠,٩٨٧,٠٠١	٤,٧٤٠,٣٩٢	

ان هذه القروض مضمونة برهن من الدرجة الاولى على اراضي وعقارات الشركة الام والشركات التابعة، تتراوح اسعار فائدة القروض بالدينار من ٩,٥٪ الى ١١,٧٥٪.

١٧- التسهيلات الائتمانية بالمرابحة

٢٠٢٣		٢٠٢٤		
قصيرة الاجل	طويلة الاجل	قصيرة الاجل	طويلة الاجل	
١٠٠,٠٠٠	-	-	-	البنك الاسلامي الاردني
-	٥٤٤,٩٤٠	-	-	بنك صفوة الاسلامي
١٠٠,٠٠٠	٥٤٤,٩٤٠	-	-	

حصلت شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على تسهيلات ائتمانية بالمرابحة من البنك الاسلامي الأردني لتمويل مشروع الشركة بسقف ٨,٨٥٠,٠٠٠ دينار أردني وبنسبة مرابحة ٦.٨٪ سنوياً من قيمة التسهيلات ولمدة سبعة سنوات متضمنة فترة سماح لمدة سنتين، التسهيلات ممنوحة بضمانة رهن من الدرجة الاولى للأرض المقام عليها المشروع.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

١٨ - التزامات عقود استئجار تمويلي

٢٠٢٣		٢٠٢٤		بنك صفوة الاسلامي
طويلة الاجل	قصيرة الاجل	طويلة الاجل	قصيرة الاجل	
٦,٢١٦,٨٠٥	١,٩٨٠,٧٨١	٤,٧٧١,٣٥٧	١,٨٣٥,٠٨٥	
٦,٢١٦,٨٠٥	١,٩٨٠,٧٨١	٤,٧٧١,٣٥٧	١,٨٣٥,٠٨٥	

ان هذه التمويلات مضمونة برهن من الدرجة الاولى على اراضي وعقارات الشركة الام والشركات التابعة، تتراوح اسعار فائدة القروض بالدينار من ٩,٥٪ الى ١١,٧٥٪.

١٩ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٨٠,٧١٠	٦٢٢,٢٧٦	مصاريف مستحقة
٥٣٥,٧٧٥	٤٤٩,٣٥٤	ايرادات مؤجلة
٤٢,٠٠٠	٤٦,٠٣٦	مخصص التزامات محتملة
١٤٢,٧٢٣	٧٠,٦٣٩	امانات ضمان اجتماعي
٦٢٧,٧٢١	٦١٢,٠٤٨	امانات مساهمين
٢٢٦,٩٥٧	٢١٥,٥٥٥	محتجزات مقاولين
١٣,٨٦٣	٩٧,٢٢٣	امانات ضريبة مبيعات
٥٥,٨٣٩	٧٢,٣٤٧	امانات ضريبة دخل
٢٤٣,٨٧٠	-	مخصص ضريبة دخل ومساهمة وطنية
٦٤,٢٢٠	٨٨,١٩٢	بدل خدمات
-	١١,٣٠٠	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
٢,٨٣٣,٦٧٨	٢,٢٨٤,٩٧٠	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٢٠ - الإيرادات والكلفة التشغيلية

إيرادات	كلفة الإيرادات التشغيلية	مجمّل الربح
٢,٩٥٠,١٩٥	(٢,٣٨٧,٦٨٠)	٥٦٢,٥١٥
١,٢٩٣,٥٤٩	(١,٢٦٣,٣٢٠)	٣٠,٢٢٩
٢,٣٥١,٦٣١	(٢,٣٢٤,٨٨٨)	٢٦,٧٤٣
٦,٥٩٥,٣٧٥	(٥,٩٧٥,٨٨٨)	٦١٩,٤٨٧

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

مبيعات أراضي

أعمال مقاولات

أعمال الاستثمارات السياحية

إيرادات	كلفة الإيرادات التشغيلية	مجمّل الربح
٨,٢٠١,٠٥٥	(٦,٤٧٩,٩١٢)	١,٧٢١,١٤٣
٣,١٨٠,٣٥٠	(٣,٠١٩,٣٢٥)	١٦١,٠٢٥
٢,٣٦٨,٠٩١	(٢,٢٣٨,٢٤٢)	١٢٩,٨٤٩
١٣,٧٤٩,٤٩٦	(١١,٧٣٧,٤٧٩)	٢,٠١٢,٠١٧

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

مبيعات أراضي

أعمال مقاولات

أعمال الاستثمارات السياحية

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢١- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٤٠,٢٣٧	٥٦٠,٠٤١	رواتب واجور وملحقاتها
٩٣,٩٣٢	١٠١,٦٧٤	رسوم وريخص واشتراكات
٣٥,٨٢٦	٣٦,١٤٠	تقفلت اعضاء مجلس الادارة
٣٦,١٤٧	٥٠,٥٢٢	اتعاب مهنية
١,٣٩٢	٣,٩٥٠	دعاية واعلان
٤٢,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	ايجار
١٣٥,٦٢٣	١٤١,٢٤٢	اتعاب محاماة واستشارات قانونية
٣٠,٣٠٢	١٢,٦٣٧	استهلاك
٤,٧٨٨	٣,٨٠٥	ضيافة ونظافة
٨,٨١٥	٦,٤٣١	قرطاسية ومطبوعات
٥,٤٢٥	٥,٢٠٩	كهرباء ومياه
٤٢,٢٦٩	٥٢,٢٥٣	سفر وتقفلت
١١,١٨٥	١٣,٥٤٠	بريد وهاتف
٣,٣٦٥	-	تبرعات
٣,٩٦٤	٥,٢٩٧	صيانة
٨,٢٤٨	٢,١١٥	مصاريف سيارات
٢,٣٢٥	١٥,٨٠٥	تقدير اراضي
٥١,٥٢٩	٥٤,٤٨١	اخرى
١,١٥٧,٣٧٢	١,٠٨٥,١٤٢	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٢- ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

إن حركة مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة هي كما يلي :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٠٣,٧٩٣	٢٤٣,٨٧٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٧٧,٤٣٨)	(٢٢٢,٠٣٩)	المسدد خلال السنة
١٧,٥١٥	١,٤٢٦	المخصص للسنة
٢٤٣,٨٧٠	٢٣,٢٥٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

انتهت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (الشركة الام) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ اما بالنسبة لعام ٢٠٢٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم تتم مراجعتها حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٠، اما بالنسبة للاعوام ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣.

انتهت شركة أوتاد للمقاولات الانشائية (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ ، اما بالنسبة لعام ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٩ ، اما بالنسبة لعامي ٢٠٢٠ و ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تتم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة، واما بخصوص عامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ فقد تم قبولهم من قبل الدائرة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

انهت شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣.

انهت شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢، اما بالنسبة لعام ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقوم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انهت شركة الساقبي للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية) (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣.

انهت شركة الزنيق للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية) (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣.

انهت شركة شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٨، اما بالنسبة للاعوام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقوم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

٢٣- الوضع القانوني للشركة والشركات التابعة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة وشركاتها التابعة :

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الشركة وشركاتها التابعة على الغير بمبلغ و قدره ٧٣,١٩٦ دينار اردني.

- ملخص القضايا المرفوعة من قبل الغير على الشركة وشركاتها التابعة :

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة وشركاتها التابعة بمبلغ و قدره ٢١٤,٧٨٩ دينار اردني.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

٢٤- تعديل القوائم المالية لعام ٢٠٢٣

قامت إدارة الشركة خلال السنة الحالية بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ (ضرائب الدخل) على حساباتها وذلك بأثر رجعي للسنوات السابقة مما أدى الى تعديل القوائم المالية على النحو التالي :

	قبل التعديل كما في ٣١	بعد التعديل كما في ٣١	الاثـر بعد التعديل
	كانون الأول ٢٠٢٣	كانون الأول ٢٠٢٣	
الوفر الضريبي	-	٥٥٨,٨٢٣	٥٥٨,٨٢٣
خسارة السنة	(٨٠٢,٣٩١)	(٢٤٣,٥٦٨)	٥٥٨,٨٢٣
خسائر متراكمة	(٤,٧٥٤,٣٤٧)	(٢,٧٦٣,٠٠٩)	١,٩٩١,٣٣٨
موجودات ضريبية مؤجلة	-	١,٩٩١,٣٣٨	١,٩٩١,٣٣٨

٢٥- الادوات المالية

مخاطر سعر الفائدة

تنتج مخاطر اسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في اسعار الفائدة على ربح او خسارة الشركة او القيمة العادلة للادوات المالية. وحيث ان معظم الادوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية خسائر الشركة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في اسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر تقلب اسعار العملات

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الادوات المالية بسبب تقلبات اسعار العملات الاجنبية، حيث ان معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الاردني والدولار الامريكي وحيث ان سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الامريكي، فإن الارصدة في الدولار الامريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الاجنبية وان حساسية خسائر الشركة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في اسعار صرف العملات الاجنبية يعتبر غير جوهري.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع الشركة بأداء مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم المدينة ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة والحسابات لدى البنوك وإرصدة مدينة أخرى والاستثمارات في أدوات الدين.

مخاطر السيولة

أن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. أن إدارة الشركة تكمن في التأكد قدر الامكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة.

يلخص الجدول ادناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في ٣١ كانون الأول على اساس السنة المتبقية للاستحقاق التعاقدية واسعار الفائدة السوقية الحالية :

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
: ٢٠٢٤			
أدوات لا تحمل فائدة	٤,٨٢٩,١٣٢	٣٣٣,١٢٢	٥,١٦٢,٢٥٤
أدوات تحمل فائدة	٦,٥٩٩,٠٦٤	١٥,٧٥٨,٣٥٨	٢٢,٣٥٧,٤٢٢
المجموع	١١,٤٢٨,١٩٦	١٦,٠٩١,٤٨٠	٢٧,٥١٩,٦٧٦
: ٢٠٢٣			
أدوات لا تحمل فائدة	٥,٩٠٠,٦٥٢	-	٥,٩٠٠,٦٥٢
أدوات تحمل فائدة	٣,٣٤٨,٥٨٥	١٧,٦٠٢,٤٢٤	٢٠,٩٥١,٠٠٩
المجموع	٩,٢٤٩,٢٣٧	١٧,٦٠٢,٤٢٤	٢٦,٨٥١,٦٦١

التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعة من العناصر في الشركة تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة تتميز عن باقي القطاعات في البيانات الاقتصادية الأخرى وهذا ما يعرف بالقطاع الجغرافي.

القطاع الجغرافي: تمارس الشركة نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

القطاع التشغيلي: وتشمل الشركة على قطاعات الأعمال الرئيسية التي تتمثل بالعقارات والمقاولات والاستثمارات السياحية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	عقارات	مقاولات	استثمارات سياحية	المجموع
صافي مجمل الربح	٥٦٢,٥١٥	٣٠,٢٢٩	٢٦,٧٤٣	٦١٩,٤٨٧
مصاريف إدارية	(٤٣٩,٤٩٠)	(١٠٤,٣٩٤)	(٥٤١,٢٥٨)	(١,٠٨٥,١٤٢)
مصاريف بيع وتسويق	-	-	(١٩,٠٨٩)	(١٩,٠٨٩)
مخصص تدني اراضي معدة للبيع	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)
مصاريف مالية	(٥٢٧,٦٢٤)	(١,٣١٤)	(٨٠٣,٩٥٧)	(١,٣٣٢,٨٩٥)
إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي	(٥٤,٢٤٧)	٥٤,٩٧٣	(٢٣,٠٨٤)	(٢٢,٣٥٨)
خسارة القطاع قبل الضريبة	(٢,٤٥٨,٨٤٦)	(٢٠,٥٠٦)	(١,٣٦٠,٦٤٥)	(٣,٨٣٩,٩٩٧)
الوفر الضريبي	٥١٦,٢٨٦	-	٢٨١,٨٧٤	٧٩٨,١٦٠
ضريبة دخل ومساهمة وطنية	(١,٤٢٦)	-	-	(١,٤٢٦)
خسارة القطاع	(١,٩٤٣,٩٨٦)	(٢٠,٥٠٦)	(١,٠٧٨,٧٧١)	(٣,٠٤٣,٢٦٣)
إجمالي موجودات القطاع	٤٢,٦٤٣,٧٨٩	١,٣٠٦,١١٤	٢٨,٦٥٢,٠٢٩	٧٢,٦٠١,٩٣٢
إجمالي مطلوبات القطاع	١٠,٧١٦,٢٠٩	٩٧٤,٣٩٨	١٥,٨٢٩,٠٦٩	٢٧,٥١٩,٦٧٦

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	عقارات	مقاولات	استثمارات سياحية	المجموع
صافي مجمل الربح	١,٧١٨,٢٥٩	١٦٣,٩٠٩	١٢٩,٨٤٩	٢,٠١٢,٠١٧
مصاريف إدارية	(٦٣١,١٩١)	(٩٣,٩٨١)	(٤٣٢,٢٠٠)	(١,١٥٧,٣٧٢)
مصاريف بيع وتسويق	-	-	(٣٦,٢٣٢)	(٣٦,٢٣٢)
مصاريف مالية	(٣٨٤,٦٥٨)	(٢,٢٦٥)	(١,١٦٤,٧١٩)	(١,٥٥١,٦٤٢)
إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي	(١٠,٩٧٤)	٦,٨٤٦	(٤٧,٥١٩)	(٥١,٦٤٧)
ربح / (خسارة) القطاع قبل الضريبة	٦٩١,٤٣٦	٧٤,٥٠٩	(١,٥٥٠,٨٢١)	(٧٨٤,٨٧٦)
الوفر الضريبي	٣٠٥,٧٥٣	-	٢٥٣,٠٧٠	٥٥٨,٨٢٣
ضريبة دخل ومساهمة وطنية	(١,٨٦٨)	(١٥,٦٤٧)	-	(١٧,٥١٥)
ربح / (خسارة) القطاع	٩٩٥,٣٢١	٥٨,٨٦٢	(١,٢٩٧,٧٥١)	(٢٤٣,٥٦٨)
إجمالي موجودات القطاع	٤٦,٧٤٥,٢٠٩	١,٢٢٢,٠٢١	٢٧,٠١٠,٠٣٨	٧٤,٩٧٧,٢٦٨
إجمالي مطلوبات القطاع	١١,٥٤٥,٢٢٥	١,٣٧٩,٣١٤	١٣,٩٢٧,١٢٢	٢٦,٨٥١,٦٦١

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(بالدينار الأردني)

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والأرصدة الدائنة الأخرى.

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٦٣,٠٦٣	٥٠٠	-	٦٣,٥٦٣
٦٣,٠٦٣	٥٠٠	-	٦٣,٥٦٣

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٦٣,٠٦٣	٥٨٨	-	٦٣,٦٥١
٦٣,٠٦٣	٥٨٨	-	٦٣,٦٥١

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
الشامل الآخر

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
الشامل الآخر

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢٣.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وخسائر متراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
(بالدينار الأردني)

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة لا يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية من خلال إصدارات دين جديدة.

إدارة المخاطر المالية

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عما يلي :

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعودات الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

٢٦- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٣ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

٢٧- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٥ نيسان ٢٠٢٥ وتمت الموافقة على نشرها.