

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
المساهمة العامة المحدودة

15

التقرير السنوي الخامس عشر
لعام 2021

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

مجلس الإدارة

- السادة شركة انتاركتيكا للتجارة العامة
ويمثلها السيد محمد احمد محمد العلاوي
رئيس المجلس
- السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع
نائب الرئيس
- السادة شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية
ويمثلها السيد احمد سليمان حمود الخالد
عضواً
- السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن
عضواً
- السادة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
ويمثلها الانسة رانيه خالد موسى حماد
عضواً
- مدققوا الحسابات: السادة المحاسبون العصريون.
- المستشار القانوني: السادة محمود النعيمات وخالد الخوالدة.

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 انتهر هذه الفرصة لأشكركم على ثقّكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي الخامس عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2021 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 (2021) حيث قامت الشركة بالنشاطات التالية:

- 1- الانتهاء من تنفيذ بنود اتفاقية ثلاثية الاطراف بين كل من (شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات) و(شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) و(شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن وشركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري)، والتي تم بموجبها اجراء عملية (تنازل/ استبدال) عن عقارات مقابل اسهم الامر الذي ادى الى رفع نسبة تملك شركة الشراع في راسمال شركة الديرة ليصبح (39.724%) بدلا من (12.063%) وهو ما سيعود بالمصلحة والمنفعة العامة على شركة الشراع.
- 2- الاستمرار في تسويق مشروع تلال البلوط حيث تم حتى نهاية عام (2021) بيع (22) فيلا وباقي فيلا واحدة.

السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير بخطى ثابتة لا سيما وأن وضع الشركة من أفضل الأوضاع المالية للشركات العقارية في الأردن وتأمل الشركة بعون الله تعالى ودعمكم أن تحقق خلال عام (2022) 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 الإدارة
محمد احمد العلاوي



مشروع تلال البلوط – منطقة بدر الجديدة

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2021 المقدم للهيئة 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 الخامس عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2021 المتضمن القوائم المالية لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2022).

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 و عمارات 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 غايات الشركة.
- استثمار أموالها في الاسهم والسندات والاوراق المالية.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان في منطقة تلاع العلي - شارع المدينة المنورة - مجمع نور التجاري بناية رقم (269) ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة موظف واحد.

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (21,858,314) دينار كما في 31 كانون الأول 2021.

ثانياً: أ- الشركات التابعة:

الشركة	المشاريع التي تملكها	النشاط الرئيسي	رأس المال المصرح به والمدفوع دينار	نسبة التملك	العنوان	عدد الموظفين
مايوركيا للاستثمارات السياحية والزراعية ذ.م.م	-	إستثمارات سياحية وزراعية	15,000	100%	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة مجمع نور التجاري 269 ص.ب 2721 عمان 11821 الأردن هاتف 5545555 فاكس 5545010	-
شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	مشروع قلل الرحمانية بنسبة تملك 49% مشروع شقق الشميساني مشروع شقق الإطلالة مشروع برج الديرة مشروع نادي ديونز بنسبة تملك 76%	إستثمارات عقارية	40,000,000	39.724%	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	159

ب- الشركات الحليفة:
لا يوجد شركات حليفة.

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: السيد محمد أحمد العلوي	رئيس مجلس الإدارة	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	<p>الخبرات الحالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة م.خ. - رئيس مجلس إدارة شركة الاطلالة م.خ. - عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - رئيس هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الانشائية. - الرئيس التنفيذي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م. - رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. - عضو هيئة مديرين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين. <p>الخبرات السابقة:</p> <ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس مجلس إدارة شركة حديد الاردن م.ع.م. - رئيس مجلس إدارة شركة الائتلاف الاردني لصناعة الحديد والصلب. - رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفس. - عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات. - عضو هيئة مديرين شركة أركان للمقاولات الإنشائية والتعهدات التعدينية. - عضو اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقصر الملك حسين للمؤتمرات). - رئيس هيئة المديرين لشركة شرق عمان للاسكان والتطوير. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري. - مدير عام شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري. - رئيس هيئة المديرين لشركة ابراج اعمار لإدارة المشاريع والاستثمار. - عضو مجلس إدارة شركة اعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار. - رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة البسفور. - مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي. - مدير عام شركة البداد القابضة. - مدير الاستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديترانتان الاردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوريال. - عضو مجلس إدارة شركة البداد للطيران. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة سيدار للاستثمار. - عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر. - عضو هيئة المديرين شركة التعاون الدولي المالكة لفندق (اوركس العقبة خمس نجوم). - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة سيدار للاستثمار.
السيد طارق حمدي الطباع	نائب رئيس مجلس الإدارة	1965	بكالوريوس إدارة أعمال	<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات. - عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات. - رئيس مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو مجلس إدارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة التمانم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري.

<ul style="list-style-type: none"> - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة الزنيق للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الاردن وغرفة تجارة عمان . - عضو مجلس إدارة مؤسسة الموصفات والمقاييس . - عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEBA). - عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء. - عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وامانة عمان الكبرى. - عضو مؤسس في الغرفة الفتية العالمية (JCI). - رئيس مجموعة دراجو الاردن. - عضو مجلس إدارة كلية العلوم – الجامعة الاردنية (2010-2011). - عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006). - عضو مجلس إدارة نادي الفحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004). - عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل. - مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء – المملكة الأردنية الهاشمية. - عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشقاته / مؤسسة الموصفات والمقاييس لعام (2014). - عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013). - مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات (2003-2004). 				
<ul style="list-style-type: none"> - مدير عام شركة الكويت واسيا القابضة (2014/4- حتى الان). - مدير عام شركة سينار كابيتال للاستشارات الاقتصادية (2010/8 – 2014/4). - مساعد مدير عام شركة المال للاستثمار (2008/1 – 2010/8). - مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1). 	<p>بكالوريوس علوم حاسوب/ هندسة ادارة معلوماتية 1994</p> <p>دبلوم ادارة اعمال</p>	1966	عضو	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان الخالد
<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس ادارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن. - مدير تطوير الأعمال شركة العون المتطورة للمقاولات. - نائب المدير العام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين. - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي. - مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية. - مدير مبيعات المعدات الثقيلة شركة عبر العالم – مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير. 	<p>دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية</p> <p>دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات</p>	1981	عضو	السيد معتز غالب أبو الحسن
<ul style="list-style-type: none"> - نائب رئيس هيئة مديرين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية. - عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة الزنيق للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير الدائرة الاستثمارية شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو هيئة ادارية نقابة العاملين في الخدمات العامة والمهن الحرة. - وسيط مالي رئيسي سوق عمان المالي مجموعة العربي للاستثمار (البنك العربي). - وسيط مالي رئيسي سوق عمان المالي شركة الموارد والوساطة المالية (البنك الاستثماري). 	<p>بكالوريوس علوم مالية ومصرفية 2004</p>	1982	عضو	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ويمثلها: الانسة رانيه خالد حماد

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

#	الاسم	المنصب	تاريخ الميلاد	المؤهل العلمي	الخبرات
1	السيد محمد عبداللطيف 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 الأدوية (JPM). - مدير مالي شركة الفيصل للنقل البري/ الإمارات العربية. - المدير المالي مجموعة آل طاهر/ شركة رضوى للدواجن السعودية. - محاسب مكتب البخت للضرائب والاستشارات المالية.

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

الرقم	الاسم	2021		2020	
		عدد الأسهم كما في 2021/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2020/12/31	نسبة الملكية
1	م. محمد يوسف صالح الطراونة	1,557,243	14.733%	3,681,630	34.832%
2	السيدة ريم سيف الدين موسى أبو زيد	2,250,000	21.288%	-	-
3	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	1,344,188	12.718%	1,334,188	12.623%
4	شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	968,545	9.164%	1,051,335	9.947%
5	السيدة لجين خلف علي النوايسه	630,000	5.961%	890,494	8.425%
6	شركة أولاد سليمان حمود الخالد للتجارة والمقاولات- هيثم الخالد وشركاه	535,341	5.065%	535,341	5.064%

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

يعاني القطاع العقاري من ركود ونقص في السيولة وزيادة في عروض المكاتب والشقق والفلل مما أدى إلى وقوع بعض الشركات العقارية في أزمات مالية زاد من صعوبتها تشدد البنوك في فتح تسهيلات جديدة للشركات العقارية والمستثمرين إلا أن الخبراء يعتقدون أن الأمور تتجه نحو الانفراج التدريجي، ويجري حالياً العمل على تسويق مشروع فيلات تلال البلوط في منطقة بدر الجديدة.

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

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

أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى 150 م² من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن 150 م² ولغاية 180 م² تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن 180 م² فإن كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى 2018/12/31 وقرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/12/11 تجديد الاعفاء حتى 2019/12/31، كما قرر مجلس الوزراء تمديد العمل في الاعفاء اعلاه حتى 2020/12/31، ويقتصر الاعفاء على المواطن الأردني ولمرة واحدة فقط كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2017/12/28 إعفاء الأشخاص غير الأردنيين والمعنويين من الغرامات المنصوص عليها في المادة (13) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة (2006) حتى 2018/12/31، كما قرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/5/14 تمديد فترة الاعفاء لمدة (5) سنوات اعتباراً من 2018/12/31.

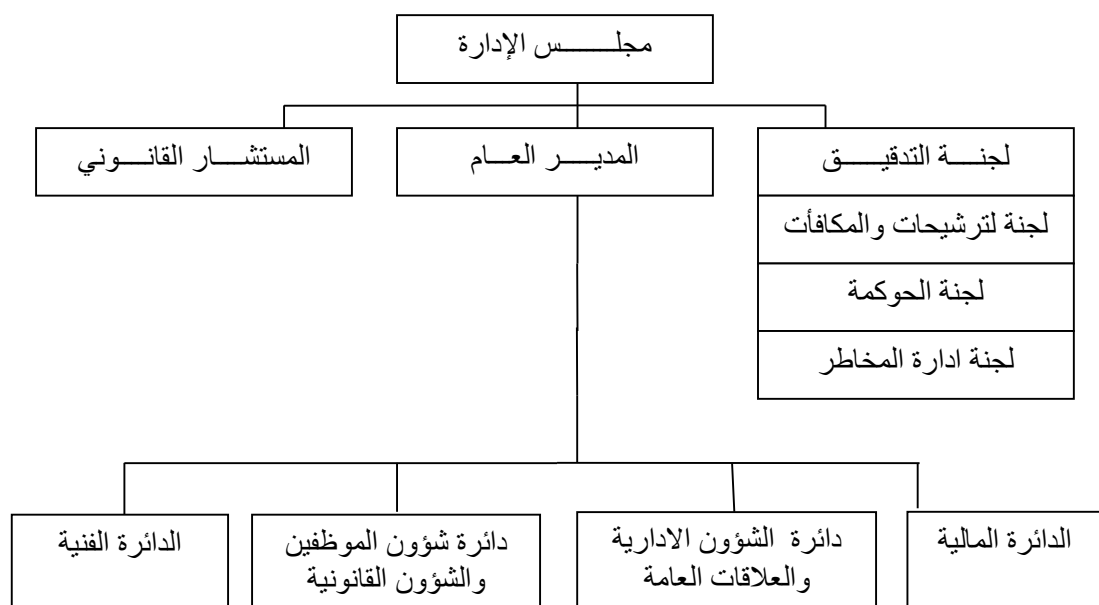
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى (150)م² من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن (150)م² ولغاية (180)م² تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن 180 م² فان كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى تاريخ 2018/12/31 وقرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/12/11 تجديد الاعفاء حتى 2019/12/31، كما قرر مجلس الوزراء تمديد العمل في الاعفاء اعلاه حتى 2020/12/31، ويقتصر الاعفاء على المواطن الاردني ولمرة واحدة فقط كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2017/12/28 إعفاء الأشخاص غير الاردنيين والمعنويين من الغرامات المنصوص عليها في المادة (13) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة (2006) حتى 2018/12/31، كما قرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/5/14 تمديد فترة الاعفاء لمدة (5) سنوات اعتباراً من 2018/12/31.

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

تاسعاً: أ- الهيكل التنظيمي لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات.



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

الرقم	المؤهل العلمي	العدد
1	ماجستير	1
	المجموع	1

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:
يتم إرسال موظفي الشركة في دورات تدريبية حسب طبيعة عمل كلاً منهم.

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

● المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، وتؤثر أسعار الأراضي وأسعار مواد البناء سلباً أو إيجاباً على الاستثمار في هذا القطاع كما أن معدلات المربحة ومعدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وتنظيم المناطق لها أثر كبير، وقد مر السوق العقاري في المملكة بمراحل من القوة والضعف ومما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة ورغم أن قطاع العقار في الأردن يعاني حالياً من تباطؤ بسبب الأزمة المالية العالمية وتداعياتها وأثار جائحة كورونا إلا أن الخبراء يتوقعون أن تتحسن الأمور في المستقبل إن شاء الله.

● المخاطر الطبيعية

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، ورغم وقوع الأردن بالقرب من حفرة الانهدام إلا أنه لم تحدث فيه زلازل عنيفة، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة 1994 وبقوة (5 درجات / رختر) كما حصلت بعض الهزات الضعيفة بعد ذلك ولم تخلف أية خسائر تذكر ولا يتوفر للشركة أية دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

3- الانتهاء من تنفيذ بنود اتفاقية ثلاثية الاطراف بين كل من (شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات) و(شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) و(شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن وشركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري)، والتي تم بموجبها اجراء عملية (تنازل/ استبدال) عن عقارات مقابل اسهم الامر الذي ادى الى رفع نسبة تملك شركة الشراخ في راسمال شركة الديرة ليصبح (39.724%) بدلا من (12.063%) وهو ما سيعود بالمصلحة والمنفعة العامة على شركة الشراخ.

1- الاستمرار في تسويق مشروع تلال البلوط حيث تم حتى نهاية عام (2021) بيع (22) فيلا وباقي فيلا واحدة.

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:

البيــــــــــــــــان	2021	2020	2019	2018	2017
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل	2,983,200	(409,744)	(446,365)	(339,755)	14,332
الأرباح الموزعة	—	—	—	—	—
صافي حقوق المساهمين	13,976,946	9,266,947	9,676,691	7,469,862	7,809,617
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.95	0.82	0.72	0.94	1.24

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

المؤشرات	2021	2020
العائد على الاستثمار %	15.2%	0.025%
العائد إلى حقوق المساهمين %	23.5%	0.043%
العائد إلى رأس المال المدفوع %	31.1%	0.038%
نسبة التداول	2.043%	0.124%
نسبة السيولة السريعة	2.003%	0.114%
نسبة المديونية لحقوق الملكية	27.2%	0.088%
نسبة النقدية للمطلوبات المتداولة	0.003	0.020

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- 1- الاستمرار في تسويق مشروع تلال البلوط.
- 2- البحث عن فرص استثمارية جديدة.
- 3- تنويع المحفظة الاستثمارية للشركة.
- 4- شراء عقار (مبنى) والعمل على تأجيرها لتأمين دخل ثابت للشركة.

السادس عشر: أتعاب التدقيق:

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة المحاسبون المصريون مبلغ (6,500) دينار.

السابع عشر:

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

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2021/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2021/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2020/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2020/12/31
1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: السيد محمد احمد العلوي	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	1,344,188		1,334,188	—
2	السيد طارق حمدي الطباع	نائب رئيس المجلس	الأردنية	-	52,846	—	52,846
3	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان الخالد	عضو	الكويتية	455,316	-	535,341	—
4	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ويمثلها: الانسة رانيه خالد حماد	عضو	الأردنية	379,040	-	379,040	—
5	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو	الأردنية	-	1,340	—	1,340

- **اسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الإدارة:**
*لايوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة.

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

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة	
				2021/12/31	2020/12/31
1	السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي	أردني	-	-

* لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

ج- عدد الاوراق المالية المملوكة لأقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

- * لا يوجد أسهم مملوكة لأقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب اشخاص الادارة العليا التنفيذية.
* لا يوجد اسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

الثامن عشر:

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها: السيد محمد احمد علاوي	الرئيس	5400	—	—	5400
2	السيد طارق حمدي الطباع	نائب الرئيس	5400	—	—	5400
3	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها: السيد احمد سليمان الخالد	عضو	5400	—	—	5400
4	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ويمثلها: الانسة رانيه خالد حماد	عضو	5400	—	—	5400
5	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضو	5400	—	—	5400
المجموع			27000	—	—	27000

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	15,600	—	—	15,600
المجموع			15,600	—	—	15,600

*منصب المدير العام شاغر منذ 2016/5/9.

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

أ- التبرعات النقدية:

المبلغ /دينار	اسم الجهة المتبرع لها
1000	نادي كفر سوم الرياضي
1000	الاجمالي

ب- التبرعات العينية:

- امانة عمان الكبرى بمبلغ (250) دينار عبارة عن (قبعات).
- بلدية بدر الجديدة بمبلغ (90) دينار عبارة (صوبة غاز).
- نادي الفيصلي الرياضي بمبلغ (65) دينار عبارة عن (قرطاسية).
- نادي جرش بمبلغ (924) دينار عبارة عن (حديد تسليح).

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

- لا يوجد عقود مع الشركات التابعة والحليفة.
- لا يوجد عقود مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

الحادي والعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي:

تأخذ الشركة بالإعتبار البيئة في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها وإستعمال كل ماهو رقيق بالبيئة في مشاريعها الاستثمارية.

توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- 2- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 2021/12/31 والخطة المستقبلية للشركة وإقرارها.
- 3- تلاوة ومناقشة تقرير مدققي الحسابات حول القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات للسنة المنتهية في 2021/12/31.
- 4- المصادقة على القوائم المالية الموحدة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات للسنة المنتهية في 2021/12/31 وإقرارها وإبراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2022) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 6- 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، آملي أن يكون عام (2022) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

الإقرارات

1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو
ممثل شركة الخزامى للاستثمارات
العقارية والمالية
احمد سليمان حمود الخالد

أحمد

عضو
معتز غالب "محمد أمين" أبو الحسن

معتز

عضو
ممثل شركة الديرة للاستثمار
والتطوير العقاري
رانيه خالد موسى حماد

رانيه

رئيس مجلس الإدارة
ممثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة
محمد احمد محمد العلاوي

محمد

نائب رئيس مجلس الإدارة
طارق حمدي "محمد صبري" الطباع

طارق

3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2021).

رئيس مجلس الإدارة
محمد احمد العلاوي

محمد

المدير المالي
محمد عبداللطيف يوسف

محمد

تقرير حوكمة الشركات

مقدمة:

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

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

تشكيل مجلس الادارة:

- أ- يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مكون من خمسة اعضاء حسب نظام الشركة، يتم انتخابهم بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة.
- ب- جميع اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء غير التنفيذيين.
- ج- بلغ عدد اعضاء مجلس الادارة المستقلين (2) اعضاء من اصل (5) اعضاء.
- د- يتولى مجلس الادارة مهام ادارة الشركة لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.
- ذ- يمثل مجلس الادارة اشخاصا طبيعيين لتمثيله طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو اخر يمثلته خلال مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبدل العناية المهنية اللازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة واهدافها وغاياتها.
- ز- لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الادارة واي منصب تنفيذي اخر في الشركة ولا يشغل احد اقرباء رئيس مجلس الادارة منصب مدير عام الشركة.
- س- يتمتع عضو مجلس الادارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالامور الادارية وملما بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق وواجبات مجلس الادارة.
- ش- سيتم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول اسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقدم الشركة قرضا نقديا 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 القرارات التي تصدر عنه من حين لآخر.

سياسية الافصاح:

تقوم الشركة بالافصاح حسب تعليمات هيئة الاوراق المالية.

سياسية تجنب تعارض المصالح:

سوف 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- اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل.

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد طارق حمدي الطباع	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية	حالية	غير تنفيذي	مستقل
السيد معتز غالب ابو الحسن	حالية	غير تنفيذي	مستقل

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

اسم العضو	اسم الممثل	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	السيد محمد احمد العلاوي	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	الانسة رانيه خالد حماد	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الخزامي للاستثمارات العقارية والمالية	السيد احمد سليمان الخالد	حالية	غير تنفيذي	مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المناصب
السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي

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

الاسم	عضويات مجالس الادارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت	
	الشركة	المنصب
السيد محمد احمد العلاوي	شركة حديد الاردن لغاية 2021/5/10	رئيس مجلس ادارة
السيد طارق حمدي الطباع	شركة حديد الاردن لغاية 2021/5/8	نائب رئيس مجلس الادارة
	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	رئيس مجلس الادارة
السيد معتز غالب ابو الحسن	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري لغاية 2021/5/25	عضو مجلس ادارة

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:
السيدة ايمان خليل ابو جعب.

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة:

- 1- لجنة التدقيق.
- 2- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- 3- لجنة الحوكمة.
- 4- لجنة ادارة المخاطر.

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

الاسم	الصفة	المؤهلات العلمية	الخبرات
السيد طارق حمدي الطباع	رئيس اللجنة	بكالوريوس إدارة أعمال 1988	- امين صندوق غرفة تجارة عمان 2007 – 2011. - امين صندوق غرفة تجارة الاردن 2007 – 2011. - رئيس اللجنة المالية – مسجد الطباع.
السيد احمد سليمان الخالد	عضو	بكالوريوس علوم حاسوب تخصص هندسة ادارة معلوماتية دبلوم /ادارة اعمال	- مستشار استثمارات الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (KFAED) (1995 – 2008/1).
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضو	دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات	- نائب مدير عام / شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - مدير تطوير الأعمال / شركة العون المتطورة للمقاولات. - مساعد المدير العام للعمليات/ شركة رم للغازات الصناعية. - رئيس لجنة الادارة/ شركة حديد الاردن - الرئيس التنفيذي/ شركة حديد الاردن

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

1- لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
الانسة رانيه خالد حماد	عضواً

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
الانسة رانيه خالد حماد	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
السيد محمد عبداللطيف يوسف/ المدير المالي	عضواً

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

1- لجنة التدقيق:

عدد اجتماعات اللجنة خلال السنة بلغ (4) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول 2021/3/22 حضور	الاجتماع الثاني 2021/4/28 حضور	الاجتماع الثالث 2021/7/28 حضور	الاجتماع الرابع 2021/10/30 حضور
السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً	√	√	√	√
السيد احمد سليمان الخالد	عضوا	√	√	√	√
السيد معتز غالب ابو الحسن	عضوا	√	√	√	√

2- لجنة الترشيحات والمكافآت: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

3- لجنة الحوكمة: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

4- لجنة ادارة المخاطر: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

ك- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة (4) اجتماعات.

ل- اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:

بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة (6) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

#	العضو	الاجتماع 1 2021/4/27		الاجتماع 2 2021/7/28		الاجتماع 3 2021/9/16		الاجتماع 4 2021/10/30		الاجتماع 5 2021/11/7		الاجتماع 6 2021/12/15		المجموع	
		حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب
1	شركة انتركتيكا للتجارة العامة ويمثلها السيد محمد احمد العلاوي	√		√		√		√		√		√		6	—
2	السيد طارق حمدي الطباع	√		√		√		√		√		√		6	—
3	شركة الخزامى للاستثمارات العقارية والمالية ويمثلها السيد احمد سليمان الخالد	√		√		√		√		√		√		6	—
4	السيد معتز غالب ابو الحسن	√		√		√		√		√		√		6	—
5	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ويمثلها الانسة رانية خالد حماد	√		√		√		√		√		√		6	—

رئيس مجلس الادارة
محمد احمد العلاوي

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

صفحة	فهرس
٤ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٦ - ٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٨	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١٠ - ٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٩ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

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 ٢٠٢١، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية 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 ٢٠٢١، 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 الدولية 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.

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الامة 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 وأنها لا نقدم رأياً منفصلاً عن الآخر.

وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر

استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع

ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال عن طريق شهادات تسجيل الأراضي و القل، حيث وجد تدني بالقيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي و قلل معدة للبيع، وتم احتساب خسائر تدني للقل والاراضي التي وجد بها تدني بناء على تقييم خبراء العقار المعتمدين تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني استثمارات في اراضي و قلل معدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

امور التدقيق اساسية

استثمارات في اراضي عقارات معدة للبيع

وفقا 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 تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لأهميتها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة.

معلومات اخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية، 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 بخلاف 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.

امر آخر

تم تزويدنا بالقوائم المالية المدققة من قبل مدقق حسابات آخر للشركة التابعة مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري(مساهمه عامه محدودة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وقد أصدر تقريره غير المعدل حولها.

مسؤولية الإدارة والاشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

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، 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 جوهرية ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرية، 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 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 الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

المحاسبون العصريون

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

٢٤ آذار ٢٠٢٢

إجازة مزاوله رقم (٤٩٦)

شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

الموجودات	٢٠٢١	٢٠٢٠	ايضاح
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	٤	٢٠,٥٦٧,٢٨٧	٣,٩٥٦
حق استخدام أصل	٥	٦,٤٩١	٩,٧٣٧
موجودات غير ملموسة		٨٢,٥٠٠	-
استثمارات في أراضي	٦	٢٤,٧١٦,٣٥٤	٦,١٩٥,١٥٧
مشاريع تحت التنفيذ	٧	١٧,٠١٦,٥٢٣	٣١,٠٠٠
استثمار في شركة حليفة		-	٦,٧٢٢,٩٤١
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	٨	٦٣,٠٦٣	-
شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض طويلة الاجل	١٢	٣٠٨,٤٣٠	٦٨,٧٨٤
مجموع الموجودات غير المتداولة		٦٢,٧١٠,٦٤٨	١٣,٠٣١,٥٧٥
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	٩	٣,٧٨٠,٢١٨	٦,٩٥٨
مخزون	١٠	٤٣٠,٧٩٢	٨,٠٨٨
عقارات معدة للبيع	١١	١٦,٧٩٩,٨٥٩	٣,١٢٩,٥١٦
مدبرون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض قصيرة الاجل	١٢	١,١٩٠,٦٩٥	١٧,٢١٦
نقد وما في حكمه	١٣	٣٧,٧٩٧	١٦٨
مجموع الموجودات المتداولة		٢٢,٢٣٩,٣٦١	٣,١٦١,٩٤٦
مجموع الموجودات		٨٥,٠٠٠,٠٠٩	١٦,١٩٣,٥٢١
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١	١٠,٥٦٩,٤٥٧	١٠,٥٦٩,٤٥٧
أسهم الخزينة	٢٧	(٢١٠,٧٢٤)	-
إحتياطي إجباري	٢٠	٨١٢,٤٣٤	٢٩٠,٣١١
إحتياطي اختياري	٢٠	٦,١١١	٦,١١١
إحتياطي القيمة العادلة		(٣٧٤,٣٥٧)	(٧٣,٨٤٨)
أرباح مدررة / (خسائر متراكمة)	١٩	٣,١٧٤,٠٢٥	(١,٥٢٥,٠٨٥)
مجموع حقوق المساهمين		١٣,٩٧٦,٩٤٦	٩,٢٦٦,٩٤٦
حقوق غير مسيطر عليها		٣٢,٧١٢,٠٦٤	-
مجموع حقوق المساهمين		٤٦,٦٨٩,٠١٠	٩,٢٦٦,٩٤٦

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح	
٦,١٠٢,١٦١	٦,١٠٢,١٦١	١٨	أمانات معلقة على شرط
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
-	١٣,٤٤٠,٠٥٦	١٤	قروض طويلة الاجل
-	٦٣,٨٧٩	١٧	شركات آجلة طويلة الاجل
-	٧,٨١٧,٠٣٤	١٥	التزام عقد تأجير تمويلي طويل الاجل
٧,٦٧١	٣,٨٦٣	٥	التزامات عقود ايجار طويلة الاجل
٧,٦٧١	٢١,٣٢٤,٨٣٢		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
١٣٢,٤٥٨	٢,٠٥٨,٧٢٧	١٦	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٦٨١,٣٤٧	٣,٤٧٣,٤٩٢	١٧	ذمم دائنة وتمويل على الهامش وشركات آجلة
٢,٩٣٨	٣,٥٢٧	٥	التزامات عقود ايجار قصيرة الاجل
-	١,١٦٨,٩٩٢	١٥	التزامات عند تأجير تمويلي قصير الاجل
-	٣,٤١١,٨٦٧	١٤	قروض طويلة الاجل - الجزء قصير الاجل
-	٧٦٧,٤٠١		بنوك دائنة
٨١٦,٧٤٣	١٠,٨٨٤,٠٠٦		مجموع المطلوبات المتداولة
١٦,١٩٣,٥٢١	٨٥,٠٠٠,٠٠٩		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

شركة الشراخ للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح	
٩٦,٠٠٠	١٤,٧٦٨,٥٦٩	٢١	الاياردات
(٩٣,٠٢٦)	(١٥,١٧٢,٥٩١)	٢٢	تكلفة الاياردات
٢,٩٧٤	(٤٠٤,٠٢٢)		مجم (الخسارة) / الربح
(٩٣,١١٠)	(١,١٥٤,٦٥٩)	٢٣	مصاريف ادارية وعمومية
-	(٣٣,٩٣٦)	٢٤	مصاريف بيعية وتسويقية
(٦٣,٢٠٩)	(١,٠٩٤,٢٦٤)		مصاريف مالية وتمويل على الهامش
-	٦,٩٤٠,١٠٠	٢٥	ارباح ناتجة عن إستحواذ شركة تابعة
(٢٠٨,٧٣٥)	-		حصة الشركة من نتائج اعمال الشركات الحليفة
(٣٢,٠١١)	-		خسائر متحققة من بيع موجودات مالية لشركة حليفة
-	(١٧,٧٠٤)		خسائر متحققة من بيع موجودات مالية لشركة تابعة
-	(٧١٥,٣٩١)	٢٦	صافي خسائر مبادلة اصول
(٣,٢٤٦)	(١١,١٩٢)	٥	اطفاء حق استخدام أصل
(١,٢٩٥)	(١,٣٤٤)	٥	فوائد التزام عقد ايجار
-	(٥٩,٥٩٧)		اياردات ومصاريف اخرى بالصافي
(٣٩٨,٦٣٢)	٣,٤٤٧,٩٩١		ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
-	(١٦٤,٢٨٢)		ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(٣٩٨,٦٣٢)	٣,٢٨٣,٧٠٩		ربح / (خسارة) السنة
			يعود الى:
(٣٩٨,٦٣٢)	٥,٢٢١,٢٣٣		اصحاب الشركة الام
-	(١,٩٣٧,٥٢٤)		حقوق غير مسيطر عليها
(٣٩٨,٦٣٢)	٣,٢٨٣,٧٠٩		
			ربح / (خسارة) السهم:
(١,٠١٤)	١,٣١		ربح / (خسارة) السهم دينار أردني / سهم
١٠,٥٦٩,٤٥٧	١٠,٥٦٩,٤٥٧		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
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٠	
٣,٢٨٣,٧٠٩	(٣٩٨,٦٣٢)	ربح / (خسارة) السنة
-	-	الدخل الشامل الاخر:
٣,٢٨٣,٧٠٩	(٣٩٨,٦٣٢)	مجموع الدخل / (الخسارة) الشامل المحول الى الارباح المدورة
(٣٠٠,٥٠٩)	(١١,١١٢)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
٢,٩٨٣,٢٠٠	(٤٠٩,٧٤٤)	اجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة
٤,٨٩٣,١٣٢	(٤٠٩,٧٤٤)	يعود الى:
(١,٩٠٩,٩٣٢)	-	اصحاب الشركة الام
٢,٩٨٣,٢٠٠	(٤٠٩,٧٤٤)	حقوق غير مسيطر عليها

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

شركة الشراع للتطوير العقاري وإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

المجموع	الحقوق غير المسيطر عليها	مجموع حقوق المساهمين	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	أسهم الخزينة	رأس المال
٩,٦٧٦,٦٩٠	-	٩,٦٧٦,٦٩٠	(١,١٢٦,٤٥٣)	(٦٢,٧٣٦)	٦,١١١	٢٩٠,٣١١	-	١٠,٥٦٩,٤٥٧
(٤٠٩,٧٤٤)	-	(٤٠٩,٧٤٤)	(٣٩٨,٦٣٢)	(١١,١١٢)	-	-	-	-
٩,٢٦٦,٩٤٦	-	٩,٢٦٦,٩٤٦	(١,٥٢٥,٠٨٥)	(٧٣,٨٤٨)	٦,١١١	٢٩٠,٣١١	-	١٠,٥٦٩,٤٥٧
(٢١٠,٧٢٤)	-	(٢١٠,٧٢٤)	-	-	-	-	(٢١٠,٧٢٤)	-
٣٢,٧١٢,٠٦٤	٣٢,٧١٢,٠٦٤	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(٥٢٢,١٢٣)	-	-	٥٢٢,١٢٣	-	-
٤,٩٢٠,٧٢٤	-	٤,٩٢٠,٧٢٤	٥,٢٢١,٢٣٣	(٣٠٠,٥٠٩)	-	-	-	-
٤٦,٦٨٩,٠١٠	٣٢,٧١٢,٠٦٤	١٣,٩٧٦,٩٤٦	٣,١٧٤,٠٢٥	(٣٧٤,٣٥٧)	٦,١١١	٨١٢,٤٣٤	(٢١٠,٧٢٤)	١٠,٥٦٩,٤٥٧

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		الأنشطة التشغيلية
(٣٩٨,٦٣٢)	٥,٢٢١,٢٣٣	ربح / (خسارة) السنة
		تعديلات على ربح / (خسارة) السنة:
٨,٩٤٤	٦٥٩,٩٠٩	استهلاكات وإطفاءات
	١,٠٩٤,٢٦٤	مصاريف مالية وتمويل عالهاش
٢٠٨,٧٣٥	-	حصة الشركة من صافي حقوق الملكية للشركة الحليفة
	٨,٠٨٨	مخصص بضاعة بطيئة الحركة
١,٣٢٠	١,٣٤٤	مصاريف مالية وفوائد التزامات عقود إيجار
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
	(١,٤١٣,١٢٥)	مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض
-	(٧,٩٤٦)	حق استخدام أصل
-	(٤٣٠,٧٩٢)	مخزون
-	(١٦,٥٥٧,٣٥٠)	أراضي معدة للبيع
(٨٢,٩٩٥)	(٣,٧٧٣,٢٦٠)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١١,٨٥٩	١,٩٢٦,٢٦٩	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
-	٢,٨٠٢,٩٦٧	دائنون وشيكات آجلة
(٢٥٠,٧٦٩)	(١٠,٤٦٨,٣٩٩)	صافي النقد المستخدم الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
-	(٢١,٢١٢,٠٤٨)	التغير على ممتلكات ومعدات
١٠٤,٦٩٠	-	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-	(٨٢,٥٠٠)	موجودات غير ملموسة
-	٦,٧٢٢,٩٤١	استثمار في شركة حليفة
٤٤,١١٢	٥٣,٠٥٧	دعم تمويل على الهامش
-	(٣٦٣,٥٧٢)	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٩٣,٠٢٦	(١٥,٦٣٤,١٩٠)	إستثمار في أراضي
١٣,٠٠٠	(١٦,٩٨٥,٥٢٣)	مشاريع تحت التنفيذ
٢٥٤,٨٢٨	(٤٧,٥٠١,٨٣٥)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الاستثمارية

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٠	
		الأنشطة التمويلية
٧٦٧,٤٠١	-	بنوك دائنة
١٦,٨٥١,٩٢٣	-	قروض
(٣,٢١٩)	(٢,٩٣٨)	التزامات عقد ايجار
(٢١٠,٧٢٤)	-	أسهم خزينة
٣٢,٧١٢,٠٦٤	-	حقوق غير مسيطر عليها
٨,٩٨٦,٠٢٦	-	التزامات عقد تأجير تمويلي
(١,٣٤٤)	(١,٣٢٠)	فوائد التزام عقد ايجار
(١,٠٩٤,٢٦٤)	-	مصاريف مالية مدفوعة وتمويل عالهاشم
٥٨,٠٠٧,٨٦٣	(٤,٢٥٨)	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٣٧,٦٢٩	(١٩٩)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٦٨	٣٦٧	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٣٧,٧٩٧	١٦٨	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول
		بنود غير نقدية:
٧٥٩,٩٣٠	-	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ إلى ممتلكات ومعدات

إن الايضاحات 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 ٢٠٢١
(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. 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 أردني وعلى أن يتم قيد مبلغ التخفيض في رأس المال والبالغ (١٤) مليون دينار أردني 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 ٢٠٠٧/١٢/١٣ و ٢٠٠٨/١/٢٢ على التوالي، ويحظر 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.

بناءً على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ ١٦ نيسان ٢٠١٧ فقد تقرر تخفيض رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بمبلغ ٣,٣٢٨,٣٨٢ دينار أردني عن طريق اطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وقد استكملت كافة الاجراءات بتاريخ ١٨ حزيران ٢٠١٧، بناءً على ذلك فإن رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٧,٩١٦,٢٦٤ دينار أردني مقسم الى ٧,٩١٦,٢٦٤ سهم بقيمة اسمية دينار أردني للسهم الواحد.

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 في 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.

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٢ - المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من
أو بعد

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، ما لم
يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق
نهج الإثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة

لم يحدد تاريخ السريان بعد يسمح بالتطبيق المبكر

تطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، مع
السماح بالتطبيق المبكر

تسري التعديلات التي أجريت على عمليات اندماج
الاعمال التي يكون لها تاريخ استحواذ في أو بعد
بداية الفترة السنوية الاولى التي تبدأ في أو بعد ١
كانون الثاني ٢٠٢٢ يسمح بالتطبيق المبكر اذا
طبقت المنشأة كافة المراجع الاخرى المحدثة،

١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق
المبكر

١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق
المبكر

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) "عقود التأمين" (بما في ذلك تعديلات حزيان
٢٠٢٠ على المعيار الدولي للتقارير المالية (١٧)

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم
(٢٨): بيع أو مشاركة الموجودات بين مستمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير
متداولة

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) مرجع لأطار المفاهيم

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٦) الممتلكات والالات والمعدات -
المتحصلات قبل الاستخدام المقصود

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٧) العقود المثقلة - تكلفة الوفاء بالعقد

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بنتج)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(بالدينار الأردني)

تحسينات سنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨ - ٢٠٢٠

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة
١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الادوات المالية
١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار
لا يوجد تاريخ سريان محدد

معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة
١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) عرض القوائم المالية وبيان
الممارسة للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية (٢) اصدار الاحكام النسبية،
الافصاح عن السياسات المحاسبية
١ كانون الثاني ٢٠٢٣ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
ويتم تطبيقه بأثر رجعي. لا تحتوي تعديلات بيان
الممارسة (٢) على المعايير الدولية لاعداد التقارير
المالية على تاريخ سريان او متطلبات انتقالية.

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٨) - السياسات المحاسبية،
والتغييرات في التقديرات المحاسبية والاطفاء - تعريف التقديرات المحاسبية
١ كانون الثاني ٢٠٢٣ ، مع السماح بالتطبيق المبكر

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) الضرائب- الضرائب المؤجلة
المتعلقة بالاصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة
١ كانون الثاني ٢٠٢٣ ، مع السماح بالتطبيق المبكر

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً 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

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

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:

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
 - حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
 - الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
 - أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.
- تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة، وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل 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 إسبعاد 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 ٢٠٢١ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية:

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي للشركة
شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٨	١٠٠%	الاستثمار في المشاريع الزراعية والسياحية
مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٦	٣٩.٧٢%	المساهمة بشركات أخرى، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية، إدارة وتملك وإيجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية وتمويل الشركات التابعة والحليفة

شركة الشراخ للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يُباع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(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 المستبقاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمناجزة 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 وتصنيف وقياس الموجودات المالية بناءً على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها بقياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، فإن شروطها التعاقدية يجب أن تؤدي الى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي 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 الغاء 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. تتعرض ادوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو 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 (يُتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في:

- موجودات تتضمن تدفقات نقدية تعاقدية وليست مدفوعات للمبلغ الأصلي أو الفائدة على المبلغ الأصلي القائم، أو / و
- موجودات محتفظ بها ضمن نموذج أعمال وليس محتفظا بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية أو لتحصيل البيع ، أو
- موجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل باستخدام خيار القيمة العادلة.

تقاس تلك الموجودات بالقيمة العادلة مع تسجيل اية أرباح / خسائر ناتجة من إعادة القياس المعترف به في الربح أو الخسارة.

خيار القيمة العادلة: يمكن تصنيف أداة مالية ذات قيمة عادلة يمكن قياسها بشكل موثوق بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (خيار القيمة العادلة) عند الاعتراف المبني حتى إذا لم يتم اقتناء الأدوات المالية أو تكيدها بشكل أساسي لغرض البيع أو إعادة الشراء. ويمكن استخدام خيار القيمة العادلة للموجودات المالية إذا كان يلغي أو يحد بشكل كبير من عدم التناقص في القياس أو الاعتراف الذي كان سينشأ خلافا لذلك من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر ذات الصلة على أساس مختلف ("عدم التطابق المحاسبي").

إعادة التصنيفات

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

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 واخرى، 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، اي 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، اي 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.

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على انها 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 اجمالي القيمة الدفترية للأصول. بالنسبة لأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الاخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

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

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

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن اهم 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 الأخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر اي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث او اكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي. ويشار اليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما اذا كانت ادوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث او اكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

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 الى منشأة أخرى. إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات اضافة الى 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 بالافتراض المضمون للعوائد المستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة أو 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 سابقا 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 ان أداة الدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلا لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

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 وأرصدة لدى البنوك): كخصم من إجمالي 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 إعادة التقييم في مخصص إعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

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

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

عند أعداد البيانات المالية الموحدة قامت الإدارة باتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند أعداد البيانات المالية الموحدة.

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

• تقييم نموذج الأعمال:

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم واختبار نموذج الأعمال. تحدد الشركة نموذج الأعمال على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف أعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارتها 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، أو إذا ما كانت غير ملائمة ما إذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييراً مستقبلياً في تصنيف تلك الموجودات.

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان:

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

شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

• إنشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر الائتمانية مماثلة:

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على أساس جماعي، يتم تجميع الأدوات المالية على أساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداء، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، 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 إنشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر الائتمان 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 تكراوح 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 افضل النماذج الملائمة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تتضمن افتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية:

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

• احتمالية التعثر:

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

• الخسارة عند التعرض:

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

النقد وما في حكمه

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

المستودع

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

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقرر عدم تحصيلها، يتم تكوين مخصص تدني مدينون عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

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.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

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، عنءها يتم عرض الفرق كإيرادات مستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة.

استثمارات في أراضي

الاستثمارات في أراضي هي عبارة عن أراضي يتم اقتنائها 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 إءارية.

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. 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.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

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

القروض

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

تكاليف الاقتراض

تكاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع، تتم رسميتها كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروف في السنة التي تكبدت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من المربحة والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها 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، وتؤخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المستدرك في قائمة الدخل الشامل للمجموعة عند دفعها. ويتم أخذ مخصص الالتزامات المترتبة على المجموعة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين في قائمة الدخل الشامل للمجموعة.

مخصص إجازات الموظفين

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية، 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 الإستهلاك السنوي	
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
٢%	الطاقة الشمسية

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 لمياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعراف 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 الشراخ للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

الاستثمار في الشركات الحليفة

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

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

مشاريع تحت التنفيذ

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

المخصصات

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

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

التقرير القطاعي

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

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 الإستهقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار 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 إدراجها ضمن قائمة الدخل الشامل.

عقود الإيجار

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

يتم الاعتراف بالإيجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل كلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة عقد الإيجار وذلك للحصول على معدل دوري ثابت للقائدة المستحقة على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة. يحتسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الانتاجي 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 أقل.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

المجموع	كرفانات	سيارات	ملاعب ومسابح	أثاث ولوازم مطبخ	مباني	برامج ومواقع إلكترونية	عدد وادوات	أجهزة حاسوب وبرامج	الات ومعدات	ثلاث وديكورات ومزروعات	الطاقة الشمسية	أراضي	٢٠٢١ التكلفة:
٢٢,٢٤٥,٧١٣	٣٣,٧١٢	١٣٨,٦٥٩	٧,٩٠,٧٤	٩٤,٤٦٦	٧,١٩٧,٨٠٧	٣,١٥٣	١,٧٥٩,٩٣٥	٢٩٣,٣١٣	١٠٣,٦١٢	١,٨٣٩,٦٣٣	-	١٠,٠٧٢,٣٤٩	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٢٢,٤٥٤	٢,٣٠٠	١١,٢٥٠	-	-	٣,٤٤٩	١,٣٥٠	-	-	٣,٩٧٠	٢٣٥	-	-	إضافات
٧٥٩,٩٣٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٧٥٩,٩٣٠	-	المحول من المشاريع
٢٣,٠٢٨,٠٩٧	٣٥,٩١٢	١٤٩,٩٠٩	٧,٩٠,٧٤	٩٤,٤٦٦	٧,٢٠١,٢٥٦	٤,٥٠٣	١,٧٥٩,٩٣٥	٢٩٣,٣١٣	١٠٧,٥٨٢	١,٨٣٩,٨٦٨	٧٥٩,٩٣٠	١٠,٠٧٢,٣٤٩	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
١,٨١٢,٠٩٣	١٠,٨٨٩	٦٩,٨٩٤	٦١,١٦١	١٥,٣٤٧	٣٤٥,٤٠٢	٣,١٥٣	٥٨٦,٨٩٤	١٧٩,٨٥٧	٧٧,٢٥٩	٤٩٢,٢٣٧	-	-	الاستهلاك المتراكم:
٦٤٨,٧١٧	١,٤٣٨	١٩,٢٠٢	١٤,١٨٣	١٣,٦٩٨	١٤٣,٩٥٦	٢٨٨	٢٦٣,٩٣٨	٤٧,٣٨٦	١١,٣٤٦	١١٨,٠٨٤	١٥,١٩٨	-	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٢,٤٦٠,٨١٠	١٢,٣٢٧	٨٩,٠٩٦	٧٥,٣٤٤	٢٩,٠٤٥	٤٨٩,٣٥٨	٣,٤٤١	٨٥٠,٨٣٢	٢٢٧,٢٤٣	٨٨,٦٠٥	٥٨٠,٣٢١	١٥,١٩٨	-	إستهلاكات
٢,٥٥٧,٢٨٧	٢٣,٥٨٥	٦٠,٨١٣	٦٣٣,٧٣٠	٦٥,٤٢١	٦,٧١١,٨٩٨	١,٠٦٢	٩٠٩,١٠٣	٦٦,٠٧٠	١٨,٩٧٧	١,٢٥٩,٥٤٧	٧٤٤,٧٣٢	١٠,٠٧٢,٣٤٩	الرصيد في ٣١ كانون الأول
													القيمة التقديرية كما في ٣١ كانون الأول

شركة الشراع للتطوير العقاري وإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٠	الثلاث وديكرات	الات ومعدات	اجهزة متنوعة	عدد وادوات	برامج ومواقع الكترونية	المجموع
التكلفة:						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١٠,٦٥١	٨,٧٠٧	٦٦,٢٦٤	٣٤٩	٣,١٥٣	٨٩,١٢٤
إضافات	-	-	-	-	-	-
استيعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	١٠,٦٥١	٨,٧٠٧	٦٦,٢٦٤	٣٤٩	٣,١٥٣	٨٩,١٢٤
الإستهلاك المتراكم:						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٧,٥٧٣	٨,٧٠٥	٥٩,٧٣٢	٣٤٥	٣,١١٥	٧٩,٤٧٠
استهلاكات	٢,٦٢٧	-	٣,٠٣٣	-	٣٨	٥,٦٩٨
استيعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	١٠,٢٠٠	٨,٧٠٥	٦٢,٧٦٥	٣٤٥	٣,١٥٣	٨٥,١٦٨
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٤٥١	٢	٣,٤٩٩	٤	-	٣,٩٥٦

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٥- موجودات غير ملموسة

٢٠٢١	٢٠٢٠
٦,٤٩١	٩,٧٣٧
٦,٤٩١	٩,٧٣٧

حق استخدام موجودات*

* حق استخدام الموجودات / التزامات عقود الإيجار

٢٠٢١	٢٠٢٠
٣٣,٥٧٣	١٢,٩٨٣
(١١,١٩٢)	(٣,٢٤٦)
(١٥,٨٩٠)	—
٦,٤٩١	٩,٧٣٧

حقوق الاستخدام:

الرصيد كما في ١ كانون الثاني
مصرفوف اطفاء حق استخدام موجودات
إستبعاد
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

التزام عقود الإيجار:

٣٥,٣٩٠	١٣,٥٤٧
١,٣٤٤	١,٢٩٥
(١٣,٤٥٤)	(٤,٢٣٣)
(١٥,٨٩٠)	—
٧,٣٩٠	١٠,٦٠٩

الرصيد كما في ١ كانون الثاني
مصرفوف فوائد التزام عقد إيجار
المدفوع خلال السنة
إستبعاد
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

والتي منها:

٣,٥٢٧	٢,٩٣٨
٣,٨٦٣	٧,٦٧١
٧,٣٩٠	١٠,٦٠٩

التزامات عقد إيجار متداولة
التزامات عقد إيجار غير متداولة

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٦- إستثمارات في أراضي

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	١٦,٤٦١,٩٥٤	إستثمارات في أراضي بموجب عقود إيجار تمويلي *
٦,١٩٥,١٥٧	٨,٢٨٤,٣٧٣	إستثمارات في أراضي **
-	(٢٩,٩٧٣)	مخصص تدني تقييم أراضي
٦,١٩٥,١٥٧	٢٤,٧١٦,٣٥٤	

* إستثمارات في أراضي بموجب عقود استئجار تمويلي

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	٦,٠٨٧,٨٠٨	الرصيد في بداية السنة
-	٧٢٤,٤٠٢	تحسينات وتكاليف تمويل خلال السنة
-	٩,٤٦٥,٧٣٣	أراضي مستأجرة تمويلياً خلال السنة *
-	١,٠٣٨,١٣٠	المحول من أراضي معدة للبيع **
-	(٨٥٤,١١٩)	كلفة أراضي مبيعة
-	١٦,٤٦١,٩٥٤	الرصيد في نهاية السنة

قامت شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطعة أراض رقم ٣٥ حوض ابو ركة رقم ٢٣ من قرية الفحيص من مديرية أراضي السلط وذلك بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠١٩ بقيمة ١,١٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

* يمثل هذا البند جزء من قيمة الأراضي العادلة مع العلم أن القيمة الدفترية في سجلات الشركة بلغت ٦,١٦٥,١٨٤ دينار أردني والتي تم تحويلها لمجموعة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الأصول المشار إليها في إيضاح رقم (٢٦)، حيث قامت المجموعة بإعادة استئجار هذه الأراضي بموجب عقود تأجير تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي وكما هو موضح في إيضاح رقم (١٥).

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

هذا ويتضمن أراضي تم بيعها لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) كما يلي:

- ١- أرض الفحيص -حصلون الشرقي قطعة رقم (٣٥٣) ومساحة ٨,٢٩٦ م^٢ وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس.
- ٢- أرض الفحيص -حصلون الشرقي قطعة رقم (٢٦٤) ومساحة ١٠,٣٦٨ م^٢ وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس.
- ٣- أرض وادي السير - الكرسي تتكون من ستة قطع وهي ذوات الارقام (١٦٩٢، ١٦٩٣، ١٦٩٤، ١٦٩٥، ١٦٩٦، ١٦٩٧) ومساحة اجمالية ١٣,٤٤١ م^٢ وتقع القطع في وادي السير الكرسي.
- ٤- من ضمن الاستثمارات في الأراضي التي تم بيعها خلال السنة لشركة للاستثمار والتطوير العقاري مبلغ ٣,٤٠٩,٩٠٠ دينار أردني تمثل أراضي مقابل أمانات معلقة على شرط (إيضاح -١٨).

**يمثل هذا البند كلفة الأراضي التي تم بيعها من شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري لصالح شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري (شركات تابعة مملوكة ١٠٠%) بموجب عقد استئجار تمويلي عن طريق بنك صفوة الاسلامي.

بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستأجرة تمويلاً ٩,٠٦٠,٧٧٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠٢٠: ٧,٢٠٧,٣٠٠ دينار أردني والتي تخص الأراضي كما في بدايه السنه).

٧- مشاريع تحت التنفيذ

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	٣,٨٥٨,٠٠٠	أراضي
٣١,٠٠٠	١٣,١٥٨,٥٢٣	تكاليف إنشاءات
٣١,٠٠٠	١٧,٠١٦,٥٢٣	

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣١,٠٠٠	١٧,٣٢٩,٧٣٦	الرصيد في بداية السنة
-	٤٤٦,٧١٧	إضافات
-	(٧٥٩,٩٣٠)	المحول الى الممتلكات والمعدات
٣١,٠٠٠	١٧,٠١٦,٥٢٣	الرصيد في نهاية السنة

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

يمثل هذا البند في معظمه كلفة أراضي وأعمال التصميم والإنشاءات والمصاريف المباشرة الأخرى لغاية تنفيذ مشروع البرج التجاري الخاص بشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بموجب عقد استئجار تمويلي لقطعة أرض مع شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٤ أيلول ٢٠٠٨. إن الأرض والمشروع المقام عليها مرهون لصالح البنك الإسلامي الأردني مقابل التسهيلات الممنوحة لشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة).

تبلغ الكلفة المتوقعة لإنهاء مشروع برج الديرة ١,٣٧٨,٣٤٧ دينار أردني ويتوقع الانتهاء منه خلال سنة ٢٠٢٢.

بلغت القيمة العادلة للمشروع ١٩,٠٧٣,١٢٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وفقاً لمؤسّس تقييم خبيرين عقاريين معتمدين (٢٠٢٠: ١٨,٧٦٥,٨٢٥ دينار أردني).

٨- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٠	٢٠٢١
—	٦٣,٠٦٣
—	٦٣,٠٦٣

أسهم غير متوفر لها أسعار سوقية *

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٩- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	٦,٨١٧	مصاريف مدفوعة مقدما
-	٨,٢٢٩	ذمم موظفين
-	٧٩,٩٠٠	تأمينات كفالات
-	٤٣٩,١٢٩	دفعات مقدمة للموردين
-	٧٦٨,٠٤٢	أمانات ضريبة الدخل
-	٤٧٩,٠٩١	محتجزات
-	٧,٥٧٤	دفعات على حساب الإستثمار
٦٣٦	١,٩٧٣,٢٤٨	تأمينات مستردة
-	٤,٨٢٨	أمانات ضريبة مبيعات
٦,٣٢٢	٥٩,٩٣١	أرصدة مدينة أخرى
-	(٤٦,٥٧١)	مخصص ذمم مدينة أخرى
٦,٩٥٨	٣,٧٨٠,٢١٨	

١٠- المخزون

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	٢١١,٩٨٦	طعام وشراب
٨,٠٨٨	٢٢٦,٨٩٤	مواد إنشائية
-	(٨,٠٨٨)	مخصص تدني بضاعة بطينة الحركة
٨,٠٨٨	٤٣٠,٧٩٢	

١١- عقارات معدة للبيع

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٤٢,٥٠٩	٢٤٢,٥٠٩	قلل
٣,٥٦٧,٤٣٥	١٦,٥٦٢,٦٥٦	أراضي*
(٦٨٠,٤٢٨)	(٥,٣٠٦)	مخصص تدني أراضي
٣,١٢٩,٥١٦	١٦,٧٩٩,٨٥٩	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

* هناك ٣ قطع أراضي وشقتين مملوكة للمجموعة تم بيعهم خلال الأعوام ٢٠١٨ و ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٥٨٠,٤٩١ 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.

إن تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي:

الرصيد في بداية السنة (الشركة التابعة)	١٦,٨٦٣,٠٣٧
تحسينات	١٣,٨٦٢
المحول الى ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي	(١,٠٣٨,١٣٠)
كلفة أراضي مبيعة	(١,٣٣٧,٧٤٠)
كلفة أراضي مشتراة **	٢,٠٦١,٦٢٧
الرصيد في نهاية السنة	١٦,٥٦٢,٦٥٦

** يمثل هذا البند كلفة الأراضي والتي لم يتم التنازل عنها لصالح مجموعة الديرة للاستثمار و التطوير العقاري من قبل شركة الشراع للاستثمار والتطوير العقاري بموجب اتفاقية مبادلة الأصول حيث قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٧ كانون الأول ٢٠٢٠ بتوقيع اتفاقية مبادلة أصول والتنازل عن حصتها البالغة ٤٩% في الشركات الحليفة لصالح شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن التي تملك ما نسبته ٥١% من تلك الشركات، مقابل حصولها على قطع أراضي من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات، تم السير بتنفيذ بنود الاتفاقية خلال الربع الثالث من سنة ٢٠٢١ وتم استكمال نقل ملكية الأراضي خلال السنة من خلال شركة الإطلالة للإستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة ١٠٠%) باستثناء ٣ قطع بلغت قيمتها ٢,٠٦١,٦٢٧ دينار أردني حسب القيمة العادلة مع العلم أن القيمة الدفترية في سجلات شركة الشراع للاستثمار والتطوير العقاري بلغت ٢,٨٨٧,٠٠٧ دينار أردني ، وبتاريخ ٣ آب ٢٠٢١ قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بالتنازل عن كامل حصة ملكيتها بالشركات الحليفة وعلى أن يتم نقل ملكيتها خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٢.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

تفاصيل كلفة الأراضي المشتراة هي كما يلي:

١- أرض ناعور زبود وسيل حسبان قطعة رقم (٢٣٢) ومساحة ٢١٤١,٤٩٥ م^٢ وتقع في منطقة زبود وسيل حسبان وبناء على خبراء العقار المعتمدين تبين ان القيمة السوقية لأرض ناعور -زبود وسيل حسبان قطعة رقم (٢٣٢) اقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٩٥,٥٠٦ دينار أردني مما أدى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥، وتم رهن الأرض مقابل تسهيلات بنكية من بنك الاتحاد.

٢- أرض سلطة وادي الاردن قطعة رقم (٩٥) ومساحة ١,٩٨٠ م^٢ وتقع في منطقة الغور / البحر الميت وهي مسجلة بإسم احد اعضاء مجلس الادارة السابقين حيث قام عضو مجلس الادارة السابق بمخاطبة سلطة وادي الاردن بخصوص تحويلها بإسم الشركة، الا انه لم تتم الموافقة على نقل الملكية وفقا لكتاب سلطة وادي الاردن المؤرخ في ٢٤ اذار ٢٠١١ حيث ان قانون سلطة وادي الاردن يحظر تسجيل الاراضي بأسماء الشركات بل بأسماء افراد، وبتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١٦ قام العضو السابق بالتنازل لرئيس مجلس الادارة السابق ورئيس مجلس الادارة الحالي وبنفس التاريخ تم عمل إقرار وتعهد من قبل رئيس مجلس الادارة السابق بالتنازل عن قطعة الأرض لصالح الشركة لحين زوال المانع التنظيمي والقانوني، وفي حال بيعها تكون لصالح الشركة.

وبناء على خبراء العقار المعتمدين ان القيمة السوقية لأرض سلطة وادي الاردن - المشروع اقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٢٦٨,١٦٤ دينار أردني مما أدى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام ٢٠١٥.

٣- أرض ناعور المشقر قطعة رقم (٣) وتقع في قرية المشقر وهي عبارة عن أرض مشتركة حيث أن حصة الشركة تبلغ ٢,٥٧٥ حصة من أصل ٤,٩٤٤ أي ما يعادل ١٢٢,٤٨٧ م^٢ من أصل المساحة الكلية والبالغة ٢٣٥,١٧٥ م^٢ حيث أن هذه القطعة خارج التنظيم.

من ضمن الأراضي أعلاه مبلغ ٢,٢١٨,٣٥٧ دينار أردني تمثل أراضي مقابل أمانات معلقة على شرط (إيضاح -١٨).

بلغت القيمة العادلة للأراضي ٢١,٤٣٠,٠٩٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين (٢٠٢٠: ٢٧,٢٣٣,٦٢٥ دينار أردني).

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

١٢- مدينون وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	٧٢٦,٣٦١	مدينون
-	٢٣١,٤٠٢	شيكات برسم التحصيل
٨٦,٠٠٠	٥٤٢,٣٦٢	أوراق قبض
٦٨,٧٨٤	٣٠٨,٤٣٠	ينزل: شيكات برسم التحصيل وأوراق قبض - طويله الأجل
١٧,٢١٦	١,١٩٠,٦٩٥	

١٣- النقد وما في حكمه

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٦٨	٣٦,٤٢٤	نقد لدى البنك
-	١,٣٧٣	نقد في الصندوق
١٦٨	٣٧,٧٩٧	

١٤- قروض

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	١٥,٣٤٣,٣٠٦	قروض بنك المال الأردني *
-	٥٨٧,٥٠٠	تسهيلات إئتمانية بالمرابحة-بنك الإسلامي الأردني **
-	٩٢١,١١٧	تسهيلات إئتمانية بالمرابحة -بنك صفوة الإسلامي ***
-	١٦,٨٥١,٩٢٣	
-	٣,٤١١,٨٦٧	ينزل: الجزء قصير الاجل
-	١٣,٤٤٠,١٥٦	الجزء طويل الاجل

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

* حصلت شركة عمان المتطورة للإستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠١٧ على قرض من بنك المال الأردني بقيمة ١٦,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبفائدة ٦.٥% سنوياً وبدون عمولة وذلك لتمويل شراء قطعة الأرض رقم (١٢٠٠) حوض الغباشة من أراضي جنوب عمان قرية الياودة والمباني المقامة عليها، وهي بكفالة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري ورهن قطعة الأرض، على أن يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٩٠ قسط قيمة كل قسط ٢٣٠,٠٥٠ دينار أردني شاملة الفوائد.

حصلت شركة عمان المتطورة للإستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠٢١ على قرض من بنك المال الأردني بقيمة ٧٠٣,٠٠٠ دينار أردني وبفائدة ٤.٧٥% سنوياً وبدون عمولة وذلك لتمويل مشروع الطاقة المتجددة المقام في نادي ديونز السياحي وذلك بكفالة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري، يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٧٨ قسط قيمة كل منها ٩,٠٠٠ دينار أردني بالإضافة الى الفائدة.

** التسهيلات الائتمانية بالمرابحة

٢٠٢١

قصيرة الأجل	طويلة الأجل
٤١٣,٥٦٢	١٧٣,٩٣٨
٤٨١,٨٢٥	٤٣٩,٢٩٢
٨٩٥,٣٨٧	٦١٣,٢٣٠

البنك الإسلامي الأردني
بنك صفوة الإسلامي

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

*** حصلت شركة عمان المتطورة للإستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠١٧ على وكالة أساس لتمويل استيراد بضاعة على أساس كل من حساب المفتوح أو/ الاعتماد المستندي و/ أو مستندات الشيكات برسم التحصيل بسقف ٢ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار أردني وذلك للقيام بأعمال صيانة وتطوير وتشغيل مباني نادي ديونز السياحي حيث يتم تسديد كل عملية تمويل ضمن السقف الممنوح خلال ٥ سنوات بموجب ١٠ أقساط نصف سنوية وذلك بضمان الرهن العقاري من الدرجة الأولى بمبلغ ٢ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار أردني على قطعة الأرض رقم (٣٦) حوض أبو ركية رقم (٢٣) من أراضي السلط وبالكفالة الشخصية للسيد محمد يوسف الطراونة وكفالة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري، وعلى أن تقوم شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري بتسديد التمويل الممنوح بجميع مستحقاته وفوائده.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

١٥- التزامات عقد تأجير تمويلي

٢٠٢١		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	بنك صفوة الإسلامي
٧,٨١٧,٠٣٤	١,١٦٨,٩٩٢	

قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطعة أراض رقم ٣٥ حوض ابو ركة رقم ٢٣ من قرية الفحيص من مديرية اراضي السلط وذلك بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠١٨ بقيمة ١,١٠٠,٠٠٠ دينار، ولمدة خمسة سنوات متضمنة فترة سماح ٦ أشهر (مدفوعة العائد).

قامت شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عدة عقود استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطع أراضي خلال سنة ٢٠٢١ بقيمة ٨,٨٣٣,٣٠٦ دينار بكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.

١٦- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢١	٢٠٢٠	
٦٢٤,٨٨٢	١١٣,٢٦٠	مصاريف مستحقة
٣٧٤,٠٣٨	-	إيرادات مؤجلة
٢٨٢,٠٣٣	-	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع أراضي
٨٠,١٦٩	١٧٥	امانات مساهمين
٤٥,٥٩٢	٥,٢٠٥	امانات ضريبة دخل
٢١١,٤٤٣	٩,٣٥٣	امانات ضمان اجتماعي
١٣٠,١١٠	-	مخصص التزامات محتملة
٣,١٠٠	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
١٦٧,٩٢٠	-	مخصص ضريبة الدخل
١٧,٥٣٥	-	بدل خدمات
١١٥,٢٤٢	-	محتجزات مقاولين
٦,٧٧٣	٤,٤٦٥	أخرى
٢,٠٥٨,٧٢٧	١٣٢,٤٥٨	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يبيع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

١٧- ذمم دائنة وتمويل على الهامش وشيكات آجلة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	١,٧٤٣,٠٩٩	ذمم دائنة
٦٨١,٣٤٧	٧٣٤,٤٠٤	ذمم تمويل الهامش
-	١,٠٥٩,٨٦٨	شيكات آجلة قصيرة الاجل
-	٦٣,٨٧٩	ينزل: شيكات آجلة طويلة الاجل
٦٨١,٣٤٧	٣,٤٧٣,٤٩٢	

١٨- الأمانات المعلقة على شرط

كما هو مشار في إيضاح رقم (١) فإن هذا البند يمثل أراضي تمتلكها الشركة وهي مشروطة بأن يتم تحويلها إلى حقوق الملكية عند بيعها بعد موافقة هيئة الأوراق المالية عليها وتفصيلها على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٦,٠٢٥,٤١٨	٥,٩٤١,١٩٠	رصيد الأراضي غير المباعة بداية المدة
٨٤,٢٢٨	٥,٦٢٥,٢٥٧	ينزل: الأراضي المباعة خلال السنة
٥,٩٤١,١٩٠	٣١٥,٩٣٣	الأراضي غير المباعة نهاية المدة *
٧٦,٧٤٣	٥,٧٠٢,٠٠٠	رصيد الأراضي المباعة غير المحولة الى رأس المال
٨٤,٢٢٨	٨٤,٢٢٨	رصيد الأراضي المباعة المحولة الى رأس المال- غير جاهزة للتحويل
٦,١٠٢,١٦١	٦,١٠٢,١٦١	

* فيما يلي تفصيل هذا البند:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣١٥,٩٣٣	٣١٥,٩٣٣	أراضي مقام عليها قلل
٥,٦٢٥,٢٥٧	-	إستثمارات في الأراضي
٥,٩٤١,١٩٠	٣١٥,٩٣٣	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

١٩- الأرباح القابلة للتوزيع

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(١,٥٢٥,٠٨٥)	٣,١٧٤,٠٢٥	أرباح مدورة
-	-	ينزل: الأرباح المدورة غير المتحققة
(١,٥٢٥,٠٨٥)	٣,١٧٤,٠٢٥	أرباح مدورة / (خسائر متراكمة)
-	٣,١٧٤,٠٢٥	الربح القابل للتوزيع

٢٠- الاحتياطات

الاحتياطي الإجمالي

نماشياً 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 كأصلبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي إطفاء خسائرها من المبالغ المجمعة في حساب الاحتياطي الإجمالي على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

الاحتياطي الاختياري

نماشياً 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 بناءً 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 كأصلبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٢١ - الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٩٦,٠٠٠	١١,٣٨٠,٣٥٧	إيرادات مبيعات أراضي
-	٢,٣٢٣,٧٢٦	إيرادات مشاريع تطوير أراضي
-	١,٠٦٤,٤٨٦	إيرادات خدمات
٩٦,٠٠٠	١٤,٧٦٨,٥٦٩	

٢٢ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٩٣,٠٢٦	١١,٣٩٨,٨٣٢	تكلفة إيرادات مبيعات أراضي
-	٢,٣٧٩,٥١٧	تكلفة إيرادات مشاريع تطوير أراضي
-	١,٣٩٤,٢٤٢	تكلفة إيرادات خدمات
٩٣,٠٢٦	١٥,١٧٢,٥٩١	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٢٣- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٨,٢٠٧	٦٠٢,٢٠٧	رواتب وأجور وملحقاتها
-	٨,٥٨٨	هاتف وريدواترنت
١٥,٢٢٧	١٤٩,١١٣	رسوم واشتراكات ورخص حكومية
١٦,٦٢٧	٨٠,٠٤٥	أتعاب مهنية
١,٠١٧	٣٣,٧٧٨	إيجار
-	٥,٣٦٨	قرطاسية ومطبوعات
-	٧,٣٨٦	مياه وكهرباء
-	٢,٦٧١	مصاريف سيارات
٥,٦٩٨	٣٤,٣٧٩	استهلاكات
٢٧,١٢١	١١٣,٦٨٣	بدل تنقلات
٢,٢٧٣	١٣,٤٥٩	صيانة
٨٢٥	١,٥١٧	دعاية وإعلان
-	٤,١٤٥	ضيافة ونظافة
-	٢,٣٢٩	تبرعات
-	١١,٨٤٣	عمولات وخصومات
-	٥,٥٥١	مصاريف مالية
٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	مكافآت
٤,١١٥	٧٦,٥٩٧	متنوعة
٩٣,١١٠	١,١٥٤,٦٥٩	

٢٤- المصاريف البيعية والتسويقية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	٢٣,٠٧٧	رواتب وأجور
-	٢,٦٩٥	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
-	٢,٥١٣	دعاية وإعلان
-	٥,٥٦٣	أنشطة ترفيهية
-	٨٨	أخرى
-	٣٣,٩٣٦	

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٢٥- تملك شركة تابعة

قامت شركة الشراع للتطوير والإستثمارات العقارية بتاريخ ٤ آب ٢٠٢١ بتملك ما نسبته ٣٩,٧٢% من حقوق المساهمين قبل حقوق الأقلية لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري وذلك على مرحلتين حيث رفعت الشركة نسبة تملكها من ١٢,٠٤% إلى ٣٩,٧٥% مع العلم أن نسبة التملك انخفضت إلى ٣٩,٧٢% خلال فترة ما بعد تاريخ التملك، بناءً على إتفاقية مبرمة مع شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري وشركة بيت التمويل الكويتي وشركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري يتم بموجبه التنازل عن أسهم شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري والبالغة ١١,٢٥٠,٠٠٠ سهم المملوكة من قبل شركة التمويل الكويتي وشركة سوسنة الخليج للتطوير والإستثمار العقاري مقابل تنازل شركة الشراع للتطوير والإستثمارات في أراضيها بقيمة ٩,٠٥٢,١٩١ دينار أردني لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري مع العلم أنه قد تم إحتجاز ١٥٠,٠٠٠ سهم من قبل هيئة الأوراق المالية بسبب إمتلاك شركتي التمويل الكويتي وسوسنة الخليج مقاعد عضوية في مجلس الإدارة، هذا وقد تم إعتبار شركة الديرة (شركة تابعة) وذلك لوجود السيطرة الإدارية والتأثير الهام ووجود أعضاء مجلس إدارة مشتركين في كلتا الشركتين شركة الديرة وشركة الشراع وذلك تبعاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (١٠).

٥٤,٢٩٦,٧٠٩	صافي قيمة الموجودات للشركة التابعة
٢١,٥٨٣,٠٠٤	حصة الشركة من صافي قيمة الموجودات للشركة التابعة
٦,٦٨٧,٦٢٢	تكلفة الإستثمار قبل التملك
٨,٦٩٤,٣٦٤	إضافات
١٥,٣٨١,٩٨٦	تكلفة الإستثمار كما ٤ آب ٢٠٢١
(١٦٧,٨٦٥)	حصة الشركة من إحتياطي القيمة العادلة لشركة تابعة
(٥٧١,٢١٧)	حصة الشركة من خسائر شركة الديرة خلال الفترة
١٤,٦٤٢,٩٠٤	تكلفة الإستثمار بتاريخ التملك
٦,٩٤٠,١٠٠	أرباح تملك شركة تابعة

* بناءً على فرضيات ومنهجيات التقييم المستخدمة في تقييم الأصول والنشاط التشغيلي فإن القيمة السوقية العادلة لكامل حقوق الملكية لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) كما في ٣٠ ايلول ٢٠٢١ تقدر ما بين ٥٦,٢٢٩,٨٣٢ دينار اردني و ٦٠,٩٠٠,١٥٩ دينار اردني .

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٢٦- صافي خسائر مبادلة أصول

بلغت صافي الخسائر المتحققة نتيجة مبادلة الأصول ما قيمته ٧١٥,٣٩١ دينار أردني.

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	(١٣,٤٦٠,٤٩٣)	قيمة الاستثمار بالشركات الحليفة لمجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المتمثل عنها
-	١١,٥٢٧,٣٦٠	القيمة العادلة للأراضي التي حصلت عليها مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
-	١,٢١٧,٧٤٢	صافي أثر التسويات لإتمام عملية التبادل
-	(٧١٥,٣٩١)	

٢٧- أسهم الخزينة

تعود ملكية أسهم الخزينة إلى شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وعددها ٣٩٠,٠٤٠ سهم تكلفتها ٢١٠,٧٢٤ دينار أردني، علماً بأن هذه الأسهم لا تتمتع بحق في الأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق في التصويت في اجتماعات الهيئة العامة للشركة، علماً بأن هذه الأسهم كانت مملوكة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (الشركة التابعة) قبل حدوث عملية استحواذ شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات على شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (الشركة التابعة).

٢٨- ضريبة الدخل

انهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٩ اما بالنسبة لعام ٢٠٢٠ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائره ضريبه الدخل والمبيعات ولم تتم مراجعتها حتى تاريخ اعداد القوائم الماليه الموحده .

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

٢٩- الوضع القانوني للشركة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة وشركاتها التابعة:

بلغت قيمة القضايا المرفوعة من قبل الغير الشركة وشركاتها التابعة بقيمة ٨٦,٣٣٥ دينار أردني.

- ملخص القضايا المرفوعة من قبل الغير على الشركة:

بلغت قيمة القضايا المرفوعة من قبل الغير الشركة وشركاتها التابعة بقيمة ٨٢١,١٤١ دينار أردني.

٣٠- الادوات المالية

القيمة العادلة

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

المستوى الأول: 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.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر			
-	٦٣,٠٦٣	-	٦٣,٠٦٣
-	٦٣,٠٦٣	-	٦٣,٠٦٣
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠			
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 إدارة 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 رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢٠.

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.

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 رأس مال الشركة لا يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية من خلال إصدارات دين جديدة.

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
(بالدينار الأردني)

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.

٣١- أثر انتشار فيروس كورونا (كوفيد- ١٩) على الشركة

إن حدث انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد- ١٩) في مطلع عام ٢٠٢٠ وتفشيه في عدة مناطق جغرافية حول العالم مسبباً اضطرابات للأنشطة الاقتصادية والأعمال. تعتقد الشركة أن هذا الحدث لا يؤثر على أي تغييرات جوهرية في المركز المالي للشركة، وعليه فإن الشركة لا تتوقع حدوث آثار جوهرية على عملياتها في المملكة والتي تمثل إجمالي عملياتها، وذلك في حال عودة الأمور إلى طبيعتها ما بعد مرحلة (كوفيد- ١٩).

إن الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع وتزويد أصحاب المصالح بالتطورات وفقاً لما تتطلبه الأنظمة واللوائح. وفي حال حدوث أي تغييرات جوهرية في الظروف الحالية، سيتم تقديم إفصاحات إضافية أو إقرار التعديلات في القوائم المالية للشركة للفتترات اللاحقة.

٣٢- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٤ آذار ٢٠٢٢ وتمت الموافقة على نشرها.

٣٣- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٠ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٢١.

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AND CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S
REPORT
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND CERTIFIED PUBLIC
ACCOUNTANT'S REPORT**
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021

INDEX	PAGE
Independent Certified Public Accountant's Report	1 – 4
Consolidated Statement of Financial Position	5
Consolidated Statement of comprehensive income	6
Consolidated Statement of Owners' Equity	7
Consolidated Statement of Cash Flows	8
Notes to the Consolidated Financial Statements	9 – 38

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S REPORT

To the shareholders
Shira Real Estate Development and Investments Company

Report on auditing the Financial Statements

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Shira Real Estate Development and Investments Company (P.L.C), which comprise of the consolidated statement of financial position as of December 31, 2021, and the related consolidated statements of comprehensive income, consolidated Statement of owners' equity and consolidated statement of cash flows, for the year then ended, notes to the consolidated financial statements and 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 of December 31, 2021, and its financial performance and cash flows for the year then ended are in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis for Opinion

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

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

Key audit matters

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

Key auditing matters	Followed procedures within key audit matters
<p>Lands investments and Villas 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 has to perform test of impairment for the land investments and villas for sale in the financial position, and any impairment losses will be calculated in accordance with the impairment policy, in which the management estimates the impairment through an evaluation expert (if any), and due to its significance, it is considered an important audit risk.</p>	<p>Lands investments and Villas for sale</p> <p>The audit procedures included examining the control procedures used in the verification of existence and completeness of lands and villas through land and villas registration certificates, the impairment losses would be calculated in accordance with the impairment policy, and it was ascertained that there has been no decline in value after the impairment test through evaluating the management assumptions, taking in consideration the available external information about impairment risk of lands investments and villas for sale, also we evaluated the sufficiency of the company disclosure about the important estimations including the impairment of lands investments and villas for sale.</p>

Other information

The management is responsible for other information. Which includes other information reported in the annual report, but not included in the financial statements and our audit report on it.

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

Regarding our audit of the financial statements we are obliged to review these other information, and while that, we consider the compatibility of these information with their financial statements or with the knowledge that we gained through audit procedure or seems to contain significant errors. If we detected based on our audit, the existence of significant errors in the information, we are obliged to report this fact. Regarding this, we have nothing to report.

Other Matter

The audited financial statements were provided to us by another auditor of the subsidiary company Al-Deera Group for Investment and Real Estate Development as on December 31, 2021, and he issued his unqualified report.

Management and individuals responsible of governance about the financial statements

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

In preparing the Financial Statements, the 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 intend to liquidate the company or to cease operations or have no realistic alternative but to do so.

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

Certified public accountant responsibility

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

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Management.
- Conclude on the appropriateness of the Management's use of the Going Concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our Auditor's Report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated Financial Statements, including the disclosures, and 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

The Company maintains the appropriate accounting records, the accompanying consolidated financial statements and the consolidated financial statements in the report of the Board of Directors in accordance with the correct accounts records, and recommends that the General Assembly approve them.

Modern Accountants

Abdul Kareem Qunais
License No.(496)

Amman-Jordan

March 24, 2022

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون المعاصرون

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINARS)

	Note	2021	2020
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	4	20,567,287	3,956
Intangible Assets		82,500	-
Right of Use Assets	5	6,491	9,737
Investment in Lands	6	24,716,354	6,195,157
Construction in process	7	17,016,523	31,000
Investment in affiliated company		-	6,722,941
Financial assets Designated at fair value through other comprehensive income	8	63,063	-
Accounts receivable and cheques under collection	12	308,430	68,784
Total non-current assets		62,760,648	13,031,575
Current assets			
Prepaid expenses and other receivables	9	3,780,218	6,958
Inventories	10	430,792	8,088
Real estate held for sale	11	16,799,859	3,129,516
Accounts receivables, cheques under collection and short-term notes receivable	12	1,190,695	17,216
Cash and cash equivalents	13	37,797	168
Total current assets		22,239,361	3,161,946
TOTAL ASSETS		85,000,009	16,193,521
LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY			
Owners' equity			
Share Capital	1	10,569,457	10,569,457
Treasury shares	27	(210,724)	-
Statutory Reserve	20	812,434	290,311
Voluntary Reserve	20	6,111	6,111
Fair Value Reserve	12	(374,357)	(73,848)
Accumulated gain/losses		3,174,025	(1,525,085)
Total owners' equity		13,976,946	9,266,946
Non-controlling interest		32,712,064	-
Total owners' equity		46,689,010	9,266,946
Conditional deposits	18	6,102,161	6,102,161
Liabilities			
Non-Current liabilities			
Loans long-term	14	13,440,056	-
Deferred cheques Long-Term		63,879	-
finance lease obligations Long-term		7,817,034	-
lease obligations Long-term	5	3,863	7,671
Total Non-Current liabilities		21,324,832	7,671
Current liabilities			
Accrued expenses and other liabilities	16	2,058,727	132,458
Margin financing, Accounts payable and Deferred cheques	17	3,473,492	681,347
Lease obligations short-term	5	3,527	2,938
finance lease obligations short-term	15	1,168,992	-
Loans short-term	14	3,411,867	-
Banks overdraft		767,401	-
Total current liabilities		10,884,006	816,743
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		85,000,006	16,193,521

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
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2021	2020
Revenues	21	14,768,569	96,000
Cost of Revenues	22	(15,172,591)	(93,026)
Gross Profit		(404,022)	2,974
General and administrative expenses	23	(1,154,659)	(93,110)
Selling and Marketing Expenses	24	(33,936)	-
Margin financing Charges and Financial Expenses		(1,094,264)	(63,209)
Gain from the acquisition of a subsidiary	25	6,940,100	-
Company's share from net of owner equity for affiliated company		-	(208,735)
Realized losses from the sale of financial assets of an affiliated company		-	(32,011)
Realized losses from the sale of financial assets of an Subsidiary company		(17,704)	-
Net losses from Assets Swap	26	(715,391)	-
Amortization of the right to use an assets	5	(11,192)	(3,246)
Interest of lease obligations	5	(1,344)	(1,295)
Other Revenues and expenses		(59,597)	-
Profit / (Loss) for the year before income tax		3,447,991	(398,632)
Income tax and National Contribution		(164,282)	-
Profit / (Loss) for the year		3,283,709	(398,632)
Profit/(Loss) for the Year Attributable to:			
Equity holders of the parent company		5,221,233	(398,632)
Non-controlling interests		(1,937,524)	-
		3,283,709	(398,632)
Loss per Share:			
Loss per Share JD/Share		0,31	(0,04)
Weighted Average of Outstanding Shares		10,569,457	10,569,457

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
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2021	2020
Profit / (Loss) for the year		3,283,709	(398,632)
Other Comprehensive Income :		-	-
Total Net income transferred to Retained Earnings		3,283,709	(398,632)
Changes in fair value reserve		(300,509)	(11,112)
Total other Comprehensive Income for the year		2,983,200	(409,744)
Attributable to:			
Equity holders of the parent company		4,893,132	(409,744)
Non-controlling interests		(1,909,932)	-
		2,983,200	(409,744)

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF OWNERS' EQUITY

YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021

(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Share capital	Treasury Stocks	Statutory Reserve	Voluntary Reserve	Fair Value Reserve	Accumulated losses	Total Owner's Equity	Non-controlling interests	Total
Balance at January 1, 2020	10,569,457	-	290,311	6,111	(62,736)	(1,126,453)	9,676,690	-	9,676,690
Comprehensive income for the year	-	-	-	-	(11,112)	(398,632)	(409,744)	-	(409,744)
Balance at December 31, 2020	10,569,457	-	290,311	6,111	(73,848)	(1,525,085)	9,266,946	-	9,266,946
Treasury shares (27)	-	(210,724)	-	-	-	-	(210,724)	-	(210,724)
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	32,712,064	32,712,064
Transferred to Statutory reserve	-	-	522,123	-	-	(522,123)	-	-	-
Comprehensive income for the year	-	-	-	-	(300,509)	5,221,233	4,920,724	-	4,920,724
Balance at December 31, 2021	10,569,457	(210,724)	812,434	6,111	(374,357)	3,174,025	13,976,946	32,712,064	46,649,010

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
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	2021	2020
Operating Activities		
Profit / (Loss) for the year	5,221,233	(398,632)
Adjustments for Loss Before Income Tax:		
Depreciation and amortization	659,909	8,944
Company's share from net of owner equity for affiliated company	-	208,735
Provision of Slow-Moving Goods	8,088	-
Financing Cost	1,344	1,320
Financial Expenses and margin finance Expenses	1,094,264	
Changes in operating assets and liabilities :		
Right of Use Assets	(7,946)	-
Accounts receivables, cheques under collection and short-term notes receivable	(1,413,125)	-
Inventories	(430,792)	
Real estate held for sale	(16,557,350)	
Prepaid expenses and other receivables	(3,773,260)	(82,995)
Accrued expenses and other liabilities	1,926,269	11,859
Accounts payable and Deferred cheques	2,802,967	-
Net cash used in operating activities	(10,468,399)	(250,769)
Investing Activities		
Change in property and equipment	(21,212,048)	-
Financial assets designated at fair value through comprehensive income	-	104,690
Intangible Assets	(82,500)	-
Investment in affiliated company	6,722,941	-
Margin finance payables	53,057	44,112
Financial assets designated at fair value through other comprehensive income	(363,572)	-
Investment in lands	(15,634,190)	93,026
Construction in process	(16,985,523)	13,000
Net cash (used in) / available from investing activities	(47,501,835)	254,828
Financing Activities		
Bank overdrafts	767,401	-
Loans	16,851,923	-
Leases obligations	(3,219)	(2,938)
Treasury stocks	(210,724)	-
Non-controlling interests	32,712,064	-
finance lease obligations	8,986,026	-
Financial and margin expenses paid	(1,094,264)	-
Interest of lease obligations	(1,344)	(1,320)
Net cash available / (used in) from financing activities	58,007,863	(4,258)
Net change in cash and cash equivalents	37,629	(199)
Cash and cash equivalents, January 1	168	367
Cash and cash equivalents, December 31	37,797	168
None cash item :		
Transferred from Construction in process to property and equipment	759,930	-

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
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

1. ORGANIZATION AND ACTIVITY

The company was established and registered as a limited liability company in the Ministry of Industry and Trade with an Companies Supervisory Authority on July 15, 2004, under No. (9017). It was transformed into a Public Shareholding company and registered under number (417) on September 18, 2006.

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 Jordanian dinars to become (6) million Jordanian dinars, and that the amount of the capital Amortized of (14) million Jordanian dinars 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 Form 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 minutes of the extraordinary general assembly meeting of the company held on April 16, 2017, it was decided to Amortize the authorized and paid-up capital of the company by JD 3,328,382 by Amortizing the full accumulated losses balance as of December 31, 2016, and all procedures were completed on June 18, 2017, Accordingly, the authorized, subscribed and paid-up capital is 7,916,264 Jordanian dinars, divided into 7,916,264 shares, with a nominal value of Jordanian dinars per share.

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 JD 2,653,194 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 10,469,458 JD divided into 10,469,458 shares with a nominal value of JD 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 headquarter is in Amman.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

2. NEW AND AMENDED IFRS STANDARDS

New and revised standards and interpretations

The following new and revised Standards and Interpretations are not yet effective

IFRS 17 "Insurance Contracts"
(Including the June 2020 amendments to IFRS 17)

The amendments are applied retrospectively for annual periods beginning on or after January 1, 2023, unless it is impractical, in which case the modified retrospective approach or the fair value approach is applied.

Amendments to IFRS 10 and IAS 28: Sale or Sharing of Assets between an Investor and his Associate or Joint Venture

The effective date has not yet been set. Early application is allowed

Amendments to International Accounting Standard No.(1) Classification of Obligations as Current or Non-Current

The amendments apply retroactively to annual periods beginning on or after January 1, 2023, with early application permitted

Amendments to International Financial Reporting Standard No. (3) a reference to the framework of concepts

The amendments apply to business combinations that have an acquisition date on or after the beginning of the first annual period beginning on or after January 1, 2022. Early application is permitted if the entity applies all other updated references.

Amendments to International Accounting Standard No. (16) Property, Plant and Equipment - Proceeds before intended use

January 1, 2022, with early application permitted

Amendments to International Accounting Standard No. (37) Encumbered Contracts - Cost of Contract Fulfillment

January 1, 2022, with early application permitted

Annual Improvements to International Financial Reporting Standards 2018-2020

January 1, 2022, with early application permitted

International Financial Reporting Standard No. (1) – Implementation of International Financial Reporting Standards for the first time

IFRS 9 Financial Instruments

January 1, 2022, with early application permitted

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

International Financial Reporting Standard No. (16) Lease Contracts

There is no set effective date

International Accounting Standard No. (41) Agriculture

January 1, 2022, with early application permitted

Amendments to International Accounting Standard No. (1) Presentation of Financial Statements and Statement of Practice for International Financial Reporting Standards(2) Issuance of Relative Judgments, Disclosure of Accounting Policies

January 1, 2023, with early application permitted and applied retrospectively. The practice statement 2 amendments to IFRS do not contain an effective date or transitional requirements.

Amendments to International Accounting Standard No. (8) – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors - Definition of Accounting Estimates

January 1, 2023, early application allowed

Amendments to IAS No. (12) Taxes - Deferred taxes relating to assets and liabilities arising from a single transaction

January 1, 2023, early application allowed

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, interpolations, 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, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Preparation of Financial Statements

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

The Basis of preparation

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

The 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 are presented in Jordanian Dinar (JD) as this is the currency in which the majority of the Company's transactions are recorded.

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

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 consider all the relevant facts and circumstances which includes:

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

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

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

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

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

The consolidated financial statements as of December 31, 2021 includes the financial statements of the following subsidiaries:

Name of subsidiary	Place of registration	Registration year	Ownership percentage	The main activity
Majorca for Tourism and Agricultural Investments (Ltd)	HashemiteKingdom of Jordan	2018	100%	Investments in tourism and agricultural projects
Al Deira Group for Investment and Real Estate Development	HashemiteKingdom of Jordan	2006	39,72%	Other companies, building commercial, residential and industrial complexes, managing, owning, renting and leasing commercial complexes and financing subsidiaries and allied 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 changes 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 profit or loss 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)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Debt instruments at amortized cost or at FVTOCI

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 amortized cost or 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 transferred within equity.

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

Financial assets at FVTPL

Financial assets at FVTPL are:

- (i) assets with contractual cash flows that are not SPPI; or and
- (ii) assets that are held in a business model other than held to collect contractual cash flows or held to collect and sell; or
- (iii) assets designated at FVTPL using the fair value option.

These assets are measured at fair value, with any gains / losses arising on re-measurement recognized in profit or loss.

Fair value option: A financial instrument with a reliably measurable fair value can be designated as FVTPL (the fair value option) on its initial recognition even if the financial instrument was not acquired or incurred principally for the purpose of selling or repurchasing. The fair value option can be used for financial assets if it eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise from measuring assets or liabilities, or recognizing related gains and losses on a different basis (an "accounting mismatch").

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 and therefore no reclassifications were made.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Impairment

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Measurement of ECL

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

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

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

Credit-impaired financial assets

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

DE-recognition of financial assets

The Company de-recognizes 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 DE-recognition of a financial asset measured at amortized cost or 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 DE-recognition 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 understood definition of the grade of the investment.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(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 less allowance is included as part of the revaluation amount in re-evaluation 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.

The expenses are recognized in accrual basis.

Critical accounting judgments and key sources of estimation uncertainty

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

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

Critical judgments in applying the Company's accounting policies in respect of IFRS 9

Business model assessment:

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the SPPI and the business model test. The Company determines the business model at a level that reflects how Company's of financial assets 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 continues 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 stage 1 assets, or lifetime ECL assets for stage 2 or stage 3 assets. An asset moves to stage 2 when its credit risk has increased significantly since initial recognition. IFRS 9 does not define what constitutes a significant increase in credit risk. In assessing whether the credit risk of an asset has significantly increased the Company takes into account 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)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Establishing Company's of assets with similar credit risk characteristics

When ECLs are measured on a collective basis, the financial instruments are Company collected on the basis of shared risk characteristics (eg, 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 12month or lifetime ECLs but the amount of the ECLs changes because the credit risk of the portfolios differ.

Models and assumptions used

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

Key sources of estimation uncertainty in respect of IFRS 9

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

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

Probability of Default

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

Loss Given to Default

LGD is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, taking into account 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)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Accounts Receivables

Accounts receivable are stated at original amount less a provision for any uncollectable amounts. An estimate for impairment 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.

Constructions in Process

all the assets under construction that the entity is spending until they are ready to operate, and until the completion all the expenses are classified in the financial position as projects under construction, and when completed all the expenses are capitalized and transferred to the fixed assets.

Expenses

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

Intangible assets

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

Construction in process (Construction Companies)

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

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

Investment in Land

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

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Real estate held for sales

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

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

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

Due related parties

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

Loans

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

Property and Equipments

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

	<u>Annual depreciation rate</u>
Furniture and decorations	9% - 15%
Equipments and machinery	15%
Computers and Communications	10% - 35%
Tools	10%
Softwares and websites	20%
Buildings	2%
Kitchen tools and supplies	20%
Stadium and swimming pools	10%
Vehicles	15%
Caravans	10%
Solar Energy	2%

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Impairment test is performed to the value of the property and equipment that Presented in the 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 Statement of Financial Position, Gross Profit and loss.

Real Estate Investments

Lands investments are stated at cost (In accordance with IAS 40) the standard has given the company the choice of recording its investments at cost or at fair value, on the condition that there is no impediment to determine reliably the exact value of the investments, and the management has chosen to record the investments at cost.

Investment in affiliated company

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

The result of the assets, liabilities of the affiliated companies or joint ventures is shown by using the equity method except when the investment is classified as held for sale, in this case it will be calculated in accordance with IFRS no. (5), non-current assets held for sale and discontinued operations. According to the equity method the investment in affiliated company or joint venture is initially recognized in the 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.

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)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(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 assets are realized and liabilities settled simultaneously.

Income tax

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

Foreign currency translation

Foreign currency transaction are translated into Jordanian Dinars at the rates of exchange prevailing at the time of the transactions. Monetary assests 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 be included in the comprehensive income statement.

Lease contracts

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

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

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

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

4. PROPERTY AND EQUIPMENT

2021:	Lands	Solar Energy	Furniture, decorations and plants	Machinery and Equipments	Devices, and Programmes	Tools and Supplies	Programs and websites	Buildings	Kitchen Utensils and supplies	Playgrounds and swimming pools	Vehicles	Caravans	Total
Cost:													
Balance as of January 1	10,072,349	-	1,839,633	103,612	293,313	1,759,935	3,153	7,197,807	94,466	709,074	138,659	33,712	22,245,713
Additions	-	-	235	3,970	-	-	1,350	3,449	-	-	11,250	2,200	22,454
Transferred From Construction in Process	-	759,930	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	759,930
Balance as of December 31	10,072,349	759,930	1,839,868	107,582	293,313	1,759,935	4,503	7,201,256	94,466	709,074	149,909	35,912	23,028,097
Accumulated depreciation:													
Balance as of January 1	-	-	462,237	77,259	179,857	586,894	3,153	345,402	15,347	61,161	69,894	10,889	1,812,093
Depreciation	-	15,198	118,084	11,346	47,386	263,938	288	143,956	13,698	14,183	19,202	1,438	648,717
Balance as of December 31	-	15,198	580,321	88,605	227,243	850,832	3,441	489,358	29,045	75,344	89,096	12,327	2,460,810
Book value as of December 31	10,072,349	744,732	1,259,547	18,977	66,070	909,103	1,062	6,711,898	65,421	633,730	60,813	23,585	20,567,287

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

2020:	Furniture and decorations	Machinery, and equipment	Others devices	Tools and Supplies	Programs and websites	Total
Cost:						
Balance as of January 1	10,651	8,707	66,264	349	3,153	89,124
Additions	-	-	-	-	-	-
Disposal	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	10,651	8,707	66,264	349	3,153	89,124
Accumulated depreciation:						
Balance as of January 1	7,573	8,705	59,732	345	3,115	79,470
Depreciation	2,627	-	3,033	-	38	5,698
Disposal	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	10,200	8,705	62,765	345	3,153	85,168
Book value as of December 31	451	2	3,499	4	-	3,956

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

5. RIGHT OF USE ASSETS

	2021	2020
Right of use assets	6,491	9,737
	6,491	9,737

***RIGHT OF USE THE ASSETS / LEASE OBLIGATIONS**

	2021	2020
Statement of financial position		
Use Rights		
Balance as of January 1	33,573	12,983
Depreciation expense	(11,192)	(3,246)
Disposal	(15,890)	-
Balance as of December 31	6,491	9,737
Liabilities		
Obligation to lease contracts		
Balance as of January 1	35,390	13,547
Interest expense	1,344	1,295
Paid during the year	(13,454)	(4,233)
Disposal	(15,890)	-
Balance as of December 31	7,390	10,609

Divided to :

Current leases obligations	3,527	2,938
Non- Current lease obligations	3,863	7,671
	7,390	10,609

6. INVESTMENT IN LANDS

	2021	2020
Investments in land by finance lease contracts*	16,461,954	-
Investments in Lands **	8,284,373	6,195,157
Provision of Impairment in Land	(29,973)	-
	24,716,354	6,195,157

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

Investments in land by finance lease contracts Details As Follows:

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

	2021	2020
Balance as of January 1	6,087,808	-
Improvements and financing costs during the year	724,402	-
Financially leased lands during the year*	9,465,733	-
Transferred from land held for sale**	1,038,130	-
Cost of lands sold	(854,119)	-
Balance as of December 31	16,461,954	-

Al-Deera For Investment and Real Estate Development Company signed a financing lease contract with Safwa Islamic Bank for the purpose of financing the purchase of land plot No. 35, Abu Rukba No. 23 of the village of Fuheis from the Lands of Salt, on October 17, 2019 at a value of 1,100,000 Jordanian dinars.

*This item represents part of the Fair Value of lands, knowing that the book value in the company's records amounted to 6,165,184 Jordanian dinars, which was transferred to the Al-Deera Investment and Real Estate Development Company group from Al-Sheraa Real Estate Development and Investments under the Assets swap agreement referred to in Note No. (26), where The group has leased back these lands under finance lease contracts with Safwa Islamic Bank and as explained in Note No. (15).

Which Includes the Lands Acquired by Al Dera for Investments and Real-Estate Development(Subsidiary Company) as follows:

1- Fuhais - Hsalon east land Plot No. (353) and an area of 8,296 m2 and is located to the south-west of the suburb of Fardus,

2- Fuhais - Haslon east land Plot No. (264) and an area of 10,368 m2 and is located to the south-west of the suburb of Fardus.

3- Wadi Al-Sir - Al-Kursi land consist of six plots which are numbered (1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697) with a total area of 13,441 m2.

4-It includes the investments in lands that were sold during the year to al Sherara real estate investment and development company, the amount of 3,409,900 Jordanian dinars represents lands in exchange for Conditional Deposits (Note-18).

**This item represents the cost of the lands that were sold by Al-Saqi Real Estate Investment and Development Company to Al-Etlaleh Investment and Real Estate Development Company (100% owned subsidiaries) under a finance lease contract through Safwa Islamic Bank.

The fair value of the financially leased lands amounted to 19,060,773 Jordanian dinars as of December 31, 2021, according to the average evaluation of two accredited real estate experts. (2020: 7,207,300 Jordanian dinars which is related to lands at the beginning of current period).

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

7. CONSTRUCTION IN PROCESS

	2021	2020
Lands	3,858,000	-
Construction costs	13,158,523	31,000
	<u>17,016,523</u>	<u>31,000</u>

The details of Construction in process are as follows:

	2021	2020
Balance as of January 1	17,329,736	31,000
Additions	446,717	-
Transferred to property plant and equipment**	(759,930)	-
Balance as of December 31	<u>17,016,523</u>	<u>31,000</u>

Most of this item represents the cost of land, design and construction work and other direct expenses until the implementation of the commercial tower project of the Al-Deera Tower for Investment and Real Estate Development Company under a financial lease contract for a land with the Al-Deera Investment and Real Estate Development Company on September 4, 2008.

The land and the project built on it are mortgaged to the benefit of the Jordan Islamic Bank in return for the facilities granted to the Al-Deera Tower for Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary company).

The expected cost to complete the Dera Tower project is 1,378,347 Jordanian dinars, and it is expected to be completed during 2022.

The fair value of the project amounted to 19,073,125 Jordanian dinars as of December 31, 2021, according to the average evaluation of two real estate experts (2020: 18,765,825 Jordanian dinars).

8. FINANCIAL ASSETS AT FAIR VALUE THROUGH OTHER COMPREHENSIVE INCOME

	2021	2020
Unquoted financial assets*	63,063	-
	<u>63,063</u>	<u>-</u>

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

9. PREPAID EXPENSES AND OTHER RECEIVABLES

	2021	2020
Prepaid expenses	6,817	-
Due from employees	8,229	-
Guarantees insurances	79,900	-
Advance payments to suppliers	439,129	-
Income tax deposits	768,042	-
Detentions	479,091	-
Advance payments on investment	7,574	-
Refundable deposits	1,973,248	636
Due from SalesTax	4,828	-
Other receivables	59,931	6,322
Expected Credit Loss Provision	(46,571)	-
	<u>3,780,218</u>	<u>6,958</u>

10. INVENTORIES

	2021	2020
Food and Beverage	211,986	-
Construction and Building Materials	226,894	8,088
Provision of impairment of slow-moving goods	(8,088)	-
	<u>430,792</u>	<u>8,088</u>

11. REAL-ESTATE HELD FOR SALE

	2021	2020
Villas	242,509	242,409
Lands *	16,562,656	3,567,435
Provision of impairment lands	(5,306)	(680,428)
	<u>16,799,859</u>	<u>3,129,516</u>

*There are 3 lands and two apartments owned by the group that were sold during the years 2018, 2020 and 2021 under Irrevocable special powerdocumented by the Ministry of Justice, at a value of 580,491 Jordanian dinars.the Management Recognized the Revenues results form the sale in which the Management Believes that All Material Risks has been transferred to the Buyer and the Cash Proceed from the Sale were totally Collectedwith no ability to return the price paid later in anyway.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

The details of the lands item are as follows:

Balance as of January 1 (subsidiary)	16,863,037
Improvements	13,862
Transferred to property under a finance lease	(1,038,130)
cost of land sold	(1,337,740)
Cost of purchased land **	2,061,627
Balance as of December 31	<u>16,562,656</u>

** This item represents the cost of land, which was not ceded to Al-Deera Investment and Real Estate Development Group by Al-Sheraa Investment and Real Estate Development Company under the Assets swap agreement, where on December 7, 2020, Al-Deera Investment and Real Estate Development Company signed an AssetsSwap agreement and waived its share of 49% in the Affiliated companies in favor of the Kuwait Finance House / Jordan Company, which owns 51% of these companies, in exchange for obtaining lands from Al-Sheraa Real Estate Development and Investments Company. The implementation of the terms of the agreement was carried out during the third quarter of 2021 and the transfer of land ownership was completed During the year, through Al-Etlaleh Investment and Real Estate Development Company (100% subsidiary) with the exception of three Lands, the value of which amounted to 2,061,627 Jordanian dinars, according to the fair value, note that the book value in the records of Al-Sheraa Investment and Real Estate Development Company amounted to 2,887,007 Jordanian dinars, and on August 3, 2021, Al-Deera Investment Company and real estate development had Ceded its entire ownership stakeholding in the affiliated companies, and its ownership will be transferred during the first quarter of 2022.

The details of the cost of the purchased land are as follows:

1- Naour's land, Zaboud, Wasil Hasban, Land No. (232), with an area of 141,495 m², located in the Zaboud and Seil Hesban area, and based on the approved real estate experts, the market value of Naour's land – Zaboud and Seil Hasan, Land No. (232) is less than the book value by 95,506 Jordanian dinars, which This led to taking a provision of this amount during 2015, and the land was mortgaged in Exchange of bank facilities from Bank Al Etihad.

2- The land of the Jordan Valley Authority, Land No. (95), with an area of 41,980 square meters, located in the Ghor / Dead Sea area, and it is registered in the name of one of the former members of the Board of Directors. Transfer of ownership in accordance with the letter of the Jordan Valley Authority dated March 24, 2011, as the law of the Jordan Valley Authority prohibits the registration of lands in the names of companies but in the names of individuals, and on April 21, 2016, the former member waived the previous chairman and current chairman of the board of directors, and on the same date, a declaration and pledge was made from The former Chairman of the Board of Directors accepted to give up the land in favor of the company until the removal of the regulatory and legal impediment, and in the event of selling it, it is in favor of the company.

According to the accredited real estate experts, the market value of the land of the Jordan Valley Authority - the project is less than the book value by 268,164 Jordanian dinars, which led to taking a provision for this amount during 2015.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

3- The land of Naour Al-Mashkar Land No. (3) located in the village of Al-Mashkar, which is a joint land, as the company's share is 2,575 shares out of 4,944, which is equivalent to 122,487 square meters out of the total area of 235,175 square meters, as this Land is outside the Boarder of the Organized Commerial Class Area.

Among the lands above, an amount of 2,218,357 Jordanian dinars represents lands in Swapof Conditional Deposits held (Note-18).

The fair value of the lands amounted to 21,430,090 Jordanian dinars as of December 31, 2021, according to the average evaluation of two accredited real estate experts (2020: 27,233,625 Jordanian dinars).

12. ACCOUNTS RECEIVABLE,CHEQUES UNDER COLLECTION AND NOTES RECEIVABLES

	2021	2020
Accounts Receivable	726,361	-
Cheques under collection	230,402	-
Notes receivable	542,362	86,000
Deduct :Checks under collection and notes receivable-Long Term	308,430	68,784
	<u>1,190,695</u>	<u>17,216</u>

13. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2021	2020
Bank	36,424	168
Cash on hand	1,373	-
	<u>37,797</u>	<u>168</u>

14. LOANS

	2021	2020
Capital Bank Loans*	15,343,306	-
Jordan islamic bank-Murabaha credit facilities	587,500	-
Safwa Islamic Bank -Murabaha credit facilities	921,117	-
	<u>16,851,923</u>	-
Less:short term loans	3,411,867	-
Long term loans	<u>13,440,056</u>	-

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

*Amman Development for Tourism and Industrial Investments Company obtained during the year 2017 a loan from the Capital Bank, amounting to 16,300,000 Jordanian dinars, at an interest rate of 6.5% annually and without commission, in order to finance the purchase of Land No. (1200) Ghabshah Basin from the lands of southern Amman, the village of Al-Yadouda, and the buildings included with the Gaurantee of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company and the mortgage of the land, provided that the loan is paid in monthly installments of 90 installments, the value of each installment is 230,050 JD, including interest.

Amman Development for Tourism and Industrial Investments Company obtained, during the year 2021, a loan from the Capital Bank, amounting to 703,000 JD, at an interest rate of 4.75% annually and without commission, to finance the renewable energy project that is being held at the Dunes Tourist Club, under the Gaurantee of the Dera Investment and Real Estate Development Company. The loan is repaid in 78 monthly installments, the value of which is 9,000 JD each, plus interest.

**** Murabaha credit facilities**

	2021	
	Short term	Long term
Jordan Islamic Bank	413,562	173,938
Safwa Islamic Bank	481,825	439,292
	895,387	613,230

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

***Amman Development for Tourism and Industrial Investments Company obtained during the year 2017 a basic agency to finance the import of goods on the basis of the open account or / Letter of credit and / or checks Under Collection with a ceiling of 2,000,000 Jordanian dinars, in order to carry out maintenance, development and operation of the club's buildings Tourist Dunes, where each financing operation is paid within the ceiling granted within 5 years according to 10 semi-annual installments, with a first-class mortgage guarantee in the amount of 2,000,000 Jordanian dinars on Land No. (36) Abu Rukba Basin No. (23) of Salt lands and on Personal Gaurantee of Mr. Muhammad Youssef Al-Tarawneh and the Gaurantee of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company, and that Al-Deera Investment and Real Estate Development Company pays the granted financing with all its dues and benefits.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

15. FINANCE LEASE OBLIGATIONS SHORT-TERM

	2021	
	Short-term	Long-term
Safwa Islamic Bank	1,168,992	7,817,034

Al-Deera Real Estate Investment and Development Company signed a financing lease Contract with Safwa Islamic Bank for the purpose of financing the purchase of land No. 35, Abu Rukba No. 23 of the village of Fuheis from the Directorate of Lands of Salt, on October 17, 2018, at a value of 1,100,000 dinars, for a period of five years, including a grace period of 6 months (interest paid).

Al-Etlaleh Investment and Real Estate Development Company has signed several financing lease contracts with Safwa Islamic Bank for the purpose of financing the purchase of lands during the year 2021 at a value of 8,833,306 dinars under the Gaurantee of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company.

16. ACCRUED EXPENSES AND OTHER LIABILITIES

	2021	2020
Accrued expenses	624,882	113,260
Deferred revenues	374,038	-
Advance payments on land sale account	282,033	-
Shareholders deposits	80,169	175
Due to income tax	45,592	5,205
Due to social security	211,443	9,353
Provision for contingent liabilities	130,000	-
Provision for end of severice	3,100	-
Income tax	167,920	-
Utilities expenses	17,535	-
Subcontractors Retentions	115,242	-
Other	6,773	4,465
	<u>2,058,727</u>	<u>132,458</u>

17.MARGIN FINANCING,ACCOUNTS PAYABLE AND DEFERRED CHECKS

	2021	2020
Accounts Payable	1,743,099	-
Margin Financing Payable	734,404	681,347
Deferred Checks-Short term	1,059,868	-
Deduct : Deferred Checks-Long term	63,879	-
	<u>3,473,492</u>	<u>681,347</u>

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

18. CONDITIONAL DEPOSITS

As indicated in note no. (1) this item represent the lands owned by the company and they are conditional upon being transferred to the owner equity after the approval of the JSC when they are sold, detailed as follow:

	2021	2020
Beginning balance of unsold lands	5,941,190	6,025,418
Less: lands sold during the year	5,625,257	84,228
Ending balance of unsold lands	315,933	5,941,190
Balance of sold lands not transferred to Share Capital	5,702,000	76,743
Balance of sold lands transferred to Sharecapital - not ready for transfer	84,228	84,228
	6,102,161	6,102,161

* The detail of this item is as follow:

	2021	2020
Lands on which villas are built	315,933	315,933
Lands investments	-	5,625,257
	315,933	5,941,190

19. DIVIDENDS

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

	2021	2020
Accumulated gain/losses	3,174,025	(1,525,085)
Less: Unrealized Retained Earnings	-	-
Accumulated losses	3,174,025	(1,525,085)
Dividends	3,174,025	(1,525,085)

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 appropriation 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.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

21. REVENUES

	2021	2020
Land Sales Revenue	11,380,357	96,000
Land Development Projects Revenues	2,323,726	-
Services Revenue	1,064,486	-
	<u>14,768,569</u>	<u>96,000</u>

22. COST OF REVENUES

	2021	2020
Cost of Land Sales Revenue	11,398,832	96,000
Cost of Land Development Projects Revenue	2,379,517	-
Cost of Services Revenue	1,394,242	-
	<u>15,172,591</u>	<u>96,000</u>

23. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2021	2020
Salaries ,wages and related other benefits	602,207	18,207
Telephone and internet	8,588	-
Government fees and subscriptions	149,113	15,227
Professional fees	80,045	16,627
Rent	33,778	1,017
Stationery and prints	5,368	-
water and electricity	7,386	-
Vehicles expenses	2,671	-
Depreciations	34,379	5,698
Transportation expenses	113,683	27,121
Maintenance	13,459	2,273
Advertising	1,517	825
Hospitality and Cleaning	4,145	-
Donations	2,329	-
Commissions and discounts	11,843	-
financial expenses	5,551	-
Bounsos	2,000	2,000
Others	76,597	4,115
	<u>1,154,659</u>	<u>93,110</u>

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

24. SELLING AND MARKETING EXPENSES

	2021	2020
Salaries and wages	23,077	12,711
Companies' Contribution to social security	2,695	1,381
Advertising	2,513	1,912
Entertainments	5,563	3,653
Others	88	6
	<u>33,936</u>	<u>19,663</u>

25. ACQUISITION OF SUBSIDIARY COMPANY

On August 4, 2021, Al Sheraa Real Estate Development and Investments Company acquired 39.72% of the Owners' Equity before the Non Controlling Interest of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company on two stages, where the company increased its Share percentage from 12.04% to 39.75%, knowing that the percentage of Acquisition decreased To 39.72% during the post-acquisition period. Based on the Signed Agreement between Al Deera For Investment and Real-Estate Development, Kuwait Finance House Company and Sussanet al Khalij Company For Investment and Real-Estate Development which States the Waiver of AL Deera Shares amounted 11,250,000 Shares which is Owned by Kuwait Finance House Company and Sussanet al Khalij Company For Investment and Real-Estate Development at in exchange for the assignment of Al-Sheraa Development and Investments its lands in the amount of 9,052,191 JD to Al-Deera Investment and Real Estate Development Company, knowing that 150,000 shares, was seized by the Securities Authority due to Board of Directors Membership by Kuwait Finance House Company and Sussanet al Khalij Company, Al Deera Company Considered Subsidiary Company Due to Managerial Influence and Material Affect and Joint Board of Directors Membership in both al Deera Company and Al Sheraa Company, according to International Reporting Standards No(10).

The Net Book Value of the subsidiary company Assets	<u>54,296,709</u>
The company's share of the Net Assets Value of the subsidiary Company	<u>21,583,004</u>
Investment Cost before Acquisition	6,687,622
Addition	<u>8,694,364</u>
Investment Cost as of August 4, 2021	15,381,986
The Company's Share of the Fair Value Reserve of a Subsidiary	(167,865)
The Company's Share of the Losses of Al-Deera Company during the year	<u>(571,217)</u>
The Cost of the Investment at the Date of Acquisition	<u>14,642,904</u>
Negative Goodwill	<u>6,940,100</u>

* Based on the valuation assumptions and methodologies used in evaluating assets and operating activity, the fair market value of the entire equity of Al-Deera Investment and Real Estate Development Company (a subsidiary company) as on September 30, 2021 is estimated between 56,229,832 JD and 60,900,159 JD.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

26. NET LOSSES FROM ASSETS SWAP

The net losses realized as a result of the Swap of assets amounted to 715,391 Jordanian dinars.

	2021	2020
The value of investing in the affiliated companies of Al-Deera Group for Investment and Real Estate Development ceded	(13,460,493)	-
The fair value of the lands obtained by Al-Deera Investment and Real Estate Development Group from Al-Sharaa Real Estate Development and Investments Company	11,527,360	-
The Net Effect of Settlements to complete the Swap	1,217,742	-
	<u>(715,391)</u>	<u>-</u>

27. TREASURY SHARES

The Treasury Shares are owned by Dera Real Estate Investment and Development Company (a Subsidiary Company) of 390,040 shares at a cost of JD 210,724, although these shares do not have the right to dividends distributed to shareholders and do not have the right to vote at the meetings of the General Authority of the Company, knowing that these shares were owned by Dera Investment and Real Estate Development Company (subsidiary) prior to the acquisition of Al Sharaa Real Estate Development and Investments Company. On Dera Real Estate Investment and Development Company (Subsidiary Company).

28. INCOME TAX

Al Sharaa Real Estate Development and Investments Company (parent) has settled with the Income and Sales Tax Department untill 2019 and submitted its tax return for 2020 which is still under review .

29. LEGAL STATUS OF THE COMPANY

Summary of cases filed by the company and its subsidiaries:

The value of legal case brought by Al-Deera Group for Investment and Real Estate Development(a subsidiary) atamount of JD 86,335.

Summary of cases filed against the company and its subsidiaries:

The value of Legal case againstAl-Deera Group for Investment and Real Estate Development(a subsidiary) amounted to JD 821,141.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

30. FINANCIAL INSTRUMENTS

Fair value

The fair value of financial assets and financial liabilities includes cash financial assets, cash provisions, cheques, collection fees, receivables and securities, and financial liabilities include credit facilities, loans and other credit balances.

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, 2021</u>	<u>Level 1</u>	<u>Level 2</u>	<u>Level 3</u>	<u>Total</u>
Financial assets at fair value through other comprehensive income statement		63,063	-	63,063
		63,063	-	63,063
<u>As of December 31, 2020</u>	<u>Level 1</u>	<u>Level 2</u>	<u>Level 3</u>	<u>Total</u>
Fair value financial assets through the comprehensive income statement	-	-	-	-
	-	-	-	-

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

Capital Risk Management

The company manages its capital to ensure that the Company continues while obtaining the highest return through the optimal reduction of debt balances and equity. The company's overall strategy has not changed from 2020.

The company's capital structure includes equity in the company consisting of capital, reserves and accumulated losses as included in the statement of changes in property rights.

Debt rate

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

Financial Risk Management

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

Foreign Exchange Risk Management

The company is not exposed to significant risks associated with foreign exchange change and 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)
YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021
(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.

31. THE IMPACT OF THE SPREAD OF CORONA VIRUS (COVID-19) ON THE COMPANY

The spread of the new Corona virus (Covid-19) occurred at the beginning of 2020 and its outbreak in several geographical regions around the world causing disruptions to economic activities and business. The company believes that this event does not affect any fundamental changes in the financial position of the Company, and accordingly, the company does not expect material effects to occur on its operations in the Kingdom, which represent the total of its operations, in the event that things return to normal after the (Covid-19) phase.

The administration and those responsible for governance will continue to monitor the situation in all geographical areas in which the company operates and provide stakeholders with developments in accordance with the requirements of regulations and regulations. In the event of any material changes in the current conditions, additional disclosures will be submitted or amendments will be approved in the company's financial statements.

32. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The consolidated financial statements were approved by the Board of Directors and authorized for issuance on March 24, 2022 .

33. COMPARATIVE FIGURES

Certain figures for 2020 have been reclassified to conform the presentation in the current year.