



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

20

التقرير السنوي العشرون
لعام 2025

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



صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد
الأمير الحسين بن عبدالله الثاني

أعضاء مجلس الإدارة

#	المنصب	الاسم
1	رئيس المجلس	السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن.
2	نائب الرئيس	السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها: السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدالات.
3	عضواً	الدكتور برهم جريس سليمان المضاعين
4	عضواً	السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها: السيد سامر سعد مفلح القطارنه.
5	عضواً	السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري لغاية 2025/2/18 ومثلها: السيد عبادة راكان بركات الذنبيات.
6	عضواً	عبادة راكان بركات الذنبيات اعتباراً من 2025/3/11.

- **مدقق الحسابات:**
السادة المحاسبون المصريون (Modern Accountants).
- **المستشار القانوني:**
السادة شركة محمد قطيشات ومشاركوه للمحاماه.

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، وأن انتهاز هذه الفرصة لأشكركم على ثقتكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي العشري للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها كما في 31 كانون الأول 2025 مرفقا بها تقرير مدقق الحسابات المستقل.

حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين،

يسعدني أن أستعرض أمامكم أبرز الإنجازات والمحطات المفصلية التي شهدتها شركة الديرة خلال عام (2025)، حيث واصلت الشركة مسيرتها بخطة واثقة نحو التميز والريادة عبر سلسلة من المشاريع الطموحة والإنجازات النوعية، كان من أبرزها:

- برج الديرة: بلغت نسبة الانجاز في هذا الصرح المتميز الذي يجمع بين الطابع السكني والتجاري (95%)، ويضم غراً فندقية جامعية مجهزة وفق أرقى المعايير العالمية، إلى جانب احتضانه لمول تجاري عصري، والبرج حالياً في مرحلة اصدار التراخيص الحكومية حيث من المتوقع أن يكتمل هذا المشروع الطموح بنهاية الربع الاول من عام (2026)، علما بان الشركة حصلت على العديد من العروض الجدية لاستئجار مساحات تجارية.
- عطاء مشروع المزرعة النموذجية في وادي عربية: أنجزت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) ما نسبته (85%) من مشروع إنشاء وتطوير مزرعة نموذجية لتربية الأغنام، والذي تبلغ قيمته (5.470) مليون دينار، ومن المتوقع الانتهاء منه بتاريخ 2026/6/30 وذلك حسب ما تم الاتفاق عليه مع المالك نظراً لاستحداث أوامر تغييرية في المشروع.
- عطاء مشروع انشاء مبنى قصر عدل شرعي في اربد: تم احالة العطاء على شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) وتبلغ قيمته (6,719) مليون دينار اردني حيث تم توقيع العقد واستلام امر المباشرة.
- استكملت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) كافة الاجراءات المتعلقة برفع راسمالها ليصبح (500,000) دينار اردني.
- نادي ديونز: يواصل النادي (المملوك بالكامل لشركة الديرة) تنفيذ خطط التطوير والتحديث لمرفقه المتنوعة، حيث تم تحديث قاعة الافراح الداخلية وعمل الصيانة اللازمة لبرك السباحة الخارجية والداخلية والجاكوزي الداخلي والخارجي والملاعب الداخلية والخارجية والنادي الصحي والترسات والمطاعم والخيمة والمطبخ، فيما تم توقيع عقد ادارة وتشغيل واستثمار مع شركة متخصصة بادارة وتشغيل الملاعب بعائد مالي مجزي، بالاضافة الى استحداث منيوهاط طعام (Menus) جديدة تلبي كافة المناسبات والاحتياجات مع الالتزام بأعلى معايير الجودة، ويجري استدرج عروض اسعار لتوريد انظمة جديدة تحقق ربط جميع الاقسام والمرافق الكترونياً الامر الذي سيؤدي الى رفع كفاءة النادي بما يعزز مكانته كوجهه ترفيهية ورياضية واجتماعية رائدة ومميزة.

وحقق النادي نمواً ملحوظاً في الايرادات بنسبة نمو بلغت (44%) وذلك كأعكاس حقيقي لاعمال التطوير والتحديث التي تمت في جميع مرافق واقسام النادي وهذه بدوره ادى الى زيادة عدد المشتركين في النادي الى اكثر من الضعف بالاضافة الى التنوع في فعاليات وانشطة النادي مثل خيمة كأس العرب بالشراكة مع البنك التجاري الاردني والخيمة الرمضانية وحفل راس السنة بالاضافة الى استقطاب عدد من المدارس والاكاديميات الرياضية للانضمام الى النادي وتعزيز الشراكات المجتمعية من خلال استضافة وتنظيم بطولات خارجية للمدارس والاكاديميات وتنظيم أنشطة رياضية متنوعة مجانية لاعضاء النادي مثل

الشراكات المجتمعية من خلال استضافة وتنظيم بطولات خارجية للمدارس والاكاديميات وتنظيم أنشطة رياضية متنوعة مجانية لاعضاء النادي مثل المباريات والبطولات الداخلية، حيث حققت اغلب مرافق النادي ارتفاعا في الإيرادات مثل قسم الرياضة والملاعب والصالات وتنمية الرعاية (Sponsors) وهذا بدوره أدى الى تخفيض الخسائر عن السنة الماضية بنسبة (110%).

حقق النادي زيادة ملحوظة في عدد الحفلات والمناسبات المقامه فيه بالإضافة الى تحقيق حجوزات حفلات مقدما للعام القادم، حيث بلغت قيمة الحفلات المحجوزة للعام (2026) حتى تاريخه أكثر من نصف مليون دينار اردني.

- انتهت شركة الديرة وجميع شركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل من اجراء كافة التسويات المالية اللازمة مع الجهات والدوائر الرسمية مثل (ضريبة الدخل والمبيعات والضمان الاجتماعي وشركة الكهرباء الاردنية وشركة مياه الاردن/ مياها) بالإضافة الى تسوية العديد من الحسابات العالقة.

- تم عمل تسوية ومصالحة ما بين شركة الديرة ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات للسنة المالية (2023) بحيث تم تخفيض قيمة الضريبة للسنة المالية اعلاه من (216,665) دينار لتصبح (42,554) دينار.

واصلت شركة الديرة وشركاتها التابعة نشاطها بالبحث عن فرص استثمارية واعدة بهدف تعزيز المحفظة العقارية للشركة والتي اثمرت عن شراء (35.5) دونم في مواقع استراتيجية ومناطق واعدة تشهد نهضة عمرانية واستثمارية متسارعه موزعة ما بين اراضي غرب عمان حوض ام عبهرة واراضي جنوب عمان حوض الغاشة وتلعة عقيل وذلك بناء على تنسيب من لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار، وتعتبر عملية شراء الاراضي اعلاه نقطة تحول جوهريه في مسار ونشاط الشركة الذي كان مقتصرأ ولفتره طويله على بيع العقارات فقط.

- وفي اطار دراسة الوضع العام لشركة الديرة وشركاتها التابعة ومن خلال مراجعة الانشطة السابقة لها تبين ان هناك فرق في عملية بيع قطعة أرض تعود ملكيتها لشركة الزنيق للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مملوكة بالكامل لشركة الديرة) بمقدار مليون دينار اردني وبعد احالة الملف الى الجهات ذات الاختصاص تم استرداد الفرق من عملية البيع والبالغ مليون دينار اردني في عام (2026).

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

السيدات والسادة المساهمين الكرام،

إننا ننظر إلى المستقبل بكل تفاؤل وثقة، مستندين إلى سجل حافل بالإنجازات ودعمكم المستمر، ونؤمن بأن عام (2026) سيكون محطة نوعية في مسيرة شركتنا، حيث نسعى بكل عزم إلى تحقيق نتائج استثنائية ترنقي إلى طموحاتكم وتطلعاتكم.

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

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

رئيس مجلس الإدارة
معتز غالب ابو الحسن

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون الأول 2025 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي.

حضرات السادة والسيدات المساهمين.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

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

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

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

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان/ شارع الملكة رانيا العبدالله/ مبنى برج الديرة/ الطابق الاراضي ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة والشركات التابعة لها (164) موظفاً دائماً وعدد من العمال غير الدائمين.

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (الممتلكات والمعدات) (19,704,213) دينار كما في 31 كانون الأول 2025.

ثانياً: أ- الشركات التابعة:

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

15		100%	500,000	مقاولات انشائية	—	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.
140	عمان/ طريق المطار اليادودة ص.ب 118 الاردن 11621 هاتف 4126550 فاكس 4126288	100%	7,329,146	استثمارات سياحية	نادي ديونز	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.

ب- الشركات الحليفة: لا يوجد

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

الاسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
السيد معتز غالب ابو الحسن	رئيس مجلس الادارة	1981	دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية 2009 دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات 2002	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس ادارة الشركة الدولية لصناعات السيليكا. - عضو مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - الرئيس التنفيذي شركة حديد الاردن. - رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية - رئيس مجلس ادارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة أوتاد للمقاولات الانشائية. - رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير تطوير الأعمال شركة العون المتطورة للمقاولات. - نائب المدير العام شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين. - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد وسوزوكي. - مدير المبيعات والتسويق / مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية. - مدير مبيعات المعدات الثقيلة شركة عبر العالم/مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير.
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها: السيد خليل عبد الحاج العبدلات	نائب الرئيس	1959	بكالوريوس ادارة اعمال 1983	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - نائب مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة أوتاد للمقاولات الانشائية. - عضو هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - عضو هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير دائرة خدمة الجمهور - الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019). - سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتأشيرات. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض البيئة. - الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية: * نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية. * مسؤول قروض المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).
د. برهم جريس المضاعين	عضواً	1963	دكتوراه هندسة كهرياء 1992	<ul style="list-style-type: none"> - نائب رئيس مجلس ادارة الشركة الدولية لصناعات السيليكا. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - نائب رئيس هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير سابق شركة لافارج الاسمنت. - مؤسس ومشغل ومدير تنفيذي سابق شركة اسمنت الراجحي. - مالك ومدير عام شركة اسمنت الحجاز.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها: السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	1971	بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الاهلية 1995 ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درمان الاسلامية 2014	- نائب رئيس مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة الاطلاعة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري. * متدرب نقابة المحامين الاردنيين (لمدة سنة وثمانية اشهر). * وزارة الداخلية الاردنية: - مديرية الجنسية وشؤون الموظفين الاجانب (1997 - 1999). - مديرية الدائرة القانونية منذ العام (1999 - 2001). - رئيس قسم الاحزاب السياسية/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب (2001 - 2022). - رئيس قسم حقوق الانسان (2002/7/14 - 2003/12/25). - اداري ثالث (منتدب)/ وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2003/12/30 - 2005/12/27). - اداري ثاني (منتدب)/ وزارة التنمية السياسية والشؤون البرلمانية (2005/12/28 - 2008/5/13). - اداري ثاني (وزارة الداخلية)/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ مديرية الانتخابات (2008/5/18 - 2009/3/1). - منسق خاص لمكتب عطفة امين عام وزارة الداخلية (2009/3/1 - 2010/12/6). - اداري ثاني (وزارة الداخلية)/ مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2010/12/6 - 2013/11/19). - ترفيع الى رتبة (مدير قضاء - حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2013/11/3. - مدير قضاء (حاكم اداري) مساعدا لمدير مديرية الانتخابات وهيئات المجتمع المدني والاحزاب/ قسم الانتخابات (2013/11/19 - 2015/4/7). - مدير قضاء (حاكم اداري) مديرا لقضاء ماعين/ محافظة مادبا (2015/4/8 - 2017/10/25). - ترفيع الى رتبة (متصرف - حاكم اداري)/ قرار معالي وزير الداخلية 2017/10/25. - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ مديرية المتابعة والتفتيش/ مديرية السلامة العامة والمرورية وشؤون البيئة (2017/10/25 - 2018/9/4). - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2018/9/4 - 2020/3/17). - متصرف (حاكم اداري) ممثل وزارة الداخلية لدى المركز الوطني للامن وادارة الازمات/ خلية ازمة كورونا (2020/3/17 - 2021/3/17). - متصرف (حاكم اداري) مساعدا لمحافظ العاصمة (2021/3/18 - 2021/8/18). - ترفيع الى رتبة (محافظ - حاكم اداري)/ قرار مجلس رئاسة الوزراء 2021/8/18.
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها السيد عبادة راكان الذنبيات	عضو لغاية 2025/2/18	1995	بكالوريوس حقوق جامعة مؤتة 2018	- عضو مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - محامي مزاول لدى نقابة المحامين الأردنيين - محامي لدى مكتب حماية الحق للمحاماة والاستشارات القانونية
السيد عبادة راكان الذنبيات	عضو من 2025/3/11	1995	بكالوريوس حقوق جامعة مؤتة 2018	- عضو مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - محامي مزاول لدى نقابة المحامين الأردنيين - محامي لدى مكتب حماية الحق للمحاماة والاستشارات القانونية

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

الإسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية	الخبرات العملية
السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي اعتباراً من 2025/1/18	1970	بكالوريوس محاسبة 1992 ماجستير محاسبة 1997	- مدير مالي شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - عضو مجلس ادارة الشركة الدولية لصناعات السيليكا. - 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 البخيت للضرائب والاستشارات المالية.

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

الرقم	الاسم	2025		2024	
		عدد الأسهم كما في 2025/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2024/12/31	نسبة الملكية
1	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	16,465,241	%41.163	16,473,132	%41.183
2	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	15,779,686	% 39.449	15,836,564	% 39.591

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

- 1- نشاط الشركة الحالي المتاجرة في الأراضي والفلل والأسهم طويلة الأجل.
 - 2- الأسواق الرئيسية هي للمستثمرين المحليين في العقارات.
 - 3- الحصة من الأسواق لا يمكن تحديد حصة الشركة من الأسواق.
 - 4- لا يوجد اية معلومات تنافسية أخرى داخل أو خارج المملكة.
 - 5- لا يمكن تحديد الوضع التنافسي للشركة.
- علماً أن شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها تحتفظ بمحفظة عقارية مميزة ولديها عدد من الأراضي في أهم المواقع في مدينة عمان وعدد من محافظات المملكة الأردنية الهاشمية، ويجري حالياً تطوير عدد من قطع الأراضي المملوكة لها.

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

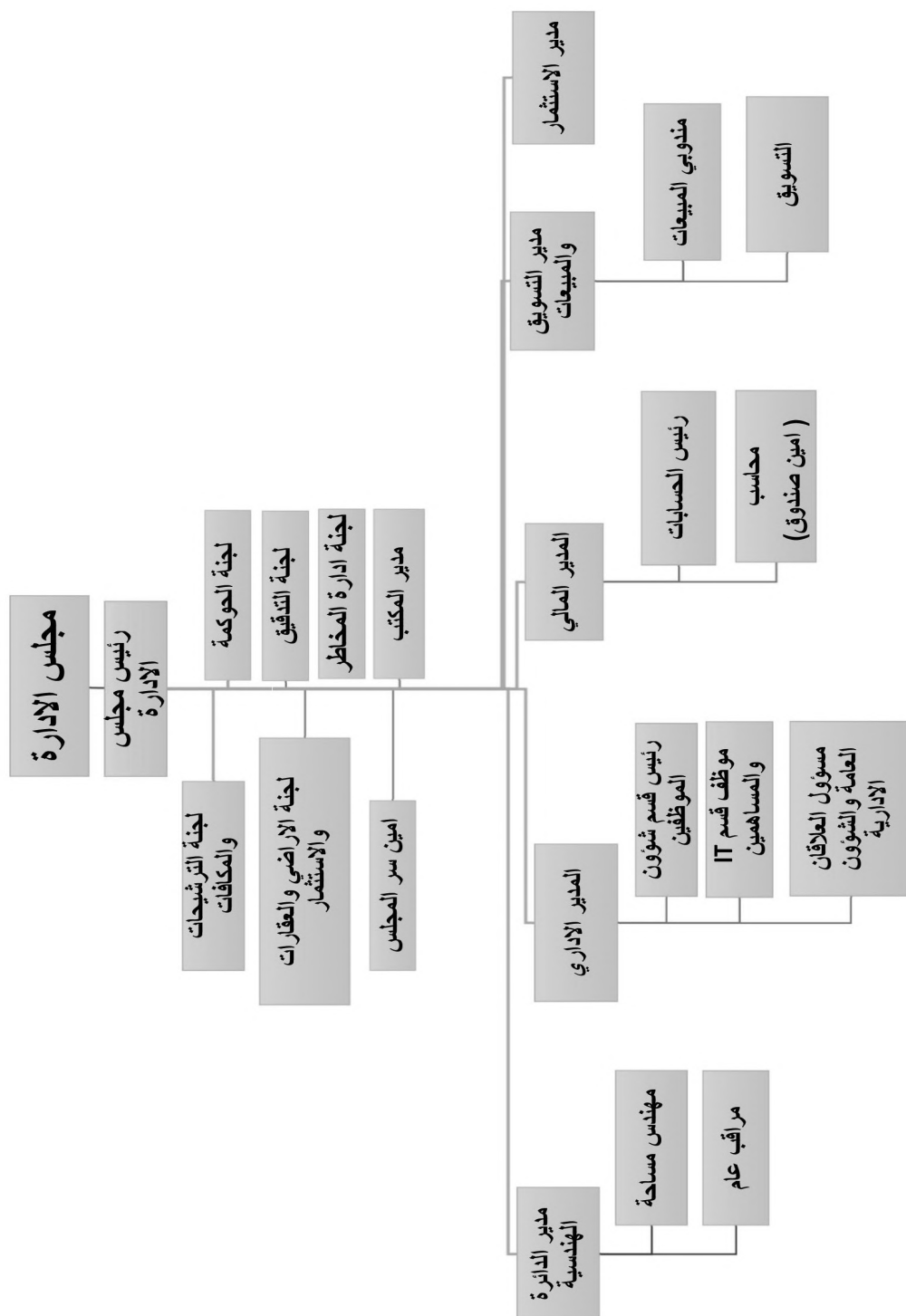
سابعاً: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

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

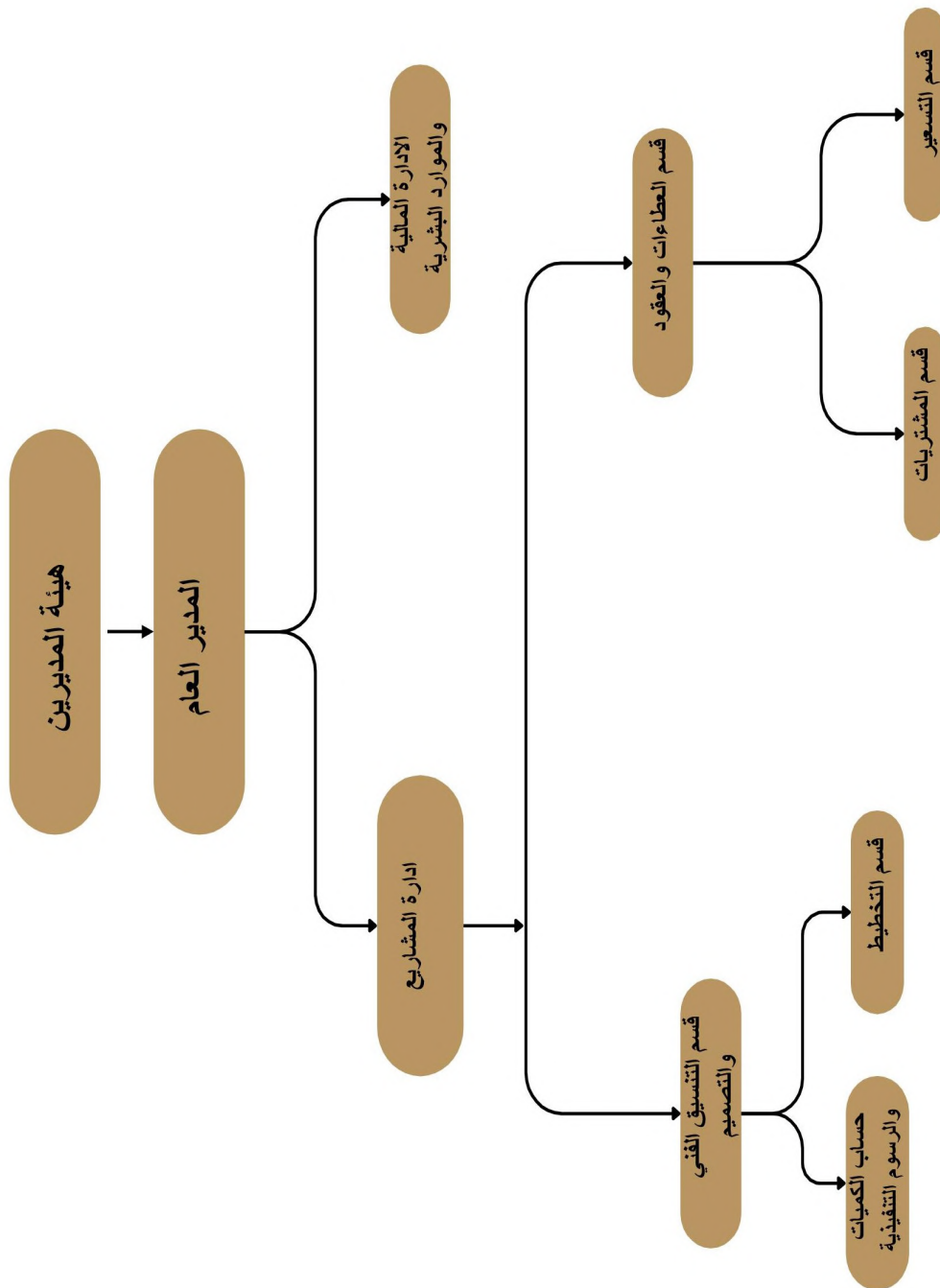
ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

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

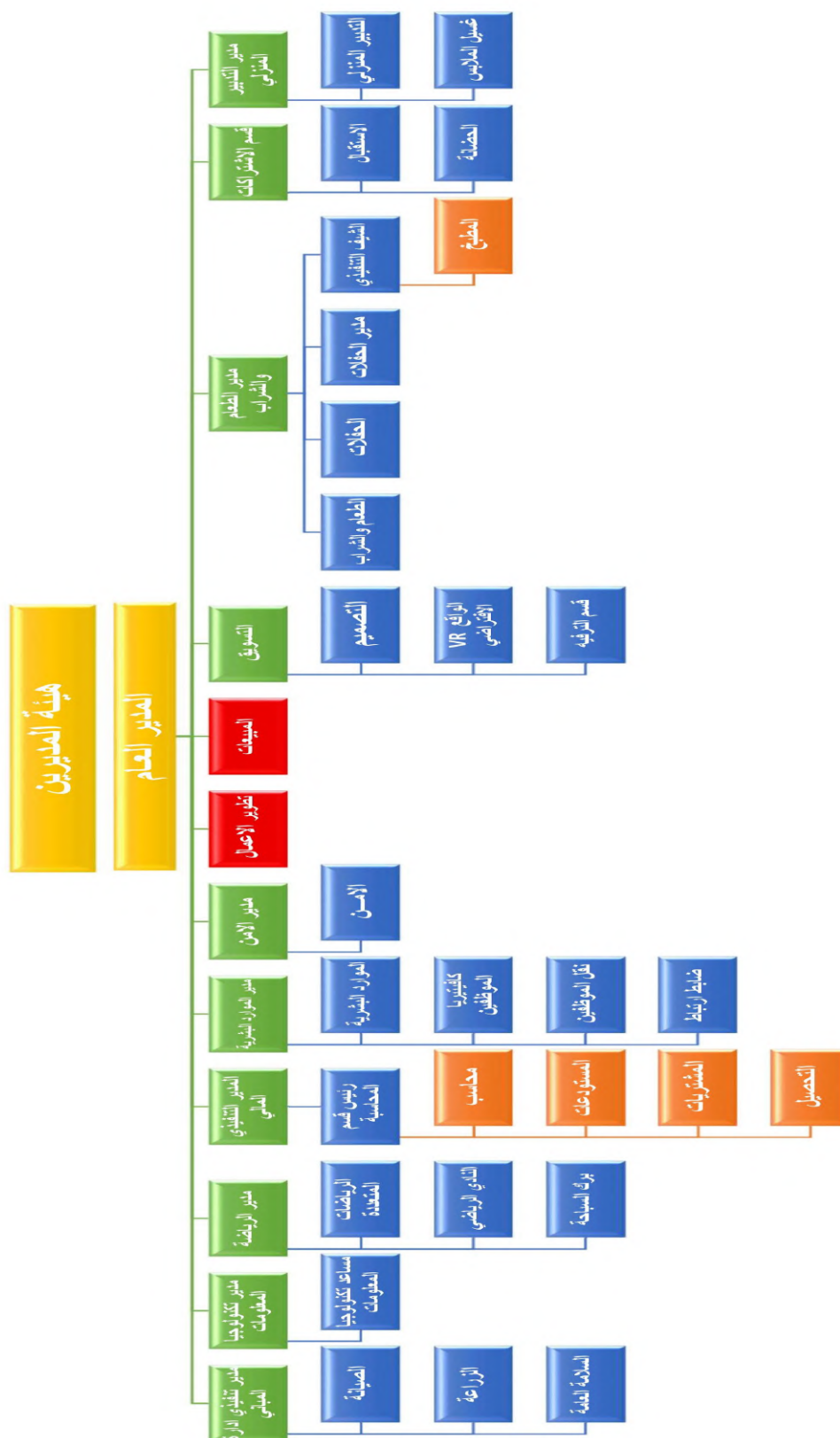
تاسعاً: الهيكل التنظيمي لشركة الديرة وشركاتها التابعة:
أ- الهيكل التنظيمي لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م:



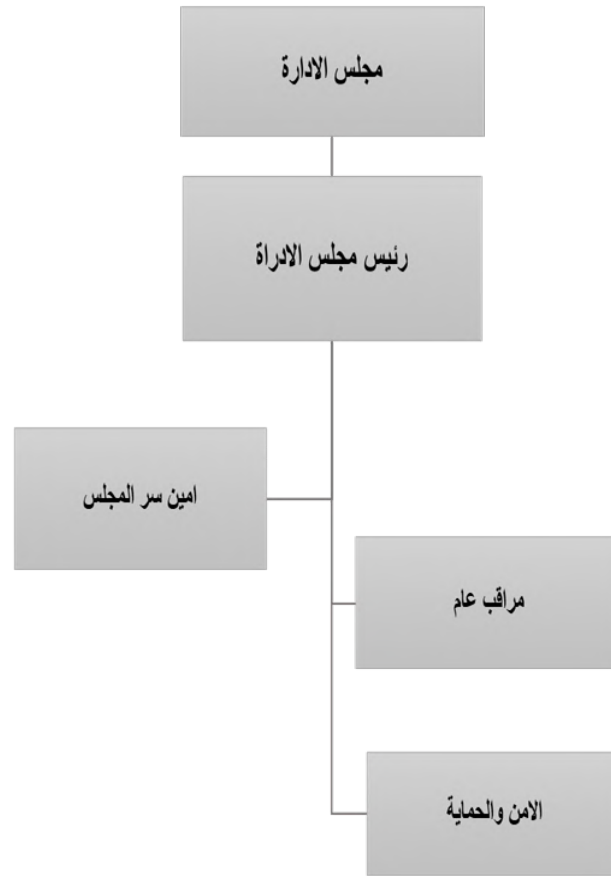
ب- الهيكل التنظيمي لشركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م:



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



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



د - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئاتهم ومؤهلاتهم:

#	المؤهل العلمي	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.خ	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
1	ماجستير	—	1	—	—
2	بكالوريوس	3	46	10	1
3	دبلوم	1	33	1	—
	تدريب مهني	1	—	—	—
4	ثانوية عامة	—	43	3	—
5	إعدادي	—	17	1	2
6	ابتدائي	—	—	—	1
	المجموع	5	140	15	4

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

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

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

الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

- برج الديرة: بلغت نسبة الانجاز في هذا الصرح المتميز الذي يجمع بين الطابع السكني والتجاري (95%)، ويضم غراً فندقية جامعية مجهزة وفق أرقى المعايير العالمية، إلى جانب احتضانه لمول تجاري عصري، والبرج حالياً في مرحلة اصدار التراخيص الحكومية حيث من المتوقع أن يكتمل هذا المشروع الطموح بنهاية الربع الاول من عام (2026)، علماً بان الشركة حصلت على العديد من العروض الجدية لاستئجار مساحات تجارية.
- عطاء مشروع المزرعة النموذجية في وادي عربية: أنجزت شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) ما نسبته (85%) من مشروع إنشاء وتطوير مزرعة نموذجية لتربية الأغنام، والذي تبلغ قيمته (5.470) مليون دينار، ومن المتوقع الانتهاء منه بتاريخ 2026/6/30 وذلك حسب ما تم الاتفاق عليه مع المالك نظراً لاستحداث أوامر تغييرية في المشروع.
- عطاء مشروع إنشاء مبنى قصر عدل شرعي في اربد: تم احالة العطاء على شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) وتبلغ قيمته (6,719) مليون دينار اردني حيث تم توقيع العقد واستلام امر المباشرة.
- استكملت شركة اوتاد للمقاولات الانشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) كافة الاجراءات المتعلقة برفع راسمالها ليصبح (500,000) دينار اردني.
- نادي ديونز: يواصل النادي (المملوك بالكامل لشركة الديرة) تنفيذ خطط التطوير والتحديث لمرفقه المتنوعة، حيث تم تحديث قاعة الافراح الداخلية وعمل الصيانة اللازمة لبرك السباحة الخارجية والداخلية والجاكوزي الداخلي والخارجي والملاعب الداخلية والخارجية والنادي الصحي والترسات والمطاعم والخيمة والمطبخ، فيما تم توقيع عقد ادارة وتشغيل واستثمار مع شركة متخصصة بادارة وتشغيل الملاعب بعائد مالي مجزي، بالإضافة الى استحداث منيوهات طعام (Menus) جديدة تلبي كافة المناسبات والاحتياجات مع الالتزام بأعلى معايير الجودة، ويجري استدرج عروض اسعار لتوريد انظمة جديدة تحقق ربط جميع الاقسام والمرافق الكترونياً الامر الذي سيؤدي الى رفع كفاءة النادي بما يعزز مكانته كوجه ترفيهي رياضي واجتماعي رائدة ومميزة.
- وحقق النادي نمواً ملحوظاً في الايرادات بنسبة نمو بلغت (44%) وذلك كانعكاس حقيقي لاعمال التطوير والتحديث التي تمت في جميع مرافق واقسام النادي وهذه بدوره ادى الى زيادة عدد المشتركين في النادي الى اكثر من الضعف بالإضافة الى التنوع في فعاليات وانشطة النادي مثل خيمة كأس العرب بالشراكة مع البنك التجاري الاردني والخيمة الرمضانية وحفل راس السنة بالإضافة الى استقطاب عدد من المدارس والاكاديميات الرياضية للانضمام الى النادي وتعزيز الشراكات المجتمعية من خلال استضافة وتنظيم بطولات خارجية للمدارس والاكاديميات وتنظيم أنشطة رياضية متنوعة مجانية لاعضاء النادي مثل المباريات والبطولات الداخلية، حيث حققت اغلب مرافق النادي ارتفاعاً في الايرادات مثل قسم الرياضة والملاعب والصالات وتنمية الرعاية (Sponsors) وهذا بدوره ادى الى تخفيض الخسائر عن السنة الماضية بنسبة (110%).
- حقق النادي زيادة ملحوظه في عدد الحفلات والمناسبات المقامه فيه بالإضافة الى تحقيق حجوزات حفلات مقدماً للعام القادم، حيث بلغت قيمة الحفلات المحجوزة للعام (2026) حتى تاريخه اكثر من نصف مليون دينار اردني.
- انتهت شركة الديرة وجميع شركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل من اجراء كافة التسويات المالية اللازمة مع الجهات والدوائر الرسمية مثل (ضريبة الدخل والمبيعات والضمان الاجتماعي وشركة الكهرباء الاردنية وشركة مياه الاردن/ مياهنا) بالإضافة الى تسوية العديد من الحسابات العالقة.
- تم عمل تسوية ومصالحة ما بين شركة الديرة ودائرة ضريبة الدخل والمبيعات للسنة المالية (2023) بحيث تم تخفيض قيمة الضريبة للسنة المالية اعلاه من (216,665) دينار لتصبح (42,554) دينار.
- واصلت شركة الديرة وشركاتها التابعة نشاطها بالبحث عن فرص استثمارية واعدة بهدف تعزيز المحفظة العقارية للشركة والتي اثمرت عن شراء (35.5) دونم في مواقع استراتيجية ومناطق واعدة تشهد نهضة عمرانية واستثمارية متسارعه موزعة ما بين اراضي غرب عمان حوض ام عبهرة

واراضي جنوب عمان حوض الغباشة وتلعة عقيل وذلك بناء على تنسيب من لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار، وتعتبر عملية شراء الاراضي اعلاه نقطة تحول جوهرية في مسار ونشاط الشركة الذي كان مقتصرأ ولفرة طويلة على بيع العقارات فقط.

- وفي اطار دراسة الوضع العام لشركة الديرة وشركاتها التابعة ومن خلال مراجعة الانشطة السابقة لها تبين ان هناك فرق في عملية بيع قطعة أرض تعود ملكيتها لشركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مملوكة بالكامل لشركة الديرة) بمقدار مليون دينار اردني وبعد احالة الملف الى الجهات ذات الاختصاص تم استرداد الفرق من عملية البيع والبالغ مليون دينار اردني في عام (2026).
- تعمل الشركة على إعداد خطط طموحة لتطوير أراضي ناعور، الكرسي، وأم قيس، بما يسهم في تعظيم القيمة الاستثمارية لها، وتحقيق عوائد مجزية للمساهمين.

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

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

البيــــــــــــــــان	2025	2024	2023	2022	2021
صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل (حصة المجموعة)	(1,040,049)	(3,043,263)	(243,568)	(3,804,374)	(3,489,609)
الأرباح الموزعة	—	لا يوجد	لا يوجد	1,600,000	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	44,042,207	45,082,256	48,125,607	46,937,600	52,407,713
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.55	0.44	0.54	0.560	0.720

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

زادت الايرادات للمجموعة عن العام الماضي بمبلغ (6,548,517) دينار، وزادت المصاريف الادارية والتمويلية بحوالي (112,228) دينار عن العام الماضي.
وفيما يلي جدول النسب المالية:

الرقم	النسب المالية	2025	2024
1	نسبة الملكية	%81.120	62.095 %
2	الممتلكات والمعدات الى حقوق المساهمين	%44.703	43.909 %
3	معدل المديونية	%44.788	37.905 %
4	العائد على الأصول	(1.304)	(4.192) %
5	نسبة سعر السهم الى القيمة الدفترية للسهم	%50	39.038 %
6	العائد إلى حقوق المساهمين	(2.361)	(6.750) %
7	مضاعف حق الملكية/ معامل الرفع	181.120	161.043 %

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة :

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

1- مشروع برج الديرة:

- يهدف المشروع إلى إنشاء مجمع متعدد الاستخدامات يجمع بين الطابع السكني، والفندقي الجامعي، والتجاري، بما يتماشى مع أعلى المعايير العالمية.
- موقع استراتيجي قريب من المؤسسات التعليمية والصحية والمرافق الحيوية.
- يضم غرفاً مجهزة ومرافق فندقية راقية بالإضافة إلى مول تجاري عصري.
- تاريخ الإنجاز المتوقع: الربع الأول من عام (2026).
- نسبة الانجاز: (95%) وحالياً في مرحلة اصدار التراخيص الحكومية.
- المراحل القادمة: بدء تأجير المرافق فور اكتمال الإنشاء.

2- المزرعة النموذجية في وادي عربية:

- مشروع زراعي متكامل لتربية الأغنام، يهدف إلى تعزيز الإنتاج الحيواني باستخدام أحدث الأساليب.
- قيمة المشروع: (5.470) مليون دينار أردني.
- تاريخ الإنجاز المتوقع: 2026/6/30 وذلك حسب ما تم الاتفاق عليه من المالك نظراً لاستحداث أوامر تغييرية في المشروع.

3- قصر عدل شرعي اربد:

- يهدف المشروع إلى إنشاء مبنى قصر عدل شرعي في منطقة ايدون/ اربد مكون من (6) طوابق بالإضافة الى مبنى صغير يحتوي على غرفتين واحد للمولد واخرى للمحول الكهربائي بالإضافة الى غرفتين حراسه وساحات خارجية ومواقف سيارات وبئر ماء لتجميع مياه الامطار وحفرة تجميعية بمساحة اجمالية (14,970) م² قيمة المشروع: (6.719) مليون دينار أردني.
- مدة انجاز المشروع: (900) يوم من تاريخ أمر المباشرة.

4- شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية/ نادي ديونز:

- سيقوم نادي ديونز بتوقيع عقود مع فرق رياضية دولية ومحلية واقامة بطولة ديونز الرياضية والتي سيتم الإعلان عن جدولها لاحقاً بالإضافة الى تعزيز دورات رياضية جديدة والترويج لها.
- كما تنوي الشركة التعاون مع بعض الجهات الفندقية صاحبة الاختصاص لإقامة حفلات زفاف خارجية وتأجير منتجع صحي وتغيير أثاث صالة السيجار وفتحها للأعضاء وغير الأعضاء مع عروض ترفيهية وسيتم استحداث مطبخ جديد للحفلات وشراء عربية جديدة للطعام، وسيتم العمل ايضاً على تجديد ردهة الاستقبال ومقهى الإسبريسو ومقهى النخيل.
- بالإضافة الى تنظيم فعاليات كبيرة بشكل مستمر في النادي للحفاظ على حيويته، وهناك فعالية سيتم تنظيمها في شهر أبريل لتقديم الإدارة الجديدة ودعوة الأعضاء القدامى والحاليين وعملاء الشركات، ووسائل الإعلام، من أجل انطلاقة جديدة لنادي ديونز.
- ويسعى النادي في خطته للعام القادم زيادة عدد مشتركى النادي بالإضافة الى استمرار اعمال التحديث والتطوير والصيانة، حيث سيقوم النادي باغلاق (3) ملاعب خارجية على نمط نظام ملاعب البادل وصيانة السور الخارجي وزيادة عدد الكاميرات فيه واستحداث نظام التعرف عن طريق بصمة الوجه (Face Recognition) واستحداث تطبيقات (Application) خاصة بالمشاركين.
- وبنوي ديونز التعاون مع مستثمر خارجي على مستوى عالي لاغراض استغلال الخيمة في موسم بطولة العالم اضافة الى استثمار مساحة (2) دونم من الارض الفارغة التابعة للنادي لتخصيصها كم منطقة العاب للاطفال على مستوى عالي، وبفلس الطريقة سيتم تشغيل النادي الصحي عن طريق تضمينه لجهة خارجية ... والكثير الكثير من الافكار المنوي تطبيقها على ارض الواقع مثل تشغيل المطبخ الخارجي للحفلات وتكثيف وتنويع النشاط الرياضي واستقطاب رعايات جديدة على مستوى

عالي والتحضير لفعالية كبيرة في عيد الاستقلال واستقدام اكاديميات كرة القدم لاقامة ملعب (11/11) في الارض الخارجية التابعة للنادي.

5- شركة اوتاد للمقاولات الانشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة):

- البدء باعمال مشروع قصر عدل شرعي اربد في محافظة اربد والانتهاء من اعمال مشروع انشاء وتطوير مزرعة نموذجية لتربية الاغنام والماعز في وادي عربة والانتهاء من اعمال مشروع تطوير وصيانة برج الديرة.
- البحث عن فرص استثمارية ورفع تصنيف الشركة.

6- تطوير واستثمار الأراضي:

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

7- من المتوقع ان يكون هناك استقرار مالي للشركة.

السادس عشر: أتعاب التدقيق:

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

الشركة	المدقق الخارجي	الأتعاب / دينار
شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	المحاسبون العصريون	9280
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ		1740
شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ		1740
شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م		2320
شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م		5800
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		725
شركة الساقي للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت التصفية)		725
شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م		725
شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		725
شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م (تحت التصفية)		725
المجموع		24505

السابع عشر:

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

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم كما في 2025/12/31	عدد الاسهم كما في 2024/12/31	ملكية واسماء الشركات المسيطر عليها من قبلهم
1	• السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	52020	52020	لا يوجد
2	• السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ومثلها: السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدلات.	نائب الرئيس	الأردنية	16,465,541	16,473,132	لا يوجد

3	• الدكتور برهم جريس سليمان المضاعين	عضو	الأردنية	10,000	10,000	لا يوجد
4	• السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ومثلها: السيد سامر سعد مفلح القطارنه	عضو	الأردنية	16,473,132	16,465,541	لا يوجد
5	• السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري لغاية 2025/2/18 ومثلها: السيد عبادة راكان بركات الذنبيات.	عضو	الأردنية	232,101	106,090	لا يوجد
6	• السيد عبادة راكان بركات الذنبيات. اعتبارا من 2025/3/11	عضو	الأردنية	—	10,000	لا يوجد

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

#	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم المملوكة في 2025/12/31	عدد الاسهم المملوكة في 2024/12/31	الشركات المسيطر عليها
1	محمد عبد اللطيف يوسف	المدير المالي اعتبارا من 2025/1/8	اردني	—	—	لا يوجد ملكيه لشركات مسيطر عليها من قبله وتمثل اسهما في الشركه

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

- لا يوجد اوراق مالية مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة واقارب اشخاص الإدارة العليا (الزوجة والأولاد القصر فقط).

الثامن عشر:

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

#	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	السيد معتز غالب ابو الحسن	رئيس مجلس الإدارة	7,200	144,000	—	151,200
2	السيد خليل عبد الحاج ارشيد العبدالات. ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الاول)	نائب الرئيس	7,200	—	—	7,200
3	الدكتور برهم جريس سليمان المضاعين	عضو	7,200	—	—	7,200
4	السيد سامر سعد مفلح القطارنه ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني)	عضو	7,200	—	—	7,200
5	السيد عبادة راكان بركات الذنبيات	عضو	7,200	—	—	7,200
المجموع			36,000	144,000	—	180,000

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

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

الرقم	الإسم	المنصب	اتعاب واجور	بدل تنقلات	مكافآت	المجموع
1	محمد عبد اللطيف يوسف	المدير المالي اعتبارا من 2025/1/8	15,947	—	—	15,947
المجموع			15,947	—	—	15,947

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

أ- التبرعات النقدية:

تبرع نقدي بقيمة (200) دينار مقدم من شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية لمدارس المشرق.

ب- التبرعات العينية:

لا يوجد تبرعات عينية.

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

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

الحادي والعشرون:

أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا توجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

لا توجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

توصيات مجلس الإدارة

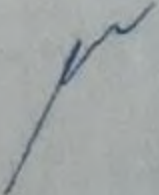
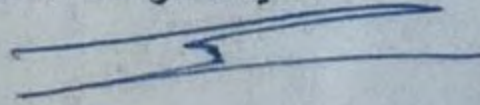
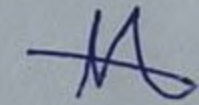
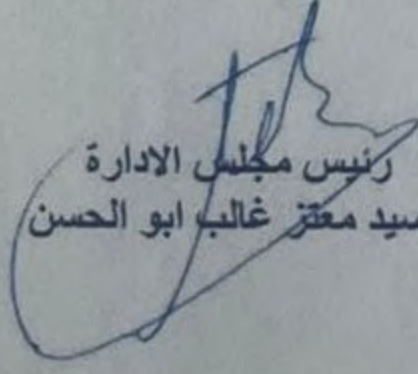
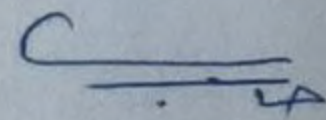
- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- 2- الموافقة على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية (2025) وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليهما.
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية (2025) والمصادقة عليه.
- 4- مناقشة البيانات المالية وميزانية الشركة لعام (2025) والمصادقة عليهما.
- 5- ابراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية (2025) بحدود احكام القانون.
- 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية (2026) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 7- 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 (2026) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

الإقرارات

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

عضو	عضو	عضو
الدكتور برهم جريس المضاعين	ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات السيد سامر سعد القطارنه	السيد عبادة راكان الذنبيبات
		
رئيس مجلس الإدارة السيد معتز غالب ابو الحسن	نائب رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات السيد خليل عبد الحاج العبدلات	
		

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

رئيس مجلس الإدارة
السيد معتز غالب ابو الحسن

المدير المالي
السيد محمد عبد الطيف يوسف

تقرير حوكمة الشركة

مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركة لعام (2025) والذي يلخص المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق تعليمات وقواعد حوكمة الشركات وفقاً لأحكام المادة (17) من تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة (2017) الصادرة عن هيئة الأوراق المالية.

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

تشكيل مجلس الادارة:

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

مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

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

سياسة الإفصاح:

تقوم الشركة بالإفصاح حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية.

سياسة تجنب تعارض المصالح:

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

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

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الاول)	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني)	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد معتز غالب "محمد امين" ابو الحسن	حالية	تنفيذي	غير مستقل
الدكتور برهم جريس سليمان المضاعين	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري لغاية 2025/2/18	مستقبل	غير تنفيذي	مستقل
السيد عبادة راكان بركات الذنبيات اعتباراً من 2025/3/11	حالية	غير تنفيذي	مستقل

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

اسم العضو	حالة العضوية	اسم الممثل	تنفيذي/ غير تنفيذي	مستقل/ غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الاول)	حالية	خليل عبدالحاج العبدلات	غير تنفيذي	مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني)	حالية	سامر سعد القطارنه	غير تنفيذي	مستقل
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري لغاية 2025/2/18	مستقل	عبادة راكان الذنبيات	غير تنفيذي	مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

الاسم	المنصب
السيد محمد عبداللطيف يوسف	المدير المالي اعتبارا من 2025/1/8

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

الاسم	الشركة	المنصب
السيد معتز غالب ابو الحسن من 2025/9/8	الشركة الدولية لصناعات السيليكا	رئيس مجلس الادارة
السيد خليل عبد الحاج العبدلات من 2025/4/28	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	رئيس مجلس الادارة
الدكتور برهم جريس المضاعين من 2025/9/8	الشركة الدولية لصناعات السيليكا	نائب رئيس مجلس الادارة
السيد سامر سعد القطارنه من 2025/4/28	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	نائب رئيس مجلس الادارة

و- ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:

السيدة ايمان خليل يوسف ابو جعب.

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة:

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

ح- رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم:

الاسم	المنصب	المؤهلات العلمية	الخبرات
السيد خليل عبد الحاج العبدلات	رئيس اللجنة	بكالوريوس ادارة اعمال 1983	- رئيس مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - مدير دائرة خدمة الجمهور - الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019). - سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتأشيرات. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض البيئة. - الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية: * نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية. * مسؤول قروض المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).

الدكتور برهم جريس المضامين	عضواً	دكتوراه هندسة كهرباء 1992	- نائب رئيس مجلس ادارة الشركة الدولية لصناعات السيليكا. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - نائب رئيس هيئة المديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - مدير سابق شركة لافارج الاسمنت. - مؤسس ومشغل ومدير تنفيذي سابق شركة اسمنت الراجحي. - مالك ومدير عام شركة اسمنت الحجاز.
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	بكالوريوس حقوق/ جامعة عمان الاهلية ماجستير في القانون المقارن جامعة ام درمان الاسلامية	- نائب رئيس مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.

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

1- لجنة الترشيحات والمكافات:

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

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	المنصب
السيد خليل عبد الحاج ارشيد	رئيساً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً
السيد عبادة راكان الذنبيات	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
السيد خليل عبدالحاج العبدلات	رئيساً
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً
السيد محمد عبد اللطيف يوسف/ المدير المالي	عضواً

4- لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار:

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

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

1- لجنة التدقيق:

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

الاسم	المنصب	(1) 2025/4/5	(2) 2025/4/30	(3) 2025/7/30	(4) 2025/10/30
السيد خليل عبد الحاج العبدلات	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
الدكتور برهم جريس المضاعين	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

2- لجنة الترشيحات والمكافآت:

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

الاسم	المنصب	(1) 2025/1/6	(2) 2025/4/2
السيد معتز غالب ابو الحسن	رئيساً	حاضر	حاضر
السيد خليل عبد الحاج العبدلات	عضواً	حاضر	حاضر
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر

3- لجنة الحوكمة:

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

الاسم	المنصب	الاجتماع الاول 2025/3/23	الاجتماع الثاني 2025/11/20
السيد خليل عبد الحاج ارشيد	رئيساً	حاضر	حاضر
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر
السيد عبادة راكان الذنبيات	عضواً	حاضر	حاضر

4- لجنة ادارة المخاطر:

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

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول 2025/4/7	الاجتماع الثاني 2025/6/2
السيد خليل عبدالحاج العبدلات	رئيساً	حاضر	حاضر
السيد سامر سعد القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر
السيد محمد عبد اللطيف يوسف/ المدير المالي	عضواً	حاضر	حاضر

5- لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار:

بلغ عدد اجتماعات لجنة الاراضي والعقارات والاستثمار خلال السنة (9) اجتماعات وفيما يلي الأعضاء الحاضرين لكل اجتماع:

الاسم	المنصب	(1) 2025/3/22	(2) 2025/4/29	(3) 2025/5/20	(4) 2025/6/29	(5) 2025/6/30	(6) 2025/9/15	(7) 2025/12/9	(8) 2025/12/30	(9) 2025/12/30
معتز ابو الحسن	رئيساً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
خليل العبدلات	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
سامر القطارنه	عضواً	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

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

ل- اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:
بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (15) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

#	العضو	(1) 2025/1/8	(2) 2025/2/18	(3) 2025/3/2	(4) 2025/3/11	(5) 2025/3/20	(6) 2025/4/5	(7) 2025/4/30	(8) 2025/5/14	(9) 2025/6/3	(10) 2025/7/30	(11) 2025/8/13	(12) 2025/9/18	(13) 2025/10/15	(14) 2025/10/30	(15) 2025/11/19
1	السيد معتز غالب ابو الحسن	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الاول) ويمثلها: السيد خليل عبد الحاج العبد اللات	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (المقعد الثاني) ويمثلها: السيد سامر سعد القطارنة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	الدكتور برهم جريس المضاعين	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
5	شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري لغاية 2025/2/18 ومثلها: السيد عبادة راكان الذنبيات	حاضر	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6	السيد عبادة راكان الذنبيات من 2025/3/11	—	—	—	—	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

رئيس مجلس الإدارة
معتز غالب ابو الحسن

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

صفحة	فهرس
٤ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٦ - ٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٨ - ٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٩	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١١ - ١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٥ - ١٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (وهي شركة مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

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

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

امر آخر

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

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

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

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

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقا لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها وأننا لا نقدم رأيا منفصلا عن الاخر.

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
<p>الممتلكات والمعدات</p> <p>وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، فان على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وان تقوم باجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اية احداث او تغيرات في الظروف تظهر ان هذه القيمة غير قابلة للاسترداد في حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات ان وجدت، ونظرا لاهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة ايضا (رقم ٤).</p>	<p>الممتلكات والمعدات</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال مراجعة شراء الاصول وبيعه خلال السنة التأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، مطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من ان الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات ايضا (رقم ٤).</p>
<p>الاستثمارات العقارية</p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فقد اختارت إدارة الشركة قيد استثمارات عقارية بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية في قائمة المركز المالي الموحدة، وفي حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لاهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة ايضا (رقم ٧).</p>	<p>الاستثمارات العقارية</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال عن طريق شهادات تسجيل الأراضي، وتم التأكد من وجود تدني بالقيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر التدني بناء على تقييم خبراء العقار المعتمدين في عام ٢٠٢٣ تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها ايضا (رقم ٧).</p>

معلومات اخرى

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

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها 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.

مسؤولية الإدارة والاشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقييم قدرة الشركة على 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.

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 جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمي البيانات المالية.

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

تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهريّة 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 انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

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

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ الواردة في تقرير مجلس الادارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها بعد الاخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة الامر الاخر.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم قنيس

إجازة مزاوله رقم (٤٩٠)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣١ آذار ٢٠٢٦

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١٩,٧٩٥,٢٨٧	١٩,٦٨٨,٢٩٤	٤	ممتلكات ومعدات
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	٥	موجودات غير ملموسة
١٧,٥٦٦,٧٣٩	٢٠,٥٧٧,٣٠١	٦	مشاريع تحت التنفيذ
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	٧	استثمارات عقارية
٢,٧٨٩,٤٩٨	٣,٠٩٥,٨٩٧		موجودات ضريبية مؤجلة
٧,٣٣٥,٢١٨	٧,٧٢٨,٣٧٢	٨	ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
٦٣,٥٦٣	٦٣,٥٦٣	٩	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
١٧,١٥٩	٥,٩٩٩		أوراق قبض طويلة الاجل
٢,٠٠٠	-		شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل
٥٦,٧٠٦,٧٩٩	٦٠,٢٩٦,٧٦١		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
١١,٩٠٠,١٠٦	١٤,٠١٣,٣٢٨	١٠	أراضي معدة للبيع
١٠١,٦٦٩	١٠٣,٣٦٧	١١	مخزون
١,٩٢٩,٦١٤	٣,٤٥١,٩١٩	١٢	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٥١٢,٥٢٤	٧٤٦,٠٦٩	١٣	مدنيون
٧٦,٧١٦	٥٨,٢٨٠		أوراق قبض قصيرة الاجل
-	٣٩٤,٧٢٤		مطلوب من جهات ذات علاقة (شركة الشراع)
١,١٣٧,٥٩٠	٦٣٦,٩٠١		شيكات برسم التحصيل قصيرة الاجل
٢٣٦,٩١٤	٦٨,١٠٠	١٤	نقد وما في حكمه
١٥,٨٩٥,١٣٣	١٩,٤٧٢,٦٨٨		مجموع الموجودات المتداولة
٧٢,٦٠١,٩٣٢	٧٩,٧٦٩,٤٤٩		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣	١٥	علاوة اصدار
٢,٦٤٢,٩٢٦	٢,٦٤٢,٩٢٦	١٥	إحتياطي إجباري
١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧	١٥	إحتياطي إختياري
(٧١٥,٨٠٦)	(٧١٥,٨٠٦)		إحتياطي القيمة العادلة
(٥,٨٢٤,٨٢٤)	(٦,٨٦٤,٨٧٣)		خسائر متراكمة
٤٥,٠٨٢,٢٥٦	٤٤,٠٤٢,٢٠٧		مجموع حقوق المساهمين

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح
المطلوبات		
مطلوبات غير متداولة		
١٠,٩٨٧,٠٠١	١٩,٦٩٩,٤٨٢	١٦ قروض ومراوحة طويلة الاجل
٣٣٣,١٢٢	١١,١٦٠	شيكات آجلة طويلة الاجل
-	-	١٧ تسهيلات ائتمانية بالمراوحة طويلة الاجل
٤,٧٧١,٣٥٧	٢,٧٠٥,٧٤١	١٨ التزام عقد استئجار تمويلي طويل الاجل
١٦,٠٩١,٤٨٠	٢٢,٤١٦,٣٨٣	مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة		
٤,٧٤٠,٣٩٢	٣,١٩٦,٨٦٧	١٦ قروض قصيرة الاجل
-	٤٤٥,٤٠٠	١٧ تسهيلات ائتمانية بالمراوحة قصيرة الاجل
١,٨٣٥,٠٨٥	٤,١٥٦,٣٦٣	١٨ التزامات عقد استئجار تمويلي قصير الاجل
٢١,٧٥٨	-	مطلوب الى جهات ذات علاقة (شركه الشراع)
٢,٢٨٤,٩٧٠	٢,٦٤٢,٦١٩	١٩ مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٧٥٦,٦١٠	١,٨٨٧,٩٦٣	ذمم دائنة
١,٠٦٩,١٩٧	٢,٥٣٣	دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي
٦٩٦,٥٩٧	٨٥٥,٩٣٤	شيكات آجلة قصيرة الاجل
٢٣,٥٨٧	١٢٣,١٨٠	بنوك دائنة
١١,٤٢٨,١٩٦	١٣,٣١٠,٨٥٩	مجموع المطلوبات المتداولة
٧٢,٦٠١,٩٣٢	٧٩,٧٦٩,٤٤٩	مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الادارة

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح
٦,٥٩٥,٣٧٥	١٣,١٤٣,٨٩٢	٢٠
(٥,٣٤٢,٩١٨)	(١١,٤٢٩,١٦٥)	٢٠
١,٢٥٢,٤٥٧	١,٧١٤,٧٢٧	مجموع الربح
(١,٠٨٥,١٤٢)	(١,٢٧٥,٥٣١)	٢١
(١٩,٠٨٩)	(١٢٩,٧٧٨)	مصاريف بيعية وتسويقية
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	مخصص تدني اراضي معدة للبيع
-	(٢٩,٥٢٨)	مصاريف ورسم قضايا تحكيم
(٦٣٢,٩٧٠)	(٥٦٣,٥١٦)	مصاريف استهلاكات
(١,٣٣٢,٨٩٥)	(١,٢٥٤,٧٣٤)	مصاريف مالية
(٢٢,٣٥٨)	٢١٨,٧٥٥	ايرادات ومصاريف اخرى بالصافي
(٣,٨٣٩,٩٩٧)	(١,٣١٩,٦٠٥)	خسارة السنة قبل الضريبة
٧٩٨,١٦٠	٣٠٦,٣٩٩	الوفر الضريبي
(١,٤٢٦)	(٢٦,٨٤٣)	٢٢
(٣,٠٤٣,٢٦٣)	(١,٠٤٠,٠٤٩)	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
		خسارة السنة
(٠,٠٨)	(٠,٠٣)	خسارة السهم :
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	خسارة السهم دينار أردني / سهم
		المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

	٢٠٢٤	٢٠٢٥
خسارة السنة	(٣,٠٤٣,٢٦٣)	(١,٠٤٠,٠٤٩)
الدخل الشامل الاخر :		
مجموع الخسارة الشاملة المحولة الى الارباح المدورة	(٣,٠٤٣,٢٦٣)	(١,٠٤٠,٠٤٩)
بنود الدخل الشامل الاخر		
التغير في احتياطي القيمة العادلة	(٨٨)	-
اجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(٣,٠٤٣,٣٥١)	(١,٠٤٠,٠٤٩)

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

المجموع	خسائر متراكمة (معدلة)	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة اصدار	رأس المال
٤٨,١٢٥,٦٠٧	(٢,٧٦٣,٠٠٩)	(٧١٥,٧١٨)	١٧٥,١٥٧	٢,٦٢٤,٣٧٤	٨,٨٠٤,٨٠٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
(٣,٠٤٣,٢٦٣)	(٣,٠٤٣,٢٦٣)	-	-	-	-	-
-	(١٨,٥٥٢)	-	-	١٨,٥٥٢	-	-
(٨٨)	-	(٨٨)	-	-	-	-
٤٥,٠٨٢,٢٥٦	(٥,٨٢٤,٨٢٤)	(٧١٥,٨٠٦)	١٧٥,١٥٧	٢,٦٤٢,٩٢٦	٨,٨٠٤,٨٠٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
(١,٠٤٠,٠٤٩)	(١,٠٤٠,٠٤٩)	-	-	-	-	-
٤٤,٠٤٢,٢٠٧	(٦,٨٦٤,٨٧٣)	(٧١٥,٨٠٦)	١٧٥,١٥٧	٢,٦٤٢,٩٢٦	٨,٨٠٤,٨٠٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
الدخل الشامل للسنة
المحول الى الاحتياطي الاجباري
التغير في احتياطي القيمة العادلة
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
الدخل الشامل للسنة
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
		الأنشطة التشغيلية
(٣,٨٤١,٤٢٣)	(١,٣٤٦,٤٤٨)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة :
٦٣٢,٩٧٠	٥٨٠,٨٧٠	استهلاكات
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	مخصص تدني اراضي معدة للبيع
١,٣٣٢,٨٩٥	١,٢٥٤,٧٣٤	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
٦٣,٢٠١	(٢,١١٣,٢٢٢)	اراضي معدة للبيع
(٣٠١,٣٨٠)	(١,٥٢٢,٣٠٥)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٣٤,٩١١	(١,٦٩٨)	مخزون
٤٠٥,٧٢١	(٢٣٣,٥٤٥)	مدينون
٣٧,٧٨٨	٢٩,٥٩٦	اوراق قبض
(٨٩٨,٥٥٦)	٥٠٢,٦٨٩	شيكات برسم التحصيل
(٣٢٦,٦٦٩)	٣٧٣,٤٦٣	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(٢٥٧,٨٠٤)	(١,٠٦٦,٦٦٤)	دفعات مقدمة على حساب بيع ارضي
٩٩,٧٩٣	١,١٣١,٣٥٣	ذمم دائنة
(٢٢٢,٠٣٩)	(١٥,٨١٤)	ضريبة دخل مدفوعة
(١,٢٤٠,٥٩٢)	(٢,٤٢٦,٩٩١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الاستثمارية
(٤٥,٢٤٤)	(٤٧٣,٨٧٧)	التغير في ممتلكات ومعدات
(٧٠٣,٧٣٥)	(٣,٠١٠,٥٦٢)	مشاريع تحت التنفيذ
٢,٠٨٠,٣٦٠	(٣٩٣,١٥٤)	ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
١,٣٣١,٣٨١	(٣,٨٧٧,٥٩٣)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
		الانشطة التمويلية
٣,٦٤٦,٧٠٦	٧,١٦٨,٩٥٦	قروض ومراصة
(٦٤٤,٩٤٠)	٤٤٥,٤٠٠	تسهيلات ائتمانية بالمراصة
٤٠,٨٣٨	(١٦٢,٦٢٥)	شيكات اجله
(١,٥٩١,١٤٤)	٢٥٥,٦٦٢	التزامات عقد استئجار تمويلي
(٧٢,٥١٧)	(٤١٦,٤٨٢)	ذمم جهات ذات علاقة
(٤,٢٠٩)	٩٩,٥٩٣	بنوك دائنة
(١,٣٣٢,٨٩٥)	(١,٢٥٤,٧٣٤)	مصاريف مالية مدفوعة
٤١,٨٣٩	٦,١٣٥,٧٧٠	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
١٣٢,٦٢٨	(١٦٨,٨١٤)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠٤,٢٨٦	٢٣٦,٩١٤	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٢٣٦,٩١٤	٦٨,١٠٠	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول
		بنود غير نقدية:
٦٠٤,٤٩٤	-	تحويلات من مشاريع التنفيذ الى ممتلكات ومعدات
١٠٩,١٦٣	-	تحويلات من مخزون الى ممتلكات ومعدات

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار أردني الاردني)

١- التكوين والنشاط

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

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

٢- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

معايير وتفسيرات اصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

تاريخ السريان

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

وقياس الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية ، مجلد ١١

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

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

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

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

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

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

العامة

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

المعيار الدولي المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) ، بيع الموجودات او المساهمة

متاح للتطبيق الاختياري - تاريخ سريان

بين مستثمر وشركته الزميلة او مشروعه المشترك

مؤجل الى اجل غير مسمى

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 الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

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

أساس التحضير

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

أساس توحيد البيانات المالية المرحلية الموحدة

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

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

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

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

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

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

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

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تمثل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الآخر في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة. تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

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

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

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

إعادة التصنيفات

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

انخفاض القيمة

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

- نقد وارصدة لدى البنوك
- ذمم تجارية مدينة 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.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

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

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

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

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

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

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستمد هذه المعلومات من النماذج الإحصائية المطورة داخلياً والبيانات التاريخية الأخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

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

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

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

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

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

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

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

الاعتراف بالإيرادات والمصاريف

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

يتم احتساب ايراد الايجارات على أساس قيمة البديل المقبوض او المتوقع قبضه على اساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الايجار.

يتم الاعتراف بالمصاريف على اساس الاستحقاق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

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

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

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

• تقييم نموذج الاعمال :

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

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

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

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

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف 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 انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ يعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين ١٢ شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، او العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• النماذج والافتراضات المستخدمة :

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

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

• احتمالية التعثر :

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

• الخسارة عند التعرض :

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

النقد وما في حكمه

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

المستودع

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

الذمم المدينة

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الذمم الدائنة

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

المصاريف

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

موجودات غير ملموسة

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

مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

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

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

استثمارات في أراضي

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

عقارات معدة للبيع

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

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

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

الجهات ذات العلاقة

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

القروض

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

تكاليف الاقتراض

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

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

مخصص إجازات الموظفين

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

الممتلكات والمعدات

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

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

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

يتم 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 لسياسة 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 الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

الاستثمار في الشركات الحليفة

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

يتم دمج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الحليفة او شركات الائتلاف في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه 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 بالإففاق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج في الميزانية في جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسلة 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

التقاص

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

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة 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. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

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

عقود الإيجار

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

يتم الاعتراف بالإيجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل 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. يحسب 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 ايجار لمدة ١٢ شهرا أو اقل.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

المجموع	أصول ثابتة أخرى	عدد ودورات	ديكورات ومزروعات	أجهزة حاسوب وبرامج الكترونية	أدوات وولائم مطبخ	ملاعب ومساحات	مباني	كرفانات	سيارات	مغروشات وفلوات	أجهزة ومعدات	الطاقة الشمسية	أراضي
٢٣,٣٧٥,٦٤٩	-	١,٨٢٢,٨٤٥	١,٢٣,٥٦٤	٢٢٢,٤١٢	١٠٣,٤٨٣	٧١,٣٦٧	٧,٢٩٦,٦٢٩	١٨٩,٥١٢	١٤٩,٩٠٩	٦٩٤,٧٠٣	١١٢,٩٤٦	٧٥٩,٩٣٠	١٠,٠٧٢,٣٤٩
٤٥,٢٤٤	-	١,٦٨٨	-	٣,٨٨٧	١,٥٠٠	٢,٨٨٦	١,٦,٩٥٧	-	-	٩,٤٨٧	٣,٧٥٠	٥,٠٨٩	-
(٦٤,٢٤٠)	-	-	-	(٤١٠)	-	-	-	-	(٦٣,٨٣٠)	-	-	-	-
١٠٩,١٦٣	١٠٩,١٦٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٦٠,٤,٤٩٤	-	-	-	١٥٧,٥٥٠	-	١١١,٥٠٨	٣٣٥,٤٣٦	-	-	-	-	-	-
٢٤,٠٧٠,٣١٠	١٠٩,١٦٣	١,٨٢٤,٥٣٣	١,٢٣,٥٦٤	٣٩٣,٤٣٩	١٠٤,٩٨٣	٨٢٤,٧٦١	٧,٦٤٩,٠٢٢	١٨٩,٥١٢	٨٦,٠٧٩	٧٠٤,١٩٠	١١٦,٦٩٦	٧٦٥,٠١٩	١٠,٠٧٢,٣٤٩
٣,٧٠٦,٢٩٣	-	١,٢٩٢,٥٠٣	٢٩٧,٤٣٢	٢٣٢,٤١٢	٥٨,٣٠٦	١٠٣,٧١٢	٧٧٨,٦٥٨	٢٨,٣٦١	١٢٤,٦٨٦	٥٢٦,٩٥٥	١٠٢,٤٧٤	٦,٠٧٩٤	-
٦٢٢,٩٧٠	-	٢٧٣,٥٤٧	٤٩,٢٢٣	٢٣٢	١٥,٧٠٩	١٤,٢٣٨	١٥٠,٥٠٢	٢,٥٤٩	١١,٧٨١	٨٦,٢٧٠	٦,٠٧٠	٢٢,٨٤٩	-
(٦٤,٢٤٠)	-	-	-	(٤١٠)	-	-	-	-	(٦٣,٨٣٠)	-	-	-	-
٤,٢٧٥,٠٢٣	-	١,٦٦٦,٥٠٠	٣٤٦,٦٥٥	٢٣٢,٢٣٤	٧٤,٠١٥	١١٧,٩٥٠	٩٢٩,١٦٠	٣٠,٩١٠	٧٢,٦٣٧	٦١٣,٢٢٥	١٠٨,٥٤٤	٨٣,٦٤٣	-
١٩,٧٩٥,٢٨٧	١٠٩,١٦٣	١٥٨,٤٨٣	٨٨٣,٩٠٩	١٦١,٢٠٥	٣٠,٩٦٨	٧٠,٦٨١	٦,٧١٩,٨٦٢	١٥٨,٦٠٢	١٣,٤٤٢	٩٠,٩٦٥	٨,١٥٢	٦٨١,٣٧٦	١٠,٠٧٢,٣٤٩

٢٠٢٤

التكاليف:

الرصيد كما في ١ كانون

الثاني

إضافات

استبدادات

تحويلات من مخزون

تحويلات من مشاريع

تحت التنفيذ

الرصيد كما في ٣١

كانون الأول

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد كما في ١ كانون

الثاني

استبدادات

استبدادات

الرصيد في ٣١

كانون الأول

القيمة الدفترية كما في

٣١ كانون الأول

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٥- الموجودات غير الملموسة

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

٦- المشاريع تحت التنفيذ

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٨٥٨,٠٠٠	٣,٨٥٨,٠٠٠	اراضي
١٣,٧٠٨,٧٣٩	١٦,٧١٩,٣٠١	تكاليف انشاءات
١٧,٥٦٦,٧٣٩	٢٠,٥٧٧,٣٠١	

ان تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي :

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٧,٤٦٧,٤٩٨	١٧,٥٦٦,٧٣٩	الرصيد في بداية السنة
٧٠٣,٧٣٥	٣,٠١٠,٥٦٢	اضافات
(٦٠٤,٤٩٤)	-	تحويلات الى مشاريع تحت التنفيذ
١٧,٥٦٦,٧٣٩	٢٠,٥٧٧,٣٠١	الرصيد في نهاية السنة

يمثل هذا البند في معظمه كلفة اراضي واعمال التصاميم والانشاءات والمصاريف المباشرة الاخرى لغاية تنفيذ مشروع البرج التجاري الخاص بشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) بموجب عقد استئجار تمويلي لقطعة ارض مع شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٤ ايلول ٢٠٠٨ ، ويتوقع الانتهاء منه خلال سنة ٢٠٢٦.

بلغت القيمة العادلة للمشروع ٢١,٤٥٨,٢٧٥ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ وفقا لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين، ولم تقم الشركة بإعادة التقييم خلال عام ٢٠٢٥.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٧- الاستثمارات العقارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	اراضي
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	

ان تفاصيل الحركة على بند الاراضي كما يلي :

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	الرصيد في بداية السنة
-	-	المحول من اراضي معدة للبيع
-	-	كلفة اراضي مباحة
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	

٨- ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٧,٩٩٩,٤١١	٧,٩٨٢,١٨٣	كلفة الاراضي والتحسينات
(٦٦٤,١٩٣)	(٢٥٣,٨١١)	مخصص تدني
٧,٣٣٥,٢١٨	٧,٧٢٨,٣٧٢	

بلغت القيمة العادلة لقطع الاراضي المستأجرة تمويليا ١٥,٨١٧,٤٠٣ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقا لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين، ولم تقم الشركة بإعادة التقييم خلال عام ٢٠٢٥.

٩- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥٠٠	٥٠٠	اسهم متوفر لها اسعار سوقية
٦٣,٠٦٣	٦٣,٠٦٣	اسهم غير متوفر لها اسعار سوقية
٦٣,٥٦٣	٦٣,٥٦٣	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

١٠ - الاراضي المعدة للبيع

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٤,٢٦٤,٤٣٥	١٤,٣٦٣,٧٧٩	اراضي *
(٢,٣٦٤,٣٢٩)	(٣٥٠,٤٥١)	مخصص تدني اراضي **
١١,٩٠٠,١٠٦	١٤,٠١٣,٣٢٨	

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

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

بلغت القيمة العادلة للاراضي ١٢,٤٨٢,٥٩٣ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وفقا لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين ولم تقم الشركة بإعادة تقييم خلال عام ٢٠٢٥ .

** ان تفاصيل الحركة على مخصص التدني كما يلي :

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣٦٤,٣٢٩	٢,٣٦٤,٣٢٩	الرصيد في بداية السنة
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	مخصص تدني خلال السنة
-	(٢,٠١٣,٨٧٨)	رد مخصص انتفت الحاجة اليه
٢,٣٦٤,٣٢٩	٣٥٠,٤٥١	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

١١- المخزون

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٠١,٦٦٩	١٠٣,٣٦٧	عدد وادوات
١٠١,٦٦٩	١٠٣,٣٦٧	

١٢- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٤٠,٥٠٨	٢٨٥,٠٢١	دفعات مقدمة موردين
١١٦,٤٦١	١٠٨,٢٤١	تأمينات مستردة
٤٤,٥٦٩	-	شقق متاجرة
٤٣٥,٨٩٠	-	محتجزات
٧١,٦٥٨	١,٤٢٩,٨١٦	مصاريف مدفوعة مقدما
٧٦٧,٠٨٥	٧٣٢,٠٢٣	امانات ضريبة دخل ومساهمة وطنية
٣٨٧,٠١٦	٨٤,٢٦٤	تأمينات وكفالات
١١,٢٧٨	٨,٠٣٧	نعم موظفين
١٧,٤٨٩	٥٥,٠٥٧	اخرى
-	٥٥٤,٣٣٣	امانات لدى الغير
-	٢٠٠,٧٩٨	امانات ضريبة مبيعات
١,٩٩١,٩٥٤	٣,٤٥٧,٥٩٠	
(٦٢,٣٤٠)	(٥,٦٧١)	مخصص تندي
١,٩٢٩,٦١٤	٣,٤٥١,٩١٩	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

١٣ - المدينون

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٧٢,٣٦٥	٥٢٧,٤٣٩	ذمم أعضاء نادي ديونز
٢٧٨,٥٣٠	١٥٥,٥٣٧	مطلوب من عملاء على عقود انشاء
(٣٨,٣٧١)	(٥٣,١١٨)	مخصص خسائر أثمانية متوقعة (نادي ديونز)
-	١١٦,٢١١	أخرى
٥١٢,٥٢٤	٧٤٦,٠٦٩	

١٤ - النقد وما في حكمه

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٣٤,٤١٦	٦١,٩٦٩	نقد لدى البنوك
٢,٤٩٨	٦,١٣١	نقد في الصندوق
٢٣٦,٩١٤	٦٨,١٠٠	

١٥ - علاوة الاصدار والاحتياطات

علاوة الاصدار

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

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

الاحتياطي الاجباري

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

الاحتياطي الاختياري

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

١٦ - القروض والمربحة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤		٣١ كانون الأول ٢٠٢٥		
قروض ومربحة	اقساط تستحق	قروض ومربحة	اقساط تستحق	
طويلة الاجل	خلال عام	طويلة الاجل	خلال عام	
٧,١٢٤,٨٦٢	٣,٦٢٢,٩٨٦	٦,٨٧٧,٨٦١	٢,٣٤١,٠٦٠	بنك المال الاردني
٣,٣٦٢,٥٩٤	١,١١٧,٤٠٦	١٢,٨٢١,٦٢١	٨٥٥,٨٠٧	البنك التجاري الاردني *
٤٩٩,٥٤٥	-	-	-	بنك صفوة الاسلامي
١٠,٩٨٧,٠٠١	٤,٧٤٠,٣٩٢	١٩,٦٩٩,٤٨٢	٣,١٩٦,٨٦٧	

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

* بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠٢٤ حصلت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على قرض متناقص لتمويل كافة الاعمال المتبقية لانتهاء مشروع شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) بقيمة ١٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني (٦,٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني) لاستكمال الاعمال المتبقية وتوسيع الاستثمار العقاري المتبقية و (٥,٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني) وذلك لغاية شراء قطع اراضي رقم ٦٧٧ و ٦٧٨ في حوض الغباشية وتلعة عقيل من اراضي جنوب عمان بموجب شيكات مصدقة وذلك مقابل رهن مبنى برج الديرة ورهن قطع الاراضي المشتراة وبفائدة ١٠٪ مع فترة سماح لمدة سنتين وفترة السداد ٨ سنوات بموجب اقساط شهرية متتالية ومتساوية شاملة الفائدة حتى السداد التام، وبتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ قامت الشركة بإعادة جدولة القرض حيث تستحق الدفعة الاولى من فائدة القرض بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٢٦ وتوزيع قيمة القسط على مدة القرض.

١٧ - التسهيلات الائتمانية بالمربحة

٢٠٢٤		٢٠٢٥		
قصيرة الاجل	طويلة الاجل	قصيرة الاجل	طويلة الاجل	
-	-	٤٤٥,٤٠٠	-	البنك التجاري الاردني
-	-	٤٤٥,٤٠٠	-	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

١٨ - التزامات عقود استئجار تمويلي

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

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

١٩ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٢٢,٢٧٦	٤٣٥,٥٢٥	مصاريف مستحقة
٤٤٩,٣٥٤	٩٣٩,٩٨٧	ايرادات مؤجلة
٤٦,٠٣٦	٤٢,٠٠٠	مخصص التزامات محتملة
٦١٢,٠٤٨	٦٢٤,٤٣٧	امانات مساهمين
٢١٥,٥٥٥	١٧٣,٠٣٨	محتجزات مقاولين
٧٠,٦٣٩	٩٥,٠٢١	امانات ضمان اجتماعي
٩٧,٢٢٣	٢٠٩,٩٤٥	امانات ضريبة مبيعات
٧٢,٣٤٧	١١١,٠٠٩	امانات ضريبة دخل
٨٨,١٩٢	٥,٦٤٥	بدل خدمات
١١,٣٠٠	٦,٠١٢	تتقلات اعضاء مجلس الادارة
٢,٢٨٤,٩٧٠	٢,٦٤٢,٦١٩	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٢٠ - الإيرادات والكلفة التشغيلية

إيرادات	كلفة الإيرادات التشغيلية	مجمّل الربح
٣١ كانون الأول ٢٠٢٥		
إيرادات عقارات	٥,٤٦١,٦٨٧	٤٢٤,٥٣٨
أعمال مقاولات	٤,٧٥٠,٨٦٠	٢٧٣,٣٠٩
أعمال الاستثمارات السياحية	٢,٩٣١,٣٤٥	١,٠١٦,٨٨٠
	١٣,١٤٣,٨٩٢	١,٧١٤,٧٢٧
	(١١,٤٢٩,١٦٥)	

إيرادات	كلفة الإيرادات التشغيلية	مجمّل الربح
٣١ كانون الأول ٢٠٢٤		
إيرادات عقارات	٣,٠٠٣,١٩٥	٥٧٢,٧٠١
أعمال مقاولات	١,٢٤٠,٥٤٩	٢٠,٠٤٣
أعمال الاستثمارات السياحية	٢,٣٥١,٦٣١	٦٥٩,٧١٣
	٦,٥٩٥,٣٧٥	١,٢٥٢,٤٥٧
	(٥,٣٤٢,٩١٨)	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٢١- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥٦٠,٠٤١	٧٩٠,٤٢٥	رواتب واجور وملحقاتها
١٠١,٦٧٤	١٦٩,٩٨٤	رسوم ورخص واشتركاكات
٣٦,١٤٠	٣٦,٠٠٠	تقلات اعضاء مجلس الادارة
٥٠,٥٢٢	٦١,٢٨٢	اتعاب مهنية
٣,٩٥٠	٩,٢٦٧	دعاية وعلان
٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	ايجار
١٤١,٢٤٢	٥٤,٦٩٥	اتعاب محاماة واستشارات قانونية
١٢,٦٣٧	٤,٨٩٩	استهلاكات
٣,٨٠٥	٨,٨٢٤	ضيافة ونظافة
٦,٤٣١	١١,٧٣٨	قرطاسية ومطبوعات
-	٢٢١	عمولات بنكية
٥,٢٠٩	٤,٦٦٢	كهرباء ومياه
٥٢,٢٥٣	٣,٤٦٣	سفر وتقلات
١٣,٥٤٠	١٧,٥٧٦	بريد وهاتف
-	٢,٢٦٠	تبرعات
٥,٢٩٧	٩٣٣	صيانة
٢,١١٥	٤,٠٩٥	مصاريف سيارات
-	٣,٢٠٠	عمولات وخصومات
-	٢٢,١٠٩	مصاريف سنوات سابقة
١٥,٨٠٥	٨,٠٥٦	تقدير اراضي
-	٦,٥١٣	مصاريف تأمين
٥٤,٤٨١	٤٥,٣٢٩	اخرى
١,٠٨٥,١٤٢	١,٢٧٥,٥٣١	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٢٢- ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٤٣,٨٧٠	٢٣,٢٥٧	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٢٢٢,٠٣٩)	(١٥,٨١٤)	المسدد خلال السنة
١,٤٢٦	٢٦,٨٤٣	المخصص للسنة
٢٣,٢٥٧	٣٤,٢٨٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

انتهت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (الشركة الام) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ اما بالنسبة لعامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم تتم مراجعتها حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٤.

انتهت شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣، اما بالنسبة لعام ٢٠٢٤ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة أوتاد للمقاولات الانشائية (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣ ، اما بالنسبة لعام ٢٠٢٤ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ ، اما بالنسبة لعامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة، واما بخصوص عامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ فقد تم قبولهم من قبل الدائرة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

انتهت شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٣، أما بالنسبة لعام ٢٠٢٤ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة النسائم للإستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢، بالإضافة الى عام ٢٠٢٤، أما بالنسبة لعام ٢٠٢٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية) (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٤، أما بالنسبة لعام ٢٠٢١ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري (تحت التصفية) (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٤، أما بالنسبة لعام ٢٠٢٢ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٨ بالإضافة الى عامي ٢٠٢٠ و ٢٠٢١، أما بالنسبة للأعوام ٢٠١٩ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

٢٣ - الوضع القانوني للشركة والشركات التابعة

- ملخص القضايا المرفوعة من الشركة وشركاتها التابعة :

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الشركة وشركاتها التابعة على الغير بمبلغ و قدره ٥١,٢٧٢ دينار اردني.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٢٤- الأدوات المالية

مخاطر سعر الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح أو خسارة الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية خسائر الشركة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر تقلب أسعار العملات

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية، حيث أن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الارصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية خسائر الشركة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

مخاطر الائتمان

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

مخاطر السيولة

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

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في ٣١ كانون الأول على أساس السنة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية :

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
٢٠٢٥ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٤,٦٥٦,٢٩٥	١١,١٦٠	٤,٦٦٧,٤٥٥
أدوات تحمل فائدة	١١,٧٥ - ٩,٥	٨,٦٥٤,٥٦٤	٣١,٠٥٩,٧٨٧
المجموع	١٣,٣١٠,٨٥٩	٢٢,٤١٦,٣٨٣	٣٥,٧٢٧,٢٤٢
٢٠٢٤ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٤,٨٢٩,١٣٢	٣٣٣,١٢٢	٥,١٦٢,٢٥٤
أدوات تحمل فائدة	١١,٧٥ - ٩,٥	١٥,٧٥٨,٣٥٨	٢٢,٣٥٧,٤٢٢
المجموع	١١,٤٢٨,١٩٦	١٦,٠٩١,٤٨٠	٢٧,٥١٩,٦٧٦

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

التقرير القطاعي

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

القطاع الجغرافي: تمارس الشركة نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٥	عقارات	مقاولات	استثمارات سياحية	المجموع
صافي مجمل الربح	٤٥٧,٥٥٦	٢٤٠,٢٩١	١,٠١٦,٨٨٠	١,٧١٤,٧٢٧
مصاريف إدارية	(٥٦١,٧٧٢)	(٩٧,٤٣٧)	(٦١٦,٣٢٢)	(١,٢٧٥,٥٣١)
مصاريف بيع وتسويق	(٥٢,٥٣٦)	-	(٧٧,٢٤٢)	(١٢٩,٧٧٨)
مصاريف مالية	(٦٦٠,٩٤٣)	(٢٥,٠٨٦)	(٥٦٨,٧٠٥)	(١,٢٥٤,٧٣٤)
استهلاك	(١٢,٤٥٥)	-	(٥٥١,٠٦١)	(٥٦٣,٥١٦)
إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي	١١٥,٨٤٩	١,٤٣٧	٧١,٩٤١	١٨٩,٢٢٧
خسارة القطاع قبل الضريبة	(٧١٤,٣٠١)	١١٩,٢٠٥	(٧٢٤,٥٠٩)	(١,٣١٩,٦٠٥)
الوفر الضريبي	١٨٣,٢٠٠	-	١٢٣,١٩٩	٣٠٦,٣٩٩
ضريبة دخل ومساهمة وطنية	(١,٨١٠)	(٢٥,٠٣٣)	-	(٢٦,٨٤٣)
خسارة القطاع	(٥٣٢,٩١١)	٩٤,١٧٢	(٦٠١,٣١٠)	(١,٠٤٠,٠٤٩)
اجمالي موجودات القطاع				٧٩,٧٦٩,٤٤٩
اجمالي مطلوبات القطاع				٣٥,٧٢٧,٢٤٢

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	عقارات	مقاولات	استثمارات سياحية	المجموع
صافي مجمل الربح	٥٧٢,٧٠١	٢٠,٠٤٣	٦٥٩,٧١٣	١,٢٥٢,٤٥٧
مصاريف إدارية	(٤٣٩,٤٩٠)	(١٠٤,٣٩٤)	(٥٤١,٢٥٨)	(١,٠٨٥,١٤٢)
مصاريف بيع وتسويق	-	-	(١٩,٠٨٩)	(١٩,٠٨٩)
مخصص تندي أراضي معدة للبيع	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)
مصاريف مالية	(٥٢٧,٦٢٤)	(١,٣١٤)	(٨٠٣,٩٥٧)	(١,٣٣٢,٨٩٥)
استهلاك	-	-	(٦٣٢,٩٧٠)	(٦٣٢,٩٧٠)
إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي	(٥٤,٢٤٧)	٥٤,٩٧٣	(٢٣,٠٨٤)	(٢٢,٣٥٨)
خسارة القطاع قبل الضريبة	(٢,٤٥٨,٨٤٦)	(٢٠,٥٠٦)	(١,٣٦٠,٦٤٥)	(٣,٨٣٩,٩٩٧)
الوفر الضريبي	٥١٦,٢٨٦	-	٢٨١,٨٧٤	٧٩٨,١٦٠
ضريبة دخل ومساهمة وطنية	(١,٤٢٦)	-	-	(١,٤٢٦)
خسارة القطاع	(١,٩٤٣,٩٨٦)	(٢٠,٥٠٦)	(١,٠٧٨,٧٧١)	(٣,٠٤٣,٢٦٣)
إجمالي موجودات القطاع	٤٢,٦٤٣,٧٨٩	١,٣٠٦,١١٤	٢٨,٦٥٢,٠٢٩	٧٢,٦٠١,٩٣٢
إجمالي مطلوبات القطاع	١٠,٧١٦,٢٠٩	٩٧٤,٣٩٨	١٥,٨٢٩,٠٦٩	٢٧,٥١٩,٦٧٦

القيمة العادلة

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

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

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

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

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

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
الشامل الآخر

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

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
الشامل الآخر

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

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتؤكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢٤.

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

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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(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 للزعم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

٢٥- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٤ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥.

٢٦- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

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