



شركة الشرايح للتطوير العقاري والاستثمارات
المساهمة العامة المحدودة

19

التقرير السنوي التاسع عشر
لعام (2025)

ص.ب 2721 عمان 11821
المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف: 5545555 فاكس: 5545010
بريد الكتروني: info@shira-inv.com
www.shira-inv.com



صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد
الامير الحسين بن عبدالله الثاني

أعضاء مجلس الإدارة

#	المنصب	الاسم
1	رئيس المجلس	السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدالات.
2	نائب الرئيس	السيد سامر سعد مفلح القطارنه.
3	عضواً	<ul style="list-style-type: none"> السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن لغاية 2025 2/27. السيد عبادة راكان بركات الذنبيات اعتباراً من 2025/3/1.
4	عضواً	السيد عدي خالد ابراهيم العرموطي.
5	عضواً	المهندس زهير خليل محمد رباح اعتباراً من 2025/12/18.
6	عضواً	<ul style="list-style-type: none"> السادة شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية لغاية 2025/4/27 ومثلها السيد احمد سليمان حمود الخالد. السادة شركة اولاد سليمان حمود الخالد للتجارة العامة والمقاولات/ هيثم الخالد وشركاه من 2025/4/28 ولغاية 2025 12/7 ومثلها السيد احمد سليمان حمود الخالد.

■ مدققوا الحسابات:

السادة المحاسبون العصريون.

■ المستشار القانوني:

السادة شركة محمد قطيشات ومشاركوه للمحاماة.

بسم الله الرحمن الرحيم
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، وإن انتهز هذه الفرصة لأشكركم على ثقّكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي التاسع عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2025 مرفقا بها تقرير مدقق الحسابات المستقل.

حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين،

يسعدني أن نستعرض وإياكم أهم الأحداث والإنجازات التي مرت بها الشركة خلال العام الماضي (2025) حيث قامت الشركة بالنشاطات التالية:

- 1- التوسع في الاستثمار في البنك الاهلي الاردني عن طريق شراء اسهم.
- 2- دراسة خيارات الفرص الإستثمارية المتاحة للشركة من قبل مجلس الادارة.

السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير بخطى ثابتة وتأمل الشركة بعون الله تعالى ودعمكم أن تحقق خلال عام (2026) نقلة نوعية في عملها تمكنها من تحقيق نتائج أفضل لمصلحة المساهمين.

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

راجين من الله النجاح والتوفيق
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

رئيس مجلس الادارة
خليل عبد الحاج العبدالات

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2025 المقدم لهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي.

حضرات السادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يتشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي التاسع عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2025 المتضمن القوائم المالية لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2026).

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

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي.
- إقامة وإنشاء المشاريع الإسكانية من فلل وعمارات وغيرها من المشاريع العقارية.
- تملك العقارات بمختلف أنواعها وتطويرها وتنميتها والاتجار بها قبل أو بعد تطويرها.
- شراء وبيع واستئجار وتأجير الأراضي واستغلالها وتطويرها للأغراض التي تحقق غايت الشركة.
- استثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان/ شارع الملكة رانيا العبدالله/ مبنى برج الديرة/ الطابق الأرضي ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة (2) موظف.

جـ - بلغ حجم الاستثمار رأسمالي (58,405,375) دينار كما في 31 كانون الأول 2025.

ثانياً: أ- الشركات التابعة:

الشركة	المشاريع التي تملكها	النشاط الرئيسي	رأس المال المصرح به والمدفوع دينار	نسبة التملك	العنوان	عدد الموظفين
مايوركيا للإستثمارات السياحية والزراعية ذ.م.م	—	إستثمارات سياحية وزراعية	15,000	100%	عمان شارع الملكة رانيا العبدالله مبنى برج الديرة ص.ب 2721 عمان 11821 الأردن هاتف 5545555 فاكس 5545010	—
شركة أديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	مشروع شقق الشميساني مشروع شقق الإطلالة مشروع برج الديرة مشروع نادي ديونز.	إستثمارات عقارية	40,000,000	41.163%	عمان شارع الملكة رانيا العبدالله ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	164

ب- الشركات الحليفة: لا يوجد.

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

الاسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
السيد خليل عبد الحاج العبدلات	رئيس مجلس الإدارة	1959	بكالوريوس إدارة أعمال 1983	<ul style="list-style-type: none"> - عضو هيئة مديرين شركة عمان المتصورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية. - عضو هيئة مديرين شركة التسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو هيئة مديرين شركة القوس للإلكترونيات 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: <ul style="list-style-type: none"> * مدير مديرية العمل والتشغيل. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض البيئة. - الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية: <ul style="list-style-type: none"> * نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانشائية. * مسؤول فروع المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).
السيد سامر سعد القطارنه	نائب رئيس مجلس الإدارة	1971	بكالوريوس حقوق جامعة عمان الأهلية 1995 ماجستير في القانون العقارن جامعة أم درمان الإسلامية 2014	<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة الأطلالة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة التسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري. * مكرّب نقابة المحامين الأردنيين (لمدة سنة وثمانيه شهر). * وزارة الداخلية الأردنية: - مديرية الجنسية وشؤون الموثقين الاجناب (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 (مفتدب) / وزارة التنمية السياسية وشؤون البرلمانية (2003/12/30 - 2005/12/27). - اداري ثنى (مفتدب) / وزارة التنمية السياسية وشؤون البرلمانية (2005/12/28 - 2008/5/13). - اداري ثنى (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 ثنى (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) مساعد لمدير مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2013/11/19 - 2015/4/7). - مدير قضاء (حاكم اداري) مدير القضاء معين/ 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 والتفتيش/ 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 للأمن وإدارة الأزمات/ خلية أزمة 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>- مدير عام شركة الكويت واسيا القابضة (2014/4- حتى الان).</p> <p>- مدير عام شركة سينار كابيتال للاستثمارات الاقتصادية (2010/8 – 2014/4).</p> <p>- مساعد مدير عام شركة المال للاستثمار (2008/1 – 2010/8).</p> <p>- مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1).</p>	<p>بكالوريوس علوم حاسوب/ هندسة ادارة معلوماتية 1994</p> <p>دبلوم ادارة اعمال</p>	<p>1966</p> <p>عضو لغاية 2025 4/27</p>	<p>شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية ومثلها: السيد احمد سليمان الخلد</p>
<p>- مدير عام شركة الكويت واسيا القابضة (2014/4- حتى الان).</p> <p>- مدير عام شركة سينار كابيتال للاستثمارات الاقتصادية (2010/8 – 2014/4).</p> <p>- مساعد مدير عام شركة المال للاستثمار (2008/1 – 2010/8).</p> <p>- مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1).</p>	<p>بكالوريوس علوم حاسوب/ هندسة ادارة معلوماتية 1994</p> <p>دبلوم ادارة اعمال</p>	<p>1966</p> <p>عضو من 2025 4/28 ولغاية 2025 12 7</p>	<p>شركة اولاد سليمان حمود الخالد للتجارة العمامة والمقاولات هيثم الخلد وشركاه ومثلها: السيد احمد سليمان الخلد</p>
<p>- رئيس مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن.</p> <p>- الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن.</p> <p>- مدير تطوير الاعمال شركة العون المتطورة للمقاولات.</p> <p>- نائب المدير العام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية.</p> <p>- عضو مجلس ادارة شركة البرموك للتأمين.</p> <p>- مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي.</p> <p>- مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية.</p> <p>- مدير مبيعات المعدات التقنية شركة عبر العالم – مركز الملك عبد الله لتصميم وتطوير.</p>	<p>دبلوم ادارة الاعمال وتنظيم الاعمال التجارية</p> <p>دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات</p>	<p>1981</p> <p>عضو لغاية 2025 2/27</p>	<p>السيد معتز غالب "محمد امين" أبو الحسن</p>
<p>- عضو مشارك لجنة التجارة والتجارة الالكترونية - الرؤية اتكية للتحديث الاقتصادي (2022).</p> <p>- عضو منتدى الاستراتيجيات الأردني (2019 ولغاية الان).</p> <p>- عضو غرفة التجارة الأردنية الأمريكية – AmCham (2019-2024).</p> <p>- عضو اللجنة الاستشارية لمحو التحول الرقمي – منتدى الاستراتيجيات الأردني (2023 ولغاية الان).</p> <p>- مؤسس منصة (Tradegate) (2019 ولغاية الان).</p> <p>- مدير مشروع (Tradegate Media & Advertising) (2021 – 2023).</p> <p>- نائب المدير العام – مؤسسة نزال العروطي العقاري (2017 – 2019).</p> <p>- مستشار تطوير أعمال وتصدير (2017-2019).</p> <p>- منسق مشروع (Jordan Start) مجموعة لومينوس/ كلية القدس (2016-2017).</p> <p>- منسق وحدة العطاءات ومدير حسابات – امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2014).</p> <p>- منسق مشاريع مخيمات الزعرية والأزرق – امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2013 – 20214).</p> <p>- شهادة محل تجاري معتمد (CBMA) (2014).</p> <p>- شهادة (CMI) للإدارة الاستراتيجية / Level 7 (2015).</p> <p>- دورة إدارة المشاريع (PMP) (2014).</p> <p>- سفير تسويق – جامعة كوفنتري/ المملكة المتحدة (2015).</p>	<p>دبلوم دولي (قانون وإدارة أعمال) جامعة أكسفورد بروكس المملكة المتحدة 2009</p> <p>بكالوريوس إدارة أعمال جامعة غرب إنجلترا بريستول المملكة المتحدة 2013</p> <p>ماجستير إدارة الاعمال (MBA) وإدارة عمليات النفط والغاز جامعة كوفنتري المملكة المتحدة 2015</p>	<p>1991</p> <p>عضو</p>	<p>السيد عدي خلد العروطي</p>
<p>- عضو مجلس ادارة شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات.</p> <p>- محامي مزاوول لدى نقابة المحامين الاردنيين</p> <p>- محامي لدى مكتب حماية الحق للمحاماة والاستشارات القانونية</p>	<p>بكالوريوس حقوق جامعة مؤتة 2018</p>	<p>1995</p> <p>عضو من 2025/3/1</p>	<p>السيد عبادة راكان الأنبيات</p>

السيد زهير خليل رباع	عضو من 2025/12/18	1959	بكالوريوس هندسة جيولوجية جامعة انقرة 1983	- شركة مناجم الغوسفات - منجم وادي الابيض: * رئيس شعبة التعدين. * مدير دائرة التعدين. * مدير منجم وادي الابيض. - مستشار في شركة بلاد الشام لصناعة الاسمنت. - مستشار في مكتب م. زهير رباع للدراسات الجيولوجية. - مستشار في مؤسسة مندا لتعدين والتقيب. - مدير مشروع في شركة ائتلاف العون وحدادين واحمد يوسف الطراونة. - مدير مشروع في شركة اركان للمقاولات. - مدير عام في الشركة الدولية لصناعات السيليكا. - عضو مجلس ادارة شركة الزيت العالمية مندوب عن نقابة المهندسين. - عضو مجلس ادارة شركة الصوف الصخري/ مندوب عن صندوق التعفير لشركة مناجم الغوسفات.
-------------------------	-------------------------	------	---	---

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

#	الاسم	المنصب	تاريخ الميلاد	المؤهل العلمي	الخبرات
1	السيد محمد عبد اللطيف محمد يوسف	المدير المالي	1970	بكالوريوس محاسبة 1992 ماجستير محاسبة 1997	- رئيس قسم المحاسبة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير مالي شركة الفرح للرعاية الصحية (جويكو). - رئيس قسم الميزانية والتكاليف الشركة الأردنية لإنتاج الأسمدة (JPM). - مدير مالي شركة الفيصل للنقل البري الإمارات العربية. - المدير المالي لمجموعة ال صاهر / شركة رضوى للتواجن السعودية. - محاسب مكتب التخييت لتضاريف والاستشارات المالية.

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

الرقم	الاسم	2025		2024	
		عدد الأسهم كما في 2025/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	نسبة الملكية
1	شركة الحامدية للاستثمارات التجارية	1,585,000	10.201	579,514	3.730
2	شركة العنان الواسطي للتطوير العقاري	1,053,905	6.783	1,209,500	7.785 %
3	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	3,297,644	21.225	3,303,544	21.263 %
4	شركة أولاد سليمان حمود الخالد للتجارة والمقاولات - هيثم الخالد وشركاه	1000	0.006	786,922	5.065 %
5	م. محمد يوسف صالح الطراونة	4,937,474	31.779	5,529,767	35.592 %
6	م. عون محمد يوسف صالح الطراونه	915,726	5.894	288,844	1.859

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

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

سادساً: لا يوجد اعتماد على موردين محليين 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 أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

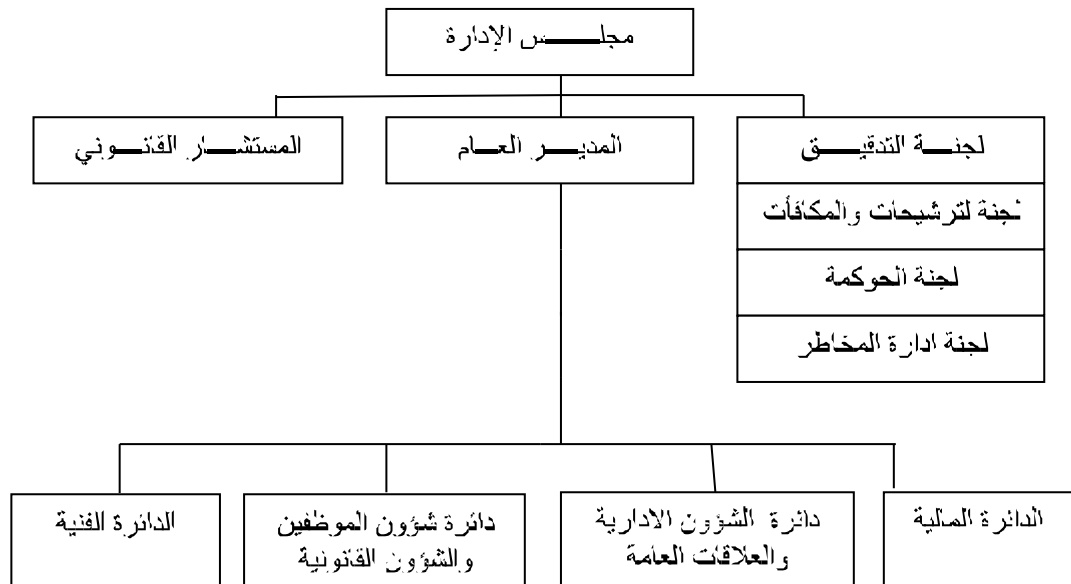
- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة، أو لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

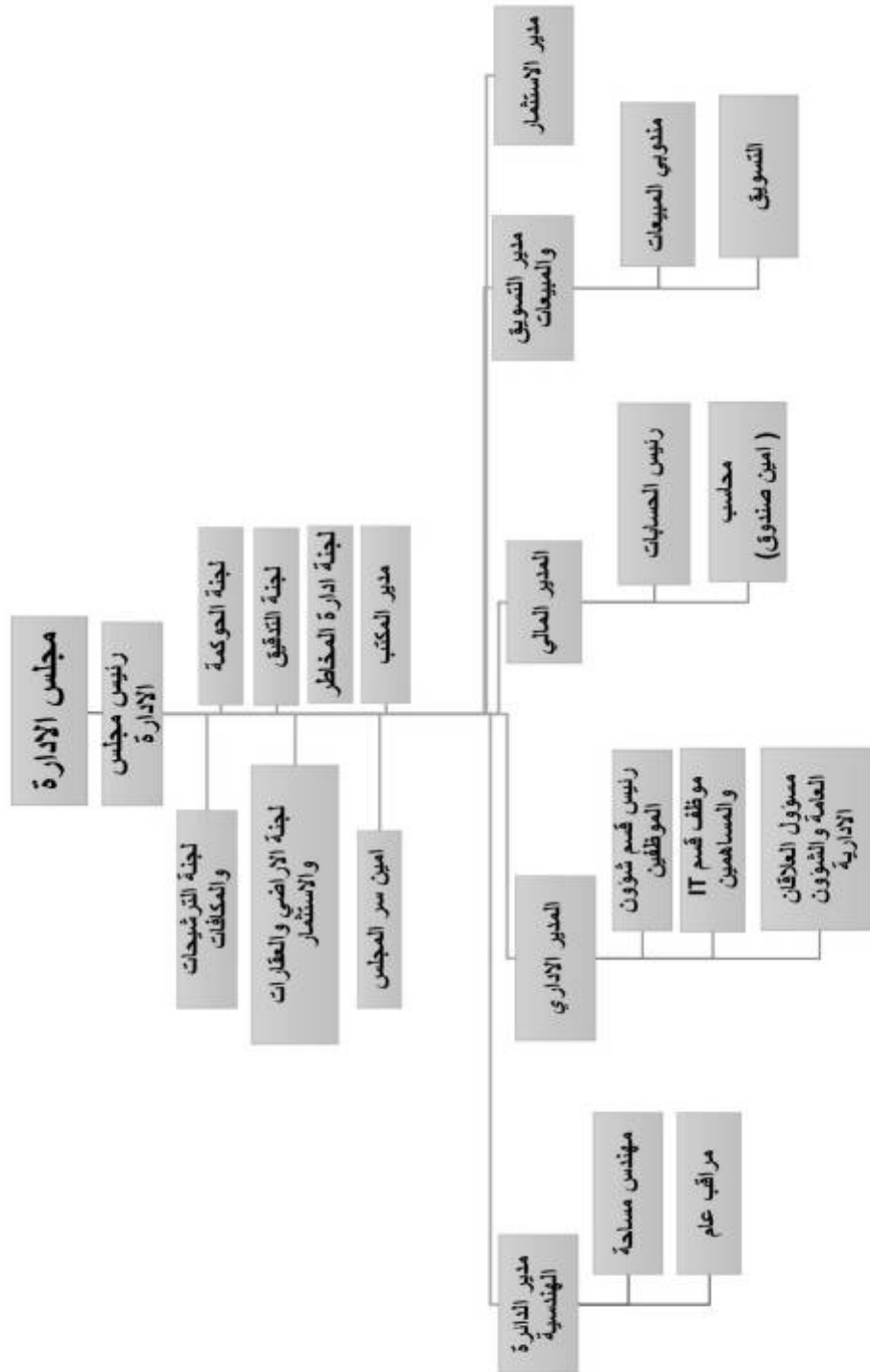
تاسعاً:

أ- الهيكل التنظيمي:

* شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات:



※ شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م:



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

المؤهل العلمي	موظفي شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	موظفي شركة الحيرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات المملوكة لها	موظفي شركة مايورك للاستثمارات السياحية والزراعية
مكتورة	-	-	لا يوجد
ماجستير	1	-	
دبلوم عالي	-	-	
بكالوريوس	1	60	
دبلوم	-	35	
تدريب مهني	-	1	
ثانوية عامة	-	46	
اعدادي	-	20	
ابتدائي	-	1	
المجموع	2	163	—

ج- 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 أن تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

- 1- التوسع في الاستثمار في البنك الاهلي الاردني عن طريق شراء اسهم.
- 2- مجلس الإدارة يدرس خيارات الفرص الإستثمارية المتاحة للشركة.

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:

البيانات	2025	2024	2023	2022	2021
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل	(1,396,155)	(3,362,018)	(573,814)	(4,116,697)	2,983,200
الأرباح الموزعة	—	—	—	—	—
صافي حقوق المساهمين	15,949,059	16,193,804	17,827,210	12,502,218	13,824,588
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.44	0.34	0.40	0.77	0.95

الرابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

انخفضت إيرادات المجموعة عن العام الماضي بمبلغ (6,548,517) دينار وارتفعت المصاريف الإدارية والتمويلية بحوالي (172,989) دينار عن العام الماضي.

وفيما يلي جدول النسب المالية:

المؤشرات	2025	2024
العائد على الاستثمار %	1.713%	(4.548) %
العائد إلى حقوق المساهمين %	8.753%	(20.761) %
العائد إلى رأس المال المدفوع %	8.986%	(21.639) %
نسبة التداول	1.218	1.154
نسبة السيولة السريعة	1.22	1.154
نسبة المديونية لحقوق الملكية	91.931	70.423
نسبة التدفد للمطلوبات المتداولة	0.501%	1.698 %

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- جاري العمل على إزالة شوارع قطعة الأرض رقم (3) حوض المجر (3) من أراضي قرية المشقر ناعور وإصدار سند تسجيل منفصل بحصة الشركة.
- تنويع الاستثمارات في محفظة شركة الشراع من الأسهم.
- محاولة تخفيض تمويلات الهامش والفوائد المترتبة على الشركة.
- التطلع إلى إعادة تشغيل خدمات تلال البلوط (Oak Hills).
- من المتوقع أن يكون هناك استقرار مالي للشركة.

السادس عشر: أتعاب التدقيق:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات لشركة والشركة التابعة لها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025 شاملة الضريبة العامة على المبيعات بالدينار على النحو الآتي:

اسم الشركة	المدقق الخارجي المحاسبون العصريون
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات م.ع.م شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية ذ.م.م	6000
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م والشركات المملوكة لها	24505
الاجمالي	30,505

السابع عشر:

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

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في 2025/12/31	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	ملكية وإسماء الشركات المسيطر عليها من قبلهم
1	السيد خليل عبد الحاح العبدلات	رئيس مجلس إدارة	الأردنية	1000	1000	لا يوجد
2	السيد سامر سعد القطارنه	نائب الرئيس	الأردنية	1000	1000	لا يوجد
3	السيد عدي خالد العرموطي	عضو	الأردنية	1000	1,000	لا يوجد
4	السيد عبادة راكان الذنيبات من 3/1 2025	عضو	الأردنية	1000	—	لا يوجد
5	م. زهير خليل رباح من 2025/12/18	عضو	الأردنية	1000	—	لا يوجد
6	السادة شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية نخبة 2025/4/27 ومثلها السيد احمد سليمان الخالد	عضو	الأردنية	1,000	1,000	لا يوجد
7	السادة شركة اولاد سليمان حمود الخالد للتجارة العامة والمقاولات من 2025/4/28 ونخبة 2025/12/7 ومثلها السيد احمد سليمان الخالد	عضو	التونسية	1000	786,922	لا يوجد
8	السيد معتز غالب "احمد امين" ابو الحسن نخبة 2025 2/27	عضو	الأردنية	—	1,969	لا يوجد

أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من اشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

#	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة في 2025/12/31	عدد الاسهم المملوكة في 2024/12/31	الشركات المسيطر عليها
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي	أردني	—	—	لا يوجد ملكية لشركات مسيطرة عليها من قبله وتمثل اسهما في الشركة

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

#	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الاسهم كما في 2025/12/31	عدد الاسهم كما في 2024/12/31	ملكية واسماء الشركات المسيطر عليها من قبلهم
لا يوجد						

الثامن عشر:

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

#	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	اتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	السيد خليل عبد الحاج العبدلات	الرئيس	5400	—	—	5400
2	السيد سامر سعد القطارنه	نائب الرئيس	5400	—	—	5400
3	السيد عدي خالد العرموطي	عضو	5400	—	—	5400
4	السيد عبادة راكنن الفخيت من 2025/3/1	عضو	4500	—	—	4500
5	م. زهير خليل رباح من 2025/12/18	عضو	203,225	—	—	203,225
6	السيد احمد سليمان الخالد لغاية 2025/12/7	عضو	5051,613	—	—	5051,613
7	السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2025/2/27	عضو	900	—	—	900
المجموع			26,854.838	—	—	26,854.838

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

الرقم	الإسم	المنصب	الرواتب	بدل مواصلات وهاتف	مكافآت	المجموع
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي	19,300	—	—	19,300
المجموع			19,300	—	—	19,300

*منصب المدير العام شاغر منذ 2016/5/9.

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 عقدها 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 أو مشاريع أو ارتباطات عقدها الشركة انصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو 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 (2025) وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليهما.
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية (2025).
- 4- مناقشة البيانات المالية وميزانية الشركة لعام (2025) والمصادقة عليهما.
- 5- ابراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية (2025) بحدود احكام القانون.
- 6- المصادقة على تعيين م. زهير خليل محمد رباح كعضو مجلس ادارة بدلا من العضو المستقيل السادة شركة اولاد سليمان حمود الخالد للتجارة العامة والمقاولات/ هيثم الخالد وشركاه.
- 7- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2026) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 8- اي أمور أخرى تقترح 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، أملين أن يكون عام (2026) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله وورعاه.

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
عدي خالد ابراهيم العرموطي

Adi
Armati

رئيس مجلس الادارة
خليل عبد الحاج ارشيد العبدالات

عضو
عبادة راكان بركات الذنبيات

عضو
م. زهير خليل محمد رباح

نائب رئيس مجلس الادارة
سامر سعد مفلح القطارنه

- 1- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2025).

رئيس مجلس الادارة
خليل عبد الحاج العبدالات

المدير المالي
محمد عبداللطيف يوسف

تقرير حوكمة الشركات

مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركات والذي يلخص المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق تعميمات 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- جميع اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء غير التنفيذيين.
- ج- جميع اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء المستقلين.
- د- يتولى مجلس الادارة مهام ادارة الشركة لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.
- ذ- يمثل مجلس الادارة اشخاصاً طبيعيين لتمثيلة طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو اخر بمثابة خلال مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبتذل العناية المهنية اللازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة واهدافها و غايتها.
- ز- لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الادارة و/اي 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- تم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول اسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقدم الشركة قرصاً نقدياً من اي نوع لرئيس مجلس الادارة او اي من اعضائه او لاي من اقربائهم.
- ض- تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لاعضاء مجلس الادارة لتمكنهم 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 اقرارات التي تصدر عنه من حين لآخر.

سياسية الافصاح:

تقوم الشركة بالافصاح حسب تعليمات هيئة الاوراق المالية.

سياسية 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- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
السيد خليل عبد الحاج العبدلات	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد سامر سعد القطارنه	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد عدي خالد العرموطي	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السيد عبادة راكان الذنيبات من 2025/3/1	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
م. زهير خليل ربيع من 2025/12/18	عضو حالي	غير تنفيذي	مستقل
السادة شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية؛ لغاية 2025/4/27	عضو مستقبلي	غير تنفيذي	مستقل
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2025/2/27	عضو مستقبلي	غير تنفيذي	غير مستقل
السادة شركة اولاد سليمان حمود للتجارة العامة والمقاولات/ هيثم الخالد وشركاه؛ من 2025/4/28 ولغاية 2025/12/7	عضو مستقبلي	غير تنفيذي	مستقل

ج- أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل:

اسم العضو	اسم الممثل	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
السادة شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية لغاية 2025/4/27	السيد احمد سليمان الخالد	عضو مستقبلي	غير تنفيذي	مستقل
السادة شركة اولاد سليمان حمود الخالد لتجارة العامة والمقاولات/ هيثم الخالد وشركاه من 2025/4/28 ولغاية 2025/12/7	السيد احمد سليمان الخالد	عضو مستقبلي	غير تنفيذي	مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
السيد محمد عبد اللطيف يوسف	المدير المالي

هـ- جميع عضويات مجلس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة:

الاسم	عضويات مجالس الإدارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت
الشركة	المنصب
السيد خليل عبد الحاج العبدلات	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد سامر سعد القطارنه	عضو مجلس إدارة
السيد عبادة راكان الذنيبات	عضو مجلس إدارة
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2025/2/27	رئيس مجلس إدارة

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:

السيدة ايمان خليل ابو جعب

ز- أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

1- لجنة التدقيق.

2- لجنة الترشيحات والمكافآت.

3- لجنة الحوكمة.

4- لجنة إدارة المخاطر.

ح- اسم رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم:

الاسم	المنصب	المؤهلات العلمية	الخبرات
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2025/2/27	الرئيس	دبلوم ادارة الاعمال وتنظيم الاعمال التجارية دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات	- نائب مدير عام / شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - مدير تطوير الاعمال / شركة العون المتطورة للمقاولات. - مساعد المدير العام للعمليات/ شركة رم للغازات الصناعية. - رئيس لجنة الادارة/ شركة حديد الاردن - الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن
السيد سامر سعد القطارنه من 2025/2/28		بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الاهلية ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درمان الاسلامية	- نائب رئيس مجلس ادارة شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة الاطلاعة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديريين شركة النسيم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديريين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري.
السيد احمد سليمان الخالد لغاية 2025/12/7	عضو	بكالوريوس علوم حاسوب تخصص هندسة ادارة معلوماتية دبلوم /ادارة اعمال	- مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1).
السيد عدي خالد العرموضي	عضو	دبلوم دولي (قانون وإدارة أعمال) جامعة اكسفورد بروكس المملكة المتحدة 2009 بكالوريوس إدارة أعمال جامعة غرب إنجلترا بريستول المملكة المتحدة 2013 ماجستير إدارة الأعمال (MBA) وإدارة عمليات النفط والغاز جامعة كوفنتري المملكة المتحدة 2015	- عضو لجنة التجارة والتجارة الإلكترونية - الرؤية الملكية للتحديث (الاقتصادي) (2022). - عضو منتدى الاستراتيجيات الأردني (2019 ولغاية الآن). - عضو غرفة التجارة الأردنية الأمريكية – AmCham (2019-2024). - عضو اللجنة الاستشارية لمحوور التحول الرقمي – منتدى الاستراتيجيات الأردني (2023 ولغاية الآن). - مؤسس ومدير عام منصة TradeGate Platform (2019 ولغاية الآن). - مدير عام شركة اول بوابة للتجارة الإلكترونية (2021 – 2023). - نائب المدير العام – مؤسسة نزال العرموضي العقارية (2017 – 2019). - مستشار تطوير أعمال وتصدير (2017-2019). - منسق مشروع Jordan Start – مجموعة لومينوس/ كلية القدس (2016-2017). - منسق وحدة العطاءات ومدير حسابات – امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2014). - منسق مشاريع مخيمات الزعرطي والأزرقي – امداد للتجهيزات والبنى التحتية (2013 – 20214). - شهادة محلل تجارية معتمد (CBMA) (2014). - شهادة (CMT) للإدارة الاستراتيجية Level 7 (2015). - دورة إدارة المشاريع (PMP) (2011).
م. زهير خليل رباع من 2025/12/18	عضو	بكالوريوس هندسة جيولوجية جامعة أنقرة 1983	- شركة مناجم الفوسفات – منجم وادي الأبيض: * رئيس شعبة التعدين. * مدير دائرة التعدين. * مدير منجم وادي الأبيض. - مستشار في شركة بلاد الشام لصناعة الاسمنت. - مستشار في مكتب م. زهير رباع للدراسات الجيولوجية. - مستشار في مؤسسة مادبا للتعدين والتعقيب. - مدير مشروع في شركة ائتلاف العون وحداين واحمد يوسف الطراونة. - مدير مشروع في شركة اركان للمقاولات. - مدير عام في الشركة الدولية لصناعات السيليكا. - عضو مجلس ادارة شركة الزبيوت العلمية / مندوب عن نقابة المهندسين. - عضو مجلس ادارة شركة الصوف الصخري/ مندوب عن صندوق التوفير لشركة مناجم الفوسفات.

ط- اسم رئيس واعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر:
1- لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	المنصب
السيد خليل عبد الحاج العبدللات	رئيساً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً
السيد عبادة راكان الذبيبات من 2025/2/28	عضواً
السيد معتز غالب أبو الحسن لغاية 2025/2/27	عضواً

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	المنصب
السيد خليل عبد الحاج العبدللات	رئيساً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً
السيد عدي خالد العرموطي	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	المنصب
السيد خليل عبد الحاج العبدللات	رئيساً
السيد عدي خالد العرموطي	عضواً
السيد محمد عبداللطيف يوسف/ المدير المالي	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 الاعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	المنصب	الاجتماع الاول 2025/4/6	الاجتماع الثاني 2025/4/30	الاجتماع الثالث 2025/7/31	الاجتماع الرابع 2025/10/30
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2025/2/27 السيد سامر سعد القطارنه من 2025/2/28	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد عدي خالد العرموطي	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد احمد سليمان الخالد لغاية 2025/12/7	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
م. زهير خليل رباح من 1282025/18	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

2- لجنة الترشيحات والمكافآت:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال السنة (2) اجتماعات وفيما يلي الاعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	المنصب	الاجتماع الاول 2025/3/2	الاجتماع الثاني 2025/6/10
السيد خليل عبد الحاج العبدللات	رئيساً	حاضر	حاضر
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر
السيد عبادة راكان الذبيبات من 2025 2/28	عضواً	حاضر	حاضر
السيد معتز غالب أبو الحسن لغاية 2025/2/27	عضواً	حاضر	حاضر

3- لجنة الحوكمة:

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

الاجتماع الثاني 2025/11/20	الاجتماع الاول 2025/3/23	المنصب	الاسم
حاضر	حاضر	رئيساً	السيد خليل عبد الحاج العبدللات
حاضر	حاضر	عضواً	السيد سامر سعد القطارنه
حاضر	حاضر	عضواً	السيد عدي خالد العرموطي

4- لجنة ادارة المخاطر:

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

الاجتماع الثاني 2025/8/5	الاجتماع الاول 2025/2/3	المنصب	الاسم
حاضر	حاضر	رئيساً	السيد خليل عبد الحاج العبدللات
حاضر	حاضر	عضواً	السيد عدي خالد العرموطي
حاضر	حاضر	عضواً	السيد محمد عبدالتصيف يوسف/ المدير انمالي

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 (8) اجتماعات وقيما يلي كشف الحضور:

#	العضو	(1) 2025/2/27	(2) 2025/4/6	(3) 2025/4/28	(4) 2025/4/30	(5) 2025/7/31	(6) 2025/10/30	(7) 2025/12/8	(8) 2025/12/18
1	السيد خليل عبد الحاج العبدالات	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	السيد سامر سعد القطارنه	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	السيد عدي خالد العموطي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	السيد عبادة راكان الذنبيات اعتبار من 2025/3/1	—	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
5	المهندس زهير خليل رباح اعتبار من 2025/12/18	—	—	—	—	—	—	—	حاضر
6	السيد معتز غثالب ابو الحسن لغاية 2025/2/27	—	—	—	—	—	—	—	—
7	السادة شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية لغاية 2025/4/27 ومثلها السيد احمد سليمان الخالد	حاضر	حاضر	—	—	—	—	—	—
8	السادة شركة اولاد سليمان حمود الخالد للتجارة العامة والمقاولات من 2025/4/28 ولغاية 2025/12/7 ومثلها السيد احمد سليمان الخالد	—	—	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	—	—

رئيس مجلس الإدارة
خليل عبد الحاج العبدالات

مكتوب

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥

صفحة	فهرس
٣ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٥ - ٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٧ - ٦	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١٠ - ٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٠ - ١١	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية 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 الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، 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.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

امر آخر

بناءً على اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة التابعة شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية والمنعقد بتاريخ ١٦ ايار ٢٠٢٣ فقد تم اتخاذ قرار بتصفية الشركة تصفية اختيارية، هذا ولم تستكمل الاجراءات القانونية للتصفية لدى وزارة الصناعة والتجارة والتأمين والجهات الرسمية الاخرى حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة للشركة.

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها وأبنا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الآخر.

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
استثمارات في اراضي عقارات معدة للبيع	استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع
وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فقد اختارت إدارة الشركة قيد استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع في المركز المالي، 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، ونظراً لأهميتها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة.	ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال عن طريق شهادات تسجيل الأراضي و القفل، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي و قفل معدة للبيع، وتم احتساب خسائر تدني للقفل والأراضي التي وجد بها تدني بناء على تقييم خبراء العقار المعتمدين تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة من خلال فرضيات الادارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوفرة حول مخاطر تدني استثمارات في اراضي و قفل معدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها خلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء 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.

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد القوائم المالية الموحدة.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقييم قدرة الشركة على الاستمرارية، والإقصاد حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة باستمرارية الشركة واستخدام اساس الاستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

مسؤولية المحاسب القانوني

ان 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 عال 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 جوهرية 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 الى:

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. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لان 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 جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى، 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 الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥ 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 المعصريون

عبد الكريم قنيس

إجازة مزاولة رقم (٤٩٧)

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون المعصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣١ آذار ٢٠٢٦

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
١٩,٧٩٦,١٨١	١٩,٧٠٤,٢١٣	٤	ممتلكات ومعدات
٢,٧٨٩,٤٩٨	٣,٠٩٥,٨٩٧		موجودات ضريبية مؤجلة
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	٥	موجودات غير ملموسة
١٦,٣٩٠,٠٥٣	١٦,٧٨٣,٢٠٧	٦	استثمارات في أراضي
١٧,٥٦٦,٧٣٩	٢٠,٥٧٧,٣٠١	٧	مشاريع تحت التنفيذ
١,١٣٢,٠٢٣	١,٦٥٦,٠٢٣	٨	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١٩,١٥٩	٥,٩٩٩	١٢	شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض طويلة الاجل
٥٧,٧٧٦,١٥٣	٦١,٩٠٥,١٤٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
١,٩٣٠,٢٥٩	٣,٤٥٣,١٥٧	٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١٠١,٦٦٩	١٠٣,٣٦٧	١٠	مخزون
١٢,١٤٣,١١٤	١٤,٤٧٤,٣٣٧	١١	أراضي وعقارات معدة للبيع
١,٧٣٣,٩٩٥	١,٤٤٨,٤١٥	١٢	مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض قصيرة الاجل
٢٣٧,٤٢٠	٨٠,٤٣٣	١٣	نفذ وما في حكمه
١٦,١٤٦,٤٥٧	١٩,٥٥٩,٧٠٩		مجموع الموجودات المتداولة
٧٣,٩٢٢,٦١٠	٨١,٤٦٤,٨٤٩		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
١٥,٥٣٦,٥٣٥	١٥,٥٣٦,٥٣٥	١	رأس المال
(٥٠٠)	(٥٠٠)		أسهم مملوكة من شركة تابعة
٨٠١,٥٠٣	٨٠١,٥٠٣	٢٠	إحتياطي إجباري
٦,١١١	٦,١١١	٢٠	إحتياطي إختياري
(٢٧١,١٤٣)	٢٦٨,٥٤٠		إحتياطي القيمة العادلة
١٢١,٢٩٨	(٦٦٣,١٣٠)	١٩	(خسائر متراكمة) / أرباح مدورة
١٦,١٩٣,٨٠٤	١٥,٩٤٩,٠٥٩		مجموع حقوق المساهمين
٢٦,٥١٦,١٠٧	٢٥,٩٠٤,٣٨٠		حقوق غير مسيطر عليها
٤٢,٧٠٩,٩١١	٤١,٨٥٣,٤٣٩		مجموع حقوق المساهمين

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح	
١,١٣٥,٠٨٣	١,١٣٥,٠٨٣	١٨	أمانات معلقة على شرط
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
١٠,٩٨٧,٠٠١	١٩,٦٩٩,٤٨٢	١٤	قروض طويلة الاجل
٣٣٣,١٢٢	١١,١٦٠	١٧	شيكات آجلة طويلة الاجل
٤,٧٧١,٣٥٧	٢,٧٠٥,٧٤١	١٥	التزام عقد تأجير تمويلي طويل الاجل
١٦,٠٩١,٤٨٠	٢٢,٤١٦,٣٨٣		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٣,١٠١,٦٧٩	٢,٢٩١,٥٧٧	١٦	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٤,٢٨٥,٣٩٣	٤,٩١٣,٢٣٦	١٧	نعم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة
١,٨٣٥,٠٨٥	٤,١٥٦,٣٦٣	١٥	التزامات عقد تأجير تمويلي قصير الاجل
٤,٧٤٠,٣٩٢	٣,٨٤٢,٨٣٤	١٤	قروض طويلة الاجل - الجزء قصير الاجل
٢٣,٥٨٧	٨٥٥,٩٣٤		بنوك دائنة
١٣,٩٨٦,١٣٦	١٦,٠٥٩,٩٤٤		مجموع المطلوبات المتداولة
٧٣,٩٢٢,٦١٠	٨١,٤٦٤,٨٤٩		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الادارة

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح	
٦,٥٩٥,٣٧٥	١٣,١٤٣,٨٩٢	٢١	الاياردات
(٥,٣٤٢,٩١٨)	(١١,٤٢٩,١٦٥)	٢٢	تكلفة الايرادات
١,٢٥٢,٤٥٧	١,٧١٤,٧٢٧		مجموع الربح
(١,١٩٨,٨٦٩)	(١,٤٥٢,١٣٩)	٢٣	مصاريف ادارية وعمومية
(١٩,٠٨٩)	(١٢٩,٧٧٨)		مصاريف بيعية وتسويقية
(١,٦٢٠,٢٣٧)	(١,٥٣٩,٨٦٥)		مصاريف مالية وتمويل على الهامش
(١,٥٢٥)	-		خسائر متحققة من بيع موجودات مالية لشركة تابعة
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-		مخصص تنفي اراضي معدة للبيع
(٦٣٢,٩٧٠)	(٥٦٥,٠٦١)		استهلاكات
٦١,٤٨١	٢٩٦,٤٠٥		ايرادات ومصاريف اخرى بالصافي
(٤,١٥٨,٧٥٢)	(١,٦٧٥,٧١١)		خسارة السنة قبل الضريبة
٧٩٨,١٦٠	٣٠٦,٣٩٩		موجودات ضريبية مؤجلة
(١,٤٢٦)	(٢٦,٨٤٣)		ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(٣,٣٦٢,٠١٨)	(١,٣٩٦,١٥٥)		خسارة السنة
			يعود الى:
(١,٥٧٢,٠٥٧)	(٧٨٤,٤٢٨)		اصحاب الشركة الام
(١,٧٨٩,٩٦١)	(٦١١,٧٢٧)		حقوق غير مسيطر عليها
(٣,٣٦٢,٠١٨)	(١,٣٩٦,١٥٥)		
			خسارة المسهم:
(٠,١٠)	(٠,٠٩)		خسارة المسهم دينار أردني / سهم
١٥,٥٣٦,٥٣٥	١٥,٥٣٦,٥٣٥		المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(٣,٣٦٢,٠١٨)	(١,٣٩٦,١٥٥)	خسارة السنة
		الدخل الشامل الاخر:
(٣,٣٦٢,٠١٨)	(١,٣٩٦,١٥٥)	مجموع الخسارة الشاملة المحولة الى الارباح المدورة
(٦١,٤٣٧)	٥٣٩,٦٨٣	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٣,٤٢٣,٤٥٥)	(٨٥٦,٤٧٢)	اجمالي الخسارة الشاملة للسنة
		يعود الى:
(١,٦٠٠,٧٨٤)	(٤٠٠,٤٨٠)	اصحاب الشركة الام
(١,٨٢٢,٦٧١)	(٤٥٥,٩٩٢)	حقوق غير مسيطر عليها
(٣,٤٢٣,٤٥٥)	(٨٥٦,٤٧٢)	

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

المجموع	الحقوق غير المسيطر عليها	مجموع حقوق المساهمين	ارباح مدوّرة	احتياطي القيمة العائلة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	شركة تابعة مملوكة من	رأس المال
٤٦,١٣٣,٣٣٠	٢٨,٣٠٦,١٢٠	١٧,٨٢٧,٢١٠	١,٦٩٣,٣٥٥	(٢٠٩,٧٠٦)	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٥٨٨)	١٥,٥٣٦,٥٣٥
٨٨	-	٨٨	-	-	-	-	٨٨	-
(١,٧٩٠,٠١٣)	(١,٧٩٠,٠١٣)	-	-	-	-	-	-	-
(١,٦٣٣,٤٩٤)	-	(١,٦٣٣,٤٩٤)	(١,٥٧٢,٠٥٧)	(٦١,٤٣٧)	-	-	-	-
٤٢,٧٠٩,٩١١	٢٦,٥١٦,١٠٧	١٦,١٩٣,٨٠٤	١٢١,٢٩٨	(٢٧١,١٤٣)	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٥٠٠)	١٥,٥٣٦,٥٣٥
(٦١١,٧٢٧)	(٦١١,٧٢٧)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٢٤٤,٧٤٥)	-	(٢٤٤,٧٤٥)	(٧٨٤,٤٢٨)	٥٣٩,٦٨٣	-	-	-	-
٤١,٨٥٣,٤٣٩	٢٥,٩٠٤,٣٨٠	١٥,٩٤٩,٠٥٩	(٦٦٣,١٣٠)	٢٦٨,٥٤٠	٦,١١١	٨٠١,٥٠٣	(٥٠٠)	١٥,٥٣٦,٥٣٥

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

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
أسهم الخزينة مملوكة من شركة تابعة
حقوق غير مسيطر عليها
الدخل الشامل للسنة
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
أسهم الخزينة مملوكة من شركة تابعة
حقوق غير مسيطر عليها
الدخل الشامل للسنة
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
		الأنشطة التشغيلية
		خسارة السنة
(١,٥٧٢,٠٥٧)	(٧٨٤,٤٢٨)	تعديلات على خسارة السنة:
٦٣٣,٣٠٨	٥٨١,٩٢٨	استهلاكات وإطفاءات
-	-	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
١,٦٢٠,٢٣٧	١,٥٣٩,٨٦٥	مصاريف مالية وتمويل عالهامش
(٧٩٨,١٦٠)	(٣٠٦,٣٩٩)	موجودات ضريبية مؤجلة
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	مخصص تقني اراضي معد للبيع
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(٤٣٩,٢٨٤)	٢٩٨,٧٤٠	مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض
١٤٤,٠٧٤	(١,٦٩٨)	مخزون
(٤,٧٦٤,٠١٦)	(٢,٣٣١,٢٢٣)	اراضي وعقارات معدة للبيع
(٣٠١,٣٨٩)	(١,٥٢٢,٨٩٨)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
(٨٤٦,٢٧٩)	(٨١٠,١٠٢)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٣٠١,١٤٧	٣٠٥,٨٨١	ذمم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة
(٤,٠٢٢,٤١٩)	(٣,٠٣٠,٣٣٤)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الاستثمارية
		التغير على ممتلكات ومعدات
(٧٥٨,٩٠٠)	(٤٨٩,٩٦٠)	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١٠٨,٣٦٣	١٥,٦٨٣	إستثمار في أراضي
٦,٩٠٧,٠٧٨	(٣٩٣,١٥٤)	مشاريع تحت التنفيذ
(٩٩,٢٤١)	(٣,٠١٠,٥٦٢)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
٦,١٥٧,٣٠٠	(٣,٨٧٧,٩٩٣)	

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
		الأنشطة التمويلية
(٤,٢٠٩)	٨٣٢,٣٤٧	بنوك دائنة
٣,٠٠١,٧٦٦	٧,٨١٤,٩٢٣	قروض
٨٨	-	أسهم مملوكة من شركة تابعة
(١,٧٩٠,٠١٣)	(٦١١,٧٢٧)	حقوق غير مسيطر عليها
(١,٥٩١,١٤٤)	٢٥٥,٦٦٢	التزامات عقد تأجير تمويلي
(١,٦٢٠,٢٣٧)	(١,٥٣٩,٨٦٥)	مصاريف مالية مدفوعة وتمويل عالها مش
(٢,٠٠٣,٧٤٩)	٦,٥٧١,٣٤٠	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
١٣١,١٣٢	(١٥٦,٩٨٧)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠٦,٢٨٨	٢٣٧,٤٢٠	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٢٣٧,٤٢٠	٨٠,٤٣٣	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

تأسست الشركة وسجلت كشركة ذات مسؤولية محدودة في وزارة الصناعة والتجارة لدى مراقب الشركات بتاريخ ١٥ تموز ٢٠٠٤ تحت رقم (٩٠١٧) وقد تم تحويل صفة الشركة القانونية إلى شركة مساهمة عامة وتسجيلها تحت الرقم (٤١٧) بتاريخ ١٨ أيلول ٢٠٠٦، إن رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ١٠,٥٦٩,٤٥٧ دينار أردني مقسم الى ١٠,٥٦٩,٤٥٧ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

قررت الشركة في اجتماع الهيئة العامة غير العادي والمنعقد بتاريخ ١٩ نيسان ٢٠٢٢ رفع رأس مال الشركة بمبلغ ٥,٧٠٢,٠٠٠ دينار أردني ليصبح رأس مال الشركة الجديد ١٦,٢٧١,٤٥٧ دينار أردني، عن طريق توزيع مبلغ ٥,٧٠٢,٠٠٠ دينار أردني التي تأتي من بيع أراضي الشركة التي تقع ضمن حساب امانات معلقة على شرط كأسهم مجانية على المساهمين، هذا وقد تم صدور بالموافقة على تسجيل ما قيمته ٤,٩٦٧,٠٧٨ سهم من اسهم الزيادة من قبل مفوضي الهيئة العامة بتاريخ ٢١ ايار ٢٠٢٣ ليصبح رأس مال الشركة الجديد ١٥,٥٣٦,٥٣٥ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في إقامة المشاريع الإسكانية وبيعها، شراء الأراضي والعقارات بقصد الاتجار بها.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

٢ - المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

معايير وتفسيرات اصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

تاريخ السريان

تعديلات على المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (٧) و (٩)، تعديلات متعلقة بتصنيف وقياس الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية ، مجلد ١١

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

التعديلات على المعيار الدولي رقم (٩) والمعيار الدولي رقم (٧) ، اتفاقيات شراء الطاقة

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٨) ، العرض والاقتراح في البيانات المالية

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

صدر المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٩) ، الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

المعيار الدولي المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) ، بيع الموجودات او المساهمة بين مستثمر وشركته الزميلة او مشروعه المشترك

متاح للتطبيق الاختياري - تاريخ سريان مؤجل الى اجل 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 المبني.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(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: -

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات 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.

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.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

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 الموحد وبيان 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.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية:

نسبة الملكية

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	والتصويت	النشاط الرئيسي للشركة
شركة مايوركا للاستثمارات				
السياحية والزراعية (تحت	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١٨	١٠٠٪	الاستثمار في المشاريع الزراعية والسياحية
التصفية)				
مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير				
العقاري	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٦	٤١,١٨٪	المساهمة بشركات أخرى، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية، إدارة وتملك وإيجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية وتمويل الشركات التابعة والحليفة

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(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 الى 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 الى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها الى 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 لأصل ونموذج أعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

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

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما اذا كانت الموجودات المعترف بها حديثاً تشكل جزءاً من نموذج أعمال قائم أو انها تعبر عن بداية نموذج أعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج أعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما اذا 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 المعترف بها سابقاً في الدخل الآخر من حقوق الملكية الى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر الى الربح أو الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(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 وارصدة 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 المبدئي. 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 الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(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 المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند إجراء 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 أية 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 إلى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على أساس جماعي. يمكن أن يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة إلى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية أو المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، وقياس 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 الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(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، تقيم الشركة بالاعتراف بالحصة 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 المستبقاة.

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 الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(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 الآخر: 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 الآخر.

الاعتراف بالإيرادات والمصاريف

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

يتم احتساب إيراد الأيجارات على أساس قيمة البديل المقبوض أو المتوقع قبضه على أساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الأيجار.

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 معاً 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 جزءاً من التقييم المتواصل للشركة حول ما إذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائماً، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييراً مستقبلياً في تصنيف تلك الموجودات.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان:

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا لموجودات المرحلة ١، أو خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة ٢ أو المرحلة ٣. ينتقل الأصل 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 الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
(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 الأكثر 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 والإستثمارات 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 الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(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 كبنء 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

الاستثمارات 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 الاستثمارات 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 الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(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 الاستثمارات 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 سبيل 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 بالكلفة 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، وتتخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المستدرك في قائمة الدخل شاملاً الموحدة عند دفعها. ويتم أخذ مخصص الالتزامات المترتبة على المجموعة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(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
٩ - ١٥%	الأثاث والديكورات والمزروعات
١٥%	آلات والمعدات
١٠ - ٣٥%	أجهزة حاسوب وبرامج الكترونية
١٠%	عدد وادوات
٢٠%	برامج ومواقع إلكترونية
٢%	مباني
٢٠%	أدوات ولوازم مطبخ
١٠%	ملاعب ومساح
١٥%	سيارات
١٠%	كرفانات

يتم اجراء 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 لمسياسة 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 الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
(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 وفقاً للمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (٥)، الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم ادراج الاستثمار في الشركة الحليفة او شركة الائتلاف مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً لادراج حصة المجموعة في الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر للشركة الحليفة.

مشاريع تحت التنفيذ

هي كافة الأصول تحت الإنشاء والتي تقوم المنشأة بالإتفاق 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 مدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبذل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف 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.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار 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 أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً 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 الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية الى الدينار 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 جوهري 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 تخصم 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 واحكام 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 إيجار لمدة ١٢ شهرا أو اقل.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بنتج)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات														
المجموع	أصول ثابتة أخرى	كرافانات	سيارات	ملاعب ومساح	مطبخ	أدوات ولوازم	مباني	«برامج ومواقع إلكترونية	عدد وأدوات	أجهزة حاسوب وبرامج	الات ومعدات	مخزونات وثلاجات وتبريد	الطاقة الشمسية	أراضي
٢٠٢٥	٢٠٢٥	التكلفة:	الرصيد كما في ١ كانون الثاني	الممتلكات	الممتلكات	الممتلكات	الممتلكات	الممتلكات	الممتلكات	الممتلكات	الممتلكات	الممتلكات	الممتلكات	الممتلكات
٢٤,١٦٠,٧٨٣	١٠,٩,١٦٣	١٨٩,٥١٢	٨٦,٠٧٩	٨٢٤,٧٦١	١٠,٤,٩٨٣	٧,٦٤٩,٠٢٢	٤,٥٠٣	١,٨٢٤,٨٨٢	٤٥٩,٧٠٣	١٢٥,٤٠٣	١,٩٤٥,٤٠٤	٧٦٥,٠١٩	١٠,٠٧٢,٣٤٩	
٤٨٩,٩٦٠	-	-	٩٢,٤٦٦	١١٤,٢٤٨	١,٢٤١	١,٨٣,٧٥٤	-	٥,٨٠٠	١٢,٩٢٠	١,٠٦٣	٧٤,٨٦٨	٣,٦٠٠	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٢٤,٦٥٠,٧٤٣	١٠,٩,١٦٣	١٨٩,٥١٢	١٧٨,٥٤٥	٩٣٩,٠٠٩	١٠,٦,٢٢٤	٧,٨٣٦,٧٧٦	٤,٥٠٣	١,٨٣٠,٦٨٢	٤٧٢,٦٢٣	١٢٦,٤٦٦	٢,٠٢٠,٢٧٢	٧٦٨,٦١٩	١٠,٠٧٢,٣٤٩	
٤,٣٦٤,٦٠٢	-	٣٠,٩١٠	٧٢,٦٣٧	١١٧,٨٥٠	٧٤,٠١٥	٩٢٩,١٦٠	٣,٨٠٢	١,٦٦٦,٣٩٥	٢٩٧,٣٦٠	١١٧,٢٤٩	٩٧١,٤٨١	٨٣,٦٤٣	-	
٥٨١,٩٢٨	٢١,٨٣٣	١٠,٧٥٠	١١,٩٣٥	١٦,٥٥٦	١٥,٧٩٢	١٥٤,٣٥٥	-	١٦٤,٢٨٢	٣٥,٢١٨	٣,٢١٢	١٣٤,٦٧٢	٢٢,٩٩٨	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٤,٩٤٦,٥٣٠	٢١,٨٣٣	٣١,٩٨٥	٨٤,٥٧٢	١٣٤,٥٠٦	٨٩,٨٠٧	١,٠٨٣,٥١٥	٣,٨٠٢	١,٨٣٠,٦٧٧	٣٣٢,٥٧٨	١٢٠,٤٦٦	١,٠٦,١٥٣	١٠,٦,٦٤١	-	
١٩,٧٠٤,٢١٣	٨٧,٣٣٠	١٥٧,٥٢٧	٩٣,٩٧٣	٨٠٤,٥٠٣	١٦,٤١٧	٦,٧٤٩,٢٦١	٧,٠١	٥	١٤٠,٠٤٥	٦,٠٠٥	٩١٤,١١٩	٦٦١,٩٧٨	١٠,٠٧٢,٣٤٩	

الاستهلاك المتراكم:
الرصيد كما في ١ كانون الثاني
للتقديرات
للتقديرات

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
للتقديرات
للتقديرات

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بنتج)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

المجموع	أصول ثابتة أخرى	كفالات	سيارات	ملاصق ومساح	ملابس	أثاث ولوازم	مباني	برامج ومواقع	عدد ولوازم	أجهزة حاسوب وبرامج	آلات ومعدات	مزروعات	لغات وديجيتال	الطاقة الشمسية	أراضي
٢٣,٤٦٦,١٢٣	-	١٨٩,٥١٢	١٤٩,٩٠٩	٧١٠,٣٦٧	١٠٣,٤٨٣	٧,٢٩٦,٦٢٩	٤,٥٠٣	١,٨٢٣,١٩٤	٢٩٨,٦٧٦	١٢١,٦٥٣	١,٩٣٥,٩١٨	٧٥٩,٩٣٠	١٠,٠٧٢,٣٤٩	-	-
٤٥,٢٤٣	-	-	٢,٨٨٦	١,٥٠٠	١,٥٠٠	١٦,٩٥٧	-	١,٦٨٨	٣,٨٨٧	٣,٧٥٠	٩,٤٨٦	٥,٠٨٩	-	-	-
(٦٤,٢٤٠)	-	-	(٦٣,٨٣٠)	-	-	-	-	-	(٤١٠)	-	-	-	-	-	-
٧١٣,٦٥٧	١٠٩,١٦٣	-	١١١,٥٠٨	١١١,٥٠٨	-	٣٣٥,٤٣٦	-	-	١٥٧,٥٥٠	-	-	-	-	-	-
٢٤,١٦٠,٧٨٣	١٠٩,١٦٣	١٨٩,٥١٢	٨٦,٠٧٩	٨٢٤,٧٦١	١٠٤,٩٨٣	٧,٦٤٩,٠٢٢	٤,٥٠٣	١,٨٢٤,٨٨٢	٤٥٩,٧٠٣	١٢٥,٤٠٣	١,٩٤٥,٤٠٤	٧٦٥,٠١٩	١٠,٠٧٢,٣٤٩	-	-
٣,٩٥٥,٥٣٤	-	٢٨,٣٦١	١٢٤,٦٨٦	١٠٣,٧١٢	٥٨,٣٠٦	٧٧٨,٦٥٨	٣,٨٠٢	١,٣٩٢,٨٤٨	٢٩٧,٥٣٨	١١١,١٧٩	٨٣٥,٦٥٠	٦٠,٧٩٤	-	-	-
٦٣٣,٣٠٨	-	٢,٥٤٩	١١,٧٨١	١٤,٢٣٨	١٥,٧٠٩	١٥٠,٥٠٢	-	٢٧٣,٥٤٧	٢٣٢	٦,٠٧٠	١٣٥,٨٣١	٢٢,٨٤٩	-	-	-
(٦٤,٢٤٠)	-	-	(٦٣,٨٣٠)	-	-	-	-	-	(٤١٠)	-	-	-	-	-	-
٤,٣٦٤,٦٠٢	-	٣٠,٩١٠	٧٢,٦٣٧	١١٧,٩٥٠	٧٤,٠١٥	٩٢٥,١٦٠	٣,٨٠٢	١,٦٦٦,٣٩٥	٢٩٧,٣٦٠	١١٧,٢٤٩	٩٧١,٤٨١	٨٣,٦٤٣	-	-	-
١٩,٧٩٦,١٨١	١٠٩,١٦٣	١٥٨,٦٠٢	١٣,٤٤٢	٧٠,٦,٨١١	٣٠,٩٦٨	٦,٧١٩,٨٦٢	٧٠١	١٥٨,٤٨٧	١٦٢,٣٤٣	٨,١٥٤	٩٧٣,٩٢٣	٦٨١,٣٧٦	١٠,٠٧٢,٣٤٩	-	-

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
٣١ كانون الأول
٢٠٢٥

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٥- الموجودات غير الملموسة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	علامات تجارية
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	

٦- إستثمارات في أراضي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٧,٩٩٩,٤١١	٧,٩٨٢,١٨٣	ممتلكات بموجب عقود إيجار تمويلي *
(٦٦٤,١٩٣)	(٢٥٣,٨١١)	مخصص تنفي
٧,٣٣٥,٢١٨	٧,٧٢٨,٣٧٢	
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	إستثمارات في أراضي **
١٦,٣٩٠,٠٥٣	١٦,٧٨٣,٢٠٧	

* إستثمارات في ممتلكات بموجب عقود إيجار تمويلي

إن تفاصيل الحركة على بند ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٤,٩٠٦,٤٨٩	٧,٩٩٩,٤١١	الرصيد في بداية السنة
(٤,٨٢٦,٧١٨)	-	المحول الى اراضي وعقارات معدة للبيع (إيضاح ١١)
(٢,٠٨٠,٣٦٠)	(١٧,٢٢٨)	كلفة اراضي مباعه
٧,٩٩٩,٤١١	٧,٩٨٢,١٨٣	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستأجرة تمويلياً ١٥,٨١٧,٤٠٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. ولم تقم الشركة بتقييم الاراضي خلال عام ٢٠٢٥ .

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

**إستثمارات في أراضي

ان تفاصيل الحركة على الإستثمارات في الاراضي كما يلي :

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	الرصيد في بداية السنة
-	-	كلفة اراضي مباحة
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	الرصيد في نهاية السنة

٧- مشاريع تحت التنفيذ

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٨٥٨,٠٠٠	٣,٨٥٨,٠٠٠	أراضي
١٣,٧٠٨,٧٣٩	١٦,٧١٩,٣٠١	تكاليف إنشاءات*
١٧,٥٦٦,٧٣٩	٢٠,٥٧٧,٣٠١	

* إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٣,٦٠٩,٤٩٨	١٣,٧٠٨,٧٣٩	الرصيد في بداية السنة
٧٠٥,٩٩٠	٣,٠١٠,٥٦٢	إضافات
(٦٠٦,٧٤٩)	-	تحويلات الى ممتلكات ومعدات
١٣,٧٠٨,٧٣٩	١٦,٧١٩,٣٠١	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 للإستثمار والتطوير العقاري بموجب عقد استئجار تمويلي لقطعة أرض مع شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٤ أيلول ٢٠٠٨.
إن الأرض والمشروع المقام عليها مرهون لصالح البنك الإسلامي الأردني مقابل التسهيلات الممنوحة لشركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة).

تبلغ الكلفة المتوقعة لإنهاء مشروع برج الديرة ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ويتوقع الانتهاء منه خلال سنة ٢٠٢٦.

بلغت القيمة العادلة للمشروع ٢١,٤٥٨,٢٧٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين (٢٠٢٤: ٢١,٤٥٨,٢٧٥ دينار أردني).

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٨- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٦٣,٠٦٣	٦٣,٠٦٣
١,٠٦٨,٩٦٠	١,٠٩٢,٩٦٠
١,١٣٢,٠٢٣	١,١٥٦,٠٢٣

أسهم غير متوفر لها أسعار سوقية *

الاستثمار في البنك الاهلي ١,٠٤١,٨٠٠ سهم (٢٠٢٤: ١,٠٤٨,٠٠٠ سهم)

* يمثل هذا البند أسهم شركات ليس لها أسعار سوقية، ترى إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لهذه الموجودات المالية لا تختلف جوهرياً عن الكلفة.

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٧١,٦٦٨	١,٤٣١,٠٥٤
١١,٢٧٨	٨,٠٣٧
٣٨٧,٠١٦	٨٤,٢٦٤
١٤٠,٥٠٨	٢٨٥,٠٢١
٤٣٥,٨٩٠	-
-	٥٥٤,٣٣٣
-	٢٠٠,٧٩٨
١١٧,٠٩٧	١٠٨,٢٤١
٧٦٧,٠٨٥	٧٣٢,٠٢٣
٦٤,٠٥٩	٥٥,٠٥٧
(٦٤,٣٤٢)	(٥,٦٧١)
١,٩٣٠,٢٥٩	٣,٤٥٣,١٥٧

مصاريف مدفوعة مقدماً

ذمم موظفين

تأمينات كفالات

دفعات مقدمة للموردين

محتجزات

امانات لدى الغير

امانات ضريبة مبيعات

تأمينات مستردة

أمانات ضريبة دخل ومساهمة وطنية

ارصدة مدينة أخرى

مخصص ذمم مدينة أخرى

١٠- المخزون

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١٠١,٦٦٩	١٠٣,٣٦٧
٨,٠٨٨	٨,٠٨٨
(٨,٠٨٨)	(٨,٠٨٨)
١٠١,٦٦٩	١٠٣,٣٦٧

عدد واندوات

مواد إنشائية

مخصص تدني بضاعة بطيئة الحركة

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١١ - أراضي وعقارات معدة للبيع

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٤٣,٠٠٨	٤٦١,٠٠٩	فلل
١٤,٢٦٤,٤٣٥	١٤,٣٦٣,٧٧٩	أراضي*
(٢,٣٦٤,٣٢٩)	(٣٥٠,٤٥١)	مخصص تدني أراضي
١٢,١٤٣,١١٤	١٤,٤٧٤,٣٣٧	

*يوجد شقتين مملوكتين للمجموعة تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موقفة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني، 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.

*يتضمن هذا البند كلفة أراضي بقيمة ٤٠٨,٢٩٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح المجموعة بعد ، على ان يتم نقل ملكية هذه الاراضي خلال عام ٢٠٢٦ .

إن تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩,٥٠٠,٩١٨	١٤,٢٦٤,٤٣٥	الرصيد في بداية السنة
-	٩٩,٣٤٤	تحسينات
٤,٨٢٦,٧١٨	-	المحول من ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
(٦٣,٢٠١)	-	كلفة أراضي مباعه
١٤,٢٦٤,٤٣٥	١٤,٣٦٣,٧٧٩	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة العادلة للأراضي ١٢,٤٨٢,٥٩٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين .

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

١٢ - مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥٥٠,٨٩٥	٧٩٩,١٨٧	مدينون
١,١٣٩,٥٩٠	٦٣٦,٩٠١	شيكات برسم التحصيل
١٠١,٠٤٠	٧١,٤٤٤	أوراق قبض
١٩,١٥٩	٥,٩٩٩	ينزل: شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض - طويله الأجل
(٣٨,٣٧١)	(٥٣,١١٨)	مخصص الخسائر الائتمانية
١,٧٣٣,٩٩٥	١,٤٤٨,٤١٥	

١٣ - النقد وما في حكمه

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٣٤,٩١٩	٧٤,١٦٢	نقد لدى البنك
٢,٥٠١	٦,٢٧١	نقد في الصندوق
٢٣٧,٤٢٠	٨٠,٤٣٣	

١٤ - قروض

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٠,٧٤٧,٨٤٨	٩,٢١٨,٩٢١	قروض بنك المال الأردني
٤,٤٨٠,٠٠٠	١٣,٦٧٧,٤٢٨	قروض البنك التجاري الأردني
-	٤٤٥,٤٠٠	تسهيلات إئتمانية بالمرابحة - بنك الإسلامي الأردني *
٤٩٩,٥٤٥	٢٠٠,٥٦٧	تسهيلات إئتمانية بالمرابحة - بنك صفوة الإسلامي **
١٥,٧٢٧,٣٩٣	٢٣,٥٤٢,٣١٦	
٤,٧٤٠,٣٩٢	٣,٨٤٢,٨٣٤	ينزل: الجزء قصير الاجل
١٠,٩٨٧,٠٠١	١٩,٦٩٩,٤٨٢	الجزء طويل الاجل

ان هذه القروض مضمونة برهن من الدرجة الاولى على اراضي وعقارات الشركة التابعة (شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري)، تتراوح اسعار فائدة القروض بالدينار من ٩,٥٪ الى ١١,٧٥٪.

* بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠٢٤ حصلت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على قرض متناقص لتمويل كافة الاعمال المتبقية لانهاء مشروع شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) بقيمة ١٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني (٦,٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني) قيمة الاعمال المتبقية و (٥,٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني) يصرف على دفعة واحدة لغاية فك الرهن وفرز قطعة الارض رقم (١٢٠٠) المملوكة لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (شركة تابعة) المرهونة لصالح بنك كابيتال وذلك مقابل رهن مبنى برج الديرة وبفائدة ١٠٪ مع فترة سماح لمدة سنتين وفترة السداد ٨ سنوات بموجب القساط شهرية متتالية ومتساوية شاملة الفائدة حتى السداد التام، وبتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ قامت الشركة بإعادة جدولة القرض حيث تستحق الدفعة الاولى من فائدة القرض بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٢٦ وتوزيع قيمة القسط على مدة القرض.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

** التسهيلات الائتمانية بالمربحة

٢٠٢٤		٢٠٢٥		البنك الإسلامي الأردني
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
-	-	-	٤٤٥,٤٠٠	
-	-	-	٤٤٥,٤٠٠	

* حصلت شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على تسهيلات ائتمانية بالمربحة من البنك الإسلامي الأردني لتمويل مشروع الشركة بسقف ٨,٨٥٠,٠٠٠ دينار أردني ونسبة مربحة 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.

١٥ - التزامات عقد تأجير تمويلي

٢٠٢٤		٢٠٢٥		بنك صفوة الإسلامي
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
٤,٧٧١,٣٥٧	١,٨٣٥,٠٨٥	٢,٧٠٥,٧٤١	٤,١٥٦,٣٦٣	

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

١٦ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الاخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٦١,٦٨٩	٥٦٣,٠٤٥	مصاريف مستحقة
٤٤٩,٣٥٤	٩٣٩,٩٨٧	إيرادات مؤجلة
١١٥,٥٣٣	١٢٧,٢٣٨	امانات مساهمين
٨٧,١١٣	١٢٧,٧٩٠	امانات ضريبة دخل
٧١,٧٨٧	١٠٠,٣٥٦	امانات ضمان اجتماعي
١,٠٦٩,١٩٧	٢,٥٣٣	دفعات مقدمة على حساب اراضي
٤٦,٠٣٦	٤٢,٠٠٠	مخصص التزامات محتملة
٩٧,٢٢٣	٢٠٩,٩٤٥	امانات ضريبة مبيعات
٨٨,١٩٢	٥,٦٤٥	بدل خدمات
٢١٥,٥٥٥	١٧٣,٠٣٨	محتجزات مقاولين
٣,١٠١,٦٧٩	٢,٢٩١,٥٧٧	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١٧- ذمم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٧٥٦,٦١٠	١,٨٨٧,٩٦٣	ذمم دائنة
٢,٨٣٢,١٨٦	٢,٩٠٢,٠٩٣	ذمم تمويل الهامش
١,٠٢٩,٧١٩	١٣٤,٣٤٠	شيكات آجلة
٣٣٣,١٢٢	١١,١٦٠	ينزل: شيكات آجلة طويلة الاجل
٤,٢٨٥,٣٩٣	٤,٩١٣,٢٣٦	

١٨- الأمانات المعلقة على شرط

تمثل الامانات المعلقة على شرط على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨١٩,١٥٠	٨١٩,١٥٠	رصيد الاراضي المباعة غير المحولة الى رأس المال
٣١٥,٩٣٣	٣١٥,٩٣٣	رصيد الاراضي غير المباعة
١,١٣٥,٠٨٣	١,١٣٥,٠٨٣	

وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ ٦ آذار ٢٠٠٨ على تخفيض رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع من (٢٠) مليون دينار أردني ليصبح (٦) مليون دينار أردني وعلى أن يتم قيد مبلغ التخفيض في رأس المال والبالغ (١٤) مليون دينار أردني في حساب "أمانات معلقة على شرط" لصالح المساهمين وذلك استناداً الى قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية أرقام (٢٠٠٧/٧٠٨) و (٢٠٠٨/٢٧) والمتخذين في الجلستين المنعقدتين بتاريخ ١٣/١٢/٢٠٠٧ و ٢٢/١/٢٠٠٨ على التوالي، وبحيث يحظر التصرف بقيمة هذه الامانات الناتجة اصلاً عن تقييم اراضي الشركة عند تحويل صفتها القانونية من شركة ذات مسؤولية محدودة الى شركة مساهمة عامة حيث تتحقق لصالح المساهمين كزيادة في رأس المال عند بيع الاراضي ذات العلاقة وبعد موافقة هيئة الأوراق المالية على ذلك.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

بناءً على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١١، فقد تقرر زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بمبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني عن طريق توزيع المبلغ الذي تحقق من خلال بيع الاراضي المسجلة تحت بند "امانات معلقة على شرط" ونسبة (٥٥%) من رأسمال الشركة كأسهم مجانية على مساهمي الشركة، وقد وافقت هيئة الاوراق المالية على الزيادة بكتابها رقم ٣٠٣/١/٢ بتاريخ ٢٦ تشرين الأول ٢٠١١ وبالتالي اصبح رأسمال الشركة بعد هذه الزيادة مبلغ ٩,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

بناءً على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ ٢٢ اذار ٢٠١٤ فقد تقرر زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بمبلغ ٢,٢٨١,٣٤٢ دينار أردني عن طريق توزيع المبلغ الذي تحقق من خلال بيع الاراضي المسجلة تحت بند "امانات معلقة على شرط" ونسبة (٢٤,٥%) من رأسمال الشركة كأسهم مجانية على مساهمي الشركة، وقد وافقت هيئة الاوراق المالية على تسجيل اسهم الزيادة في رأس المال بمبلغ ١,٩٤٤,٦٤٦ دينار أردني بموجب اجتماع مفوضي هيئة الاوراق المالية في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٧ اب ٢٠١٤، وذلك عن طريق رسلة مبلغ الاراضي المباعة من حساب الامانات والمنقول ملكيتها اصوليا والمقبوض ثمنها والبالغة ١,٩٤٤,٦٤٦ دينار أردني وتوزيعها كأسهم مجانية على مساهمي الشركة كل بنسبة مساهمته في رأس المال، وتأجيل الاكتتاب بمبلغ ٣٣٦,٦٩٦ دينار أردني لكونها مبيعات اجلة تمت بموجب شيكات لم يتم تحصيلها بالكامل وسوف يتم العمل على الاكتتاب بها عند الانتهاء من السداد الكامل. كما وافقت وزارة الصناعة والتجارة على زيادة رأس المال المصرح به بمبلغ ٢,٢٨١,٣٤٢ دينار أردني والمنفوع بمبلغ ١,٩٤٤,٦٤٦ دينار أردني بكتابها رقم م ش ٤٩٢٢١/٤١٧/١ بتاريخ ٨ ايلول ٢٠١٤، حيث قد استكملت الاجراءات القانونية لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٨ ايلول ٢٠١٤.

بناءً على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١٩ فقد تقرر زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بمبلغ ٢,٦٥٣,١٩٣ دينار أردني عن طريق تحويل رصيد الاراضي المباعة غير المحولة الى رأس المال في الامانات المعلقة على شرط كما ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وقد استكملت الاجراءات بتاريخ ٨ تشرين الأول ٢٠١٩، وبناءً على ذلك فقد أصبح رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع يبلغ ١٠,٥٦٩,٤٥٧ دينار أردني مقسم الى ١٠,٥٦٩,٤٥٧ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

قررت الشركة في اجتماع الهيئة العامة غير العادي والمنعقد بتاريخ ١٩ نيسان ٢٠٢٢ رفع رأس مال الشركة بمبلغ ٥,٧٠٢,٠٠٠ دينار أردني ليصبح رأس مال الشركة الجديد ١٦,٢٧١,٤٥٧ دينار أردني، عن طريق توزيع مبلغ ٥,٧٠٢,٠٠٠ دينار أردني التي تأتي من بيع اراضي الشركة التي تقع ضمن حساب امانات معلقة على شرط كأسهم مجانية على المساهمين، هذا وقد تم صدور الموافقة على تسجيل ما قيمته ٤,٩٦٧,٠٧٨ سهم من اسهم الزيادة من قبل مفوضي الهيئة العامة بتاريخ ٢١ ايار ٢٠٢٣ ليصبح رأس مال الشركة الجديد ١٥,٥٣٦,٥٣٥ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

١٩- الأرباح القابلة للتوزيع

بموجب تعليمات هيئة الأوراق المالية فإن الأرباح القابلة للتوزيع هي كما يلي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٢١,٢٩٨	-	أرباح مدورة
-	-	ينزل: الأرباح المدورة غير المتحققة
١٢١,٢٩٨	-	أرباح مدورة
١٢١,٢٩٨	-	الربح القابل للتوزيع

٢٠- الاحتياطات

الإحتياطي الإجباري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استئجاز الاحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

الإحتياطي الإختياري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناء على اقتراح مجلس إدارتها. وقد قرر مجلس الإدارة عدم اقتطاع أي مبلغ للإحتياطي الاختياري خلال العام من الربح الصافي للشركة. إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأرصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

٢١- الإيرادات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٠٠٣,١٩٥	٥,٤٦١,٦٨٧	إيرادات مبيعات أراضي
١,٢٤٠,٥٤٩	٤,٧٥٠,٨٦٠	إيرادات مشاريع تطوير أراضي
٢,٣٥١,٦٣١	٢,٩٣١,٣٤٥	إيرادات خدمات وتأجير
٦,٥٩٥,٣٧٥	١٣,١٤٣,٨٩٢	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٢ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢,٤٣٠,٤٩٤	٥,٠٣٧,١٤٩	تكلفة إيرادات مبيعات أراضي
١,٢٢٠,٥٠٦	٤,٤٧٧,٥٥١	تكلفة إيرادات مشاريع تطوير أراضي
٢,٣٢٤,٨٨٨	١,٩١٤,٤٦٥	تكلفة إيرادات خدمات
٥,٩٧٥,٨٨٨	١١,٤٢٩,١٦٥	

٢٣ - المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٨١,١٥٧	٨٢٤,٢١١	رواتب وأجور وملحقاتها
١٤,٧٦٧	١٨,١٨٧	هاتف وبريد وإنترنت
١٣١,٧٥٥	١٦٨,٥٠٧	رسوم واشتراكات ورخص حكومية
٢١٣,٣٦٤	١٧٩,٠٦٨	أتعاب مهنية
٢٥,٢٥٠	١٠,٠٠٠	إيجار
٦,٤٣١	١٢,١٩٧	قرطاسية ومطبوعات
٥,٥٨٥	٦,٧٠٠	مياه وكهرباء
٢,١١٥	٤,٠٥٥	مصاريف سيارات
١٢,٩٧٥	١٧,٣٥٤	استهلاكات
١١٥,١٤١	٦٦,٣١٨	سفر و تنقلات اعضاء المجلس
٧,٢٦٢	١٧,٠٠٧	صيانة
٤,٤٠٩	٧,٥٢٠	دعاية وإعلان
٣,٨١٤	٧,٤٢٠	ضباقة ونظافة
٢٢١	٣,٢٠٠	عمولات وخصومات
-	٢٢,١٠٩	مصاريف سنوات سابقة
٧٤,٦٢٣	٨٨,٢٨٦	متنوعة
١,١٩٨,٨٦٩	١,٤٥٢,١٣٩	

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٤- ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ اما بالنسبة للاعوام ٢٠٢٠ و (٢٠٢١) * و ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائره ضريبه الدخل والمبيعات ولم تتم مراجعتها حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحده.

* حسب ما وردنا من المستشار القانوني للشركة هناك قضية منظورة بالمحاكم البدائية نتيجة صدور قرار من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن سنة ٢٠٢١ بإلزام الشركة بدفع ما قيمته ١,٨٨٤,٩٧٨ دينار اردني ضريبة دخل ومساهمة وطنية عن السنة المذكورة ، هذا وقد تم تقديم اعتراض من قبل الشركة على القرار الصادر من دائرة الضريبة وهي منظورة بالمحاكم البدائية ولم يصدر بها قرار نهائي حتى تاريخ اصدار القوائم المالية المرحلية الموحدة.

انتهت الشركة التابعة (شركة مايوركا للاستثمارات السياحية (تحت التصفية)) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣ اما بالنسبة لعام ٢٠٢٤ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائره ضريبه الدخل والمبيعات ولم تتم مراجعتها حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحده.

٢٥- الوضع القانوني للشركة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة وشركاتها التابعة:

لا يوجد قضايا مرفوعة من قبل الشركة وشركاتها التابعة على الغير باستثناء ما يلي :
قضية منظورة بالمحاكم البدائية نتيجة صدور قرار من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن سنة ٢٠٢١ بإلزام الشركة بدفع ما قيمته ١,٨٨٤,٩٧٨ دينار اردني ضريبة دخل ومساهمة وطنية عن السنة المذكورة تم رفع منع مطالبة من قبل الشركة على الدائرة.

- ملخص القضايا المرفوعة من قبل الغير على الشركة:

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة وشركاتها التابعة بمبلغ و قدره ٣٥٠,٩٦٥.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٦ - الادوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والاوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والفروض والارصدة الدائنة الاخرى.

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية.

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

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

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
١,٥٩٢,٩٦٠	٦٣,٠٦٣	-	١,٦٥٦,٠٢٣
١,٥٩٢,٩٦٠	٦٣,٠٦٣	-	١,٦٥٦,٠٢٣
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
١,٠٦٨,٩٦٠	٦٣,٠٦٣	-	١,٠٣٢,٠٢٣
١,٠٦٨,٩٦٠	٦٣,٠٦٣	-	١,٠٣٢,٠٢٣

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
الشامل الآخر

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
الشامل

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وتري ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تدني في قيمتها.

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها 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 ٢٠٢٤.

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 الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(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 تَقم 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 لعقود 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.

٢٧ - المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٦ وتمت الموافقة على نشرها.

٢٨ - أرقام المقارنة

تم إعادة تويبب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٤ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٢٥.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND
INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AND CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S
REPORT
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025**

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S
REPORT
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025**

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 Shareholders' Equity	7
Consolidated Statement of Cash Flows	8
Notes to the Consolidated Financial Statements	9 – 32

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S REPORT

To the Shareholders
Shira Real Estate Development and Investments Company
(Public Shareholding Company)

Report on Auditing the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Shira Real Estate Development and Investments Company (P.L.C), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2025, 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 Shira Real Estate Development and Investments Company (P.L.C), as at December 31, 2025, and its financial performance and cash flows for the year then ended, 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.

Other Matter

1. Based on the extraordinary general assembly meeting of the subsidiary Company Mallorca for Tourism and Agricultural Investments, which was held on May 16, 2023, a decision was taken to liquidate the Company voluntarily, and the legal procedures for liquidation were not completed at the Ministry of Industry, Trade and Supply and other official bodies until the date of preparing the 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 were addressed in our auditing workflow to financial standards as we do not express separate opinions.

Key Auditing Matters	Followed Procedures Within Key Audit Matters
<p>Investments in Real Estate Lands Held for Sale</p> <p>In accordance with the International Financial Reporting Standards, the management has chosen to record land Investments and villas for Sale at cost. The Company is required to perform an impairment test for the land investments and villas for sale in the financial position. Any impairment losses will be calculated in accordance with the impairment policy, in which the management estimates the impairment through an evaluation expert (if any), and due to its significance. This is considered a key audit risk.</p>	<p>Investments in Real Estate Lands Held for Sale</p> <p>The audit procedures included examining the control procedures used in the verification of existence and completeness of land and villas registration certificates. The impairment losses would be calculated in accordance with the impairment policy, it was ascertained that there has been no decline in value after the impairment test through evaluating the management's assumptions, taking in consideration the available external information about impairment risk of lands investments and villas for sale. We evaluated the sufficiency of the Company's disclosure about the important estimations, including the impairment of lands investments and villas for sale.</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.

As a part of our audit of the consolidated financial statements of Shira Real Estate Development and Investments Company as of December 31, 2025, 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 procedures 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. 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 accounting. Unless the management either intends to liquidate the Company or to cease operations or have no realistic alternative but to do so.

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, could reasonably be expected to influence the decisions of financial statement users

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 that 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

Shira Real Estate Development and Investments Company maintains proper books of accounts and the accompanying consolidated financial statements contained as of December 31, 2025, 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 other matter paragraph.

Modern Accountants

Abdul Kareem Qunais
License No. (496)

Amman-Jordan

March 31, 2026

Modern Accountants



SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINARS)

	Note	2025	2024
ASSETS			
Non-Current Assets			
Property and equipment	4	19,704,213	19,796,181
Deferred tax assets		3,095,897	2,789,498
Intangible assets	5	82,500	82,500
Investment in lands	6	16,783,207	16,390,053
Construction in process	7	20,577,301	17,566,739
Financial assets designated at fair value through other comprehensive income	8	1,656,023	1,132,023
Cheques under collection and long-term notes receivable	12	5,999	19,159
Total Non-Current Assets		61,905,140	57,776,153
Current Assets			
Prepaid expenses and other receivables	9	3,453,157	1,930,259
Inventories	10	103,367	101,669
Lands and real estate held for sale	11	14,474,337	12,143,114
Accounts receivables, cheques under collection and short-term notes receivable	12	1,448,415	1,733,995
Cash and cash equivalents	13	80,433	237,420
Total Current Assets		19,559,709	16,146,457
TOTAL ASSETS		81,464,849	73,922,610
LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY			
Shareholders' Equity			
Share capital	1	15,536,535	15,536,535
Shares owned by subsidiary company		(500)	(500)
Statutory reserve	20	801,503	801,503
Voluntary reserve	20	6,111	6,111
Fair value reserve		268,540	(271,143)
(Accumulated losses) / Retained earnings	19	(663,130)	121,298
Total Shareholders' Equity		15,949,059	16,193,804
Non-controlling interest		25,904,380	26,516,107
Total Shareholders' Equity		41,853,439	42,709,911
Conditional deposits	18	1,135,083	1,135,083
Liabilities			
Non-Current Liabilities			
Loans long-term	14	19,699,482	10,987,001
Deferred cheques long-term	17	11,160	333,122
Finance lease obligations long-term	15	2,705,741	4,771,357
Total Non-Current Liabilities		22,416,383	16,091,480
Current Liabilities			
Accrued expenses and other payables	16	2,291,577	3,101,679
Margin financing, accounts payable and deferred cheques	17	4,913,236	4,285,393
Finance lease obligations short-term	15	4,156,363	1,835,085
Loans short-term	14	3,842,834	4,740,392
Banks overdraft		855,934	23,587
Total Current Liabilities		16,059,944	13,986,136
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY		81,464,849	73,922,610

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2025	2024
Revenue	21	13,143,892	6,595,375
Cost of revenue	22	(11,429,165)	(5,342,918)
Gross Profit		1,714,727	1,252,457
General and administrative expenses	23	(1,452,139)	(1,198,869)
Selling and marketing expenses		(129,778)	(19,089)
Margin financing charges and financial expenses		(1,539,865)	(1,620,237)
Realized losses from the sale of financial assets of an subsidiary company		-	(1,525)
Provision for losses of land prepared for sale		-	(2,000,000)
Depreciation		(565,061)	(632,970)
Other revenues and expenses		296,405	61,481
Loss for the Year Before Income Tax		(1,675,711)	(4,158,752)
Deferred tax assets		306,399	798,160
Income tax and national contribution		(26,843)	(1,426)
Loss for the Year		(1,396,155)	(3,362,018)
Loss for the Year Attributable to:			
Equity holders of the parent company		(784,428)	(1,572,057)
Non-controlling interests		(611,727)	(1,789,961)
		(1,396,155)	(3,362,018)
Loss Per Share:			
Loss Per Share JOD/Share		(0,09)	(0,10)
Weighted Average of Outstanding Shares		15,536,535	15,536,535

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	2025	2024
Loss for the Year	(1,396,155)	(3,362,018)
Other Comprehensive Income :		
Total comprehensive loss transferred to retained earnings	(1,396,155)	(3,362,018)
Changes in fair value reserve	539,683	(61,437)
Total Other Comprehensive Loss for the Year	(856,472)	(3,423,455)
Attributable to:		
Equity holders of the parent company	(400,480)	(1,600,784)
Non-controlling interests	(455,992)	(1,822,671)
	(856,472)	(3,423,455)

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF SHAREHOLDERS' EQUITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Share Capital	Shares Owned by Subsidiary Company	Statutory Reserve	Voluntary Reserve	Fair Value Reserve	Retained Earnings	Total Owner's Equity	Non-Controlling Interests	Total
Balance at January 1, 2024	15,536,535	(588)	801,503	6,111	(209,706)	1,693,355	17,827,210	28,306,120	46,133,330
Treasury shares owned by subsidiary company	-	88	-	-	-	-	88	-	88
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	(1,790,013)	(1,790,013)
Comprehensive income for the year	-	-	-	-	(61,437)	(1,572,057)	(1,633,494)	-	(1,633,494)
Balance at December 31, 2024	15,536,535	(500)	801,503	6,111	(271,143)	121,298	16,193,804	26,516,107	42,709,911
Treasury shares owned by subsidiary company	-	-	-	-	-	-	-	(611,727)	(611,727)
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comprehensive income for the year	-	-	-	-	539,683	(784,428)	(244,745)	-	(244,745)
Balance at December 31, 2025	15,536,535	(500)	801,503	6,111	268,540	(663,130)	15,949,059	25,904,380	41,853,439

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	2025	2024
Operating Activities		
Loss for the year	(784,428)	(1,572,057)
Adjustments for loss before income tax:		
Depreciation and amortization	581,928	633,308
Financial expenses and margin finance expenses	-	-
Provision of slow-moving goods	1,539,865	1,620,237
Deferred tax assets	(306,399)	(798,160)
Provision for losses of land prepared for sale	-	2,000,000
Changes in operating assets and liabilities :		
Accounts receivables, cheques under collection and short-term notes receivable	298,740	(439,284)
Inventories	(1,698)	144,074
Lands and real estate held for sale	(2,331,223)	(4,764,016)
Prepaid expenses and other receivables	(1,522,898)	(301,389)
Accrued expenses and other payables	(810,102)	(846,279)
Margin financing, accounts payable and deferred cheques	305,881	301,147
Net Cash (Used in) Operating Activities	(3,030,334)	(4,022,419)
Investing Activities		
Change in property and equipment	(489,960)	(758,900)
Financial assets designated at fair value through Other comprehensive income	15,683	108,363
Investment in lands	(393,154)	6,907,078
Construction in process	(3,010,562)	(99,241)
Net Cash(Used in) / Available from Investing Activities	(3,877,993)	6,157,300
Financing Activities		
Bank overdrafts	832,347	(4,209)
Loans	7,814,923	3,001,766
Shares owned by subsidiary company	-	88
Non-controlling interests	(611,727)	(1,790,013)
Finance lease obligations	255,662	(1,591,144)
Financial and margin expneses paid	(1,539,865)	(1,620,237)
Net Cash Available from / Used in Financing Activities	6,751,340	(2,003,749)
Net Change in Cash and Cash Equivalents	(156,987)	131,132
Cash and cash equivalents, January1	237,420	106,288
Cash and Cash Equivalents, December 31	80,433	237,420

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

1. ORGANIZATION AND ACTIVITY

The Company was established and registered as a limited liability Company at the Ministry of Industry and Trade with the Companies Controller on July 15, 2004 under No. (9017). The legal status of the Company was converted into a public shareholding Company and registered under No. (417) on September 18, 2006, with an authorized subscribed and paid-up capital is 10,569,457 JOD / share, divided into 10,569,457 shares with a nominal value of one JOD per share.

The Company decided in the extraordinary general assembly meeting held on April 19, 2022, to raise the Company's capital by an amount of 5,702,000 JOD, so the new capital of the Company will become 16,271,457 JOD, by distributing an amount of 5,702,000 JOD that was generated from selling the Company's lands that represented under conditional deposits account as a bonus issue to the shareholders, and it is subject to the approval of the general assembly of shareholders. This has been issued approving the registration of 4,967,078 shares of the increase shares by the commissioners of the general assembly on May 21, 2023, so that the new capital of the Company becomes 15,536,535 shares with a nominal value of one dinar per share.

The main activity of the Company is to build and sell housing projects, purchasing lands and real estate for purpose of trading them.

The Company's headquarters is in Amman.

2. New and Amended International Financial Reporting Standards

Standards and interpretations issued but not yet effective	Effective date
Amendments to International Financial Reporting Standards (IFRS) No. 7 and No. 9 – Amendments related to the classification and measurement of financial instruments.	January 1, 2026
Annual Improvements to International Accounting Standards, Volume 11.	January 1, 2026
Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 – Power Purchase Agreements (PPAs).	January 1, 2027
International Financial Reporting Standard (IFRS) 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements.	January 1, 2027
International Financial Reporting Standard (IFRS) 19 – Subsidiaries without Public Accountability.	January 1, 2027
IFRS 10 and International Accounting Standard (IAS) 28 – Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture.	Available for optional application – effective date deferred 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.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The Preparation of Financial Statements

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

The 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 Shira Real Estate Development and Investments 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 considers 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.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(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.

Wherever necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to align their accounting policies with those used by the parent company

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, 2025 includes the financial statements of the following subsidiaries:

Name of Subsidiary	Place of Registration	Registration Year	Ownership Percentage	Main Activity
Majorca for Tourism and Agricultural Investments (Ltd)	Hashemite Kingdom of Jordan	2018	100%	Investments in tourism and agricultural projects
Al Deira Group for Investment and Real Estate Development	Hashemite Kingdom of Jordan	2006	41,18%	Contributing to Other companies, building commercial, residential, and industrial complexes, managing, owning, renting and leasing commercial complexes and financing subsidiaries and affiliates companies.

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.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

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 be 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 at FVTOCI, the cumulative gain/loss previously recognized in OCI is not subsequently reclassified to profit or loss but is 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.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(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 stage 1); 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 stage 2 and stage 3).

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 allowances for financial investments measured at amortized costs are deducted from gross carrying amount of assets. For debt securities measured 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 cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis based on the Company's past 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, 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.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(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 (ED).

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 are credit-impaired. 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 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.

**SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(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.

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

Expenses are recognized on the 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 expenses. Actual results may differ from these estimates.

In preparing the consolidated financial statements, the significant judgments made by management in applying the Company's 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 groups of financial assets were 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 the 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 considers both qualitative and quantitative reasonable and supportable forward-looking information.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Establishing Groups of Assets With Similar Credit Risk Characteristics

When ECLs are measured on a collective basis, the 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 required in order to ensure that should credit risk characteristics change there is appropriate re-segmentation of the assets. This may result in new portfolios being created or assets moving to 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 12 month 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 and 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 related 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 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.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Accounts Receivables

Accounts receivable are stated at original amount less a provision for any uncollectable amounts. An expected credit losses 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 is acquired either to earn leases revenues or to add value or both, 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 initially recognized at 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.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Real Estate Held for Sale

Real estate held for sale 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 sell.

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

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 , and the amounts are transferred to this provision according to the accrual principle.

Property and Equipment

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%
Furniture and decorations and plants	9% - 15%
Machinery and equipments	15%
Computers and communications programmes	10% - 35%
Tools	10%
Softwares and websites	20%
Buildings	2%
Kitchen tools and supplies	20%
Stadium and swimming pools	10%
Vehicles	15%
Caravans	10%

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(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 and liabilities of 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 account 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.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(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 intends 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 an accrual basis. Income Tax is computed based on adjusted net income. According to International Accounting Standard No. (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, as they are considered 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 use by the Company. 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 have 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.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

4. PROPERTY AND EQUIPMENT

2025:	Lands	Solar Energy	Furniture, Decorations and Plants	Machinery and Equipments	Computers and Communications Programmes	Tools	Softwares and Websites	Buildings	Kitchen Tools and Supplies	Stadium Swimming Pools	Vehicles	Caravans	Other Fixed Assets	Total
Cost:														
Balance as of January 1	10,072,349	765,019	1,945,404	125,403	459,703	1,824,882	4,503	7,649,022	104,983	824,761	86,079	189,512	109,163	24,160,783
Additions	-	3,600	74,868	1,063	12,920	5,800	-	183,754	1,241	114,248	92,466	-	-	489,960
Disposal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfers from projects Under implementation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	10,072,349	768,619	2,020,272	126,466	472,623	1,830,682	4,503	7,832,776	106,224	939,009	178,545	189,512	109,163	24,650,743
Accumulated Depreciation:														
Balance as of January 1	-	83,643	971,481	117,249	297,360	1,666,395	3,802	929,160	74,015	117,950	72,637	30,910	-	4,364,602
Depreciation	-	22,998	134,672	3,212	35,218	164,282	-	154,355	15,792	16,556	11,935	1,075	21,833	581,928
Disposal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	-	106,641	1,106,153	120,461	332,578	1,830,677	3,802	1,083,515	89,807	134,506	84,572	31,985	21,833	4,946,530
Book Value as of December 31	10,072,349	661,978	914,119	6,005	140,045	5	701	6,749,261	16,417	804,503	93,973	157,527	87,330	19,704,213

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

2024:	Lands	Solar Energy	Furniture, Decorations and Plants	Machinery and Equipments	Computers and Communications Programmes	Tools	Softwares and Websites	Buildings	Kitchen Tools and Supplies	Stadium Swimming Pools	Vehicles	Caravans	Other Fixed Assets	Total
Cost:														
Balance as of January 1	10,072,349	759,930	1,935,918	121,653	298,676	1,823,194	4,503	7,296,629	103,483	710,367	149,909	189,512	-	23,466,123
Additions	-	5,089	9,486	3,750	3,887	1,688	-	16,957	1,500	2,886	-	-	-	45,243
Disposal	-	-	-	-	(410)	-	-	-	-	-	(63,830)	-	-	(64,240)
Transfers from projects Under implementation	-	-	-	-	157,550	-	-	335,436	-	111,508	-	-	109,163	713,657
Balance as of December 31	10,072,349	765,019	1,945,404	125,403	459,703	1,824,882	4,503	7,649,022	104,983	824,761	86,079	189,512	109,163	24,160,783
Accumulated Depreciation:														
Balance as of January 1	-	60,794	835,650	111,179	297,538	1,392,848	3,802	778,658	58,306	103,712	124,686	28,361	-	3,795,534
Depreciation	-	22,849	135,831	6,070	232	273,547	-	150,502	15,709	14,238	11,781	2,549	-	633,308
Disposal	-	-	-	-	(410)	-	-	-	-	-	(63,830)	-	-	(64,240)
Balance as of December 31	-	83,643	971,481	117,249	297,360	1,666,395	3,802	929,160	74,015	117,950	72,637	30,910	-	4,364,602
Book Value as of December 31	10,072,349	681,376	973,923	8,154	162,343	158,487	701	6,719,862	30,968	706,811	13,442	158,602	109,163	19,796,181

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

5. INTANGIBLE ASSETS

	2025	2024
Trademarks	82,500	82,500
	<u>82,500</u>	<u>82,500</u>

6. INVESTMENT IN LANDS

	2025	2024
Investments in land by finance lease Contracts*	7,982,183	7,999,411
Impairment allowance	(253,811)	(664,193)
	<u>7,728,372</u>	<u>7,335,218</u>
Investments in lands **	9,054,835	9,054,835
	<u>16,783,207</u>	<u>16,390,053</u>

*** Investments in Land by Finance Lease Contracts Details as Follows:**

The Change on the property item of the finance lease contract are as follows:

	2025	2024
Balance as of January 1	7,999,411	14,906,489
Financially leased lands during the year*	-	(4,826,718)
Cost of lands sold	(17,228)	(2,080,360)
Balance as of December 31	<u>7,982,183</u>	<u>7,999,411</u>

The fair value of the finance-leased land plots amounted to JOD 15,817,403 as of December 31, 2023, based on the average valuation of two certified real estate experts. The company did not conduct a valuation of the land during 2025.

****Investments in Lands**

	2025	2024
Balance as of January 1	9,054,835	9,054,835
Cost of land sold	-	-
Balance as of December 31	<u>9,054,835</u>	<u>9,054,835</u>

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

7. CONSTRUCTION IN PROCESS

	2025	2024
Lands	3,858,000	3,858,000
Construction costs*	16,719,301	13,708,739
	<u>20,577,301</u>	<u>17,566,739</u>

*The details of construction in process are as follows:

	2025	2024
Balance as of January 1	13,708,739	13,609,498
Additions	3,010,562	705,990
Transfers to property and equipment	-	(606,749)
Balance as of December 31	<u>16,719,301</u>	<u>13,708,739</u>

This item mainly represents the cost of land, design and construction works, and other direct expenses up to the implementation of the commercial tower project of Burj Al Deira Investment and Real Estate Development Company, pursuant to a finance lease agreement for a plot of land with Al Deira Investment and Real Estate Development Company dated September 4, 2008.

The land and the project constructed on it are mortgaged in favor of the Jordan Islamic Bank against the credit facilities granted to Burj Al Deira Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary).

The estimated cost to complete the Burj Al Deira project amounts to JOD 2,000,000, and it is expected to be completed during 2026.

The fair value of the project amounted to JOD 21,458,275 as of December 31, 2025, based on the average valuation of two certified real estate experts (2024: JOD 21,458,275).

8. FINANCIAL ASSETS AT FAIR VALUE THROUGH OTHER COMPREHANSIVE INCOME

	2025	2024
Unquoted financial assets*	63,063	63,063
Investment in Ahli Bank 1,048,000 shares (2023: ,1,147,000 shares)	1,592,960	1,068,960
	<u>1,656,023</u>	<u>1,132,023</u>

* This item represents shares in companies that do not have quoted market prices. The Group's management believes that the fair value of these financial assets does not materially differ from their cost.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

9. PREPAID EXPENSES AND OTHER RECEIVABLES

	2025	2024
Prepaid expenses	1,431,054	71,668
Due from employees	8,037	11,278
Guarantees insurances	84,264	387,016
Advance payments to suppliers	285,021	140,508
Detentions	-	435,890
	554,333	-
Advance payments on investment	200,798	-
Refundable deposits	108,241	117,097
Withholding income & national contribution tax	732,023	767,085
Other receivables	55,057	64,059
Other receivables' expected credit losses provision	(5,671)	(64,342)
	3,453,157	1,930,259

10. INVENTORIES

	2025	2024
Food and beverage	103,367	101,669
Construction and building materials	8,088	8,088
Provision of impairment of slow-moving goods	(8,088)	(8,088)
	103,367	101,669

11. LANDS AND REAL ESTATE HELD FOR SALE

	2025	2024
Villas	461,009	243,008
Lands *	14,363,779	14,264,435
Provision of impairment lands	(350,451)	(2,364,329)
	14,474,337	12,143,114

*The Group owned two apartments that were sold during 2018 under irrevocable powers of attorney notarized by the Ministry of Justice for a value of JOD 200,000. Management recognized the revenue from the sale based on its conviction that all significant risks had been transferred to the buyer, the full consideration had been received, and the amount paid is non-refundable under any circumstances.

*This item includes the cost of land amounting to JOD 408,290 as of December 31, 2025 and 2024, for which ownership has not yet been transferred to the Group at the Department of Lands and Survey. Ownership of these lands is expected to be transferred during 2026.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

The details of the lands item are as follows:

	2025	2024
Balance as of January 1	14,264,435	9,500,918
Improvements	99,344	-
Transferred to property under a finance lease	-	4,826,718
Cost of land sold	-	(63,201)
Balance as of December 31	14,363,779	14,264,435

The fair value of the land amounted to JOD 12,482,593 as of December 31, 2025, based on the average valuation of two certified real estate experts.

12. ACCOUNTS RECEIVABLE, CHEQUES UNDER COLLECTION AND NOTES RECEIVABLES

	2025	2024
Accounts receivable	799,187	550,895
Cheques under collection	636,901	1,139,590
Notes receivable	71,444	101,040
Deduct: checks under collection and notes receivable-long term	5,999	19,159
Expected credit loss	(53,118)	(38,371)
	1,448,415	1,733,995

13. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2025	2024
Bank	74,162	234,919
Cash on hand	6,271	2,501
	80,433	237,420

14. LOANS

	2025	2024
Capital Bank Loans	9,218,921	10,747,848
Jordan Commercial Bank	13,677,428	4,480,000
Jordan Islamic Bank-Murabaha credit facilities*	445,400	-
Safwa Islamic Bank -Murabaha credit facilities**	200,567	499,545
	23,542,316	15,727,393
Less: short-term loans	3,842,834	4,740,392
Long-term loans	19,699,482	10,987,001

These loans are secured by a first-degree mortgage over the land and properties of the subsidiary (Al-Deera Company for Investment and Real Estate Development). The interest rates on loans in Jordanian Dinar range between 9.5% and 11.75%.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

On October 17, 2024, Al Deira Investment and Real Estate Development Company obtained a reducing-balance loan to finance all remaining works required to complete the project of Burj Al Deira Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary), amounting to JOD 12,000,000. This includes JOD 6,500,000 for the remaining works and JOD 5,500,000 to be disbursed in a single payment to release the mortgage and subdivide plot number (1200) owned by Amman Advanced for Tourism and Industrial Investments Company (a subsidiary), which is mortgaged in favor of Capital Bank. The loan is secured by a mortgage over the Burj Al Deira building, bears an interest rate of 10%, includes a grace period of two years, and is repayable over 8 years in equal consecutive monthly installments inclusive of interest until full settlement. On December 31, 2025, the company rescheduled the loan, with the first interest payment due on January 31, 2026, and the installment amount distributed over the loan term.

**** Murabaha Credit Facilities**

	2025		2024	
	Short-Term	Long-Term	Short-Term	Long-Term
Jordan Islamic Bank	445,400	-	-	-
	445,400	-	-	-

* Burj Al Deira Investment and Real Estate Development Company obtained Murabaha credit facilities from the Jordan Islamic Bank to finance the company's project, with a ceiling of JOD 8,850,000 and a Murabaha rate of 6.8% per annum of the facility amount, for a period of seven years, including a grace period of two years. These facilities are secured by a first-degree mortgage over the land on which the project is constructed.

15. FINANCE LEASE OBLIGATIONS SHORT-TERM

	2025		2024	
	Short-Term	Long-Term	Short-Term	Long-Term
Safwa Islamic Bank	4,156,363	2,705,741	1,835,085	4,771,357

These financings are secured by first-degree mortgages over the lands and properties of the subsidiaries, with loan interest rates in Jordanian Dinar ranging from 9.5% to 11.75%.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

16. ACCRUED EXPENSES AND OTHER PAYABLES

	2025	2024
Accrued expenses	563,045	861,689
Deferred revenues	939,987	449,354
Shareholders' deposits	127,238	115,533
Due to income tax	127,790	87,113
Due to social security	100,356	71,787
Advance payments on land accounts	2,533	1,069,197
Provision for contingent liabilities	42,000	46,036
Due to sales tax	209,945	97,223
Services allowance	5,645	88,192
Subcontractors' retentions	173,038	215,555
	<u>2,291,577</u>	<u>3,101,679</u>

17. MARGIN FINANCING, ACCOUNTS PAYABLE AND DEFERRED CHECKS

	2025	2024
Accounts payable	1,887,963	756,610
Margin financing payable	2,902,093	2,832,186
Deferred checks-short term	134,340	1,029,719
Deduct : deferred checks-long term	11,160	333,122
	<u>4,913,236</u>	<u>4,285,393</u>

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

18. CONDITIONAL DEPOSITS

detailed as follow:

	2025	2024
Balance of sold lands not transferred to share capital	819,150	819,150
Balance of unsold lands	315,933	315,933
	<u>1,135,083</u>	<u>1,135,083</u>

The general assembly of the Company agreed at its extraordinary meeting on March 6, 2008, to Amortize the authorized and paid-up capital of the Company from (20) million JOD to become (6) million JOD, and that the amount of the capital Amortized of (14) million JOD be recorded in the account of "conditional deposits" for the benefit of the shareholders, according to the decisions of the Board of Commissioners of the Securities Commission No. (708/2007) and (27/2008) taken in the two sessions held on December 13, 2007, and January 22, 2008, respectively, and that it is forbidden to dispose the value of these deposits resulting from the evaluation of the Company's lands when converting its legal from a limited liability company to a public shareholding company where it is achieved in the interest of shareholders as an increase in the capital when selling the relevant lands and after the approval of the securities commission.

Based on the extraordinary general assembly that was held on April 21, 2011, it was decided to increase the Company's declared and paid in capital by 3,300,000 JOD through the distributing of the amount realized from sale of lands registered in the "conditional deposits" account by 55% as free shares for the shareholders of the Company, and the JSC has approved on the increase on its letter No. 2/1/2003 on October 26, 2011, and as result the Company's capital has become 9,300,000 JOD.

according to the extraordinary general assembly that was held on March 22, 2014, it was decided to increase the Company's declared and paid in capital by 2,281,342 JOD through the distributing of the amount realized from sale of lands registered in the "conditional deposits" account by 24,5% as free shares for the shareholders of the Company, the JSC has approved on registering the increasing shares to the capital in the amount of 1,944,646 JOD in its meeting held on August 27, 2014, through capitalizing the amount of sold lands from the deposits account which ownership has been transferred and distributed as free shares to the shareholders of the Company, each by there share in the capital, and postponement of the subscription of 336,696 JOD for being deferred sales done by not fully collected checks, as a result th subscription will be effective when the payment is due and collected, the ministry of industry and trade has agreed on the increase of the declared capital by 2,281,342 JOD and paid in capital by 1,944,646 JOD in its letter No. M E /1/417/49221 dated at September 8, 2014, in which the legal procedures were completed for the control department at the ministry of industry and trade on September 8, 2014.

According to the minutes of the extraordinary general assembly meeting of the Company held on April 21, 2019, it was decided to increase the authorized and paid-up capital of the Company by 2,653,193 JOD by transferring the balance of unsold lands sold to the capital in the conditional deposits as of December 31, 2018, and it has been completed. The procedures dated October 8, 2019, and accordingly, the authorized and paid-up capital of the Company has become 10,569,457 JOD divided into 10,569,457 shares with a nominal value of JOD per share.

The Company decided in the extraordinary general assembly meeting held on April 19, 2022, to raise the Company's capital by an amount of 5,702,000 JOD, so that the new capital of the Company will become 16,271,457 JOD, by distributing an amount of 5,702,000 JOD that was generated from selling the Company's lands that represented under conditional deposits accountas a bouns issue to the shareholders, and it is subject to the approval of the general assembly of shareholders. This has been issued approving the registration of 4,967,078 shares of the increase shares by the commissioners of the general assembly on May 21, 2023, so that the new capital of the Company becomes 15,536,535 shares with a nominal value of one dinar per share.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

19. DIVIDENDS

According to the instructions of the Securities Commission, the distributable profits are as follows:

	2025	2024
Retained earnings	-	121,298
Less: unrealized retained earnings	-	-
Retained earnings	-	121,298
Dividends	-	121,298

20. RESERVES

Statutory Reserve

In accordance with the Companies' Law in the Hashemite Kingdom of Jordan and the Company's Article of Association, the Company has established a statutory reserve by the appropriating of 10% of net income until the reserve equals 25% of the capital. However, the Company may, with the approval of the General Assembly continue deducting this annual ratio until this reserve is equal to the subscribed capital of the Company in full. This reserve is not available for dividends distribution.

Voluntary Reserve

In accordance with the Companies' Law in the Hashemite Kingdom of Jordan and the Company's Article of Association, the Company can establish a voluntary reserve by an appropriation no more than 20% of net income. This reserve is for the expansion of the Company's financial position and is available for dividend distribution till the approval of the Company's Board of Directors.

21. REVENUE

	2025	2024
Land sales revenue	5,461,687	3,003,195
Land development projects revenue	4,750,860	1,240,549
Services revenue and rents	2,931,345	2,351,631
	13,143,892	6,595,375

22. COST OF REVENUE

	2025	2024
Cost of land sales revenue	5,037,149	2,430,494
Cost of land development projects revenue	4,477,551	1,220,506
Cost of services revenue	1,914,465	2,324,888
	11,429,165	5,975,888

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

23. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2025	2024
Salaries, wages and related other benefits	824,211	581,157
Telephone and internet	18,187	14,767
Government fees and subscriptions	168,507	131,755
Professional fees	179,068	213,364
Rent	10,000	25,250
Stationery and prints	12,197	6,431
Water and electricity	6,700	5,585
Vehicles expenses	4,055	2,115
Depreciations	17,354	12,975
Transportation expenses	66,318	115,141
Maintenance	17,007	7,262
Advertising	7,520	4,409
Hospitality and cleaning	7,420	3,814
Commissions and discounts	3,200	221
	22,109	-
Others	88,286	74,623
	1,452,139	1,198,869

24. INCOME TAX

The Company has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2022. For the years 2020, 2021*, and 2023 and 2024, the self-assessment statement was submitted to the income and Sales Tax Department but has not been reviewed by the date of preparing the consolidated interim financial statements.

* According to what we received from the Company's legal advisor, there is a case pending in the courts of first instance as a result of a decision issued by the Income and Sales Tax Department for the year 2021, requiring the Company to pay 1,884,978 JOD in income tax and national contribution for the aforementioned year. The Company has filed an objection to the decision issued by the Tax Department. This decision is pending before the courts of first instance, and no final decision has been issued by the date of issuance of the consolidated interim financial statements.

The subsidiary (Mallorca Tourism Investments) has finalized its tax status with the Income and Sales Tax Department until 2024.

25. LEGAL STATUS OF THE COMPANY

Summary of cases filed by the Company and its subsidiaries:

There are no lawsuits filed by the Company or its subsidiaries against third parties, except for the following:

A case is pending in the courts of first instance as a result of a decision issued by the Income and Sales Tax Department for the year 2021, requiring the Company to pay 1,884,978 JOD in income tax and national contribution for the aforementioned year. The Company's claim against the department has been lifted.

Summary of cases filed against the Company and its subsidiaries:

There are lawsuits filed by third parties against the Company and its subsidiaries amounting to 350,965.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

26. FINANCIAL INSTRUMENTS

Fair Value

The fair value of financial assets and financial liabilities, financial assets includes Cash and cash equivalents, cheques under collection, accounts receivable 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, 2025</u>	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through other comprehensive income statements	1,592,960	63,063	-	1,656,023
	<u>1,592,960</u>	<u>63,063</u>	<u>-</u>	<u>1,656,023</u>
 <u>As of December 31, 2024</u>	 Level 1	 Level 2	 Level 3	 Total
Financial assets at fair value through other comprehensive income statements	1,068,960	63,063	-	1,032,023
	<u>1,068,960</u>	<u>63,063</u>	<u>-</u>	<u>1,032,023</u>

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 since 2024.

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 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.

SHIRA REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENTS COMPANY
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(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.

27. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements were approved by the Board of Directors and authorized for issuance on March 31, 2026.

28. COMPARATIVE FIGURES

Certain figures for 2024 have been reclassified to conform the presentation in the current year.