



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة

# 16

التقرير السنوي السادس عشر  
لعام 2021

ص.ب 940237 عمان 11194  
المملكة الأردنية الهاشمية  
هاتف : 5544824 فاكس : 5544825  
بريد الكتروني: [info@deera.jo](mailto:info@deera.jo)  
[www.deera.jo](http://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	- السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع.
2	نائب الرئيس	- السادة شركة مادورا للتجارة العامة ويمثلها الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين.
3	عضواً	- السادة شركة سويسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري لغاية 2021/8/8 ومثلها السيد منذر مصطفى عبدالكريم القيسي.
4	عضواً	- السادة شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن لغاية 2021/8/8 ومثلها السيد محمد فهمي حمد.
5	عضواً	- السادة شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن لغاية 2021/8/8 ومثلها السيد راشد علي الزياتي.
6	عضواً	- السادة شركة انترككتيكا للتجارة العامة لغاية 2021/12/5 ومثلها المهندسة سارة محمد صالح ابو حمور.
7	عضواً	- السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها السيد خليل عبدالحاج ارشيد العبدالات.
8	عضواً	- السادة شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ومثلوها: السيد معنر غالب "محمد امين" ابو الحسن لغاية 2021/5/25. السيدة وفاء سعيد يعقوب بني مصطفى من 2021/5/26 ولغاية 2021/10/9. السيد محسان محمد علي الصفدي من 2021/10/10.
9	عضواً	- المهندس صقر عودة سلامة حدادين لغاية 2021/1/21.

المدير العام/ الرئيس التنفيذي: السيد محمد احمد العلاوي.

مدققوا الحسابات: المجموعة المهنية العربية RSM Jordan.  
المستشار القانوني: السادة محمود النعيمات وخالد الخوالدة.

## بسم الله الرحمن الرحيم

### كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

يشرفني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها، وأني انتهز هذه الفرصة لأشكركم على تقنكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي السادس عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة والحليفة لها كما في 31 كانون الأول 2021 مرفقا بها تقرير مدقق الحسابات المستقل.

### حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين:

يسعدني أن نستعرض وإياكم أهم الأحداث والإنجازات التي مرت بها الشركة خلال العام الماضي (2021) حيث قامت الشركة بالنشاطات التالية:

- 1- الانتهاء من تنفيذ كامل بنود اتفاقية فض الشراكة فيما بين شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن وشركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري في كل من شركتي لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وروابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري الموقعة بتاريخ 2020/12/7.
- 2- توقيع اتفاقية شراء كامل حصص شركة انتاركتيكا للتجارة العامة في شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية وذلك بهدف فض الشراكة، حيث تم الانتهاء من تنفيذ كافة بنود هذه الاتفاقية خلال الشهر الأول من العام (2022) وأصبحت شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (مالكة نادي ديونز) مملوكة بالكامل لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.
- 3- دراسة خيارات متنوعة من شأنها تطوير وتحديث نادي دونز بحيث يتم استغلال الأراضي المحيطة بالنادي لإقامة شاليهات ومطاعم واستثمارات أخرى من شأنها زيادة إيرادات النادي مما يحقق عائد مجزي للشركة.
- 4- تسويق مشروع برج الديرة، حيث أن الشركة حصلت على عدة عروض من أطراف محلية وخارجية لأغراض الاستثمار، وتقوم إدارة الشركة حالياً بدراسة هذه العروض لاختيار العرض الذي يحقق أفضل عائد وأكبر منفعة للشركة، علماً بأن المشروع في مرحلة التشطيبات النهائية حالياً.
- 5- استمرار الأعمال في مشروع إنشاء قصر عدل جرش المحال على شركة أوتاد للمقاولات الانشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) بكلفة بلغت تقريباً (6,3) مليون دينار بمساحة (13750)م<sup>2</sup> ينفذ على مدى سنتين مما يحقق عائد على الشركة.
- 6- بيع بعض قطع الأراضي بعد الإفراز والتطوير.
- 7- قامت الشركة بادخال قطع الأراضي ارقام (55) و (56) حوض رقم (23) ابو ركبة من اراضي الفحيص والبالغ مساحتهما الاجمالية (22,777) متر مربع الى التنظيم حيث اصبح جزء من تنظيمهما (سكن اخضر ب باحكام خاصة) والحد الأدنى للإفراز لهذا التنظيم (1500) متر مربع، بينما تم تنظيم الجزء الآخر الى (سكن خاص ب) والحد الأدنى للإفراز لهذا التنظيم (750) متر مربع، مما انعكس ايجاباً على قيمة هذه الأراضي.
- 8- تم الانتهاء من اجراءات فرز قطع الأراضي ارقام (55) و (56) حوض رقم (23) ابو ركبة من اراضي الفحيص الى (15) قطعة وذلك بشهر (تشرين اول/2021)، مما انعكس ايجاباً على قيمة هذه الأراضي.
- 9- إدارة محفظة الأراضي عن طريق تقديم المخططات اللازمة من أجل التطوير والإفراز لدى الجهات الرسمية حيث تم العمل على ادخل بعض قطع الأراضي الى التنظيم والحصول على الموافقات الرسمية لإفراز بعض القطع وجاري العمل على إفراز الباقي وفي نفس الوقت تقوم الشركة بتسويق عدد من قطع الأراضي الأخرى لأغراض البيع، كما يوجد قطع أراضي غير قابلة للفرز كون مساحتها لا تسمح بالإفراز وتوجه الشركة ببيع تلك القطع.
- 10- قامت الشركة بتخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة الى خمسة أعضاء بدلاً من تسعة أعضاء وذلك تسهيلاً للاجراءات وتوفيراً للنفقات، وقامت الشركة أيضاً بتخفيض عدد الاسهم المؤهلة لتصاب عضوية مجلس الإدارة ليصبح عشرة الاف سهم بدلاً من خمسون الف سهم.

السيدات والسادة المساهمين الكرام:

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة المسير قدماً بخطى ثابتة بعمون الله تعالى ودعمكم المستمر بحيث تحقق الشركة خلال عام (2022) نقلة نوعية في عملها تمكنها من تحقيق نتائج أفضل للمساهمين.

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

راجين من الله النجاح والتوفيق....  
و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

رئيس مجلس الإدارة  
طارق حمدي الطباع



### تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون الأول 2021 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي.

حضرات السادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته:

يشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي السادس عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2021 المتضمن القوائم المالية الموحدة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام (2022).

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

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

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

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان في منطقة تلاع العلي شارع المدينة المنورة مقابل مستشفى العيون التخصصي في مجمع نور التجاري الطابق السادس ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة والشركات التابعة لها (159) موظفاً دائماً وعدد من العمال غير الدائمين.

ج- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (الممتلكات والمعدات) (22,937,623) دينار كما في 31 كانون الأول 2021.

ثانياً: أ- الشركات التابعة:

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المدفوع دينار	النشاط الرئيسي	المشاريع التي تملكها	الشركة
4	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة مجمع نور التجاري 269 ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	%100	5,348,238	استثمارات عقارية	برج الديرة التجاري	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
-		%100	5,340,384		شقق الاطلالة	شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
-		%100	100,000		—	شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000		—	شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000		—	شركة المساقى للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000		—	شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000		—	شركة المسامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
52		%100	325,000	مقاولات انشائية	—	شركة أوناد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
89	عمان/ طريق المطار اليادودة ص.ب 118 الأردن 11621 هاتف 4126550 فاكس 4126288	%76	7,329,146	استثمارات سياحية	نادي ديونز	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م

ب- الشركات الحليفة:

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع دينار	النشاط الرئيسي	المشاريع التي تملكها	الشركة
-	عمان/ تلاع العلي شارع المدينة المنورة ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544825	%49	19,274,683	استثمارات عقارية	فلل الرحمانية	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ لغاية 2021/8/8
-		%49	13,667,634	استثمارات عقارية	—	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ لغاية 2021/8/8

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات ويمثلها السيد طارق حمدي الطباع	رئيس مجلس الإدارة	1965	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات.</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة روبي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الاطلاحة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديريين شركة التمساح للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديريين شركة السلي للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديريين شركة التمساح للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديريين شركة السامح للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديريين شركة الزينق للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس هيئة مديريين شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديريين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</li> <li>- عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الاردن وغرفة تجارة عمان.</li> <li>- عضو مجلس إدارة مؤسسة الموصفات والمقاييس.</li> <li>- عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEBA).</li> <li>- عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء.</li> <li>- عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان ومالية عمان الكبرى.</li> <li>- عضو مؤسس في الغرفة الفنية العالمية (JCI).</li> <li>- رئيس مجموعة دراجو الاردن.</li> <li>- عضو مجلس إدارة كلية العلوم - الجامعة الاردنية (2010-2011).</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2001-2006).</li> <li>- عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004).</li> <li>- عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل.</li> <li>- مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء - المملكة الأردنية الهاشمية.</li> <li>- عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة الموصفات والمقاييس لعام (2014).</li> <li>- عضو لجنة التوأمة ما بين أمالة عمان والعواصم العالمية (2009-2013).</li> <li>- مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات (2003-2004).</li> </ul>
شركة مانورا للتجارة العامة ويمثلها د. "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين	نائب الرئيس	1957	بكالوريوس إدارة أعمال ماجستير إدارة أعمال دكتوراه فلسفة في إدارة الأعمال	1979 2005 2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية/ نالابي.</li> <li>- عضو مجلس إدارة الشركة الدولية للتفانيق والاسواق التجارية/ فندق الشيراتون.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة المطابعون العرب م.ع.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة تاجير الايلات م.ع.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الخطوط البحرية الوطنية م.ع.</li> <li>- استاذ مساعد في جامعة الشرق الأوسط/ كلية الأعمال.</li> <li>- استاذ مساعد في جامعة الزيتونة الاردنية.</li> <li>- عضو جمعية المدربين الأردنيين.</li> <li>- عضو اتحاد المدربين العرب.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة حديد الاردن.</li> <li>- تولى المناصب التالية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي:</li> <li>- مساعد المدير العام لشؤون القروع.</li> <li>- مدير إدارة فرع جبل الحسين.</li> <li>- مدير فرع غرب عمان (الوهر).</li> <li>- مدير إدارة متابعة وتقييم الأداء المؤسسي.</li> <li>- رئيس لجنة تسوية الحقوق الفرعية (فرع شمال عمان).</li> <li>- مستشار مساعد المدير العام للتأمينات.</li> <li>- مدير فرع عمان المركز.</li> <li>- مدير تنفيذي للرقابة التاميلية.</li> <li>- مدير فرع شرق عمان.</li> <li>- مدير فرع الزرقاء.</li> <li>- مدير فرع شمال عمان.</li> <li>- مدير فرع العقبة.</li> <li>- مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي.</li> <li>- مدقق رئيسي/ فندق العقبة السياحي.</li> <li>- مدقق/ إدارة الاستثمارات السياحية.</li> </ul>

شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ومثلها السيد منذر مصطفى القيسي	عضواً لغاية 2021/8/8	1968	بكالوريوس فيزياء	1990	- رئيس مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن. - عضو مجلس إدارة عدة شركات عقارية وصناعية في الأردن. - مدير عام / المؤسسة الهندسية للتقنيات المتطورة - مدير عام / شركة التقنيات الهندسية - رئيس هيئة المديرين. - عضو سابق في أمانة عمان الكبرى.
شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن ومثلها السيد محمد فهمي حمد	عضواً لغاية 2021/8/8	1974	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية	1996	- مدير تنفيذي / بيت التمويل الكويتي - البحرين. - عضو مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن. - عضو مجلس إدارة في عدة شركات عقارية في الأردن والبحرين.
شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن ومثلها السيد راشد علي الزياتي	عضواً لغاية 2021/8/8	1977	ماجستير إدارة اقتصادية بكالوريوس اقتصاد	2003 2002	- مدير دائرة الاستثمارات بيت التمويل الكويتي / البحرين. - عضو مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن. - عضو مجلس إدارة عدة شركات عقارية وصناعية في الأردن والبحرين. - مدير عام شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن.
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ومثلها م. سارة محمد صالح ابو حمور	عضواً لغاية 2021/12/5	1982	بكالوريوس هندسة مدنية/ الجامعة الأردنية دبلوم عقارات من معهد دبي العقاري	2005 2018	* مدير دائرة الهندسة والعقار / بنك الأردن (2015 - ولغاية الآن). * أمانة عمان الكبرى. - مهندس موقع في قسم الاتشاءات (2015/2 - 2015/10). - مهندس تصميم رئيسي (2014/1 - 2015/1). - عضو في لجنة طوارئ الامانة (2012/11 - 2014/2). - مهندس فني رئيسي في قسم المشاريع والمشاريع الخاصة (2008/9 - 2012/11). - رئيس قسم وملحق ادارة عليا في مكتب نائب مدير المدينة لقطاع الاشغال العامة (2009). - مهندس فني في دائرة المشاريع الخاصة والاستثمار عام (2008). - مهندس فني في قطاع التخطيط والتنظيم عام (2005). * مهندس تصميم رئيسي هيدرولوجي في شركة اتحاد المستشارين عام (2014). * عضو في هيئة المقترين العقاريين الاردنيين. * مقدر عقاري معتمد في دائرة الاراضي والمساحة لكافة المحافظات.
شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ومثلها: السيد معتر غالب ابو الحسن	عضو لغاية 2021/5/25	1981	دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات	2009 2002	- مدير تطوير الأعمال - شركة العون المتطورة للمقاولات. - نائب المدير العام - شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - عضو مجلس إدارة شركة الشراخ للتطوير العقاري. - عضو مجلس إدارة شركة حديد الأردن. - عضو مجلس إدارة شركة سبأ لسبك المعادن. - عضو هيئة مديرين شركة التسامح للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو هيئة مديرين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية. - عضو مجلس إدارة شركة اليرموك للتأمين. - رئيس لجنة الإدارة / شركة حديد الأردن. - الرئيس التنفيذي / شركة حديد الأردن. - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورود وسوزوكي سابقاً. - مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية سابقاً. - مدير مبيعات المعدات الثقيلة / شركة عبر العالم - مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير سابقاً.
السيدة وفاء سعيد بني مصطفى	من 2021/5/26 لغاية 2021/10/9	1979	بكالوريوس قانون ماجستير في الإرشاد النفسى	2001 2005	- عضو مجلس النواب الثامن عشر والسابع عشر والسادس عشر. - محامية منذ 2003. - عضو لجنة الحريات وحقوق الإنسان. - عضو في لجنة المرأة في مجلس النواب الثامن عشر. - رئيسة اللجنة القانونية في المركز الوطني لحقوق الإنسان. - رئيسة الائتلاف البرلمانيات من الدول العربية لمناهضة العنف ضد المرأة. - عضو اللجنة التوجيهية العليا لتمكين النساء في الانتخابات بالشراكة مع الهيئة المستقلة للانتخاب. - أول منسقة لملتقى البرلمانيات الأردنيات. - عضو المجموعة البرلمانية العالمية للنساء. - عضو مؤسس في منتدى البرلماني العربي للتربية والسكان. - عضو لجنة المنتدى النسائي الدولي في الأردن.

السيد غسان محمد الصفدي	من 2021/10/10	1962	بكالوريوس هندسة طيران المملكة المتحدة	1983	- مدير عام شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (تادي ديونز) منذ 2021. - العمل في قطاع الاتصالات من 2001 ولغاية 2018. - سلاح الجو الأردني من 1983 ولغاية 2001.
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها السيد خليل عبدالحاج العبدلات	عضو	1959	بكالوريوس إدارة أعمال	1983	- عضو هيئة مديريين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - مدير دائرة خدمة الجمهور - الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019). - مخطط منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) للوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتشويرات. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض البيئة. - الصندوق الأردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) للوظائف التالية: * نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الإنتاجية. * مسؤول قروض المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات - مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).
السيد صقر عودة حدادين	عضو لغاية 2021/1/21	1961	بكالوريوس هندسة مدنية	1985	- مدير عام/ شركة خيرات الارض للمقاولات/ السعودية من (2016). - مدير مشاريع/ شركة حمد بن سعيدان للتطوير العقاري/ السعودية (2003-2016). - مدير مصنع/ مجموعة هاسكو للصناعة (1995-2003). - مدير تطوير الاعمال/ العليا للتطوير العقاري/ السعودية (2006-2015). - مدير الصناعة/ الجريسي/ السعودية (1992-1995). - مدير مشاريع/ مجموعة (OMIGA) السعودية (1987-1992).

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

الإسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد محمد احمد العلوي	الرئيس التنفيذي المدير العام	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	<p><b>الخبرات الحالية:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة م.خ.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة الاطلائة م.خ.</li> <li>- عضو هيئة مديريين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</li> <li>- رئيس هيئة مديريين شركة فوندا للمقاولات الانشائية.</li> <li>- رئيس هيئة مديريين شركة النمسلم للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديريين شركة السافي للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة مديريين شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري.</li> <li>- عضو هيئة مديريين شركة مابوركا للاستثمارات السياحية والزراعية.</li> <li>- عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين.</li> </ul> <p><b>الخبرات السابقة:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة حديد الأردن م.ع.م.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة الائتلاف الأردني لصناعة الحديد والصلب.</li> <li>- رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفس.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات.</li> <li>- عضو هيئة مديريين شركة أركان للمقاولات الانشائية والتعهدات التعدينية.</li> <li>- عضو اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقسر الملك حسين للمؤتمرات).</li> <li>- رئيس هيئة المديريين لشركة شرق عمان للاسكان والتطوير.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.</li> <li>- مدير عام شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.</li> <li>- رئيس هيئة المديريين لشركة ابراج اعمار لادارة المشاريع والاستثمار.</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة اعمار الاسلامية للتأجير والاستثمار.</li> <li>- رئيس هيئة مديريي شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري.</li> <li>- نائب رئيس مجلس إدارة شركة السفور.</li> <li>- مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي.</li> <li>- مدير عام شركة البناد القابضة.</li> <li>- مدير الاستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديتو ائنان</li> </ul>

<p>الاردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوريل.</p> <p>- عضو مجلس ادارة شركة البداد للطيران.</p> <p>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة سيدار للاستثمار.</p> <p>- عضو مجلس ادارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والمجانز.</p> <p>- عضو هيئة المديرين شركة التعاون الدولي المالكة لفندق (اوركس العقبة خمس نجوم).</p> <p>- عضو مجلس ادارة شركة عمان للتنمية.</p> <p>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة سيدار للاستثمار.</p> <p>- عضو مجلس ادارة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- نائب رئيس مجلس ادارة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- نائب رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة النسيم للاستثمار والتطوير العقاري.</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.</p> <p>- شركة الأولى للتمويل:</p> <p>مدير العمليات.</p> <p>مدير العلاقات التجارية والمبيعات.</p> <p>مساعد مدير الفرع الرئيسي.</p> <p>مساعد مدير الاستثمار.</p> <p>- شركة بيت الاستثمار - قطر:</p> <p>مسؤول المكتب الخلفي.</p> <p>مسؤول مركز التدريب الداخلي.</p> <p>مسؤول محافظ استثمارية.</p> <p>- البنك العقاري المصري العربي - فلسطين:</p> <p>مساعد مدير دائرة الاستثمار والتمويل والخزينة.</p> <p>- بنك الشرق الاوسط للاستثمار - الاردن:</p> <p>مراقب دائرة الاستثمار والتمويل والخزينة.</p> <p>- البنك العقاري العربي - الاردن:</p> <p>رئيس قسم دائرة الاستثمار والتمويل والخزينة.</p> <p>- بيت التمويل الكويتي - الكويت:</p> <p>مشرف مصرفي.</p> <p>- مركز أبراج الجابرية للصرافة - الكويت:</p> <p>محلل استثماري.</p>	1985	بكالوريوس اقتصاد / علوم مالية	1960	المدير المالي	المسيد جلال جميل عبدالله
--	------	-------------------------------	------	---------------	-----------------------------

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

الرقم	الاسم	2021		2020	
		عدد الأسهم كما في 2021/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2020/12/31	نسبة الملكية
1	شركة انتركتيكا للتجارة العامة	16,603,977	%41.51	16,590,129	%41.47
2	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	15,889,708	%39.72	4,825,396	%12.06

#### خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

يعاني القطاع العقاري من ركود ونقص في السيولة وزيادة في عروض المكاتب والشقق والفلل مما أدى إلى وقوع بعض الشركات العقارية في أزمات مالية زاد من صعوبتها تشدد البنوك في منح تسهيلات جديدة للشركات العقارية والمستثمرين إلا أن الخبراء يعتقدون أن الأمور تتجه نحو الانفراج التدريجي.

علماً أن شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة والحليفة 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.

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

أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى (150) م<sup>2</sup> من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن (150) م<sup>2</sup> ولغاية (180) م<sup>2</sup> تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن (180) م<sup>2</sup> فإن كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى 2018/12/31 وقرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/12/11 تجديد الاعفاء حتى 2019/12/31، كما قرر مجلس الوزراء تمديد العمل في الاعفاء اعلاه حتى 2020/12/31، ويقتصر الاعفاء على المواطن الاردني ولمرة واحدة فقط كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2017/12/28 إعفاء الأشخاص غير الاردنيين والمعنويين من الغرامات المنصوص عليها في المادة (13) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة (2006) حتى 2018/12/31، كما قرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/5/14 تمديد فترة الاعفاء لمدة (5) سنوات اعتباراً من 2018/12/31.

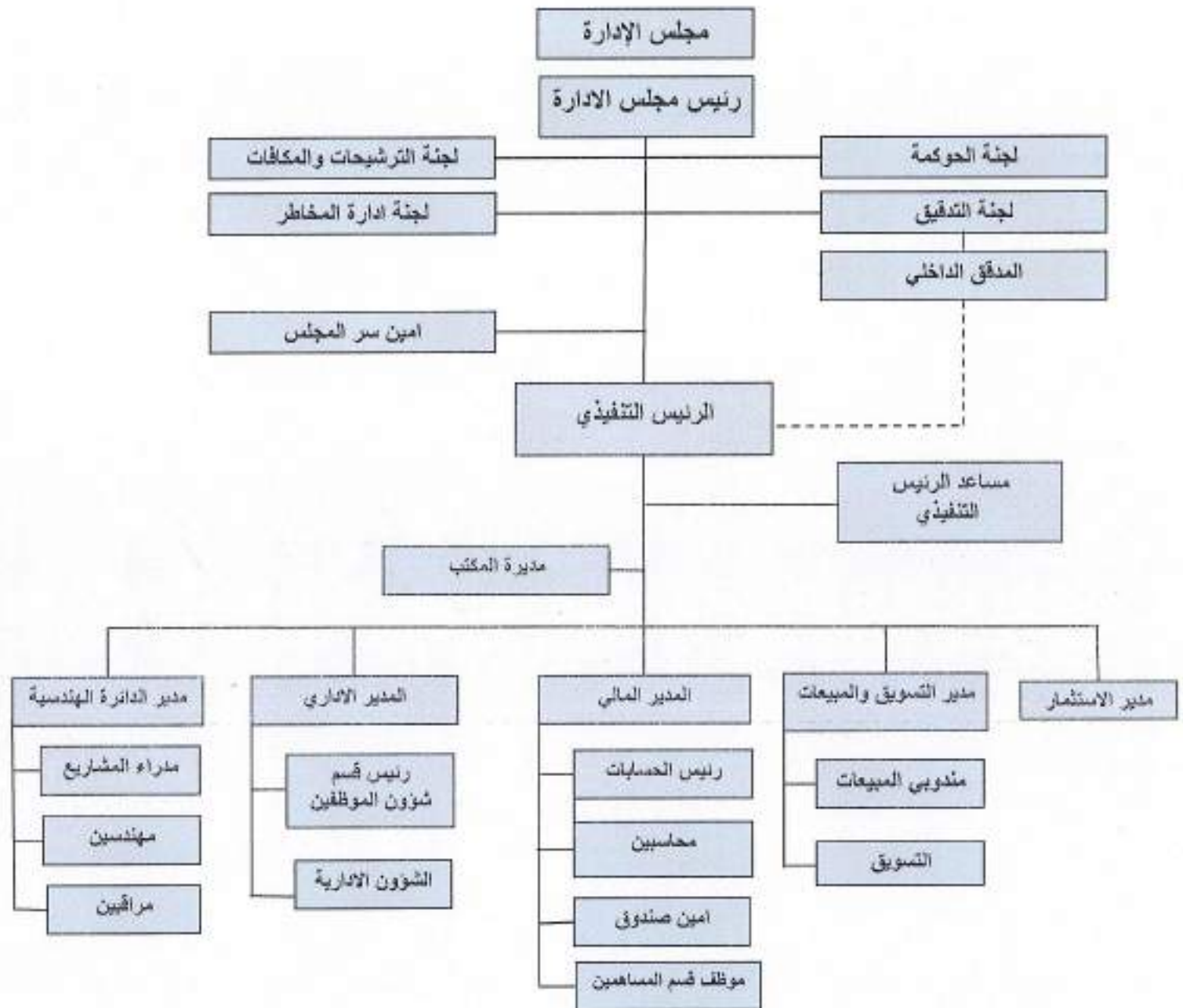
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

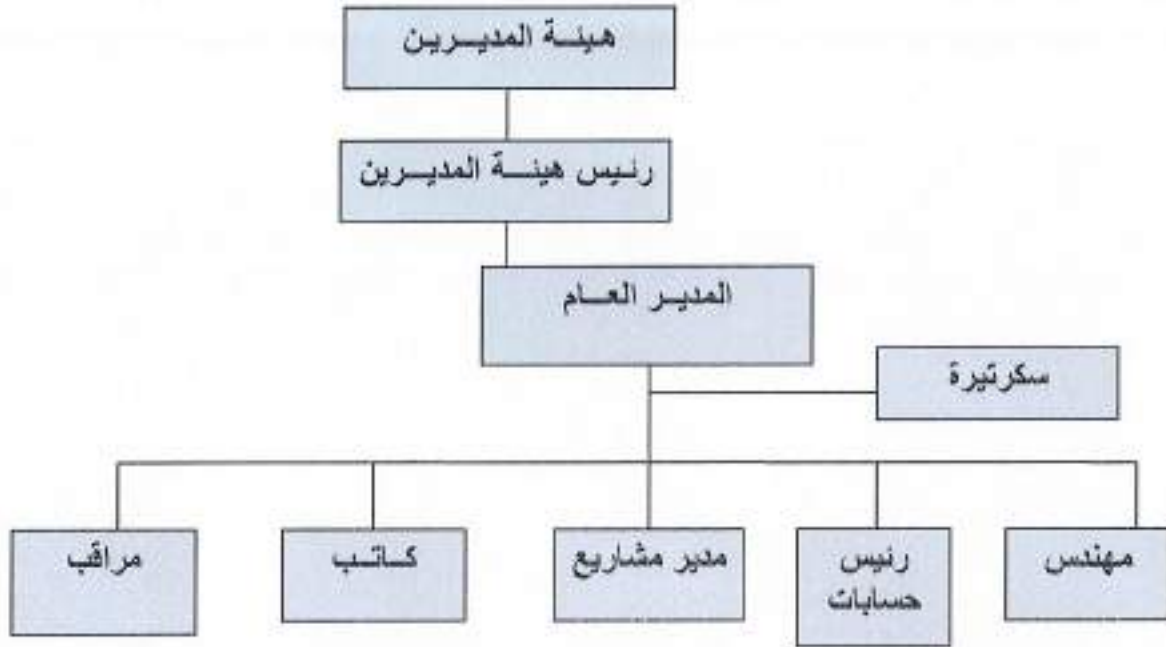
أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى (150) م<sup>2</sup> من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن (150) م<sup>2</sup> ولغاية (180) م<sup>2</sup> تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن (180) م<sup>2</sup> فإن كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل حتى تاريخ 2018/12/31 وقرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/12/11 تجديد الاعفاء حتى 2019/12/31، كما قرر مجلس الوزراء تمديد العمل في الاعفاء اعلاه حتى 2020/12/31، ويقتصر الاعفاء على المواطن الاردني ولمرة واحدة فقط كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2017/12/28 إعفاء الأشخاص غير الاردنيين والمعنويين من الغرامات المنصوص عليها في المادة (13) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة (2006) حتى 2018/12/31، كما قرر مجلس الوزراء بتاريخ 2018/5/14 تمديد فترة الاعفاء لمدة (5) سنوات اعتباراً من 2018/12/31.

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

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



ب- الهيكل التنظيمي لشركة أوتاد للمقاولات الإنشائية:



ج- عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئاتهم ومؤهلاتهم:

#	المؤهل العلمي	شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	شركة عمان المتطورة للإستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م	شركة برج الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.خ
1	ماجستير	-	-	1	-
2	بكالوريوس	8	20	20	1
3	دبلوم	1	15	1	-
4	ثانوية عامة	4	39	4	-
5	إعدادي	1	15	16	3
6	ابتدائي	-	0	10	-
	المجموع	14	89	52	4

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

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

• المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات

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

• المخاطر الطبيعية

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

## • مخاطر ارتفاع كلفة رأس المال

قامت الشركة بتاريخ 2017/6/20 بالحصول على قرض لصالح شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية بقيمة (16.3) مليون دينار من بنك المال الاردني (كابيتال بنك) بكفالة شركة الديرة ورهن قطعة الارض رقم (1200) حوض الغباشة وتلعة عقيل المملوكة لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية لتمويل شراء نادي ديونز والارض المقام عليها بنسبة فائدة (6,8%) سنوياً وبدون عمولة يسدد باقساط شهرية.

كما قامت بتاريخ 2017/11/27، بالحصول على تمويل لشركة عمان المتطورة من بنك صفوة الاسلامي بلغ (2) مليون دينار بكفالة شركة الديرة ورهن قطعة الارض رقم (36) حوض ابو ركبه (23) العائدة ملكيتها لشركة الديرة وذلك لتحديث وصيانة نادي ديونز بنسبة مريحة متناقصة (5%) سنوياً تسدد بموجب اقساط نصف سنوية لمدة (5) سنوات.

### الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

- 1- الانتهاء من تنفيذ كامل بنود اتفاقية فض الشراكة فيما بين شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن وشركة موسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري في كل من شركتي لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وروابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري الموقع بتاريخ 2020/12/7.
- 2- توقيع اتفاقية لشراء كامل حصص شركة انتاركتيكا للتجارة العامة في شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية وذلك بهدف فض الشراكة، حيث تم الانتهاء من تنفيذ كافة بنود هذه الاتفاقية خلال الشهر الاول من العام (2022) واصبحت شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (مالكة نادي ديونز) مملوكة بالكامل لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.
- 3- دراسة خيارات متنوعة من شأنها تطوير وتحديث نادي دونز بحيث يتم استغلال الاراضي المحيطة بالنادي لاقامة شاليهات ومطاعم واستثمارات اخرى من شأنها زيادة إيرادات النادي مما يحقق عائد مجزي للشركة.
- 4- تسويق مشروع برج الديرة، حيث ان الشركة حصلت على عدة عروض من اطراف محلية وخارجية لاغراض الاستثمار، وتقوم ادارة الشركة حالياً بدراسة هذه العروض لاختيار العرض الذي يحقق افضل عائد واكبر منفعة للشركة، علماً بان المشروع في مرحلة التمشيطات النهائية حالياً.
- 5- استمرار الاعمال في مشروع انشاء قصر عدل جرش المحال على شركة اوتاد للمقاولات الانشائية (المملوكة بالكامل لشركة الديرة) بكلفة بلغت تقريباً (6,3) مليون دينار بمساحة (13750)م<sup>2</sup> ينفذ على مدى سنتين مما يحقق عائد على الشركة.
- 6- بيع بعض قطع الاراضي بعد الافراز والتطوير.
- 7- قامت الشركة بادخال قطع الاراضي ارقام (55) و (56) حوض رقم (23) ابو ركبة من اراضي الفحيص والبالغ مساحتهما الاجمالية (22,777) متر مربع الى التنظيم حيث اصبح جزء من تنظيمهما (سكن اخضر ب باحكام خاصة) والحد الأدنى للافراز لهذا التنظيم (1500) متر مربع، بينما تم تنظيم الجزء الآخر الى (سكن خاص ب) والحد الأدنى للافراز لهذا التنظيم (750) متر مربع، مما انعكس ايجاباً على قيمة هذه الاراضي.
- 8- تم الانتهاء من اجراءات فرز قطع الاراضي ارقام (55) و (56) حوض رقم (23) ابو ركبة من اراضي الفحيص الى (15) قطعة وذلك بشهر (تشرين اول/2021)، مما انعكس ايجاباً على قيمة هذه الاراضي.
- 9- إدارة محفظة الأراضي عن طريق تقديم المخططات اللازمة من أجل التطوير والافراز لدى الجهات الرسمية حيث تم العمل على ادخل بعض قطع الاراضي الى التنظيم والحصول على الموافقات الرسمية لافراز بعض القطع وجاري العمل على افراز الباقي وفي نفس الوقت تقوم الشركة بتسويق عدد من قطع الأراضي الأخرى لاغراض البيع، كما يوجد قطع أراضي غير قابلة للفرز كون مساحتها لا تسمح بالافراز وتوجه الشركة ببيع تلك القطع.
- 10- قامت الشركة بتخفيض عدد اعضاء مجلس الادارة الى خمسة اعضاء بدلاً من تسعة اعضاء وذلك تسهيلاً للاجراءات وتوفيراً للنفقات، وقامت الشركة أيضاً بتخفيض عدد الاسهم المؤهلة لنصاب عضوية مجلس الادارة ليصبح عشرة الاف سهم بدلاً من خمسون ألف سهم.

### 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.



الشركة	المدقق	المجموعة المهنية العربية (RSM)	غوشة وشركاه
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م		9280	—
شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م		—	1160
شركة النمام لل استثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		—	725
شركة السافي للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		—	725
شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م		—	725
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		—	725
شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		—	725
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ		—	1740
شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ		—	1740
شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م		—	2320
الاجمالي		9,280	10,585

#### السابع عشر:

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

#	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2021/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2021/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2020/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2020/12/31
1	السيد طارق حمدي الطباع ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	15,889,708	—	4,825,396	—
2	الدكتور "محمد ذيب" المبيضين ممثل شركة مابورا للتجارة العامة	نائب الرئيس	الأردنية	50,000	—	50,000	—
3	السيد منذر مصطفى عبد الكريم القيسي/ ممثل شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري لغاية 2021/8/8	عضو	الأردنية	50,000	—	50,000	—
4	المهندسة مارة محمد ابو حصور/ ممثل شركة افتراكتيكا للتجارة العامة لغاية 2021/12/5	عضو	الأردنية	16,603,977	—	16,590,129	—
5	السيد محمد فهمي حمد	عضو	البحرينية	100,000	—	11,200,000	—
6	السيد راشد علي الزياني ممثلون شركة بيت التمويل الكويتي /الأردن لغاية 2021/8/8	عضو	البحرينية الأردنية				
7	السيد معزز غالب ابو الحسن لغاية 2021/5/25 السيدة وفاء سعيد بني مصطفى من 2021/5/26 ولغاية 2021/10/9 السيد غسان محمد الصفاي من 2021/10/10 يمثلون شركة العون المتطورة للصناعات الاسمية.	عضو	الأردنية	50,000	—	50,000	—
8	السيد خليل عبدالحاج العبدلات ممثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	عضو	الأردنية	307,347	—	317,347	—
9	المهندس صفر عودة حدادين	عضو	الأردنية	—	125,000	—	125,000

- أسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	المنصب	الجنسية	الشركة	الاسهم المملوكة	
				2021/12/31	2020/12/31
شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن م.خ لغاية 2021/8/8	عضو	اردنية	سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ذ.م.م	50,000	50,000

\* لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل باقي أعضاء مجلس الإدارة.

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

الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم كما في	
			2021/12/31	2020/12/31
السيد محمد أحمد العلاوي	الرئيس التنفيذي / المدير العام	أردنية	10	10
السيد جلال جميل أمين عبدالله	المدير المالي	أردنية	-	-

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

ج- عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

\* لا يوجد أسهم مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

\* لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطرة عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

الثامن عشر:

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

#	الاسم	المنصب	بدل نفقات	أتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	السيد طارق حمدي المطباع ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	رئيس مجلس الإدارة	7200	—	—	7200
2	الدكتور "محمد ذيب" المبيضين ممثل شركة مانورا للتجارة العامة	نائب الرئيس	7200	—	—	7200
3	السيد منذر مصطفى عبدالكريم القيسي ممثل شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري لغاية 2021/8/8	عضو	4200	—	—	4200
4	المهندسة سارة محمد ابو حمور ممثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة لغاية 2021/12/5	عضو	6696.774	—	—	6696.774
5	السيد محمد فهمي حمد	عضو	4200	—	—	4200
6	السيد راشد علي الزبياني ممثلان شركة بيت التمويل الكويتي /الأردن لغاية 2021/8/8	عضو	4200	—	—	4200
7	السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2021/5/25 السيدة وفاء سعيد بني مصطفى من 2021/5/26 الى 2021/10/9 السيد عصان محمد الصفاي من 2021/10/10 يمثلون شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية	عضو عضو عضو	2883.870 2690.320 1625.810	—	—	2883.870 2690.320 1625.810
8	السيد خليل عبدالحاج العبدالله ممثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	عضو	7200	—	—	7200
9	المهندس صقر عودة حدادين لغاية 2021/1/21	عضو	406.452	—	—	406.452
المجموع			48,503.226	—	—	48,503.226

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

الرقم	الإسم	المنصب	الرواتب	بدل تنقلات	مكافآت	المجموع
1	السيد محمد أحمد العلاوي	الرئيس التنفيذي / المدير العام	92169.863	—	21000	113169.863
2	السيد جلال جميل أمين عبدالله	المدير المالي	37200	—	3100	40300
المجموع			129369.863	—	24100	153469.863

يتمتع الرئيس التنفيذي باستعمال سيارة وهاتف على حساب الشركة.

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

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

ب- التبرعات العينية:

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

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

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

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

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

## توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة و إقرارها.
- 2- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 2021/12/31 والخطة المستقبلية للشركة وإقرارها.
- 3- تلاوة ومناقشة تقرير مدققي الحسابات حول القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في 2021/12/31.
- 4- المصادقة على القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في 2021/12/31 وإقرارها وإبراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2022) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أنعابهم.
- 6- اي أمور أخرى تقرر 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 ثقفتهم به ودعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم، أملين أن يكون عام (2022) عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

## الإقرارات

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

عضو  
ممثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري  
السيد خليل عبدالحاج العبدالات

رئيس مجلس الإدارة  
ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات  
السيد طارق حمدي الطباع

عضو  
ممثل شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية  
السيد غسان محمد الصقدي

نائب رئيس مجلس الإدارة  
ممثل شركة مادورا للتجارة العامة  
الدكتور "محمد نيب" عبدالرحمن المبيضين

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

رئيس مجلس الإدارة  
السيد طارق حمدي الطباع

الرئيس التنفيذي  
السيد محمد أحمد العلوي

المدير المالي  
السيد جلال جميل امين

## تقرير حوكمة الشركة

### مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركة لعام (2021) 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- كافة اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء غير التنفيذيين.
- ج- بلغ عدد اعضاء مجلس الادارة المستقلين (2) اعضاء من اصل (5) اعضاء.
- د- يتولى مجلس الادارة مهام ادارة الشركة لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.
- ذ- يسمى عضو مجلس الادارة الاعتياري شخصاً طبيعياً لتمثيله طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو آخر يمثلته خلال مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبذل العناية المهنية اللازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة واهدافها وغاياتها.
- ز- لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الادارة واي منصب تنفيذي اخر في الشركة ولا يشغل احد اقرباء رئيس مجلس الادارة منصب مدير عام الشركة.
- س- يتمتع عضو مجلس الادارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالامور الادارية وملما بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق وواجبات مجلس الادارة.
- ش- سيتم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول امس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقدم الشركة قرضاً نقدياً من اي نوع لرئيس مجلس الادارة او اي من اعضائه او لاي من اقربائهم.
- ض- تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لاعضاء مجلس الادارة 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 الافصاح:

تقوم الشركة بالافصاح 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	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة مادورا للتجارة العامة	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة انتاركتيكا للتجارة العامة لغاية 2021/12/5	مستقبل	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة موسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري لغاية 2021/8/8	مستقبل	غير تنفيذي	مستقل
شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن (مقعدين) لغاية 2021/8/8	مستقبل	غير تنفيذي	مستقل
م. صقر عودة حدادين لغاية 2021/1/21	مستقبل	غير تنفيذي	مستقل

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

اسم العضو	اسم الممثل	حالة العضوية	تنفيذي / غير تنفيذي	مستقل / غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	السيد طارق حمدي الطباع	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة مادورا للتجارة العامة	الدكتور "محمد ذيب" المبيضين	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	السيد خليل عبدالحاج العبدلات	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية	السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2021/5/25 السيدة وفاء سعيد بني مصطفى من 2021/5/26 الى 2021/10/9 السيد عصمان محمد الصفدي من 2021/10/10	سابقة سابقة	غير تنفيذي غير تنفيذي	مستقل مستقل
شركة انتركتيكا للتجارة العامة	المهندسة سارة محمد ابو حمور لغاية 2021/12/5	سابقة	غير تنفيذي	مستقل
شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن (مقعدين)	السيد محمد فهمي حمد لغاية 2021/8/8 السيد راشد علي الزباني لغاية 2021/8/8	سابقة سابقة	غير تنفيذي غير تنفيذي	مستقل مستقل
شركة مؤسسة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	السيد منذر مصطفى القيسي لغاية 2021/8/8	سابقة	غير تنفيذي	مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

المنصب	الاسم
الرئيس التنفيذي	السيد محمد احمد العلاوي
المدير المالي	السيد جلال جميل أمين عبد الله

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

الاسم	الشركة	المنصب
السيد طارق حمدي الطباع	شركة حديد الاردن لغاية 2021/5/8 شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	نائب رئيس مجلس الادارة نائب رئيس مجلس الادارة
الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين	شركة حديد الاردن لغاية 2021/4/26	عضو

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.

ج- رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم:

الاسم	الصفة	المؤهلات العلمية	الخبرات
الدكتور "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين	رئيس اللجنة	بكالوريوس إدارة أعمال 1979  ماجستير إدارة أعمال 2005  دكتوراه فلسفة في إدارة الأعمال 2009	- عضو مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية/تالابي. - عضو مجلس إدارة الشركة الدولية للفنادق والاسواق التجارية/ فندق الشيراتون. - عضو مجلس إدارة شركة الطبايعون العرب م.ع - عضو مجلس إدارة شركة تاجير الآليات م.ع - عضو مجلس إدارة شركة الخطوط البحرية الوطنية م.ع. - استاذ مساعد في جامعة الشرق الأوسط/ كلية الأعمال. - استاذ مساعد في جامعة الزيتونة الاردنية. - عضو جمعية المدربين الاردنيين. - عضو اتحاد المدربين العرب. - تولى المناصب التالية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي: مساعد المدير العام لشؤون الفروع. مدير إدارة فرع جبل الحسين. مدير فرع غرب عمان (اليوبيل). مدير إدارة متابعة وتقييم الأداء المؤسسي رئيس لجنة تسوية الحقوق الفرعية (فرع شمال عمان). مستشار مساعد المدير العام للتأمينات. مدير فرع عمان المركز. مدير تنفيذي للرقابة التأمينية. مدير فرع شرق عمان. مدير فرع الزرقاء. مدير فرع شمال عمان. مدير فرع العقبة. مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي. مدقق رئيسي/ فندق العقبة السياحي. مدقق/ إدارة الاستثمارات السياحية.
السيد محمد فهمي حمد لغاية 2021/8/8	عضو	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية 1996 محاسب قانوني معتمد (CPA)	- مدير تدقيق خارجي - شركة اترسن 1996/8 - 2002/6. - مدير إدارة المخاطر - بنك البحرين الإسلامي 2002/7 - 2003/12. - مدير إدارة التدقيق الداخلي - بيت التمويل الكويتي - البحرين 2004/1 - 2005/11. - مدير إدارة الاستثمار - بيت التمويل الكويتي 2005/12 - 2015/12. - مدير تنفيذي مسئول عن عدد من الإدارات المساندة بيت التمويل الكويتي/ البحرين 2016/1 حتى تاريخه.
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2021/5/25	عضوا	دبلوم إدارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية 2009  دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات 2002	- مدير تطوير الأعمال - شركة العون المتطورة للمقاولات. - نائب المدير العام - شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية. - عضو مجلس إدارة شركة الشراخ للتطوير العقاري. - عضو مجلس إدارة شركة حديد الأردن. - عضو مجلس إدارة شركة ميا لمكب المعادن. - عضو هيئة مديريين شركة النمسلم للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديريين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديريين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو هيئة مديريين شركة مايوركا للاستثمارات السياحية والزراعية. - عضو مجلس إدارة شركة اليرموك للتأمين. - رئيس لجنة الإدارة/ شركة حديد الأردن. - الرئيس التنفيذي/ شركة حديد الأردن. - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فورد

وسوزوكي سابقاً. - مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية سابقاً. - مدير مبيعات المعدات الثقيلة/ شركة عبر العالم – مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير سابقاً.			
- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - مدير دائرة خدمة الجمهور - الديوان الملكي الهاشمي (2014-2019). - سلطنة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة (2001-2010) الوظائف التالية: * مدير مديرية العمل والتأثيرات. * مدير منطقة وادي رام. * مدير مديرية التنمية المحلية. * مساعد مفوض البيئة. - الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية (1992-2001) الوظائف التالية: * نائب مدير دائرة التنمية الاجتماعية للمشاريع الانتاجية. * مسؤول قروض المشاريع الصغيرة. - مدير تجاري - مكتب التنمية والهندسة (1989-1991). - مدقق حسابات – مكتب ابراهيم العباسي وشركاه لتدقيق الحسابات (1985-1988).	بكالوريوس ادارة اعمال 1983	عضوا	السيد خليل عبد الحاج العبدالله من 2021/6/7
- عضو مجلس النواب الثامن عشر والسابع عشر والسادس عشر. - محامية منذ 2003. - عضو لجنة الحريات وحقوق الإنسان. - عضو في لجنة المرأة في مجلس النواب الثامن عشر. - رئيسة اللجنة القانونية في المركز الوطني لحقوق الإنسان. - رئيسة ائتلاف البرلمانيات من الدول العربية لمناهضة العنف ضد المرأة. - عضو اللجنة التوجيهية العليا لتمكين النساء في الانتخابات بالشراكة مع الهيئة المستقلة للانتخاب. - أول منسقة لمنتدى البرلمانيات الأردنيات. - عضو المجموعة البرلمانية العالمية للمناخ. - عضو مؤسس في منتدى البرلماني العربي للتنمية والسكان. - عضو لجنة المنتدى النسائي الدولي في الأردن. - مدير عام شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (نادي نيوتن) منذ 2021. - العمل في قطاع الاتصالات من 2001 ولغاية 2018. - سلاح الجو الاردني من 1983 ولغاية 2001.	بكالوريوس قانون 2001 ماجستير في الإرشاد النفسي 2005	عضوا	السيدة وفاء سعيد بني مصطفى من 2021/9/21 ولغاية 2021/10/9
- مدير عام شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية (نادي نيوتن) منذ 2021. - العمل في قطاع الاتصالات من 2001 ولغاية 2018. - سلاح الجو الاردني من 1983 ولغاية 2001.	بكالوريوس هندسة طيران المملكة المتحدة 1983	عضوا	السيد غسان محمد الصفدي من 2021/10/21

طه رئيس واعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر:  
1- لجنة الترشيحات والمكافآت:

الاسم	الصفة
السيد منذر مصطفى القيسي لغاية 2021/8/8 د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين من 2021/9/21	رئيساً
د. "محمد ذيب" عبد الرحمن المبيضين لغاية 2021/9/20	عضوا
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2021/5/25	عضوا
السيدة وفاء سعيد بني مصطفى من 2021/6/7 ولغاية 2021/10/9	عضوا
م. ساره محمد ابو حمور من 2021/9/21 ولغاية 2021/12/5	عضوا
السيد غسان محمد الصفدي من 2021/10/21	عضوا

## 2- لجنة الحوكمة:

الاسم	الصفة
السيد منذر مصطفى القيسي لغاية 2021/8/8	رئيساً
السيدة وفاء سعيد بني مصطفى من 2021/9/21 ولغاية 2021/10/9	
السيد طارق حمدي الطباع من 2021/10/21	
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2021/10/20	عضواً
م. ساره محمد ابو حمور لغاية 2021/12/5	عضواً
السيد غسان محمد الصفدي من 2021/10/21	عضواً

## 3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2021/5/25	رئيساً
السيدة وفاء سعيد بني مصطفى من 2021/6/7 ولغاية 2021/10/9	
د. "محمد ذيب" عبدالرحمن المبيضين من 2021/10/21	
السيد خليل عبدالحاج العبدالات	عضواً
السيد محمد احمد العلاوي/ الرئيس التنفيذي	عضواً

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

### 1- لجنة التدقيق:

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

الاسم	الصفة	الاول 2021/3/16	الثاني 2021/4/28	الثالث 2021/7/26	الرابع 2021/10/27
الدكتور "محمد ذيب" المبيضين	رئيساً	√	√	√	√
السيد محمد فهمي حمد لغاية 2021/8/8	عضواً	√	√	√	×
السيد معتز غالب ابو الحسن لغاية 2021/5/25	عضواً	√	√	×	×
السيد خليل عبد الحاج العبدالات من 2021/6/7	عضواً	×	×	√	√
السيدة وفاء سعيد بني مصطفى من 2021/9/21 ولغاية 2021/10/9	عضواً	×	×	×	×
السيد غسان محمد الصفدي من 2021/10/21	عضواً	×	×	×	√

2- لجنة الترشيحات والمكافآت: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

3- لجنة الحوكمة: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

4- لجنة ادارة المخاطر: اجتماعين بحضور جميع الاعضاء.

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

ل- اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:  
بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة (6) اجتماعات وفيما يلي كشف الحضور:

#	العضو	الاجتماع 1		الاجتماع 2		الاجتماع 3		الاجتماع 4		الاجتماع 5		الاجتماع 6		المجموع
		حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	حضور	غياب	
1	شركة الشراع للتطوير العقاري الاستثمارات ومثلها السيد طارق حمدي الطباع	✓		✓		✓		✓		✓		✓		6
2	شركة سافيرا للتجارة العامة ومثلها د. "محمد نبيب" قسيسين	✓		✓		✓		✓		✓		✓		6
3	شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ومثلها السيد خليل عبدالحاج الجندالات	✓		✓		✓		✓		✓		✓		6
4	شركة العون المتطورة للصناعات الاستثمارية ومثلها: السيد معتز غائب ابو الحسن لغاية 2021/5/25	✓		✓										2
	السيدة وفاء سعد بن مصطفى من 2021/5/26 الى 2021/10/9					✓		✓						2
	السيد صبان محمد الصفاي من 2021/10/10									✓		✓		2
5	شركة فنتركتيك للتجارة العامة لغاية 2021/12/5 ومثلها م. سارة محمد ابو حمور	✓		✓		✓		✓		✓		✓		6
6	شركة سوسيه الفايح للتطوير والاستثمار العقاري لغاية 2021/8/8 ومثلها السيد معتز مصطفى القيسي	✓		✓		✓								3
7	شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن لغاية 2021/8/8 ومثلها السيد راشد علي الزبيدي	✓		✓		✓								3
8	شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن لغاية 2021/8/8 ومثلها السيد محمد فهمي حمد	✓		✓		✓								3
9	م. صقر عودة خداتين لغاية 2021/1/21													—

رئيس مجلس الادارة  
طارق حمدي الطباع





مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٥-٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٨	قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٣٥-١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

### إلى مساهمي مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

#### الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المعروفة تظهر بصورة عامة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

أقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "نيل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأصناف تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتقد أن بيئات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

#### فقرة تأكيدية

- كما هو وارد في إيضاح رقم (٢) تم تزويدنا بالقوائم المالية المتدققة من قبل مدقق حسابات آخر للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وقد أصدر تقريره غير المتحفظ حولها.
- كما هو وارد في إيضاح رقم (٢) تم تحويل الفوائد البنكية الخاصة بشركة عمان المتطورة إلى شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري، والبالغة قيمتها ٥٨٣ ٥٨٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٣١ كانون الأول ٢٠٢٠: ٩١٩ ٩٣٩ دينار).
- كما هو وارد في إيضاح رقم (١٣) هناك بعض شقق وقطع أراضي للمجموعة تم بيعها خلال الأعوام ٢٠١٨ و ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موقفة لدى وزارة العدل بقيمة ٤٩١ ٥٨٠ دينار، قامت الإدارة بالإعتراف بالإيراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعتها بانتقال جميع المخاطر الجوهرية إلى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.
- كما هو وارد في إيضاح رقم (١٣) تتضمن الأراضي المعدة للبيع كلفة أراضي مشتراة خلال السنة بقيمة ٦٢٧ ٢٠٦١ دينار، لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح المجموعة بعد، والتي تمثل جزءاً من قيمة الأراضي المحولة من شركة الشرايع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الأصول المشار إليها في إيضاح رقم (٦).

## أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

### تقييم الاستثمارات العقارية / أراضي

تشكل الاستثمارات في الأراضي ما نسبته ٦٥٪ من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الأراضي عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه يعتبر تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية / أراضي أمراً هاماً لتدقيقنا.

### نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم لإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية وفحص لنظام الرقابة الداخلي ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى خبراء عقاريين واحتساب متوسط القيمة العادلة لتلك التقييمات وفيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي.

### معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية الموحدة ونقيرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وإنما لا نبدى أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فبأنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون على الإشراف على عملية التقارير المالية.

### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، وقد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجنا يعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقى وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.
- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق ونوعية التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.
- لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.
- من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هناك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود أثر سلبية متوقع أن تلقى المتفعة العامة من تلك الإفصاحات.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ مجموعة الذيرة للاستثمار والتطوير العقاري ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ولوصى الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية  
عقل أيوب  
إجازة رقم ١٩٩

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
في ١٤ آذار ٢٠٢٢



الموجودات	٢٠٢١	٢٠٢٠
موجودات غير متداولة	٢٠.٥٦٤.٦٩٥	٢٠.٤٢٩.٦٦٤
ممتلكات ومعدات	٤	٨٢.٥٠٠
موجودات غير ملموسة	٥	١٧.٠١٦.٥٢٣
مشاريع تحت التنفيذ	٦	١٥.٣٤٦.٩٩٣
الاستثمار في شركات حاذية	٧	٨.٢٥٤.٤٠٠
الاستثمارات عقارية	٨	١٦.٤٦١.٩٥٤
ممتلكات بموجب عقد استثمار تمويل	٩	٧٣.٨٣٦
حق استخدام أصل	١٠	٤٢٣.١٥١
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١١	٢٢٨.٣٤٢
أوراق قبض تستحق لأكثر من سنة	١٢	٢٨.٥٠٠
شيكات برسم التحصيل تستحق لأكثر من سنة	١٣	٦٣.٠٦٠.٠٦٥
مجموع الموجودات غير المتداولة		
موجودات متداولة	١٣	١٦.٥٥٧.٣٥٠
أراضي معدة للبيع	١٤	٤٣٠.٧٩٢
مخزونات	١٥	٣.٧٧٧.٣٦٦
أرصدة مدينة لغيري	١٦	٥٤.٣٦٥
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	١٧	٦.٠٨.٨٧٠
تأمين مدينة	١٨	٢٤٣.٨٠٣
أوراق قبض تستحق خلال السنة	١٩	٢.٠١.٩٠٣
شيكات برسم التحصيل تستحق خلال السنة	٢٠	٣٧.٦١١
تدفق في الصندوق وأرصدة لدى البنوك	٢١	٢١.٩١٢.١٢٩
مجموع الموجودات المتداولة	٢٢	٨٤.٩٧٢.١٩٤
مجموع الموجودات		

إيضاحات	٢٠٢١	٢٠٢٠
٣	٢٠.٥٦٤.٦٩٥	٢٠.٤٢٩.٦٦٤
٤	٨٢.٥٠٠	٨٢.٥٠٠
٥	١٧.٠١٦.٥٢٣	١٧.٣٢٩.٧٣٦
٦	١٥.٣٤٦.٩٩٣	١٥.٣٤٦.٩٩٣
٧	٨.٢٥٤.٤٠٠	٨.٢٥٤.٤٠٠
٨	١٦.٤٦١.٩٥٤	٦.٠٨٧.٨٠٨
٩	٧٣.٨٣٦	٧٣.٨٣٦
١٠	٤٢٣.١٥١	٣٧٧.٣٧٦
١١	٢٢٨.٣٤٢	٥٧٦.٤٧٣
١٢	٢٨.٥٠٠	٢٠.٢٤٠
١٣	٦٣.٠٦٠.٠٦٥	٦٨.٥٢٩.٠٢٦
١٤	٤٣٠.٧٩٢	٤٤٤.٦٤٠
١٥	٣.٧٧٧.٣٦٦	١.٤١٧.٨٢٥
١٦	٥٤.٣٦٥	٥.٠٠٠
١٧	٦.٠٨.٨٧٠	٣٢٤.٨٢٢
١٨	٢٤٣.٨٠٣	٣١٨.٩٣٠
١٩	٢.٠١.٩٠٣	٤٥.٤١٩
٢٠	٣٧.٦١١	٢٦٥.٩٠٣
٢١	٢١.٩١٢.١٢٩	١٩.٤٦٣.٥٠٤
٢٢	٨٤.٩٧٢.١٩٤	٨٧.٩٩٢.٥٣٠

حقوق الملكية والمطلوبات	١٨
حقوق الملكية	
رأس المال	٤٠.٠٠٠.٠٠٠
علاوة إصدار	١٦.٤٠٠.٠٠٠
احتياطي إيجاري	٣.٧٢٤.٥٠٠
احتياطي تقديري	١٧٥.١٥٧
احتياطي القيمة العادلة	(٥٦٦.٣٨٦)
خسائر مترتبة	(٥.٩٩٥.١٩٧)
مجموع حقوق المساهمين	٥٢.٧٣٨.٠٧٤
حقوق غير المساهمين	٩٣٣.٨٠٥
مجموع حقوق الملكية	٥٣.٦٦١.٨٧٩
مطلوبات غير متداولة	
فرض يستحق لأكثر من سنة	١٩
تأمينات اتفاقية بالمرابحة تستحق خلال سنة	٢٠
الزائعات عقد استثمار تمويل تستحق لأكثر من سنة	٢١
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق لأكثر من سنة	٢٢
شيكات أجلة تستحق لأكثر من سنة	٢٣
الزام التاجير المستحق لأكثر من سنة	٢٤
مجموع المطالبات غير المتداولة	٢٥
مطلوبات متداولة	
فرض يستحق خلال سنة	٢٦
تأمينات اتفاقية بالمرابحة تستحق خلال سنة	٢٧
الزائعات عقد استثمار تمويل تستحق خلال سنة	٢٨
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال سنة	٢٩
مخصص ضريبة الدخل	٣٠
أرصدة دائنة لغيري	٣١
تأمين دائنة	٣٢
تأمينات مقدمة على حساب بيع أراضي	٣٣
الزام التاجير المستحق خلال سنة	٣٤
بنوك دائنة	٣٥
شيكات أجلة تستحق خلال سنة	٣٦
مجموع المطالبات المتداولة	٣٧
مجموع المطالبات	٣٨
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	٣٩

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤٠ تشكل جزءاً من هذه التوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
دينار	دينار		
٤ ٢٩٦ ١٣٩	٥ ٩٥٦ ٧١٤	٢٥	إيرادات تشغيلية
(٤ ٧٢٨ ٥٩٨)	(٦ ١٢٠ ٤٠١)	٢٥	كلفة الإيرادات
(٤٣٢ ٤٥٩)	(١٦٣ ٦٨٧)	٢٥	مجمول الخسارة
(١ ١١٦ ٥٠٥)	(١ ٠١٦ ٠٦٣)	٢٦	مصاريف إدارية
(١٩ ٦٦٣)	(٢٢ ٩٣٦)	٢٧	مصاريف بيعية وتسويق
(١ ٠٠٦ ٠٨٣)	(١ ٠٢٩ ١٤٢)		تكاليف تمويل
(٣٠ ٦١٦)	...	٦	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(١٥ ٨٩١)	(٧ ٩٤٦)	٩	استهلاك حق استخدام الأصل
(٣ ٠٩٩)	(٢٣٠)	٩	قوائد التزامات تأجير
(٢٢ ٠٧٢)	...	١٣	مخصص تدني أراضي معدة للبيع
...	١٦ ٧٦٦	١٣	رد مخصص انتقلت الحاجة إليه
(٤٠ ٢٥١)	...		مصاريف ورسوم قضائية تحكيم
...	(٧١٥ ٣٩١)	٢٨	صافي خسائر مبادلة أصول
٢٠ ٥٨٠	(١٠٠ ٤٢٣)	٢٩	إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي
(٢ ٦٦٦ ٠٥٩)	(٣ ٠٥٠ ١٥٢)		خسارة السنة قبل الضرائب
...	(١٦٤ ٢٨٢)		ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(٢ ٦٦٦ ٠٥٩)	(٣ ٢١٤ ٤٣٤)		خسارة السنة بعد الضريبة
			تعود خسارة السنة إلى
(٢ ٣٤٩ ٨٥١)	(٣ ٠٣٧ ٣٥٠)		حصة مساهمي المجموعة
(٣١٦ ٢٠٨)	(١٧٧ ٠٨٤)		حصة الحقوق غير المسيطر عليها
(٢ ٦٦٦ ٠٥٩)	(٣ ٢١٤ ٤٣٤)		
(١٠٠ ٥٩)	(١٠٠ ٧٦)	٣٠	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤٠ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠ دينار	٢٠٢١ دينار	خسارة السنة
(٢ ٦٦٦ ٠٥٩)	(٣ ٢١٤ ٤٣٤)	بنود الدخل الشامل الآخر
٣٧ ٩٠٤	٤٥ ٧٧٥	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(١١٣ ٠٦٠)	٠٠٠	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢ ٧٤١ ٢١٥)	(٣ ١٦٨ ٦٥٩)	الخسارة والدخل الشامل للسنة
(٢ ٤٢٥ ٠٠٧)	(٢ ٩٩١ ٥٧٥)	يعود الدخل الشامل الآخر إلى
(٣١٦ ٢٠٨)	(١٧٧ ٠٨٤)	حصة مساهمي المجموعة
(٢ ٧٤١ ٢١٥)	(٣ ١٦٨ ٦٥٩)	حصة الحقوق غير المسيطر عليها

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤٠ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة البيرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المستثمرين	حقوق المساهمين	مجموع حقوق المساهمين	خسائر مترتبة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي الخيار	احتياطي إجباري	علاوة إصدار	رأس المال	٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٥٩.٥٧١.٧٥٣	١.٤١٧.٠٩٧	٥٨.١٥٤.٦٥٦	(٦.٠٨٦.٤٤٩)	(٥.٢٥٤.٩٥٥)	١٧٥.١٥٧	٢.٧١٣.٦٤٣	١٦.٤٠٠.٠٠٠	٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٩	
(٢.٦٦٦.٠٥٩)	(٣.١٦٢.٢٠٨)	(٢.٣٤٩.٨٥١)	(٢.٣٤٩.٨٥١)	٣٧.٩٠٤	٣٧.٩٠٤	٣٧.٩٠٤	٣٧.٩٠٤	٣٧.٩٠٤	خسارة السنة	
٣٧.٩٠٤	٣٧.٩٠٤	٣٧.٩٠٤	٣٧.٩٠٤	(١١٣.٠٦٠)	(١١٣.٠٦٠)	(١١٣.٠٦٠)	(١١٣.٠٦٠)	(١١٣.٠٦٠)	التغير في احتياطي القيمة العادلة	
(١١٣.٠٦٠)	١٢٤.٥٧٠	١٢٤.٥٧٠	١٢٤.٥٧٠	(١٢٤.٥٧٠)	(١٢٤.٥٧٠)	(١٢٤.٥٧٠)	(١٢٤.٥٧٠)	(١٢٤.٥٧٠)	خسائر بيع موجودات مالية	
٥٦.٨٣٠.٥٣٨	١.١٠٠.٨٨٩	٥٥.٧٢٩.٦٤٩	(٢.٩٤٦.٩٩٠)	(٦.١٢٦.٦١١)	١٧٥.١٥٧	٢.٧١٣.٦٤٣	١٦.٤٠٠.٠٠٠	٤٠.٠٠٠.٠٠٠	المحلول من احتياطي القيمة العادلة	
(٣.٦١٤.٤٣٤)	(١.٧٧٧.٠٨٤)	(٣.٠٣٧.٣٥٠)	(٣.٠٣٧.٣٥٠)	٤٥.٧٧٥	٤٥.٧٧٥	٤٥.٧٧٥	٤٥.٧٧٥	٤٥.٧٧٥	٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	
٤٥.٧٧٥	٤٥.٧٧٥	٤٥.٧٧٥	٤٥.٧٧٥	(١٠.٨٥٧)	(١٠.٨٥٧)	(١٠.٨٥٧)	(١٠.٨٥٧)	(١٠.٨٥٧)	خسارة السنة	
٥٣.٦٦١.٨٧٩	٩٢٣.٨٠٥	٥٢.٧٣٨.٠٧٤	(٥.٩٩٥.١٩٧)	(٥.٩٩٥.١٩٧)	(٥.٩٩٥.١٩٧)	١٧٥.١٥٧	٢.٧٢٤.٥٠٠	١٦.٤٠٠.٠٠٠	التغير في احتياطي القيمة العادلة	
									تحويلات	
									٣١ كانون الأول ٢٠٢١	

بموجب تعليمات السلطات الرقابية  
يحظر التصرف بأحياطي القيمة العادلة بما في ذلك الرسالة أو التوزيع أو إعطاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بقدر ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستثنى الرصيد المتبق من الأرباح القابلة للتوزيع استناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

إن الإحصائيات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤٠ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة البيرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠ دينار	٢٠٢١ دينار	إيضاحات	الأنشطة التشغيلية
(٢ ٦٦٦ ٠٥٩)	(٣ ٠٥٠ ١٥٢)		خسارة السنة قبل الضريبة
			تعديلات
٦٢٦ ٦١٨	٦٤٦ ٠٠٣	٣	استهلاكات
(٢٤٧)	٠٠٠		أرباح بيع مستلزمات ومعدات
٣٠ ٦١٦	٠٠٠	٦	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
٢٢ ٠٧٢	٠٠٠	١٣	مخصص تدني أراضي معدة للبيع
٠٠٠	(١٦ ٧٦٦)	١٣	رد مخصص التفتت الحاجة إليه
١ ٠٠٦ ٠٨٣	١ ٠٢٩ ١٤٢		تكاليف تمويل
١٥ ٨٩١	٧ ٩٤٦	٩	استهلاك حق استخدام الأصل
٣ ٠٩٩	٣٣٠	٩	قوائد التزيمات تأجير
٠٠٠	٧١٥ ٣٩١		صافي خسائر مبادلة أصول
			تغيرات في الموجودات والمطلوبات
(١٣٠ ١١٤)	(١٣ ٨٦٢)	١٣	إضافات على أراضي معدة للبيع
١ ٢٠٩ ٧٣٩	١ ٣٣٧ ٧٤٠	١٣	المبايع من أراضي معدة للبيع
(٤٥١ ٤٢٢)	(١ ٦٠٥ ٦٥٣)		أرصدة مدينة أخرى
(٨ ١٠٢)	(١٨٦ ١٥٢)		مخزون
(٥٦ ٥٩٣)	(٢٨٤ ٠٤٨)		تم مدينة
١٠١ ٤٩٤	(١٦٤ ٧٤٣)		شيكات برسم التحصيل
٤٩٣ ٤٣٧	٤٢٣ ٢٥٨		أوراق قبض
٦٦٧ ٨١١	(١٣٠ ٢٥١)		أرصدة دائنة أخرى
(١٠٥ ٧٣٧)	٢٨٠ ٠٢٤		دفعات مقدمة على حساب بيع أراضي
(١٧٣ ٢٠٩)	(٣٦٥ ٦٦٢)		ذمم دائنة
٥٨٥ ٢٧٧	(١ ٣٧٧ ٤٥٥)		صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
٠٠٠	(١٧٤ ٥٦٨)		استثمار في شركات خلفة
(٤ ٩٥٠)	(٣٥٩ ٠٣٤)	٣	ممتلكات ومعدات
١ ٥٩٢	٠٠٠		بيع ممتلكات ومعدات
(٥٣٢ ٤٩٦)	(١٠٨ ٧٨٧)	٥	مشاريع تحت التنفيذ
٨٢٦	١٢٩ ٧١٧		ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
٤٣٣ ٦٣٢	٠٠٠		بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٠١ ٣٩٦)	(٥١٢ ٦٧٢)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٢٩٧ ٤٤٩)	(٧٧٢ ٨١٦)		تمهيلات انتمائية بالمرابحة
٤٥٨ ٦٤٠	١ ٤٧٢ ٥٨٣		قروض
١١٥ ٥٨٧	(١٣٤ ٣٨٥)		بنوك دائنة
(١٣٣ ٧٨٢)	٨ ٠٢٣ ٢٥٤		التزامات عقد استئجار تمويلي
١٩٤ ٦٧٦	(٦ ٣٦٣ ٥٠٤)		ذمم جهات ذات علاقة
٤٣٠ ٧٥٧	٤٧٥ ٠٦٦		شيكات آجلة
(١٨ ٥٤٠)	(٦ ٢٢١)	٩	دفعات التزام التأجير
(١ ٠٠٦ ٠٨٣)	(١ ٠٢٩ ١٤٢)		تكاليف تمويل
(٢٥٦ ١٩٤)	١ ٦٦١ ٨٣٥		صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٢٢٧ ٦٨٧	(٢٢٨ ٢٩٢)		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٨ ٢١٦	٢٦٥ ٩٠٣	١٧	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
٢٦٥ ٩٠٣	٣٧ ٦١١	١٧	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤٠ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

## (١) عام

تأسست شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٨ حزيران ٢٠٠٦ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤١٠) برأسمال قدره ٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار.

من أهم غايات المجموعة المساهمة بشركات أخرى والمشاركة مع الغير، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها، إدارة واستثمار وتملك وإيجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية، تمويل الشركات الحليفة والتابعة، رهن أموال المجموعة المنقولة وغير المنقولة ضماناً لديون الشركات الحليفة والتابعة حسب القوانين والأنظمة، كفالة ديون الشركات الحليفة والتابعة بما يحقق مصلحة المجموعة، تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة، وشراء وتملك الأسهم والسندات والأوراق المالية.

يتم توحيد القوائم المالية للمجموعة مع القوائم المالية لشركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات والتي تملك ما نسبته ٣٩,٧٪ من اسهم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤ آذار ٢٠٢٢ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

## (٢) التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢١:

المرحلة الثانية من إصلاح IBOR (سعر الفوائد المعروضة بين البنوك) - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧)، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦).

توفر المرحلة الثانية من إصلاح IBOR إعفاءات مؤقتة و المتعلقة بالأثر على التقارير المالية عند استبدال المرجع المستخدم لتحديد سعر الفائدة IBOR بمرجع يعتمد على العائد شبه الخالي من المخاطر. تشمل التعديلات التطبيقات العملية التالية:

- التطبيق العملي ليتم التعامل مع التغييرات التعاقدية والتغييرات على التكاليف النقدية الناتجة عن تغير سعر الفائدة المرجعي كتغييرات في سعر الفائدة المتغير، بما يعادل الحركة على سعر الفائدة في السوق.
  - تتطلب الإعفاءات من الشركة تعديل التعريفات المستخدمة في توثيق عمليات التحوط ووصف أداة التحوط مع استمرارية علاقات التحوط للشركة عند استبدال المرجع المستخدم لتحديد سعر الفائدة الخالي بمرجع يعتمد على العائد الخالي من المخاطر.
  - يجوز للشركة استخدام سعر فائدة غير محدد تعاقدياً، للتحوط لمخاطر التغير في القيمة العادلة أو أسعار الفائدة في حال تم تحديد مخاطر أسعار الفائدة بشكل منفصل.
- لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

## أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة التي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

إن الدينار الأردني هو علة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

#### أسس توحيد القوائم المالية

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصاريف فيما بين الشركة والشركات التابعة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم، يتم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف عن السيطرة.

لغرض توحيد القوائم المالية يتم إلغاء الأرباح والخسائر للشركات الحليفة المحاسب عنها بطريقة الملكية والناجمة عن التعامل مع الشركة المستثمرة مقابل حساب الاستثمار في الشركات الحليفة.

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، والتي تم تدقيقها من قبل مدقق حسابات آخر، إن الشركات التابعة المتضمنة في القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

نسبة التملك	٢٠٢١	٢٠٢٠	النشاط الرئيسي	رأس المال	
				٢٠٢١	٢٠٢٠
٪٧٦	٪٧٦	٪٧٦	سياحية	٧ ٣٢٩ ١٤٦	٧ ٣٢٩ ١٤٦
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	٥ ٣٤٨ ٢٢٨	٥ ٣٤٨ ٢٢٨
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	٥ ٣٤٠ ٣٨٤	٥ ٣٤٠ ٣٨٤
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	مقاولات	٣٢٥ ٠٠٠	٣٢٥ ٠٠٠
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	١٠٠ ٠٠٠	١٠٠ ٠٠٠
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	عقارية	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠

#### \* شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية

بتاريخ ١١ كانون الثاني ٢٠٢٢ قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بزيادة نسبة ملكيتها لتصبح ٪١٠٠ من رأس مال شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية وذلك بموجب قرار الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٦ كانون الأول ٢٠٢١، إن هذا الحدث يعتبر من الأحداث الواقعة بعد فترة القوائم المالية الموحدة للمجموعة والتي لا تتطلب تعديلات وعليه تم الإفصاح وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية. وكذلك الموافقة على سداد الذمة الدائنة لجاري الشريك شركة انتركتيكا وكما هو وارد في إيضاح رقم (٣٥).

تم تحويل القوائم البنكية الخاصة بشركة عمان المتطورة إلى شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والبالغة قيمتها ٨٣ ٨٥٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٣١ كانون الأول ٢٠٢٠: ٩١٩ ٩٣٩ دينار).

#### معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى، والتي نفيد بأنه يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استخدامها من قبل الرئيس التنفيذي وصانع القرار الرئيسي للمجموعة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

**ممتلكات ومعدات**

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استبعاد كلفة الموجودات والاستهلاك المتراكم حين بيع الممتلكات والمعدات أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات على صافي قيمتها النظرية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استرداده وتسجل قيمة التكني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

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

يتم استهلاك الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت وباستخدام النسب المئوية التالية:

%	
١٥	أجهزة ومعدات
٢	مشروع الطاقة الشمسية
٢	مباني
١٠	ملاعب ومساح
٢٠ - ٣٥	أجهزة كمبيوتر وبرامج
٩	ديكورات ومزروعات
١٠	عدد و أدوات
٢٠	أدوات ولوازم مطبخ
١٥ - ١٠	أثاث ومفروشات
١٥	سيارات
١٠	كرافات

**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 التكني في قيمتها في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل أي تكني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

**مشاريع تحت التنفيذ**

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الأراضي وكلفة للتطوير والمصاريف المباشرة. لا يتم البدء باستهلاك المشاريع تحت التنفيذ حتى يتم الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام.

**مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)**

تمثل المشاريع تحت التنفيذ إجمالي المبالغ التي لم يصدر بها فواتير والموقع 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 الطائفة الإنتاجية الطبيعية.

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

#### استثمار في شركات حليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس فيها المجموعة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية، ويظهر الاستثمار في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

يظهر الاستثمار في الشركات الحليفة ضمن قائمة المركز المالي بالكلفة، بالإضافة إلى حصة المجموعة من التغيرات في صافي موجودات الشركات الحليفة. يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الاستثمار في شركات حليفة كجزء من حساب الاستثمار في الشركات الحليفة ولا يتم اطفائها. يتم تسجيل حصة المجموعة من أرباح الشركات الحليفة في قائمة الدخل الشامل الموحدة، في حال وجود تغير على حقوق ملكية للشركات الحليفة فإنه يتم إظهار هذه التغيرات إن وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للمجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الحليفة بحدود حصة المجموعة في الشركات الحليفة.

#### تملك شركة تابعة

يتم تسجيل تملك شركة تابعة باستخدام طريقة التملك. ويتم احتساب كلفة التملك بالقيمة العادلة للمبالغ الممنوحة بتاريخ التملك بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرين في الشركة بالكامل.

في حال تملك شركة تابعة على مراحل يتم إعادة تقييم حصة المجموعة بالقيمة العادلة كما في تاريخ التملك ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الشامل الموحدة. هذا ويتم استخدام حصة المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض احتساب الشهرة.

يتم تسجيل حقوق غير المسيطرين في الشركة المملوكة بقيمتها العادلة أو بحصصهم من صافي موجودات الشركة المملوكة ويتم تسجيل التكاليف المتعلقة بعملية التملك كمصاريف في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

يتم تسجيل الشهرة بالكلفة، والتي تمثل زيادة المبالغ الممنوحة بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرين عن صافي القيمة العادلة للموجودات المملوكة والمطلوبات القائمة ويتم تسجيلها بعد تنزيل أي مخصص تنفي في القيمة.

تمثل الزيادة في حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة عن كلفة التملك شهرة سلبية ويتم تسجيلها في قائمة الدخل الشامل الموحدة. تقوم المجموعة بمراجعة الموجودات والمطلوبات المالية للشركة للتأكد من أن تصنيفها قد تم وفقاً للظروف الاقتصادية والشروط التعاقدية المتعلقة بهذه الموجودات والمطلوبات بتاريخ التملك.

#### استثمارات عقارية

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه أما لكسب إيرادات إيجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولا يستخدم في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

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

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية كموجودات فقط إذا كان من المحتمل أن تنفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمارات العقارية إلى المشروع ويمكن قياس تكلفة الاستثمارات العقارية بموثوقية ويتم تسجيلها مبدئياً بكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الاستثمارات العقارية بحسب نموذج الكلفة، الاستثمارات العقارية هي عبارة عن قطع أراضي لا تستهلك.

#### موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة. يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية للمباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة في بند مستقل.

#### عقارات معدة للبيع

يتم الاعتراف بالعقارات المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحريك 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.

#### ذمم مدينة

تمثل الذمم المدينة المبالغ المستحقة من العملاء مقابل البضائع أو الخدمات المقدمة ضمن النشاط الطبيعي. يتم الاعتراف بالذمم المدينة طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحاً منها مخصص تنقي القيمة.

#### النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه للنقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسجيلها خلال فترة ثلاثة أشهر أو أقل.

#### 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 والعلاقات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

#### قروض

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

#### تكاليف الاقتراض

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

#### عقود الاستئجار التمويلي

تصنف عقود الاستئجار والتي تتطلب شروط التعاقد فيها على تحمل المستأجر بصورة جوهرية لجميع المخاطر والمنافع المترتبة على الملكية كعقود استئجار تمويلي.

عند الاعتراف الأولي يتم قياس الموجودات المستأجرة بعقد استئجار تمويلي بالمبلغ المساوي للقيمة العادلة لتلك الموجودات أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار أيهما أقل، لاحقاً للاعتراف الأولي، يتم المحاسبة عن تلك الموجودات باتباع السياسة المحاسبية التي تطبق على تلك الموجودات حسب طبيعتها. يتم استهلاك الموجودات المرسلة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها أو مدة عقد الاستئجار أيهما القصير.

تظهر الممتلكات المستأجرة بعقد تأجير تمويلي والمصنفة في قائمة المركز المالي الموحدة بسمى ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي بالقيمة المدرجة والتي تمثل صافي القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الاستئجار.

#### ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

تُحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة للفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

صدر قانون ضريبة الدخل المعدلة رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨، وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير معدل ضريبة الدخل للشركات بالإضافة إلى احتساب المساهمة الوطنية لغرض سداد الدين الوطني حيث أنه تم تحديد معدلات المساهمة الوطنية في القانون المعدل على أساس القطاع.

#### ذمم دائنة ومستحقات

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

#### التقاص

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

#### مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى المجموعة.

#### مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

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

#### مخصص إجازات الموظفين

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

#### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام المجموعة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

#### التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ المركز المالي الموحد لتحديد فيما إذا كانت هناك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

#### القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية، في حال توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فواتر بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

#### تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم الاعتراف بالإيراد المتأتي من الأراضي والشقق المباعة بسعر البيع بموجب عقود مطروحة عليها الخصومات ويتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل المخاطر الهامة ومنافع ملكية الأراضي والشقق للمشتري وألا تحفظ المجموعة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية ولا بالرقابة الفعالة على الأراضي والشقق المباعة وإمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة، واحتمالية أن تتدفق الإقتصادية إلى المشروع ويمكن قياس الكلفة التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.

يتم إثبات إيرادات عقود الإنشاءات وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز على أساس التكلفة يضاف إليها نسبة مئوية من هذه التكلفة ويتم إثبات الإيرادات والمصاريف الأخرى طبقاً لأساس الاستحقاق.

يتم تسجيل العمولات كإيرادات عند تقديم الخدمات المتعلقة بها، ويتم الاعتراف بأرباح أسهم الشركات عند تحققها (إقرارها من الهيئة العامة للمساهمين).

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

#### العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسيطة السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني.

#### الربح للسهم

يتم احتساب الربح للسهم الأساسي والمخفض والمتعلق بالأسهم العادية ويحتسب الربح للسهم الأساسي بقسمة الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة ويحتسب الربح للسهم المخفض بتعديل الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية بحيث تظهر التأثير على حصة السهم من أرباح جميع الأسهم العادية المتداولة خلال السنة والمحمّل تراجع عائدها.

#### استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإقصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التكتفات للتقديرات المستقبلية ولوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

تعتمد إدارة المجموعة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معنوية وهي منفصلة على النحو التالي:

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والإطفافات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التآكل في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تآكل في قيمتها ويتم أخذ هذا التآكل في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معونة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

يتم تكوين مخصص لضريبة الدخل عن أرباح السنة الحالية، والتقديرات الضريبية المستحقة والمتوقعة عن السنة السابقة عن المخصص المقطوع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن السنة السابقة.

مستويات القيمة العادلة: يتوجب تحديد والإقصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة الذي تصنف فيه مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة كاملة وفقاً للمستويات المحددة في المعايير الدولية للتقارير المالية. الفرق بين المستوى ٢ والمستوى ٣ لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المعلومات أو المتخللات يمكن ملاحظتها ومدى أهمية المعلومات التي لا يمكن ملاحظتها مما يتطلب وضع أحكام وتحليل دقيق للمتخللات المستخدمة لقياس القيمة العادلة بما في ذلك الأخذ بالاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.



مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(٤) موجودات غير ملموسة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٨٢ ٥٠٠	٨٢ ٥٠٠	علامات تجارية

(٥) مشاريع تحت التنفيذ

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣ ٨٥٨ ٠٠٠	٣ ٨٥٨ ٠٠٠	أراضي
١٣ ٤٧١ ٧٣٦	١٣ ١٥٨ ٥٢٣	تكاليف إنشاءات
١٧ ٣٢٩ ٧٣٦	١٧ ٠١٦ ٥٢٣	

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٦ ٧٩٧ ٢٤٠	١٧ ٣٢٩ ٧٣٦	الرصيد في بداية السنة
٥٣٢ ٤٩٦	١٠٨ ٧٨٧	إضافات
٠٠٠	(٤٢٢ ٠٠٠)	المحول إلى الممتلكات والمعدات
١٧ ٣٢٩ ٧٣٦	١٧ ٠١٦ ٥٢٣	الرصيد في نهاية السنة

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

إن الأرض والمشروع المقام عليها مرهون لصالح البنك الإسلامي الأردني مقابل التسهيلات الممنوحة لشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة).

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

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

(٦) استثمار في شركات حليفة

٢٠٢٠	٢٠٢١	نسبة الملكية	طبيعة النشاط	
دينار	دينار	٢٠٢٠	٢٠٢١	
٩ ٢٠٠ ٠٩٣	٠٠٠	%٤٩	%٠	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
٦ ١٤٦ ٩٠٠	٠٠٠	%٤٩	%٠	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
١٥ ٣٤٦ ٩٩٣	٠٠٠			

قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٧ كانون الأول ٢٠٢٠ بتوقيع اتفاقية مبادلة أصول والتنازل عن حصتها البالغة ٤٩٪ في الشركات الحليفة لصالح شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن التي تملك ما نسبته ٥١٪ من تلك الشركات، مقابل حصولها على قطع أراضي من شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات، وبتاريخ ٣ آب ٢٠٢١ قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بالتنازل عن كامل حصة ملكيتها بالشركات الحليفة، وتم استكمال نقل ملكية الأراضي خلال الربع الرابع من سنة ٢٠٢١ من خلال شركة الإطلاقة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة ١٠٠٪) باستثناء ٣ قطع بلغت قيمتها ٦٢٧ ٠٦١ دينار.

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

إن تفاصيل الحركة على بند استثمار في شركات حليفة خلال السنة كما يلي:

٢٠٢١
دينار
١٥ ٣٤٦ ٩٩٣
(١ ٨٨٦ ٥٠٠)
١٣ ٤٦٠ ٤٩٣
(١٣ ٤٦٠ ٤٩٣)
...

الرصيد كما في بداية السنة  
حصة المجموعة من تخفيض رأس مال شركة لؤلؤة الديرة  
قيمة الاستثمار في تاريخ التنازل (إيضاح رقم ٢٨)  
التنازل عن الاستثمار في الشركات الحليفة  
الرصيد كما في نهاية السنة

إن تفاصيل الحركة على بند استثمار في شركات حليفة خلال السنة السابقة كما يلي:

الرصيد في بداية السنة دينار	الحصة من نتائج الأعمال دينار	الرصيد في نهاية السنة دينار
٩ ٢١٨ ١٠١	(١٨ ٠٠٨)	٩ ٢٠٠ ٠٩٣
٦ ١٥٩ ٥٠٨	(١٢ ٦٠٨)	٦ ١٤٦ ٩٠٠
١٥ ٣٧٧ ٦٠٩	(٣٠ ٦١٦)	١٥ ٣٤٦ ٩٩٣

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(٧) استثمارات عقارية

٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٨ ٢٥٤ ٤٠٠	٨ ٢٥٤ ٤٠٠

أراضي

(٨) ممتلكات بموجب عقود استئجار تمويلي

٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٦ ٠٨٧ ٨٠٨	١٦ ٤٦١ ٩٥٤

كافة الأراضي والتحصينات

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

٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٦ ٠٨٨ ٦٣٤	٦ ٠٨٧ ٨٠٨
(٨٢٦)	٧٢٤ ٤٠٢
...	٩ ٤٦٥ ٧٣٣
...	١ ٠٣٨ ١٣٠
...	(٨٥٤ ١١٩)
٦ ٠٨٧ ٨٠٨	١٦ ٤٦١ ٩٥٤

الرصيد في بداية السنة  
تحسينات وتكاليف تمويل خلال السنة  
أراضي مستأجرة تمويلياً خلال السنة\*  
المحول من أراضي معدة للبيع\*\*  
كافة أراضي مبيعة  
الرصيد في نهاية السنة

قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي لغايات تمويل شراء قطعة أرض رقم ٣٥ حوض أبو ركة رقم ٢٣ من قرية الفحيص من مديرية أراضي السط وتلك بتاريخ ١٧ تشرين الأول ٢٠١٩ بقيمة ١ ١٠٠ ٠٠٠ دينار.

\*يمثل هذا البلد جزء من قيمة الأراضي التي تم تحويلها للمجموعة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الأصول المشار إليها في إيضاح رقم (٦)، حيث قامت المجموعة بإعادة استئجار هذه الأراضي بموجب عقود تأجير تمويلي مع بنك صفوة الإسلامي وكما هو موضح في إيضاح رقم (٢١).

\*\*يمثل هذا البلد كلفة الأراضي التي تم بيعها من شركة السقي للاستثمار والتطوير العقاري لصالح شركة الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري (شركات تابعة مملوكة ١٠٠٪) بموجب عقد استئجار تمويلي عن طريق بنك صفوة الإسلامي.

بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستأجرة تمويلياً ١٩ ٠٦٠ ٧٧٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠٢٠: ٢٠٧ ٣٠٠ دينار).

(٩) حق استخدام أصل والتزام التأجير

التزامات التأجير	الحق في استخدام الأصل	
دينار	دينار	
٢٤ ٧٨١	٢٣ ٨٣٦	رصيد بداية المدة
٣٣٠	...	قوائد التزامات تأجير خلال السنة
(٩ ٢٢١)	...	المنفوع خلال السنة
...	(٧ ٩٤٦)	استهلاك حق استخدام الأصل خلال السنة
(١٥ ٨٩٠)	(١٥ ٨٩٠)	الغاء عقد الإيجار خلال السنة
...	...	رصيد نهاية المدة

(١٠) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣١٤ ٣١٣	٣٦٠ ٠٨٨	أسهم متوفر لها أسعار سوقية
٦٣ ٠٦٣	٦٣ ٠٦٣	أسهم غير متوفر لها أسعار سوقية *
٣٧٧ ٣٧٦	٤٢٣ ١٥١	

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

(١١) أوراق قبض

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٥ ٩٦٩	١ ٧٦٦	مستحقة ومتأخرة السداد
٦٧ ٤٣٨	٥٩ ٦٧١	١ - ٣ أشهر
٧٧ ٩٦١	٦٣ ١٣٨	٤ - ٦ أشهر
٨٣ ٧٨١	٥٨ ١٦٠	٧ - ٩ أشهر
٨٣ ٧٨١	٦١ ٠٦٨	١٠ - ١٢ شهر
٣١٠ ٧٧٩	١٤٠ ٧٦٣	تستحق خلال سنتين
١٧١ ٣٠٧	٦٨ ٨٦٥	تستحق خلال ٣ سنوات
٧٥ ٦٠١	١٨ ٧١٤	تستحق خلال ٤ سنوات
١٨ ٧٨٦	...	تستحق خلال ٥ سنوات
٨٩٥ ٤٠٣	٤٧٢ ١٤٥	

(١٢) شيكات برسم التحصيل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
...	١٤٥ ٠٠٠	مستحقة ومتأخرة السداد
٢٠ ٨٦٠	٢٦ ٤٠٢	١ - ٣ أشهر
١١ ٥٢٧	١٥ ٥٠٠	٤ - ٦ أشهر
٦ ٥١٦	٧ ٥٠٠	٧ - ٩ أشهر
٦ ٥١٦	٧ ٥٠٠	١٠ - ١٢ شهر
١٥ ٢٤٠	٢٣ ٠٠٠	تستحق خلال سنتين
٥ ٠٠٠	٥ ٥٠٠	تستحق خلال ٣ سنوات
٦٥ ٦٥٩	٢٣٠ ٤٠٢	

(١٣) أراضي معدة للبيع

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٦ ٨٦٣ ٠٣٧	١٦ ٥٦٢ ٦٥٦	أراضي*
(٢٢ ٠٧٢)	(٥ ٣٠٦)	مخصص تكلي
١٦ ٨٤٠ ٩٦٥	١٦ ٥٥٧ ٣٥٠	

\*هناك ٣ قطع أراضي وشقتين مملوكة للمجموعة تم بيعهم خلال الأعوام ٢٠١٨ و ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موقفة لدى وزارة العدل بقيمة ٤٩١ ٥٨٠ دينار، قامت الإدارة بالاعتراف بالإيراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهرية إلى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.

إن تفاصيل الحركة على بند الأراضي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٦ ٣٩٠ ٩٤٥	١٦ ٨٦٣ ٠٣٧	الرصيد في بداية السنة
١٣٠ ١١٤	١٣ ٨٦٢	تحسينات
...	(١ ٠٣٨ ١٣٠)	المحول إلى ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
(١ ٢٠٩ ٧٣٩)	(١ ٣٣٧ ٧٤٠)	كلفة أراضي مبيعة
...	٢ ٠٦١ ٦٢٧	كلفة أراضي مشتركة**
١ ٥٥١ ٧١٧	...	المحول من استثمارات عقارية
١٦ ٨٦٣ ٠٣٧	١٦ ٥٦٢ ٦٥٦	الرصيد في نهاية السنة

\*\*يمثل هذا البند كلفة الأراضي التي لم يتم التنازل عنها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح المجموعة من قبل شركة الشرايع للاستثمار والتطوير العقاري بموجب اتفاقية مبادلة الأصول المشار إليها في إيضاح رقم (٦)، وعلى أن يتم نقل ملكيتها خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٢. بلغت القيمة العادلة للأراضي ٤٣٠ ٠٩٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠٢٠: ٢٧ ٢٣٣ ٦٢٥ دينار).

إن تفاصيل الحركة على مخصص التكني كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
...	٢٢ ٠٧٢	رصيد بداية السنة
٢٢ ٠٧٢	...	مخصص تكلي خلال السنة
...	(١٦ ٧٦٦)	رد مخصص التكني الحاجة إليه
٢٢ ٠٧٢	٥ ٣٠٦	

(١٤) مخزون

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢١٩ ٥٢٩	٢١١ ٩٨٦	عدد وأنواع
٢٥ ١١١	٢١٨ ٨٠٦	مواد انشائية
٢٤٤ ٦٤٠	٤٣٠ ٧٩٢	

**(١٥) إرصدة مدينة أخرى**

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣٥١ ٤٦٩	٤٣٩ ١٢٩	دفعات مقدمة موردين
٢٦٧ ٢١٩	٠٠٠	أمانات لدى الغير
١٣٨ ٩٤١	١٣٨ ٨٨١	تأمينات مستردة
٤٤ ٥٦٩	٤٤ ٥٦٩	ثقل متاجرة
٤٧٠ ١٧٠	٤٧٩ ٠٩١	محتجزات
١٠ ٦٢٤	٦ ٨١٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٤ ٥١٥	٧٦٨ ٠٤٢	أمانات ضريبة دخل ومساهمة وطنية
٠٠٠	١ ٨٣٣ ٧٣١	تأمينات نقدية
١١٠ ٣١٣	٧٩ ٩٠٠	تأمينات كفالات
٩ ٩٩٥	٨ ٢٢٩	دعم موظفين
٧ ٥٧٤	٧ ٥٧٤	دفعات على حساب استثمار
٣٧ ٠٥٥	١١ ٢١٤	أخرى
٠٠٠	٤ ٨٢٨	أمانات ضريبة مبيعات
١ ٤٦٢ ٣٩٤	٣ ٨٢٢ ٠٠٥	
(٤٤ ٥٦٩)	(٤٤ ٥٦٩)	مخصص تكلي
١ ٤١٧ ٨٢٥	٣ ٧٧٧ ٤٣٦	

**(١٦) دعم مدينة**

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٢٤ ١٩٦	٢٠٢ ٤١٨	دعم أعضاء نادي ديوتز
٨٥ ٣٠٦	٣٨٠ ٠٠٠	القوات المسلحة الأردنية - الجيش العربي
١٥ ٢٢٠	٢٦ ٤٥٧	دعم مدينة أخرى
٣٢٤ ٨٢٢	٦٠٨ ٨٧٠	

**(١٧) نقد في الصندوق وإرصدة لدى البنوك**

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٤٩ ٣٤٤	٣٦ ٢٣٨	حسابات جارية
١٦ ٥٥٩	١ ٣٧٣	نقد في الصندوق
٢٦٥ ٩٠٣	٣٧ ٦١١	

**(١٨) حقوق الملكية**

**رأس المال**

يبلغ رأس المال المصرح به والمكتتب به والمنوع ٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار مقسم إلى ٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

**علاوة الإصدار**

يبلغ علاوة الإصدار ١٦ ٤٠٠ ٠٠٠ دينار وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار.

**احتياطي إحصائي**

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقعه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإحصائي المتجمع ما يعادل ٢٥٪ من رأس مال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استئذان الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية إطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الإحصائي على أن يعاد بتأذو وفقاً لأحكام القانون.

#### إحتياطي اختياري

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

#### (١٩) قرض

٢٠٢٠		٢٠٢١		بنك المال الأردني
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	
١١ ٣٥٩ ١٩٠	٢ ٥١١ ٥٣٣	١٢ ٨٢٦ ٨٢٦	٢ ٥١٦ ٤٨٠	

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

حصلت شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠٢١ على قرض من بنك المال الأردني بقيمة ٢٠٣ ٠٠٠ دينار وبفائدة ٤.٧٥٪ سنوياً وبدون عمولة وذلك لتمويل مشروع الطاقة المتجددة المقام في نادي ديتز السياحي وذلك بكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٧٨ قسط قيمة كل منها ٩ ٠٠٠ دينار بالإضافة إلى الفائدة.

#### (٢٠) تسهيلات ائتمانية بالمرابحة

٢٠٢٠		٢٠٢١		البنك الإسلامي الأردني بنك سفوة الإسلامي
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	
٤٦٧ ٨٠٠	٣٥٧ ٦١٧	١٧٣ ٩٣٨	٤١٣ ٥٦٢	
٨٨٨ ٠٦٥	٥٦٧ ٩٥١	٤٣٩ ٢٩٢	٤٨١ ٨٢٥	
١ ٣٥٥ ٨٦٥	٩٢٥ ٥٦٨	٦١٣ ٢٣٠	٨٩٥ ٣٨٧	

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

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

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(٢١) التزامات عقد استئجار تمويلي

٢٠٢٠		٢٠٢١	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
٧٢١ ٦٨٨	٢٤١ ٠٨٤	٧ ٨١٧ ٠٣٤	١ ١٦٨ ٩٩٢

بنك صفوة الإسلامي

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

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

(٢٢) ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

إن تفاصيل الحركة على مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣ ٦٣٨	٣ ٦٣٨	الرصيد بداية السنة
...	١٦٤ ٢٨٢	مخصص خلال السنة
٣ ٦٣٨	١٦٧ ٩٢٠	رصيد نهاية السنة

(٢٣) أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٦١٦ ١٢٥	٤٩٦ ٢٥٩	مصاريف مستحقة
٤٨٩ ١٤٢	٣٧٤ ٠٣٨	إيرادات مؤجلة
٤٢٩ ٤٠٦	...	أمانات للغير
١٣٠ ٠٠٠	١٣٠ ٠٠٠	مخصص التزامات محتملة
١١٤ ٢٨٨	١٩٧ ٦٦١	أمانات الضمان الاجتماعي
٩٠ ٥٤٣	٧٩ ٩٩٣	أمانات مساهمين
٤٣ ٧٤٩	١١٥ ٢٤٢	احتجزات مقاولين
٢٣ ٥٠٣	...	أمانات ضريبة مبيعات
٦٠ ٠٨١	٣٨ ٢١٧	أمانات ضريبة الدخل
٨ ١١٥	١٧ ٥٣٥	بدل خدمات
٦ ٧٥٠	٣ ١٠٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٢ ٠١١ ٧٠٢	١ ٤٥٢ ٠٤٥	

(٢٤) دُعم دائنة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٤١٩ ٦٩٩	٤٢٠ ٩٤١	دُعم موردين ومقاولين نادي ديوتز
٧٠٤ ٢٣٥	٢٩٩ ٦٨٧	وزارة الأشغال العامة والإسكان
١٠٦ ٠١٦	٧٣ ٩٧٨	دُعم موردين ومقاولين مشروع البرج
٥٠ ١٣٧	٢١ ٨٦٩	دُعم موردين ومقاولين شركة الديرة
٤ ٩٢٢	٨٢ ٣٩٤	دُعم موردين ومقاولين شركة أوتاد
٨٢١ ١٤١	٨٢١ ١٤١	دُعم ومستحقات قضايا
...	٢٣ ٠٨٩	دُعم أخرى
٢ ١٠٦ ٢٥٠	١ ٧٤٣ ٠٩٩	

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(٢٥) إيرادات وكلف تشغيلية

مجموع الربح دينار	تكلفة الإيرادات دينار	إيرادات دينار
٢٢١ ٨٦٠	(٢ ٢٤٦ ٦٤٢)	٢ ٥٦٨ ٥٠٢
(٥٥ ٧٩١)	(٢ ٢٧٩ ٥١٧)	٢ ٣٢٣ ٧٢٦
(٢٢٩ ٧٥٦)	(١ ٢٩٤ ٢٤٢)	١ ٠٦٤ ٤٨٦
(١٦٣ ٦٨٧)	(٦ ١٢٠ ٤٠١)	٥ ٩٥٦ ٧١٤
٤٣٠ ٧٤٤	(١ ٢٢٦ ٦٩٩)	١ ٦٥٧ ٤٤٣
٦٩ ٢٢٤	(١ ٨٨٨ ٤٦٦)	١ ٩٥٧ ٦٩٠
(٩٣٢ ٤٢٧)	(١ ٦١٣ ٤٢٣)	٦٨١ ٠٠٦
(٤٣٢ ٤٥٩)	(٤ ٧٢٨ ٥٩٨)	٤ ٢٩٦ ١٣٩

٣١ كانون الأول ٢٠٢١

مبيعات أراضي  
مشاريع تطوير عقاري  
أعمال شركة عمان المتطورة (نادي ديونز السباحي)

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

مبيعات أراضي  
مشاريع تطوير عقاري  
أعمال شركة عمان المتطورة (نادي ديونز السباحي)

(٢٦) مصاريف إدارية

٢٠٢٠ دينار	٢٠٢١ دينار
٦٢٥ ٩٥٧	٥٨٣ ١٠٢
١٠٤ ٩٩٤	١٠٨ ٣٠٣
٦٢ ٩٢٠	٤٨ ٥١٨
٤٤ ٤٠١	٤١ ١٩٩
١٤ ٠٠٨	١ ٢٠٧
٢٨ ١٤٠	٣٢ ٧٦١
٣١ ٧٢٩	٢٩ ٨٤٦
٣٢ ٧٤١	٣١ ٦٦٥
٣ ٢٢٩	٤ ١٤٥
٦٠ ٢٢٣	٥ ٣٦٨
٢ ٨٥١	٥ ٥٣٦
٦ ٥١٥	٦ ٧٢٢
٣٢ ٩٤٢	٣٨ ١٢٨
١١ ٢٥٣	٧ ٥١٦
١٨ ٠٢٠	٣٠ ٩٤٥
٦٠ ٥٤٣	٢ ٣٢٩
٤ ٢٧١	١٢ ٠٦٩
٥ ٠٧٤	٢ ٦٧١
١٣ ٧٩٢	١١ ٨٤٣
١ ٥٤٨	٠٠٠
٥ ٥٥٤	١٢ ١٩٠
١ ١١٦ ٥٠٥	١ ٠١٦ ٠٦٣

رواتب وأجور وملحقاتها  
رسوم ورخص  
تقانات أعضاء مجلس الإدارة  
أتعاب مهنية  
دعاية وإعلان  
إيجار  
أتعاب محاسبة واستشارات قانونية  
استهلاك  
ضريبة ونظافة  
قرطاسية ومطبوعات  
عمولات بنكية  
كهرباء ومياه  
سفر وتلفات  
بريد وهاتف  
أخرى  
تبرعات  
مصاريف سيارات  
عمولات وخصومات  
ضريبة دخل سنوات سابقة  
تقدير أراضي

(٢٧) مصاريف بيعية وتسويق

٢٠٢٠ دينار	٢٠٢١ دينار
١٢ ٧١١	٢٣ ٠٧٧
١ ٣٨١	٢ ٦٩٥
١ ٩١٢	٢ ٥١٣
٣ ٦٥٣	٥ ٥٦٣
٦	٨٨
١٩ ٦٦٣	٣٣ ٩٣٦

رواتب وأجور  
مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي  
دعاية وإعلان  
أنشطة ترفيهية  
أخرى

#### (٢٨) صافي خسائر مبادلة أصول

بلغت صافي الخسائر المتحققة نتيجة اتفاقية مبادلة الأصول المشار إليها في إيضاح رقم (٦) ما قيمته ٧١٥ ٣٩١ دينار.

٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
...	(١٣ ٤٦٠ ٤٩٣)
...	١١ ٥٢٧ ٣٦٠
...	١ ٢١٧ ٧٤٢
...	(٧١٥ ٣٩١)

قيمة الاستثمار بالشركات الحليفة المتنازل عنها (إيضاح ٦)  
القيمة العادلة للأراضي التي حصلت عليها المجموعة  
صافي أثر التسويات لإتمام عملية التنازل

#### (٢٩) إيرادات أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٢٠ ٣٣٣	(١٠٠ ٤٢٣)
٢٤٧	...
٢٠ ٥٨٠	(١٠٠ ٤٢٣)

إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي  
أرباح بيع ممتلكات ومعدات

#### (٣٠) الحصة الأساسية والمخفضة للمساهمين من خسارة السنة

٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
(٢ ٣٤٩ ٨٥١)	(٣ ٠٣٧ ٣٥٠)
٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠
(٠ ٠٠٥٩)	(٠ ٠٠٧٩)

خسارة السنة العائدة إلى مساهمي المجموعة  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة

#### (٣١) إدارة المخاطر

##### مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح أو خسارة المجموعة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية خسائر المجموعة 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 إن معظم تعاملات المجموعة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية خسائر المجموعة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

##### مخاطر الائتمان

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

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

تمثل القيمة المدرجة للموجودات المالية للقيمة القصوى التي يمكن أن تتعرض لها الموجودات لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٤٩ ٣٤٤	٣٦ ٢٣٨	أرصدة لدى البنوك
٦٥ ٦٥٩	٢٣٠ ٤٠٢	شيكات برسم التحصيل
٨٩٥ ٤٠٣	٤٧٢ ١٤٥	أوراق قبض
٣٢٤ ٨٢٢	٦٠٨ ٨٧٠	ذمم مدينة
٥ ٠٠٠	٥٤ ٣٦٥	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١ ٤٠٧ ٢٠١	٣ ٧٧٠ ٦١٩	أرصدة مدينة أخرى
٢ ٩٤٧ ٤٢٩	٥ ١٧٢ ٦٣٩	

**مخاطر السيولة**

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة 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 المجموعة.

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار
٧٦٧ ٤٠١	٠٠٠	٧٦٧ ٤٠١	بنوك دائنة
٩٩٥ ٩٨٩	٦٣ ٨٧٩	١ ٠٥٩ ٨٦٨	شيكات آجلة
١ ٧٤٣ ٠٩٩	٠٠٠	١ ٧٤٣ ٠٩٩	ذمم دائنة
١ ٠٧٨ ٠٠٧	٠٠٠	١ ٠٧٨ ٠٠٧	أرصدة دائنة أخرى
١٦٧ ٩٢٠	٠٠٠	١٦٧ ٩٢٠	مخصص ضريبة الدخل
١ ١٦٨ ٩٩٢	٧ ٨١٧ ٠٣٤	٨ ٩٨٦ ٠٢٦	التزامات عقد استئجار تمويلي
٨٩٥ ٣٨٧	٦١٣ ٢٣٠	١ ٥٠٨ ٦١٧	تسهيلات ائتمانية بالمراجحة
٢ ٥١٦ ٤٨٠	١٢ ٨٢٦ ٨٢٦	١٥ ٣٤٣ ٣٠٦	قروض
٩ ٣٣٣ ٢٧٥	٢١ ٣٢٠ ٩٦٩	٣٠ ٦٥٤ ٢٤٤	

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار
٩٠١ ٧٨٦	٠٠٠	٩٠١ ٧٨٦	بنوك دائنة
٥٧٢ ١٤٧	١٣ ٦٥٥	٥٨٤ ٨٠٢	شيكات آجلة
٢ ١٠٦ ٢٥٠	٠٠٠	٢ ١٠٦ ٢٥٠	ذمم دائنة
١ ٥٢٢ ٥٦٠	٠٠٠	١ ٥٢٢ ٥٦٠	أرصدة دائنة أخرى
٣ ٦٣٨	٠٠٠	٣ ٦٣٨	مخصص ضريبة الدخل
١٧ ١٣٨	٧ ٦٤٣	٢٤ ٧٨١	التزام التأجير
٢ ٣٨٥ ٨٤٥	٦ ٠٢٦ ٢٥١	٨ ٤١٢ ٠٩٦	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٤١ ٠٨٤	٧٢١ ٦٨٨	٩٦٢ ٧٧٢	التزامات عقد استئجار تمويلي
٩٢٥ ٥٦٨	١ ٣٥٥ ٨٦٥	٢ ٢٨١ ٤٣٣	تسهيلات ائتمانية بالمراجحة
٢ ٥١١ ٥٣٣	١١ ٣٥٩ ١٩٠	١٣ ٨٧٠ ٧٢٣	قروض
١١ ١٨٧ ٥٤٩	١٩ ٤٨٣ ٢٩٢	٣٠ ٦٧٠ ٨٤١	

**٣٢ التقرير القطاعي**

القطاع هو مجموعة 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 المنتجات أو الخدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة تتميز عن باقي القطاعات في البيئات الاقتصادية الأخرى وهذا ما يعرف بالقطاع الجغرافي.

**القطاع الجغرافي:** تمارس المجموعة نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	عقارات دينار	مقاولات دينار	استثمارات سياحية دينار	المجموع دينار
صافي الإيرادات التشغيلية للخارجية	٢٢١ ٨٦٠	(٥٥ ٧٩١)	(٢٢٩ ٧٥٦)	(١٦٣ ٦٨٧)
مصاريف إدارية	(٦٧٢ ١٠٩)	(٨٩ ٢٨٦)	(٢٥٤ ٦٦٨)	(١ ٠١٦ ٠٦٣)
مصاريف بيعية وتسويق	...	...	(٢٢ ٩٣٦)	(٢٢ ٩٣٦)
تكاليف تمويل	(١ ٠٠٨ ٠٧٨)	...	(٢١ ٠٦٤)	(١ ٠٢٩ ١٤٢)
صافي خسائر مبادلة أصول	(٧١٥ ٣٩١)	...	...	(٧١٥ ٣٩١)
رد مخصص ثنائي التفتت الحاجة إليه	١٦ ٧٦٦	...	...	١٦ ٧٦٦
استهلاك حق استخدام الأصل	...	(٧ ٩٤٦)	...	(٧ ٩٤٦)
فوائد التزامات تأجير	...	(٢٣٠)	...	(٢٣٠)
إيرادات ومصاريف أخرى	٧ ٠٠٢	٩ ٣٨٥	(١١٦ ٨١٠)	(١٠٠ ٤٢٣)
خسارة القطاع قبل الضرائب	(٢ ١٤٩ ٩٥٠)	(١٤٣ ٩٦٨)	(٧٥٦ ٢٣٤)	(٣ ٠٥٠ ١٥٢)
ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية	(١٦٤ ٢٨٢)	...	...	(١٦٤ ٢٨٢)
خسارة القطاع	(٢ ٣١٤ ٢٣٢)	(١٤٣ ٩٦٨)	(٧٥٦ ٢٣٤)	(٣ ٢١٤ ٤٣٤)
إجمالي موجودات القطاع	٥٤ ٧٣١ ٧٩٦	٩١٣ ٩٨٤	٢٩ ٢٢٦ ٤١٤	٨٤ ٩٧٢ ١٩٤
إجمالي مطلوبات القطاع	١٣ ٢٢١ ٧٢٠	٦١٩ ٧٨٧	١٧ ٤٦٨ ٨٠٨	٣١ ٣١٠ ٣١٥
مصاريف رأسمالية	١٠٤ ٣٦٨	٢ ٤٩٤	٣٦٠ ٩٢٩	٤٦٧ ٨٢١

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	عقارات دينار	مقاولات دينار	استثمارات سياحية دينار	المجموع دينار
صافي الإيرادات التشغيلية الخارجية	٤٣٠ ٧٤٤	٦٩ ٢٢٤	(٩٣٢ ٤٢٧)	(٤٣٢ ٤٥٩)
مصاريف إدارية	(٦١٠ ٢٣٦)	(١٠٥ ٩٩١)	(٤٠٠ ٢٧٨)	(١ ١١٦ ٥٠٥)
مصاريف بيعية وتسويق	...	...	(١٩ ٦٦٣)	(١٩ ٦٦٣)
تكاليف تمويل	(١ ٠٠٦ ٠٨٣)	...	...	(١ ٠٠٦ ٠٨٣)
حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة	(٣٠ ٦١٦)	...	...	(٣٠ ٦١٦)
مخصص تدلي أراضي معدة للبيع	(٢٢ ٠٧٢)	...	...	(٢٢ ٠٧٢)
مصاريف و رسوم قضائية تحكميم	(٤٠ ٢٥١)	...	...	(٤٠ ٢٥١)
استهلاك حق استخدام الأصل	...	(١٥ ٨٩١)	...	(١٥ ٨٩١)
فوائد التزامات تأجير	...	(٣ ٠٩٩)	...	(٣ ٠٩٩)
إيرادات أخرى	١ ١٨٢	٢ ٩٤٨	١٦ ٤٥٠	٢٠ ٥٨٠
خسارة القطاع	(١ ٢٧٧ ٢٣٢)	(٥٢ ٨٠٩)	(١ ٢٣٥ ٩١٨)	(٢ ٦٦٦ ٠٥٩)
إجمالي موجودات القطاع	٥٧ ٠٥٠ ٠٣٩	١ ٢٩٧ ٨٠٤	٢٩ ٦٤٤ ٦٨٧	٨٧ ٩٩٢ ٥٣٠
استثمار في شركات حليفة	١٥ ٣٤٦ ٩٩٣	...	...	١٥ ٣٤٦ ٩٩٣
إجمالي مطلوبات القطاع	٥ ٧٨٥ ١٦٠	١ ٢٢٠ ٠٦٦	٢٤ ١٥٦ ٧٦٦	٣١ ١٦١ ٩٩٢
مصاريف رأسمالية	١١٤ ٦٨١	٢٧ ٥٨٠	٤٨٥ ١١٨	٦٢٧ ٣٧٩

### ٣٣ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتسبب الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من نقد في الصناديق وأرصدة لدى البنوك وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض وزمم مدينة ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى، تتكون المطلوبات المالية من بتوك دائنة وشيكات آجلة وزمم دائنة ودفعات مقدمة على حساب بيع أراضي وأرصدة دائنة أخرى ومخصص ضريبة الدخل ومبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة والتزامات عقد استئجار تمويلي وتسهيلات ائتمانية بالمزاينة وقروض والتزام التأجير. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

### ٣٤ مستويات القيمة العادلة

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة استناداً إلى طريقة التقييم، حيث يتم تعريف المستويات المختلفة على النحو التالي:

المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لأصول أو التزامات متطابقة في أسواق نشطة.

المستوى ٢: معلومات عن السعر المعلن المتضمن في المستوى ١ والذي يتم رسده للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).

المستوى ٣: معلومات عن الأصل أو الالتزام لا تعتمد على تلك المرصودة من السوق (معلومات غير ظاهرة).

المستوى ١ دينار	المستوى ٢ دينار	المستوى ٣ دينار	المجموع دينار
٣٦٠.٠٨٨	٦٣.٠٦٣	٠.٠٠	٤٢٣.١٥١
٣١٤.٣١٣	٦٣.٠٦٣	٠.٠٠	٣٧٧.٣٧٦

٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
موجودات مالية بالقيمة العادلة

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠  
موجودات مالية بالقيمة العادلة

### ٣٥ معاملات مع جهات ذات علاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات الحليفة والمساهمين (الشركاء) الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة (هيئة المديرين) والإدارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات المسيطر عليها أو عليها تأثير جوهري بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل هؤلاء الجهات وفيما يلي تفاصيل التعامل مع جهات ذات علاقة:

#### مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٢٠٢١ دينار	٢٠٢٠ دينار
مساهم رئيسي	٥٤.٣٦٥	٥.٠٠٠

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

#### مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال أكثر من سنة

طبيعة العلاقة	٢٠٢١ دينار	٢٠٢٠ دينار
شركة شقيقة	٠.٠٠	٦.٠٢٦.٢٥١

شركة أناتركيكا للتجارة العامة

قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٦ كانون الأول ٢٠٢١ الموافقة على سداد الذمة الدائنة لجاري للشريك شركة أناتركيكا للتجارة العامة في شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية والميث حسب البيانات المالية المنققة للشركة بتاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، والبالغة ٦.٠٢٦.٢٥١ دينار.

**مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال السنة**

٢٠٢٠ دينار	٢٠٢١ دينار	طبيعة العلاقة	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
٥٣٢ ٩٠١	٠٠٠	شركة حليفة	
١ ٨٥٢ ٩٤٤	٠٠٠	شركة حليفة	
٢ ٣٨٥ ٨٤٥	٠٠٠		

**منافع الإدارة التنفيذية العليا**

٢٠٢٠ دينار	٢٠٢١ دينار	رواتب ومنافع أخرى
١٧٨ ٩٤٢	١٩٦ ٧٠٠	

**(٣٦) التزامات محتملة**

٢٠٢٠ دينار	٢٠٢١ دينار	قضايا* كفالات
٨٢١ ١٤١	٨٢١ ١٤١	
١ ١٧٢ ٠٥٥	١ ٥٥٨ ٠٠٠	
١ ٩٩٣ ١٩٦	٢ ٣٧٩ ١٤١	

\*قاست المجموعة باستدراكه مخصص مقابل الدعوى المرفوعة من قبل شركة الائتلاف للاستشارات الهندسية والتي تمثل مطالبة مالية بقيمة ٨٢١ ١٤١ دينار شاملاً جميع الالتزامات المترتبة على المجموعة.

**(٣٧) إدارة رأس المال**

يتناول الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس المال ملائم بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأي تعديلات على الأهداف والمساهمات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي القيمة العادلة والخسائر المتراكمة وحقوق غير المسيطرين والبالغ مجموعها ٨٧٩ ٦٦١ ٥٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ مقابل ٥٦ ٨٣٠ ٥٣٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

**(٣٨) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد**

إن المعايير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مدرجة لئلا، وستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات ابتداء من تاريخ التطبيق الإلزامي:

**معايير التقارير المالية الدولية رقم (١٧) عقود التأمين**

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولية رقم (٤) - عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأنوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ مع أرقام المقارنة مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة أن المنشأة طبقت معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) قبل أو مع تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٧). من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة  
قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على فقرات (٦٩) إلى (٧٦) من معيار المحاسبة الدولي رقم (١) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة. توضح هذه التعديلات:

- تعريف الحق لتأجيل التسوية
- الحق لتأجيل التسوية يجب ان يكون موجود عند تاريخ اعداد القوائم المالية
- ان التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة حقها في التأجيل
- وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند اذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣.

إشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣)  
قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) اندماج الأعمال - إشارة إلى الإطار المفاهيمي. تحل هذه التعديلات محل الإشارة إلى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية والذي صدر في عام ١٩٨٩ ومع الإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية والذي صدر في آذار ٢٠١٨ دون تغيير جوهرى على متطلبات الإطار المفاهيمي.

كما أضاف المجلس استثناء لمبدأ الإعراف بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) لتجنب إمكانية ظهور أرباح أو خسائر "اليوم التالي" للمطلوبات والالتزامات المحتملة المشمولة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) أو تفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٢١) في حال تم تكديدها بشكل منفصل.

في الوقت ذاته قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) للأصول المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية.

سيتم تطبيق هذه التعديلات بأثر مستقبلي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الممتلكات والآلات والمعدات : المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦)  
قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة المبالغ المتحصلة من بيع منتج تم انتاجه في الفترة خلال إحضار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددها الإدارة. وفقاً لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة انتاجها في قائمة الأرباح أو الخسائر.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ على بلود الممتلكات والآلات والمعدات والتي تم البدء باستخدامها في بداية أول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

العقود الخاسرة - كلفة التزامات العقود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)  
قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كان العقد خاسر أو سينتج عنه خسارة. تطبيق التعديلات طريقة "الكلفة المباشرة". أن التكاليف المباشرة المتعلقة بعقود بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر.

لا تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر، ولذلك يتم استبعادها إلا إذا تم تحميلها إلى الطرف الآخر بموجب شروط العقد. سيتم تطبيق التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم يتم الوفاء بجميع شروطها كما في بداية السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

#### معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية - اختبار ١٠٪ لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩). يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها الشركة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر.

تقوم الشركة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها الشركة التعديل. سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

#### المرحلة الثانية من إعادة تشكيل IBOR

هذه المرحلة ستصبح سارية المفعول في ١ كانون الثاني ٢٠٢١، وتتضمن عدداً من الإعفاءات والإقصاءات الإضافية. تنطبق الإعفاءات عند انتقال الأداة المالية من IBOR إلى معدل العائد الخالي من المخاطر. للتغيرات على التكاليف النقدية الناتجة عن تغير سعر الفائدة المرجعي، تطلب التعديل على المعيار خياراً عملياً وللتسهيل أن يتم اعتبار هذه التغيرات كأنها ناتجة عن تغيرات في سعر الفائدة المتغيرة. بشروط أنه، بالنسبة للأداة المالية، يتم الانتقال من السعر القياسي IBOR إلى معدل العائد الخالي من المخاطر على أساس معادل اقتصادياً. توفر المرحلة الثانية من (إعادة تشكيل IBOR) إعفاءات مؤقتة تسمح لعلاقات التحوط للشركة بالاستمرار عند استبدال معيار سعر الفائدة الحالي بمعدل العائد الخالي من المخاطر. تتطلب الإعفاءات من الشركة تعديل تعيينات التحوط ووثائق التحوط.

يتضمن ذلك إعادة تعريف المخاطر المحوطة للإشارة إلى معدل العائد الخالي من المخاطر، وإعادة تعريف وصف أداة التحوط و / أو البند المحوط عليه للإشارة إلى معدل العائد الخالي من المخاطر وتعديل طريقة تقييم فعالية التحوط. يجب إجراء تحديثات على وثائق التحوط بحلول نهاية السنة المالية التي يتم فيها إعادة التشكيل. بالنسبة لتقييم فعالية التحوط بالرجوع، يجوز للشركة أن تختار على أساس كل تحوط على حدا لإعادة تغيير القيمة العادلة التراكمية إلى الصفر.

يجوز للشركة تحديد سعر فائدة كعنصر مخاطر محوط غير محدد تعاقدياً للتغيرات في القيمة العادلة أو التكاليف النقدية للبند المحوط عليه، بشرط أن يكون عنصر مخاطر سعر الفائدة قابلاً للتحديد بشكل منفصل، على سبيل المثال، هو معيار محدد يتم استخدامه على نطاق واسع في السوق لتسعير القروض والمشقات المالية. تضمنت الإعفاءات التعديلات الخالية من المخاطر الجوهرية والتي لم يتم تحديدها كمقياس من قبل، بشرط أن تتوقع الشركة بشكل معقول أن يصبح المعدل الخالي من المخاطر قابلاً للتحديد بشكل منفصل خلال ٢٤ شهراً.

بالنسبة لعمليات التحوط الخاصة بمجموعة البلو، يجب على الشركة أن تقوم بتحويل هذه الأدوات إلى مجموعات فرعية تشير إلى المعدل الخالية من المخاطر. أي علاقات تحوط تم إيقافها قبل تطبيق المرحلة الثانية من إعادة تشكيل IBOR فقط بسبب إعادة التشكيل ولتلبية المعايير المؤهلة لمحاسبة التحوط عند تطبيق المرحلة الثانية من إعادة تشكيل IBOR، يجب إعدادتها عند التطبيق الأولى.

#### ٣٩) أرقام المقارنة

تم إعادة تويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ لتتناسب مع تويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ ولم ينتج عن إعادة التويب أي أثر على الخسارة وحقوق الملكية لسنة ٢٠٢٠.

#### ٤٠) أثر انتشار فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) على المجموعة

تأثر الاقتصاد العالمي بتفشي فيروس كورونا والذي أدى إلى اضطراب جوهري في الاقتصاد العالمي ومختلف قطاعات الأعمال. وبالتالي انعكس ذلك على معظم القطاعات والتي تأثرت بتعليق أنشطة الأعمال والحجر الصحي الموسع الذي تم فرضه بالإضافة إلى تأثير إجراءات حكومية أخرى اتخذت لمكافحة الفيروس. كان لتفشي هذا الوباء أثر مباشر على أنشطة وأعمال نادي ديوتز السياحي وعلى القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

لقد أخذت الإدارة خلال عام ٢٠٢١ بعين الاعتبار التأثيرات المحتملة للتقلبات الاقتصادية الحالية عند تحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية وغير المالية. وهي تمثل أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات القابلة للملاحظة. ومع ذلك تبقى الأسواق متقلبة وتظل المبالغ المسجلة حساسة لتقلبات السوق.



DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2021

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONTENTS

---

	<u>Page</u>
Independent auditor's report	5-3
Consolidated statement of financial position	6
Consolidated statement of income	7
Consolidated statement of other comprehensive income	8
Consolidated statement of changes in equity	9
Consolidated statement of cash flows	10
Notes to the consolidated financial statements	32-11

RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.  
P.O. BOX 963699  
Amman 11196 Jordan

T +962 6 567 3001  
F +962 6 567 7706

[www.rsm.jo](http://www.rsm.jo)

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**TO THE SHAREHOLDERS  
DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
AMMAN, JORDAN**

### **Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of the Deera Investment and Real Estate Development Group, which comprise the consolidated statement of the financial position as of 31 December 2021, the consolidated statement of income and the consolidated statement of other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Deera Investment and Real Estate Development Group as of 31 December 2021, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

### **Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated financial statements section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the other ethical requirements in Jordan that are relevant to our audit of the Group financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities.

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

### **Emphasis of matters**

- As stated in Note (2) the financial statements of Subsidiaries Companies, were audited by other auditor as of 31 December 2021, expressed an unqualified opinion on those statements.
- As stated in Note (2), the bank interest of Amman Development Company transferred to Al Deera Investment and Real Estate Development Company which amounted 859 583 JD as of 31 December 2021 (2020: 939 919 JD).
- As stated in Note (13) there are apartments and lands were sold during 2018, 2020 and 2021 under a legal authorization documented to Ministry of Justice, amounted 580 491 JD. The management realized the revenue due to the management's conviction that all material risks are transferred to the buyer.
- As stated in Note (13), the lands held for sale includes the cost of lands purchased during the year amounted 2 061 627 JD, these lands have not yet been transferred to the group in the Department of Lands & Survey, which represents a part of the lands transferred from Al Sheraa Real Estate Development and Investments company under the exchanged asset agreement which mentioned in Note (6).

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

### Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters:

### Evaluating Investment Properties and Lands

Investments in lands represent of the Groups' assets. Moreover, the Group should re-evaluate its properties when preparing the consolidated financial statements to determine their fair value and reflect the impact of any impairment in value in the statement of income, in line with the requirements of the International Financial Reporting Standards. Accordingly, the Group relies on independent real estate experts to determine the fair value of those investments and reflect any impairment in their value in the consolidated statement of income for that period. Consequently, fair value estimation of these assets was significant to our audit.

### Scope of Audit to Address Risks

The followed audit procedures included understanding the procedures applied by the Group in evaluating investment property, testing the implemented internal control procedures, evaluating the reasonableness of the judgments based on the evaluation of the real estate experts, calculating the average fair value of those evaluations, recording any impairment in their value in the consolidated statement of income, if any, and reviewing the appropriateness of the disclosure on the fair value of investment property.

### Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises of the information stated in the Annual Report and does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report. Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information when it becomes available to us and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

### Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

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

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

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group financial reporting process.

### Auditor's Responsibilities for the Audit of the consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if they, individually or in the aggregate, could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

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

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

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any material deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current year and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law and regulations preclude public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

#### Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Deera Investment and Real Estate Development Group maintains proper accounting records, duly organized and in line with the accompanying consolidated financial statements, and we recommend that they be approved by the General Assembly shareholders.

Amman – Jordan  
14 March 2022

Adel Ayyoub  
License No. 499



DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
31 DECEMBER 2021

Assets	Notes	2021 JD	2020 JD	Notes	2021 JD	2020 JD
<b>Non - Current Assets</b>						
Property, plant and equipment	3	20 564 695	20 429 664	Equity and Liabilities		
Intangible assets	4	82 500	82 500	Equity		
Projects under construction	5	17 016 523	17 329 736	Share capital	40 000 000	40 000 000
Investment in associates	6	-	15 346 993	Share premium	16 400 000	16 400 000
Investment properties	7	8 254 400	8 254 400	Statutory reserve	2 724 500	2 713 643
Assets held under capital lease	8	16 461 954	6 087 808	Voluntary reserve	175 157	175 157
Right of use assets	9	-	23 836	Fair value reserve	(566 386)	(612 161)
Financial assets at fair value	10	423 151	377 376	Accumulated losses	(5 995 197)	(2 946 990)
Long-term notes receivable	11	228 342	576 473	<b>Total Group shareholders</b>	<b>52 738 074</b>	<b>55 729 649</b>
Long-term checks under collection	12	28 500	20 240	Non-controlling interest	923 805	1 100 889
<b>Total Non - Current Assets</b>		<b>63 060 065</b>	<b>68 529 026</b>	<b>Total Equity</b>	<b>53 661 879</b>	<b>56 830 538</b>
<b>Current Assets</b>				<b>Non - Current Liabilities</b>		
Lands held for sale	13	16 557 350	16 840 965	Long-term loan	12 826 826	11 359 190
Inventory	14	430 792	244 640	Long-term murabaha financing facility	613 230	1 355 865
Other debit balances	15	3 777 436	1 417 825	Long-term capital lease obligations	7 817 034	721 688
Due from related parties	35	54 365	5 000	Long-term due to related parties	-	6 026 251
Accounts receivable	16	608 870	324 822	Long-term postdated checks	63 879	12 655
Short-term notes receivable	11	243 803	318 930	Long-term lease liability	-	7 643
Short-term checks under collection	12	201 902	45 419	<b>Total Non - Current Liabilities</b>	<b>21 320 969</b>	<b>19 483 292</b>
Cash and cash equivalents	17	37 611	265 903	<b>Current Liabilities</b>		
<b>Total Current Assets</b>		<b>21 912 129</b>	<b>19 463 504</b>	<b>Non - Current Liabilities</b>		
<b>Total Assets</b>		<b>84 972 194</b>	<b>87 992 530</b>	Short-term loan	2 516 480	2 511 533
				Short-term murabaha financing facility	895 387	925 568
				Short-term capital lease obligations	1 168 992	241 084
				Short-term due to related parties	-	2 385 845
				Provision for income tax	167 920	3 638
				Other credit balances	1 452 045	2 011 702
				Accounts payable	1 743 099	2 106 250
				Advance payments in land held for sale	282 033	2 009
				Short-term lease liability	-	17 138
				Bank overdraft	767 401	901 786
				Short-term postdated checks	995 989	572 147
				<b>Total Current Liabilities</b>	<b>9 989 346</b>	<b>11 678 700</b>
				<b>Total Liabilities</b>	<b>31 310 315</b>	<b>31 161 992</b>
				<b>Total Equity and Liabilities</b>	<b>84 972 194</b>	<b>87 992 530</b>

The accompanying notes from 1 to 40 are an integral part of these consolidated financial statements

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME  
31 DECEMBER 2021

		2021	2020
	Notes	JD	JD
Operating revenue	25	5 956 714	4 296 139
Operating expenses	25	(6 120 401)	(4 728 598)
<b>Gross loss</b>	25	<b>(163 687)</b>	<b>(432 459)</b>
Administrative expenses	26	(1 016 063)	(1 116 505)
Selling and marketing expenses	27	(33 936)	(19 663)
Financing costs		(1 029 142)	(1 006 083)
Group's share of associates	6	-	(30 616)
Right of use asset depreciation	9	(7 946)	(15 891)
Lease liability interests	9	(330)	(3 099)
Provision for impairment lands held for sale	13	-	(22 072)
Returned from provision	13	16 766	-
Arbitration case expenses		-	(40 251)
Assets exchanged losses	28	(715 391)	-
Other revenues and expenses, net	29	(100 423)	20 580
<b>Loss for the year before taxes</b>		<b>(3 050 152)</b>	<b>(2 666 059)</b>
Income tax and national contribution		(164 282)	-
<b>Loss for the year after taxes</b>		<b>(3 214 434)</b>	<b>(2 666 059)</b>
<b>Attributable to:</b>			
Group shareholders		(3 037 350)	(2 349 851)
Non-controlling interest		(177 084)	(316 208)
		<b>(3 214 434)</b>	<b>(2 666 059)</b>
<b>Basic and diluted loss for the year per share</b>	30	<b>(0.076)</b>	<b>(0.059)</b>

The accompanying notes from 1 to 40 are an integral part of these consolidated financial statements

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONSOLIDATED STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
31 DECEMBER 2021

	2021 JD	2020 JD
<b>Loss for the year</b>	<b>(3 214 434)</b>	<b>(2 666 059)</b>
<b>Other comprehensive income items:</b>		
Change in fair value of financial assets	45 775	37 904
Loss from sale of financial assets at fair value through other comprehensive income	-	(113 060)
<b>Total Loss and other comprehensive income for the year</b>	<b>(3 168 659)</b>	<b>(2 741 215)</b>
<b>Attributable to:</b>		
Group shareholders	(2 991 575)	(2 425 007)
Non-controlling interest	(177 084)	(316 208)
	<b>(3 168 659)</b>	<b>(2 741 215)</b>

The accompanying notes from 1 to 40 are an integral part of these consolidated financial statements

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY  
31 DECEMBER 2021

	Share capital JD	Share premium JD	Statutory reserve JD	Voluntary reserve JD	Fair value reserve JD	Accumulated losses JD	Group shareholders JD	Non- controlling interest JD	Total JD
<b>31 DECEMBER 2019</b>	40 000 000	16 400 000	2 713 643	175 157	(525 495)	(608 649)	58 154 656	1 417 097	59 571 753
Loss for the year	-	-	-	-	-	(2 349 851)	(2 349 851)	(316 208)	(2 666 059)
Change in fair value reserve	-	-	-	-	37 904	-	37 904	-	37 904
Loss from sale of financial assets	-	-	-	-	-	(113 060)	(113 060)	-	(113 060)
Transferred from fair value reserve	-	-	-	-	(124 570)	124 570	-	-	-
<b>31 DECEMBER 2020</b>	40 000 000	16 400 000	2 713 643	175 157	(612 161)	(2 946 990)	55 729 649	1 100 889	56 830 538
Loss for the year	-	-	-	-	-	(3 037 350)	(3 037 350)	(177 084)	(3 214 434)
Change in fair value reserve	-	-	-	-	45 775	-	45 775	-	45 775
Transfers	-	-	10 857	-	-	(10 857)	-	-	-
<b>31 DECEMBER 2021</b>	40 000 000	16 400 000	2 724 500	175 157	(566 386)	(5 995 197)	52 738 074	923 805	53 661 879

The accompanying notes from 1 to 40 are an integral part of these consolidated financial statements

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS  
31 DECEMBER 2021

		2021	2020
	Notes	JD	JD
<b>Operating activities</b>			
Loss for the year before taxes		(3 050 152)	(2 666 059)
<b>Adjustments for:</b>			
Depreciation	3	646 003	626 618
loss from sale of property, plant and equipment		-	(247)
Group's share of associates	6	-	30 616
Provision for impairment lands held for sale	13	-	22 072
Returned from provision	13	(16 766)	-
Financing costs		1 029 142	1 006 083
Right of use asset depreciation	9	7 946	15 891
Lease liability interests	9	330	3 099
Assets exchanged losses		715 391	-
<b>Changes in operating assets and liabilities</b>			
Additions on lands held for sale	13	(13 862)	(130 114)
Lands held for sale	13	1 337 740	1 209 739
Other debit balances		(1 605 653)	(451 422)
Inventory		(186 152)	(8 102)
Accounts receivable		(284 048)	(56 593)
Checks under collection		(164 743)	101 494
Notes receivable		423 258	493 437
Other credit balances		(130 251)	667 811
Advance payments in lands held for sale		280 024	(105 737)
Accounts payable		(365 662)	(173 309)
<b>Net cash from operating activities</b>		<b>(1 377 455)</b>	<b>585 277</b>
<b>Investing activities</b>			
Investment in associate		(174 568)	-
Property, plant and equipment	3	(359 034)	(4 950)
Sale of property, plant and equipment		-	1 592
Projects under constructions	5	(108 787)	(532 496)
Assets held under capital lease		129 717	826
Financial assets at fair value through comprehensive income		-	433 632
<b>Net cash used in investing activities</b>		<b>(512 672)</b>	<b>(101 396)</b>
<b>Financing activities</b>			
Murabaha financing facility		(772 816)	(297 449)
Loans		1 472 583	458 640
Bank overdraft		(134 385)	115 587
Capital lease obligations		8 023 254	(133 782)
Due related parties		(6 363 504)	194 676
Postdated checks		475 066	430 757
Lease liability payments	9	(9 221)	(18 540)
Paid financing costs		(1 029 142)	(1 006 083)
<b>Net cash used in financing activities</b>		<b>1 661 835</b>	<b>(256 194)</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>		<b>(228 292)</b>	<b>227 687</b>
Cash and cash equivalents at beginning of the year	17	265 903	38 216
<b>Cash and cash equivalents at ending of the year</b>	17	<b>37 611</b>	<b>265 903</b>

The accompanying notes from 1 to 40 are an integral part of these consolidated financial statements

**1) General**

The Company was registered at the Ministry of Industry and Trade as a Jordanian public shareholding company under No. (410) on 8 June 2006. The company's share capital is JD 40 000 000.

The Group main activities are acquired and sell properties, Land development, construction of commercial and residential buildings, and other related activities.

The accompanying consolidated financial statements of the group are consolidated with the financial statements of Al Sheraa Real Estate Development and Investments Company, which owns 39.7% of Al Deera Investment and Real Estate Development Company as of 31 December 2021.

The accompanying consolidated financial statement was approved by the Board of Directors in its meeting on 14 March 2022.

**2) Changes In Accounting Policies**

The accounting policies adopted in the preparation of the financial statements are consistent with those used in the preparation of the financial statements for the year ended 31 December 2020, except for the adoption of the following new standards effective as of 1 January 2021:

**Interest Rate Benchmark Reform-Phase 2: Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS4 and IFRS 16**

The amendments provide temporary reliefs which address the financial reporting effects when an interbank offered rate (IBOR) is replaced with an alternative nearly risk-free interest rate (RFR). The amendments include the following practical expedients:

- To require contractual changes, or changes to cash flows that are directly required by the reform, to be treated as changes to a floating interest rate, equivalent to a movement in a market rate of interest.
- To permit changes required by IBOR reform to be made to hedge designations and hedge documentation without the hedging relationship being discontinued,
- To provide temporary relief to entities from having to meet the separately identifiable requirement when an RFR instrument is designated as a hedge of a risk component.

**Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 Amendments to IFRS 16**

These amendments have no impact on the financial statements of the Group.

**Basis of preparation of the consolidated financial statements**

The accompanying consolidated financial statements are prepared in accordance with International Financial Reporting Standards issued by the International Accounting Standards Board and the Interpretations issued by the International Financial Reporting Interpretations Committee.

The consolidated financial statements are prepared in accordance with the historical cost principle, except for certain financial assets and financial liabilities which are stated at fair value as of the date of the consolidated financial statements.

The consolidated financial statements are presented in Jordanian Dinars, which is the functional currency of the Group.

**DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 DECEMBER 2021**

**Principles of consolidation**

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the Company using consistent accounting policies. All balances, transactions, income, and expenses between the Company and its subsidiaries are eliminated.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continue to be consolidated until the date that such control ceases.

The results of operations of the subsidiaries are consolidated in the income statements from the acquisition date, which is the date on which control over subsidiaries is transferred to the Company. The results of operation of the disposed subsidiaries are consolidated in the income statement to the disposal date, which is the date on which the Company loses control over the subsidiaries.

The following subsidiaries have been consolidated:

	Share capital		Nature of Activity	Percentage of ownership	
	2021	2020		2021	2020
Amman Development for Tourism and Industrial Investment*	7 329 148	7 329 146	Tourism	%76	%76
Al Deera Tower Investment and Real Estate Development	5 348 238	5 348 238	Real estate	%100	%100
Al Itlalah Investment and Real Estate Development	5 340 384	5 340 384	Real estate	%100	%100
Awtad For Contracting Construction	325 000	325 000	Constructions	%100	%100
Al Qaws Electronics and Real Estate Investment	100 000	100 000	Real estate	%100	%100
Al Zanbq Investment and Real Estate Development	10 000	10 000	Real estate	%100	%100
Al Samq Investment and Real Estate Development	10 000	10 000	Real estate	%100	%100
Al Saqi Investment and Real Estate Development	10 000	10 000	Real estate	%100	%100
Al Nasaem Investment and Real Estate Development	10 000	10 000	Real estate	%100	%100

**\* Amman Development for Tourism and Industrial Investment**

On 11 January 2022, Al Deera Investment and Real Estate Development Company increased his ownership to be 100% of the capital of the Amman Development for Tourism and Industrial Investments Company, in accordance with the decision of the extraordinary general assembly held on 16 December 2021, this event is considered to be one of the events occurring after the period of the group's consolidated financial statements that do not require adjustments, and the disclosure was made in accordance with the requirements of the IFRS. As well as agreeing to pay the debts of the partner's account Antarctica company as mentioned in note No. (35).

The transferred interest from Amman Development Company to Al Deera Investment and Real Estate Development company amount 859 583JD as of 31 December 2021 (2020: 939 919 JD).

**Segment reporting**

Business segments represent distinguishable components of the Group that are engaged in providing products or services which are subject to risks and rewards that are different from those of other segments and are measured based on the reports sent to the chief operating decision maker.

Geographical segments are associated to products and services provided within a particular economic environment, which are subject to risks and rewards that are different from those of other economic environments.

#### **Property, plant and equipment**

Property and equipment are stated at cost net of accumulated depreciation and any impairment loss in its value. Moreover Property and Equipment (except for land) are depreciated according to the straight-line method over the estimated useful lives when ready for use of these assets using the following annual rates:

	%
Machinery and equipment	15
Solar system project	2
Buildings	2
Playgrounds & Pools	10
Computers & Software	20 - 35
Decorations	9
Tools	10
Tools and kitchen supplies	20
Furniture	10 - 15
Vehicles	15
Caravans	10

When the carrying amount of property and equipment exceeds their recoverable value, assets are written down and impairment loss is recorded in the consolidated statement of income.

- The useful lives of property and equipment are reviewed at the end of each year, in case the expected useful life is different from what was determined before the change in estimate is recorded in the following years being a change in estimates.
- Property and equipment are derecognized when disposed or when there is no expected future benefit from their use.

#### **Intangible assets**

Intangible assets, which have definite useful lives, are amortized over their useful lives. Amortization is recognized in the consolidated statement of comprehensive income; however, intangible assets without definite useful lives should not be amortized and are required to be tested for impairment as of the date the consolidated financial statement. Impairment loss shall be recognized in the consolidated statement of comprehensive income.

#### **Projects under construction**

Projects in progress are stated at cost, which represents cost of constructions, equipment and direct costs. Projects in progress are not depreciated until they become ready for use where it is transferred to property and equipment or investment properties.

#### **Construction contracts**

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs are recognized by reference to the stage of completion of the contract activity at the statement of financial position date, measured based on the proportion of contract costs incurred for work performed to date including the project office expenses relative to the estimated total contract costs, except where this would not be representative of the stage of completion. Variations in contract work, claims and incentive payments are included to the extent that they have been agreed on with the employer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognized to the extent of contract costs incurred that it is probable will be recoverable. Contract costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred.

When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss is recognized as an expense immediately, in the consolidated statement of income.

#### **Investment in Associate**

Associate is those in which the Group exerts significant influence over the financial and operating policy decisions, and in which the Group holds between 20% and 50% of the voting rights.

Investment in associated Group is accounted for according to the equity method.

Transactions and balances between the Group up and the associate is eliminated to the extent of the Group's ownership in the associate.

**Investment properties**

Investment properties are stated at cost net of accumulated depreciation and any impairment in their value and are disclosed their fair value. Furthermore, these Investments are depreciated based on their useful lives at an annual rate of 2%. Any impairment in their value is taken to the consolidated statement of Income and other comprehensive Income, while operating revenues and expenses relating to this investment are recognized in the consolidated statement of Income and other comprehensive Income.

If the fair value of the Investments for which an Impairment provision has been taken in the previous periods increases, the previously recorded are recovered impairment losses at no more than their cost.

**Financial assets at fair value through other comprehensive Income**

These financial assets represent the investments in equity instruments held for the long term.

These financial assets are recognized at fair value plus transaction costs at purchase date and are subsequently measured at fair value in the consolidated statement of comprehensive income and within owner's equity including the changes in fair value resulting from translation of non-monetary assets stated in foreign currency. Gain or loss from the sale of these investments or part of them should be recognized in the consolidated statement of comprehensive income and within owner's equity and the balance of the revaluation reserve for these assets should be transferred directly to the retained earnings not to the consolidated statement of income.

Dividends are recorded in the consolidated statement of Income.

**Assets held for sale**

Assets held for sale are measured at the lower of cost and net realizable value.

Assets held for sale costs comprise all costs of conversion and other costs incurred to acquire the assets by the Group. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

**Accounts Receivable**

Accounts receivable are stated at net realizable value after deducting a provision for expected credit loss.

A provision for expected credit loss is booked when there is objective evidence that the Group will not be able to recover whole or part of the due amounts at the end of the year. When the Group collects previously written-off debts, it recognizes the collected amounts in other revenues in the consolidated statement of income and comprehensive Income. Furthermore, revenue and commission from expected credit loss are suspended and recognized as revenue upon collection.

Moreover, debts are written-off when they become uncollectible are derecognized

**Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash on, and balances at banks and deposits at banks maturing within three months, less bank overdrafts and restricted balances.

**Related parties**

Transactions with related parties represent transfer of resources, services, or obligations between related parties. Terms and conditions relating to related party transactions are approved by management.

**Loans**

All term loans are initially recognized at the fair value of the consideration received less directly attributable transaction costs. After initial recognition, interest bearing loans and bonds are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

**Borrowing costs**

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

#### **Income Taxes and National Contribution**

Income tax expenses represent current and deferred taxes for the year.

Income tax expense is measured based on taxable income. Taxable income differs from income reported in the consolidated financial statements, as the latter includes non-taxable revenue, tax expenses not deductible in the current year but deductible in subsequent years, accumulated losses approved by tax authorities and items not accepted for tax purposes or subject to tax.

Taxes are calculated based on the enacted tax rates according to the prevailing laws, regulations and instructions of The Hashemite Kingdom of Jordan.

Deferred taxes are Taxes expected to be incurred or recovered as a result of temporary timing differences between the value of the assets and liabilities in the financial statements and their respective tax basis. Deferred taxes are calculated based on the liability method, and according to the rates expected to be enacted when it is anticipated that the liability will be settled or when tax assets are recognized.

#### **Accounts Payable and Accruals**

Liabilities are recognized for amounts to be paid in the future for goods or services received, whether billed by the supplier or not.

#### **Offsetting**

Financial assets and financial liabilities are offset, the net amount is presented in the consolidated statement of financial position only when there is a legal right to offset the recognized amounts, and the Group intends to either settle them on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

#### **Provisions**

Provisions are recognized when the Group has an obligation as of the date of the consolidated financial statements as a result of past events, the obligation is likely to be settled, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

#### **Provision for employees' end-of-service indemnity**

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

#### **Recognition of Financial Assets Date**

Purchases and sales of financial assets are recognized on the trading date (which is the date on which the Group commits itself to purchase or sell the asset ).

#### **Impairment in Financial Assets**

The Group reviews the value of financial assets on the date of the consolidated statement of financial position in order to determine if there are any indications of impairment in their value individually or in the form of a portfolio, in case such indications exist the recoverable value is estimated so as to determine the impairment loss.

Impairment is determined as follows:

- The impairment in the financial assets recorded at amortized cost is determined on the basis of the present value of the expected cash flows discounted at the original interest rate.
- The impairment in the financial assets at cost is determined by the difference between book value and the present value of the expected future cash flows discounted in effective market price on any other similar financial assets.
- Impairment is recorded in the consolidated statement of income as does any surplus that occurs in subsequent years that is due to a previous impairment of the financial assets in the consolidated statement of income.

#### **Fair Value**

Fair value represents the closing market price (Assets Purchasing / Liabilities Selling) of financial assets and derivatives on the date of the consolidated financial statements.

In case declared market, prices do not exist active trading of some financial assets and derivatives is not available or the market is inactive fair value is estimated by one of several methods including the following:

- Comparison with the fair value of another financial asset with similar terms and conditions.
- Analysis of the present value of expected future cash flows for similar instruments.
- Adoption of the option pricing models.
- Evaluation of long-term assets and liabilities that bear no interest through discounting cash flows and amortizing premium / discount using the effective interest rate method within interest revenue / expense in the consolidated statement of income.

The valuation methods aim to provide a fair value reflecting the market's expectations taking into consideration the market expected risks and expected benefits when the value of the financial assets. When the financial assets fair value can't be reliably measured, they are stated at cost less any impairment.

#### **Revenue Recognition and Expenses Realization**

Revenue is recognized when contracts are signed and handing over the lands and apartments to the buyer and all the following conditions are satisfied:

The entity has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the Goods, the entity retains regardless continuing administrative involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold, the amount of revenue can be measured reliably, and it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity.

The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Project income is recognized on a percentage-of-completion basis Moreover plus a percentage of cost, in particular with respect to the timing of recognition of profit and the amount of recognized profit.

Dividend revenue from investments is recognized when the shareholder's right to receive payment is established.

Expenses are recognized on an accrual basis.

#### **Foreign Currency**

Transactions in foreign currencies during the year are recorded at the exchange rates prevailing at the date of the transaction.

Financial assets and financial liabilities denominated in foreign currencies are translated at the average exchange rates prevailing on the balance sheet date and declared by the Central Bank of Jordan.

#### **Earnings per share**

The Group presents basic and diluted earnings per share (EPS) data for its ordinary shares. Basic EPS is calculated by dividing the profit or loss attributable to ordinary shareholders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year. Diluted EPS is determined by adjusting the profit or loss attributable to ordinary shareholders and the weighted average number of ordinary shares outstanding, for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

#### **Accounting estimates**

Preparation of the consolidated financial statements and the application of the accounting policies requires the management to perform assessments and assumptions that affect the amounts of financial assets, financial liabilities, and fair value reserve and to disclose contingent liabilities. Moreover, these assessments and assumptions affect revenues, expenses, provisions, and changes in the fair value shown in the consolidated statement of other comprehensive income and owners' equity. In particular, this requires the Group management to issue significant judgments and assumptions to assess future cash flow amounts and their timing. Moreover, the said assessments are necessarily based on assumptions and factors with varying degrees of consideration and uncertainty. In addition, actual results may differ from assessments due to the changes resulting from the conditions and circumstances of those assessments in the future.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2021

3) Property, plant and equipment

	Cost 2020	Additions	Transferred from projects under construction	Cost 2021	Accumulated depreciation 2020	Depreciation	Accumulated depreciation 2021	Book Value 2021	Book Value 2020
Lands	10 072 349	-	-	10 072 349	-	-	-	10 072 349	10 072 349
Solar system project	-	337 930	422 000	759 930	-	15 198	15 198	744 732	-
Machinery & equipment	94 905	3 970	-	98 875	68 554	11 346	79 900	18 975	26 351
Furniture	599 914	235	-	600 149	301 990	68 472	370 462	229 687	297 924
Vehicles	138 659	11 250	-	149 909	69 894	19 202	89 096	60 813	68 765
Caravans	33 712	2 200	-	35 912	10 889	1 438	12 327	23 585	22 823
Buildings	7 197 807	3 449	-	7 201 256	345 402	143 956	489 358	6 711 898	6 852 405
Playgrounds & Pools	709 074	-	-	709 074	61 161	14 183	75 344	633 730	647 913
Tools and kitchen supplies	94 466	-	-	94 466	15 347	13 698	29 045	65 421	79 119
Computers & Software	227 049	-	-	227 049	117 092	45 410	162 502	64 547	109 957
Decorations	1 229 068	-	-	1 229 068	150 047	49 162	199 209	1 029 859	1 079 021
Tools	1 759 586	-	-	1 759 586	586 549	263 938	850 487	909 099	1 173 037
<b>Total</b>	<b>22 156 589</b>	<b>359 034</b>	<b>422 000</b>	<b>22 937 623</b>	<b>1 726 925</b>	<b>646 003</b>	<b>2 372 928</b>	<b>20 564 695</b>	<b>20 429 664</b>

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2021

4) Intangible assets

	2021 JD	2020 JD
Trademarks	82 500	82 500

5) Projects under construction

	2021 JD	2020 JD
Lands	3 858 000	3 858 000
Construction costs	13 158 523	13 471 736
	<b>17 016 523</b>	<b>17 329 736</b>

The details of movement on Projects under construction as follows:

	2021 JD	2020 JD
Beginning balance	17 329 736	16 797 240
Additions	108 787	532 496
Transferred to Property, plant and equipment	(422 000)	-
<b>Ending balance</b>	<b>17 016 523</b>	<b>17 329 736</b>

This item almost represents the cost of land, the design of work construction, and other direct expenses to execution the commercial tower project of the Al Deera Tower Investment and Real Estate Development under a financing lease contract for a plot of land with Al Deera Investment and Real Estate Development Company on 4 September 2008.

The land and the project are mortgaged to the Jordan Islamic bank for the loan granted to al deera tower investment and real estate development.

The estimated cost to complete the projects is 1 378 347 JD, and it is expected to be completed during year 2022.

The fair value of the project has been assessed by two real state evaluators equivalents an average amount of 19 073 125 JD as of 31 December 2021 (2019: 18 765 825 JD).

6) Investment in associates

	Nature of Activity	Percentage of ownership		2021 JD	2020 JD
		2021	2020		
Al Deera Pearl	Real state	0%	%49	-	9 200 093
Rawabi Deera	Real state	0%	%49	-	6 146 900
				<b>-</b>	<b>15 346 993</b>

On 7 December 2020, Al Deera Investment and Real Estate and Development Company signed an agreement to exchange assets and concede its shares 49% of associate companies to Al-Kuwait Finance House Company / Jordan which own 51% of those companies, and acquisition plots of lands from Al Sherah Real Estate Development and Investments company, On 3 August 2021, Al Deera Investment and Real Estate and Development Company conceded its share of associate companies, the transfer of land ownership was completed during the year through Al Itlalah Investment and Real Estate Development (100% subsidiary), except of 3 plots of land, the value amounted to 2 061 627 JD.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2021

The following table shows the movements on the investments in associates:

	2021 JD
Beginning balance	15 346 993
Group's share of Al Deera Pearl capital decrease	(1 886 500)
Investment value at the date of conceding (Note 28)	13 460 493
Conceding of investment in associates	(13 460 493)
Ending balance	-

The following table illustrates the movement on the investments in associates during the last year:

	Beginning Balance JD	Group's share of associates JD	Ending Balance JD
<b>31 DECEMBER 2020</b>			
Al Deera Pearl Investment and Real Estate Development	9 218 101	(18 008)	9 200 093
Rawabi Deera Investment and Real Estate Development	6 159 508	(12 608)	6 146 900
	<u>15 377 609</u>	<u>(30 616)</u>	<u>15 346 993</u>

7) Investment properties

	2021 JD	2020 JD
Lands	<u>8 254 400</u>	<u>8 254 400</u>

8) Assets held under capital lease

	2021 JD	2020 JD
Lands	<u>16 461 954</u>	<u>6 087 808</u>

The details of movement on Assets held under capital lease as follows:

	2021 JD	2020 JD
Beginning balance	6 087 808	6 088 634
Additions and Capitalized financing expenses during the year	724 402	(826)
Assets held under capital lease during the year*	9 465 733	-
Transferred from lands held for sale**	1 038 130	-
Transferred to cost of sales	(854 119)	-
Ending balance	<u>16 461 954</u>	<u>6 087 808</u>

On 17 October 2019, Al Deera Investment and Real Estate Development Company signed land financial leasing contract with Safwa Islamic Bank to finance the purchase of the land plot no. (35) Abu Rukba Basin No. (23) of the territory of Al Salt, amount 1 100 000 JD.

\* This item represents part of the lands that were transferred to the group from Al Sheraa Real Estate Development and Investments under the asset exchange agreement referred to in Note No. (6), where the group leased these lands under finance lease contracts with Safwa Islamic Bank and as stated in Note No. (21).

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

The fair value of the rented lands has been assessed by two real state evaluators equivalents an average amount of 19 060 773 JD as of 31 December 2021 (2020: 7 207 300 JD).

9) Right of use Assets and Lease liability

	Right of use Assets JD	Lease liability JD
Beginning balance	23 836	24 781
Interest during the year	-	330
Paid during the year	-	(9 221)
Depreciation for the year	(7 946)	-
Disposals	(15 890)	(15 890)
Ending balance	-	-

10) Financial assets at fair value through other comprehensive income

	2021 JD	2020 JD
Quoted financial assets	360 088	314 313
Unquoted financial assets*	63 063	63 063
	<u>423 151</u>	<u>377 376</u>

\*This item represents the shares of companies that do not have market prices.

11) Notes receivable

	2021 JD	2020 JD
Past due impaired	1 766	5 969
1 – 3 months	59 671	67 438
4 – 6 months	63 138	77 961
7 – 9 months	58 160	83 781
10 – 12 months	61 068	83 781
From 1 to 2 years	140 763	310 779
From 2 to 3 years	68 865	171 307
From 3 to 4 years	18 714	75 601
From 4 to 5 years	-	18 786
	<u>472 145</u>	<u>895 403</u>

12) Checks under collection

	2021 JD	2020 JD
Past due impaired	145 000	-
1 – 3 months	26 402	20 860
4 – 6 months	15 500	11 527
7 – 9 months	7 500	6 516
10 – 12 months	7 500	6 516
From 1 to 2 years	23 000	15 240
From 2 to 3 years	5 500	5 000
	<u>230 402</u>	<u>65 659</u>

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2021

13) Lands held for sale

	2021 JD	2020 JD
Lands*	16 562 656	16 863 037
Provision for impairment	(5 306)	(22 072)
	<b>16 557 350</b>	<b>16 840 965</b>

\*There are 3 lands and 2 apartments were sold during years 2018,2020 and 2021 under a legal authorization documented to Ministry of Justice, amounted 580 491 JD. The management realized the revenue due to the management's conviction that all material risks are transferred to the buyer.

The details of movement on assets held for sale as follows:

	2021 JD	2020 JD
Beginning balance	16 863 037	16 390 945
Additions	13 862	130 114
Transferred to Assets held under capital lease	(1 038 130)	-
Transferred to cost of sales	(1 337 740)	(1 209 739)
Cost of lands purchased**	2 061 627	-
Transferred from investment properties	-	1 551 717
Ending balance	<b>16 562 656</b>	<b>16 863 037</b>

\*\* This item represents the cost of lands that were not transferred to the group in the Department of Lands & Survey by Al Sheraa Investment and Real Estate Development Company under the asset exchange agreement which mentioned in Note No. (6), the ownership of these lands will be transferred during the first quarter of 2022.

The fair value of the Lands held for sale has been assessed by two real state evaluators equivalent an average amount of 21 430 090 JD as of 31 December 2021 (2020: 27 233 625 JD).

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

	2021 JD	2020 JD
Beginning balance	22 072	-
Provision for impairment	-	22 072
Returned from provision	(16 766)	-
	<b>5 306</b>	<b>22 072</b>

14) Inventory

	2021 JD	2020 JD
Tools & equipment	211 986	219 529
Construction and Building Materials	218 806	25 111
	<b>430 792</b>	<b>244 640</b>

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2021

**15) Other debit balances**

	2021 JD	2020 JD
Advance payment to supplier	439 129	351 419
Other deposits	-	267 219
Refundable deposits	138 881	138 941
Commercial apartments	44 569	44 569
Retentions	479 091	470 170
Prepaid expenses	6 817	10 624
Income tax and national contribution deposits	768 042	14 515
Cash margin	1 833 731	-
Guarantees deposits	79 900	110 313
Staff receivable	8 229	9 995
Advance payments on investment	7 574	7 574
Others	11 214	37 055
Sales Tax deposits	4 828	-
	<b>3 822 005</b>	<b>1 462 394</b>
Provision for impairment	(44 569)	(44 569)
	<b>3 777 436</b>	<b>1 417 825</b>

**16) Accounts receivable**

	2021 JD	2020 JD
Dunes Club members	202 418	224 196
Jordanian Armed Forces	380 000	85 306
Other accounts receivable	26 452	15 320
	<b>608 870</b>	<b>324 822</b>

**17) Cash and cash equivalents**

	2021 JD	2020 JD
Currents account	36 238	249 344
Cash on hands	1 373	16 559
	<b>37 611</b>	<b>265 903</b>

**18) Equity**

**Share capital**

The authorized and share capital of the Company is 40 000 000 JD divided into 40 000 000 shares at 1 JD per share.

**Share premium**

This amount 16 400 000 JD represents the difference between the par value of the shares issued and their issue price at the date of issuance.

**Statutory reserve**

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

**Voluntary reserve**

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

19) Loan

	2021		2020	
	Maturing during the year	Maturing during more than a year	Maturing during the year	Maturing during more than a year
	JD	JD	JD	JD
Capital bank of Jordan	2 516 480	12 826 826	2 511 533	11 359 190

During the year 2017, Amman Development For Tourism and Industrial Investment Company granted loan by Capital Bank with an amount of JD 16 300 000, bearing an annual average interest rate between 6.5% per annum, without commission rate, to finance the purchase of the land plot No. (1200) in Al Ghabasha from the territory of southern Amman village of Al Yadouda along with the buildings constructed on it, as well as a Deera Investment And Real Estate Development guarantee, the loan contracts are repayable over 90 equal monthly installments each of JD 230 050, The first installment was due on 31 January 2018.

During the year 2021, Amman Development for Tourism and Industrial Investment Company granted loan by Capital Bank with an amount of JD 703 000 at an interest rate of 4.75% annually without commission, to finance the Solar system project on Dunes Club, as well as the Deera Investment and Real Estate Development guarantee. The loan is repayable over 78 monthly installments each of 9 000 JD, plus the interest.

20) Murabaha financing facility

	2021		2020	
	Maturing during the year	Maturing during more than a year	Maturing during the year	Maturing during more than a year
	JD	JD	JD	JD
Jordan Islamic Bank	413 562	173 938	357 617	467 800
Safwa Islamic Bank	481 825	439 292	567 951	888 065
	895 387	613 230	925 568	1 355 865

Al Deera Tower Investment and Real Estate Development was granted a Murabaha credit facilities 8 850 000 JD from Jordan Islamic Bank with a Murabaha rate of 6.8% per annual, the facilities term was 7 years including 2 years' grace period the land is mortgaged into favor of Jordan Islamic Bank. During the year 2017 the credit facilities was rescheduled to installment where the value of installment over 48 equal monthly installments each of 39 000 JD, the first installment was due on 28 February 2018 and the last installment due on 29 January 2022.

During the year 2017, Amman Development For Tourism and Industrial Investment Company granted Facilities by Safwa Islamic bank to finance the goods importation on the basis of open account, or Letter of credit, and or check under collection with an amount of 2 000 000 JD, In order to carry out the maintenance, operation and development of the Dunes Club project, each financing is due within the ceiling granted within 5 years, the Facilities are repayable over 10 equal semi-annual installments, these facilities are guaranteed by first-class mortgage amounted to 2 000 000 JD on the land plot No. (36) Abu Rukba Basin No. (23) of the territory of Al Salt, in addition to personal guarantee by Mr. Mohammed Yousuf Al Tarawneh, and Deera Investment And Real Estate Development Company guarantee.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2021

**21) Capital lease obligations**

	2021		2020	
	Maturing during the year	Maturing during more than a year	Maturing during the year	Maturing during more than a year
	JD	JD	JD	JD
Safwa Islamic Bank	1 168 992	7 817 034	241 084	721 688

On 17 October 2018 Al Deera Investment and Real Estate Development Company signed land financial leasing contract with Safwa Islamic Bank to finance the purchase of the land plot no. (35) Abu Rukba Baslin No. (23) of the territory of Al Salt, amount 1 100 000 JD for 5 years includes 6 months as a grace period.

During 2021, Al Italah Investment and Real Estate Development Company signed many lands financial leasing contracts with Safwa Islamic Bank to finance the purchase of many lands' plots, and Deera Investment and Real Estate Development Company guarantee.

**22) Income tax and national contribution**

	2021 JD	2020 JD
Beginning balance	3 638	3 638
Provision during the year	164 282	-
Ending balance	167 920	3 638

**23) Other credit balances**

	2021 JD	2020 JD
Accrued expenses	496 259	616 125
Unearned revenues	374 038	489 142
Other deposits	-	429 406
Contingent liabilities provision	130 000	130 000
Social security payable	197 661	114 288
Shareholders' deposits	79 993	90 543
Contractor retentions	115 242	43 749
Sales tax payable	-	23 503
Income tax payable	38 217	60 081
Service Charge	17 535	8 115
End-of-service indemnity provision	3 100	6 750
	<b>1 452 045</b>	<b>2 011 702</b>

**24) Accounts payable**

	2021 JD	2020 JD
Dunes club suppliers and contractors	420 941	419 699
Ministry of Public Works and Housing	299 687	704 335
Deera Towers suppliers and contractors	73 978	106 016
Deera company suppliers and contractors	21 869	50 137
Awtad company suppliers and contractors	82 394	4 922
Accounts Payable and Accruals for legal claim	821 141	821 141
Other suppliers and contractors	23 089	-
	<b>1 743 099</b>	<b>2 106 250</b>

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2021

25) Operating revenue and expenses

	Operating revenue JD	Operating expenses JD	Gross (Loss) profit JD
<b>31 DECEMBER 2021</b>			
Land sales	2 568 502	(2 346 642)	221 860
Real estate development projects	2 323 726	(2 379 517)	(55 791)
Amman Development company (Dunes Club)	1 064 486	(1 394 242)	(329 756)
	<b>5 956 714</b>	<b>(6 120 401)</b>	<b>(163 687)</b>
<b>31 DECEMBER 2020</b>			
Land sales	1 657 443	(1 226 699)	430 744
Real estate development projects	1 957 690	(1 888 466)	69 224
Amman Development company (Dunes Club)	681 006	(1 613 433)	(932 427)
	<b>4 296 139</b>	<b>(4 728 598)</b>	<b>(432 459)</b>

26) Administrative expenses

	2021 JD	2020 JD
Salaries, wages, and other benefits	583 102	625 957
Licenses and fees	108 303	104 994
Board of Directors' transportation allowances	48 518	62 920
Professional fees	41 199	44 401
Advertising	1 207	14 008
Rent	32 761	28 140
Lawyer fees	29 846	31 729
Depreciation	31 665	32 741
Cleaning and hospitality	4 145	3 229
Stationery and printing	5 368	6 023
Banks commissions	5 536	2 851
Electricity and Water	6 722	6 515
Traveling	38 128	32 942
Postage, telecommunication, and internet	7 516	11 253
Others	30 945	18 020
Donations	2 329	60 543
Maintenance	12 069	4 271
Cars expenses	2 671	5 074
Commissions and discounts	11 843	13 792
Prior years tax expenses	-	1 548
Land's assessment	12 190	5 554
	<b>1 016 063</b>	<b>1 116 505</b>

27) Selling and marketing expenses

	2021 JD	2020 JD
Salaries and wages	23 077	12 711
Social security	2 695	1 381
Advertising	2 513	1 913
Promotional activities	5 563	3 653
Others	88	5
	<b>33 936</b>	<b>19 663</b>

**28) Assets exchange losses**

The net realized losses from assets exchange agreement mentioned in note (6) amounted to 715 391 JD.

	2021 JD	2020 JD
Conceding of investment in associates (note 6)	(13 460 493)	-
The fair value of the land acquired by the group	11 527 360	-
The net impact of settlements to complete the conceding	1 217 742	-
	<b>(715 391)</b>	<b>-</b>

**29) Other revenues**

	2021 JD	2020 JD
Others	(100 423)	20 333
Gains from sale of property, plant and equipment	-	247
	<b>(100 423)</b>	<b>20 580</b>

**30) Basic and diluted loss per share**

	2021 JD	2020 JD
Loss for the year Attributable to Group shareholders	(3 037 350)	(2 349 851)
Weighted average number of outstanding shares	40 000 000	40 000 000
	<b>(0.076)</b>	<b>(0.059)</b>

**31) Risk management**

**Interest rate risk**

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

The Group also manages its Interest rate risk regularly by evaluating the different alternatives such as funding and renewing current positions and alternative funding.

**Currency risks**

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

**Credit risk**

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

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2021

The carrying amount of the financial assets represents the maximum credit exposure. The maximum exposure to credit risk at the reporting date was as follows:

	2021 JD	2020 JD
Cash at banks	36 238	249 344
Checks under collection	230 402	65 659
Notes receivable	472 145	895 403
Accounts receivable	608 870	324 822
Due from related parties	54 365	5 000
Other debit balances	3 770 619	1 407 201
	<b>5 172 639</b>	<b>2 947 429</b>

**Liquidity risk**

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

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

The following are the contracted maturities of financial liabilities:

	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD	Total JD
<b>31 DECEMBER 2021</b>			
Bank overdraft	767 401	-	767 401
Postdated checks	995 989	63 879	1 059 868
Accounts payable	1 743 099	-	1 743 099
Other credit balances	1 078 007	-	1 078 007
Provision for income tax	167 920	-	167 920
Capital lease obligations	1 168 992	7 817 034	8 986 026
Murabaha financing facility	895 387	613 230	1 508 617
Loans	2 516 480	12 826 826	15 343 306
	<b>9 333 275</b>	<b>21 320 969</b>	<b>30 654 244</b>
<b>31 DECEMBER 2020</b>			
Bank overdraft	901 786	-	901 786
Postdated checks	572 147	12 655	584 802
Accounts payable	2 106 250	-	2 106 250
Other credit balances	1 522 560	-	1 522 560
Provision for income tax	3 638	-	3 638
Lease liability	17 138	7 643	24 781
Due to related parties	2 385 845	6 026 251	8 412 096
Capital lease obligations	241 084	721 688	962 772
Murabaha financing facility	925 568	1 355 865	2 281 433
Loans	2 511 533	11 359 190	13 870 723
	<b>11 187 549</b>	<b>19 483 292</b>	<b>30 670 841</b>

### 32) Segmental Information

#### A. Information on the Group's Operating Segments

##### Segmental information for the basic sectors:

For management purposes, the Group is organized into one major business segment:

Investment properties: Principally trading and renting properties and land owned by the Group.

#### B. Information on Geographical Distribution:

This note represents the geographical distribution of the Group operations. Moreover, the Group conducts its operations mainly in the Kingdom, representing local operations.

	Investment Properties JD	Constructions JD	Tourism Investments JD	Total JD
<b>31 DECEMBER 2021</b>				
Foreign segment revenues	221 860	(55 791)	(329 756)	(163 687)
Administrative expenses	(672 109)	(89 286)	(254 668)	(1 016 063)
Selling and marketing expenses	-	-	(33 936)	(33 936)
Financing costs	(1 008 078)	-	(21 064)	(1 029 142)
Assets exchanged losses	(715 391)	-	-	(715 391)
Returned from provision	16 766	-	-	16 766
Right of use asset depreciation	-	(7 946)	-	(7 946)
Lease liability interest	-	(330)	-	(330)
Other revenues	7 002	9 385	(116 810)	(100 423)
<b>Segment losses before income taxes</b>	<b>(2 149 950)</b>	<b>(143 968)</b>	<b>(756 234)</b>	<b>(3 050 152)</b>
Income tax and national contribution	(164 282)	-	-	(164 282)
<b>Segment losses</b>	<b>(2 314 232)</b>	<b>(143 968)</b>	<b>(756 234)</b>	<b>(3 214 434)</b>
 Total Segment assets	 54 731 796	 913 984	 29 326 414	 84 972 194
Total segment liabilities	13 221 720	619 787	17 468 808	31 310 315
Capital expenditures	104 398	2 494	360 929	467 821
	Investment Properties JD	Constructions JD	Tourism Investments JD	Total JD
<b>31 DECEMBER 2020</b>				
Foreign segment revenues	430 744	69 224	(932 427)	(432 459)
Administrative expenses	(610 236)	(105 991)	(400 278)	(1 116 505)
Selling and marketing expenses	-	-	(19 663)	(19 663)
Financing costs	(1 006 083)	-	-	(1 006 083)
Group's share of associates	(30 616)	-	-	(30 616)
Arbitration case expenses	(22 072)	-	-	(22 072)
Provision for contingent liabilities	(40 251)	-	-	(40 251)
Right of use asset depreciation	-	(15 891)	-	(15 891)
Lease liability interest	-	(3 099)	-	(3 099)
Other revenues	1 182	2 948	16 450	20 580
<b>Segment losses</b>	<b>(1 277 332)</b>	<b>(52 809)</b>	<b>(1 335 918)</b>	<b>(2 666 059)</b>
 Total Segment assets	 57 050 039	 1 297 804	 29 644 687	 87 992 530
Investment in associates	15 346 993	-	-	15 346 993
Total segment liabilities	5 785 160	1 220 066	24 156 766	31 161 992
Capital expenditures	114 681	27 580	485 118	627 379

### 33) Fair Value of Financial Instruments

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities.

Financial assets consist of cash and cash equivalent, checks under collection, notes receivable, accounts receivable, due from related parties, and some other debit balances.

Financial liabilities consist of bank overdraft, postdated checks, accounts payable, and advance payments in assets held for sale, other credit balances, provision for income tax, due to related parties, capital lease obligations, and murabaha financing facility.

The fair values of financial instruments are not materially different from their carrying values.

### 34) Fair value levels

The Group uses the following hierarchy for determining and disclosing the fair value of financial instruments by valuation technique:

#### Level 1

Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities

#### Level 2

Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable

#### Level 3

Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable

	Level 1 JD	Level 2 JD	Level 3 JD	Total JD
<b>31 December 2021</b>				
Financial assets at fair value	360 088	63 063	-	423 151
<b>31 December 2020</b>				
Financial assets at fair value	314 313	63 063	-	377 376

### 35) Related party transactions

Related parties represent major shareholders, directors and key management personnel of the Group, and entities controlled or significantly influenced by such parties.

Pricing policies and terms of these transactions are approved by the Group's management. Balances with related parties included in the consolidated financial statements are as follows:

#### Due from related parties

	Nature of the relationship	2021 JD	2020 JD
Al-Sheraa Real Estate Development and Investment	Shareholder	54 365	5 000

#### Long-term due to related parties

	Nature of the relationship	2021 JD	2020 JD
Antarketeka General Trading Company	Sister	-	6 026 251

The general assembly in an extraordinary meeting held on 16 December 2021 decided to pay the debts of the partner's account Antarketeka General Trading Company in Amman Development for Tourism and Industrial Investment company, which mentioned as per the audited financial statements of the company on 31 December 2020 amounted to 6 026 251 JD.

DEERA INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2021

**Short-term due to related parties**

	Nature of the relationship	2021 JD	2020 JD
Al Rawabi Deera Investment and Real Estate Development	Associate	-	532 901
Al Deera Pearl Investment and Real Estate Development	Associate	-	1 852 944
		-	2 385 845

Compensation of key management personnel of the Group is as follows:

	2021 JD	2020 JD
Salaries and other benefits	196 700	178 942

**36) Contingent liabilities**

	2021 JD	2020 JD
Legal cases*	821 141	821 141
Letters of guarantee	1 558 000	500
	2 379 141	821 641

\*The group took a provision against the legal case of Madi & Partners Consulting Engineers Company, which represents a financial claim of 821 141 JD, including all the liabilities of the group.

**37) Capital management**

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it in light of changes in business conditions. No changes were made in the objectives, policies or processes during the years ended 31 December 2020 and 2019.

Capital comprises share capital, share premium, statutory reserve, voluntary reserve, fair value reserve, accumulated losses, and non-controlling interest and is measured at 53 661 879 JD as at 31 December 2021 (2020: 56 830 538 JD).

**38) Standards Issued but Not Yet Effective**

The standards and interpretations that are issued but not yet effective, up to the date of issuance of the group's financial statements are disclosed below. The Group intends to adopt these standards, if applicable, when they become effective.

**IFRS 17 Insurance Contracts**

IFRS 17 provides a comprehensive model for insurance contracts covering the recognition and measurement and presentation and disclosure of insurance contracts and replaces IFRS 4 - Insurance Contracts. The standard applies to all types of insurance contracts (i.e. life, non-life, direct insurance and re-insurance), regardless of the type of entities that issue them, as well as to certain guarantees and financial instruments with discretionary participation features. The standard general model is supplemented by the variable fee approach and the premium allocation approach.

The new standard will be effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023 with comparative figures required. Early application is permitted provided that the entity also applies IFRS 9 and IFRS 15 on or before the date it first applies IFRS 17.

**Amendments to IAS 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current**

In January 2020, the IASB issued amendments to paragraphs 69 to 76 of IAS 1 to specify the requirements for classifying liabilities as current or non-current. The amendments clarify:

- what is meant by a right to defer settlement,
- the right to defer must exist at the end of the reporting period,
- that classification is unaffected by the likelihood,
- that an entity will exercise its deferral right,
- and that only if an embedded derivative in a convertible liability is itself an equity instrument would the terms of a liability not impact its classification.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023 and must be applied retrospectively.

**Reference to the Conceptual Framework - Amendments to IFRS 3**

In May 2020, the IASB issued Amendments to IFRS 3 Business Combinations Reference to the Conceptual Framework. The amendments are intended to replace a reference to the Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements, issued in 1989, with a reference to the Conceptual Framework for Financial Reporting issued in March 2018 without significantly changing its requirements. The Board also added an exception to the recognition principle of IFRS 3 to avoid the issue of potential 'day 2' gains or losses arising for liabilities and contingent liabilities that would be within the scope of IAS 37 or IFRIC 21 Levies, if incurred separately.

At the same time, the Board decided to clarify existing guidance in IFRS 3 for contingent assets that would not be affected by replacing the reference to the Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2022 and apply prospectively.

The amendments are not expected to have a material impact on the Group.

**Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use - Amendments to IAS 16**

In May 2020, the IASB issued Property, Plant and Equipment Proceeds before Intended Use, which prohibits entities from deducting from the cost of an item of property, plant and equipment, any proceeds from selling items produced while bringing that asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Instead, an entity recognizes the proceeds from selling such items, and the costs of producing those items, in profit or loss.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2022 and must be applied retrospectively to items of property, plant and equipment made available for use on or after the beginning of the earliest period presented when the entity first applies the amendment.

The amendments are not expected to have a material impact on the Group.

**Onerous Contracts - Costs of Fulfilling a Contract - Amendments to IAS 37**

In May 2020, the IASB issued amendments to IAS 37 to specify which costs an entity needs to include when assessing whether a contract is onerous or loss-making.

The amendments apply a "directly related cost approach". The costs that relate directly to a contract to provide goods or services include both incremental costs and an allocation of costs directly related to contract activities.

General and administrative costs do not relate directly to a contract and are excluded unless they are explicitly chargeable to the counterparty under the contract.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2022. The Group will apply these amendments to contracts for which it has not yet fulfilled all its obligations at the beginning of the annual reporting period in which it first applies the amendments. The amendments are not expected to have a material impact on the Group.

**IFRS 9 Financial Instruments Fees in the '10 per cent' test for derecognition of financial liabilities**

As part of its 2018-2020 annual improvements to IFRS standards process the IASB issued amendment to IFRS 9. The amendment clarifies the fees that an entity includes when assessing whether the terms of a new or modified financial liability are substantially different from the terms of the original financial liability. These fees include only those paid or received by the borrower and the lender, including fees paid or received by either the borrower or lender on the other's behalf. An entity applies the amendment to financial liabilities that are modified or exchanged on or after the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies the amendment.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2022 with earlier adoption permitted. The Group will apply the amendments to financial liabilities that are modified or exchanged on or after the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies the amendment.

The amendments are not expected to have a material impact on the Group.

**39) Comparative Figures**

Some of 2020 balances were reclassified to correspond with 2021 presentation, reclassifications have no effect on the loss and equity for the year ended at 2020.

**40) Coronavirus Impact**

The Coronavirus outbreak has impacted and caused significant disruption in the global economy and different business sectors along with restrictions and procedures implemented by governments the spread of this epidemic has been impact on the changes in the group's financial position as of 31 December 2020 specially in the decrease of revenues generated from the tourism investment sector (Dunes Club).

During the year 2021 the management has taken into the consideration potential impacts of economic fluctuations when determining the recorded of the company's financial and non-financial assets. It represents the best assessment of management observable information. However, markets remain volatile and reported amounts remain variable.