

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

صفحة	فهرس
٢ - ١	تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة
٤ - ٣	قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة
٥	قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة
٦	قائمة الدخل الشامل الاخر المرحلية الموحدة
٧	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين المرحلية الموحدة
٩ - ٨	قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة
٢٢ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

## تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الادارة المحترمين  
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المرفقة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥ والبيانات المالية المرحلية الموحدة للدخل الشامل والدخل الشامل الاخر والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة بناء على مراجعتنا.

### نطاق المراجعة

لقد قمنا باجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تشمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموحدة على اجراء استفسارات بشكل اساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية واجراءات مراجعة أخرى. ان نطاق اعمال المراجعة أقل الى حد كبير من نطاق اعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، ولذلك فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فاننا لا نبدي رأي حولها.

### النتيجة

بناء على مراجعتنا، فإنه لم يصل الى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المرفقة لم يتم اعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

### امر آخر

١- كما هو مبين في الايضاح رقم (٤) حول القوائم المالية، فإن هناك شقتين لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة) تم بيعهم خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالات غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٢٠٠,٠٠٠ دينار اردني، قامت الادارة بالاعتراف بالايارد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بإنتقال جميع المخاطر الجوهرية الى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقا بأي حال من الأحوال.

٢- كما هو مبين في الايضاح رقم (٤) حول القوائم المالية، فإن هناك اراضي معدة للبيع كلفتها خلال السنة بلغت ٤٠٨,٢٩٠ دينار اردني لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الاراضي والمساحة لصالح شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة)، والتي تمثل جزء من قيمة الاراضي المحولة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الاصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات وشركة بيت التمويل الكويتي - الاردن.

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

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

الحاسبون العصريون

عبد الكريم قتيبي

إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣٠ تموز ٢٠٢٥

Modern Accountants



A member of  
**Nexia**  
International

الحاسبون العصريون

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)  
كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح
<b>الموجودات</b>		
<b>موجودات غير متداولة</b>		
١٩,٧٩٥,٢٨٧	١٩,٦١٠,٩٤٣	ممتلكات ومعدات
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	موجودات غير ملموسة
١٧,٥٦٦,٧٣٩	١٨,٧٢٤,٤٢١	مشاريع تحت التنفيذ
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٧,٤١٠	استثمارات عقارية
٢,٧٨٩,٤٩٨	٣,٠٠٧,٥٣٦	موجودات ضريبية مؤجلة
٧,٣٣٥,٢١٨	٥,٦٩٣,١٣٣	ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
٦٣,٥٦٣	٦٣,٥٦٣	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١٧,١٥٩	١٤,٠٣١	أوراق قبض طويلة الاجل
٢,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل
٥٦,٧٠٦,٧٩٩	٥٦,٤٩٣,٥٣٧	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>موجودات متداولة</b>		
١١,٩٠٠,١٠٦	١٤,٢٥٠,٠٨٠	٤ أراضي معدة للبيع
١٠١,٦٦٩	١١٢,٢٠٧	مخزون
١,٩٢٩,٦١٤	٢,٢٨٢,٦٣٧	مصاريف منقوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
-	٢٩٨,٩٢٩	٦ مطلوب من جهات ذات علاقة
٥١٢,٥٢٤	٥٨٩,٥٠٠	مدنيون
٧٦,٧١٦	٦٥,١٢٦	أوراق قبض قصيرة الاجل
١,١٣٧,٥٩٠	٥٨٧,٩٧١	شيكات برسم التحصيل قصيرة الاجل
٢٣٦,٩١٤	١,٥٨٣,٠١٥	نقد وما في حكمه
١٥,٨٩٥,١٣٣	١٩,٧٦٩,٤٦٥	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
٧٢,٦٠١,٩٣٢	٧٦,٢٦٣,٠٠٢	<b>مجموع الموجودات</b>
<b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>		
<b>حقوق المساهمين</b>		
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١ رأس المال
٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣	علاوة اصدار
٢,٦٤٢,٩٢٦	٢,٦٤٢,٩٢٦	إحتياطي إجباري
١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧	إحتياطي إختياري
(٧١٥,٨٠٦)	(٧١٥,٨٠٦)	إحتياطي القيمة العادلة
(٥,٨٢٤,٨٢٤)	(٦,٦٣٧,١١٢)	خسائر متراكمة
٤٥,٠٨٢,٢٥٦	٤٤,٢٦٩,٩٦٨	<b>مجموع حقوق المساهمين</b>

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (يتبع) (غير مدققة)  
كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	ايضاح
<b>المطلوبات</b>		
<b>مطلوبات غير متداولة</b>		
١٠,٩٨٧,٠٠١	١٩,٠٨٣,٢٩٨	قروض ومراقبة طويلة الاجل
٣٣٣,١٢٢	١٨,٩٣٠	شيكات آجلة طويلة الاجل
٤,٧٧١,٣٥٧	٣,٨١٢,٥٣٠	التزام عقد استئجار تمويلي طويل الأجل
١٦,٠٩١,٤٨٠	٢٢,٩١٤,٧٥٨	مجموع المطلوبات غير المتداولة
<b>مطلوبات متداولة</b>		
٤,٧٤٠,٣٩٢	٣,٠٩٥,٤٩٩	قروض قصيرة الاجل
١,٨٣٥,٠٨٥	١,٧٣٢,٣٤٠	التزامات عقد استئجار تمويلي قصير الاجل
٢١,٧٥٨	-	مطلوب الى جهات ذات علاقة
٢,٢٨٤,٩٧٠	٢,٣٧٠,٩٩٢	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٧٥٦,٦١٠	٦٧١,٤٤٦	دائنون
١,٠٦٩,١٩٧	٢٦٩,١٩٩	دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي
٦٩٦,٥٩٧	٦٠٣,٥٤٥	شيكات آجلة قصيرة الاجل
٢٣,٥٨٧	٣٣٥,٢٥٥	بنوك دائنة
١١,٤٢٨,١٩٦	٩,٠٧٨,٢٧٦	مجموع المطلوبات المتداولة
٧٢,٦٠١,٩٣٢	٧٦,٢٦٣,٠٠٢	مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة (غير مدققة)  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

من بداية العام حتى		للفترة المرحلية من		ايضاح
٢٠٢٤ ٣٠ حزيران	٢٠٢٥ ٣٠ حزيران	٢٠٢٤ ١ نيسان	٢٠٢٥ ١ نيسان	
		٢٠٢٤ ٣٠ حزيران	٢٠٢٥ ٣٠ حزيران	
١,٥٣٤,٧٠٩	٦,٨٥٨,٥٩٨	٩٠٠,٤٣٢	٦,١٠٥,٤٥١	٥ الإيرادات التشغيلية
(١,٣٠٦,٧٥١)	(٦,٢٨٥,٤٩٨)	(٧٠٦,٥٣٧)	(٥,٦٠٨,١٧٨)	٥ تكلفة الإيرادات التشغيلية
٢٢٧,٩٥٨	٥٧٣,١٠٠	١٩٣,٨٩٥	٤٩٧,٢٧٣	مجموع الربح
(٤٠٣,٤٠٤)	(٤٨٨,٣٦٦)	(٢٤١,٩٢٣)	(٢٥٥,٣٩١)	مصاريف إدارية وعمومية
(٢٣,١١٣)	(٧٣,٨١٧)	(٩,٩٥٢)	(٦٢,٩٣١)	مصاريف بيعية وتسويقية
(٣٢٨,٨٧٣)	(٣٤١,٠٧٥)	(١٦٣,٠٧٤)	(١٧٠,٤٥٩)	مصروف استهلاك
(٦٢٣,٢١٦)	(٧٣٧,٠٠١)	(٢٣٦,٦٧٦)	(٤٢٩,١٢٧)	مصاريف مالية
(١٢,٣٤٢)	(٣٦,٤٦٨)	(١٢,٣٤٢)	(٣١,٦٠٤)	مصاريف ورسوم قضايا وتحكيم
٤١,٠٤٢	١١٥,٣٧٣	٤٦,٢٩٢	٤٢,٣٥٩	إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي
(١,١٢١,٩٤٨)	(٩٨٨,٢٥٤)	(٦١٧,٦٧٥)	(٤٠٩,٨٨٠)	خسارة الفترة قبل الضريبة
-	٢١٨,٠٣٨	-	٢١٨,٠٣٨	وفر ضريبي
(٣,٧٤٨)	(٤٢,٠٧٢)	(٢,٨٦٧)	(٤٢,٠٧٢)	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(١,١٢٥,٦٩٦)	(٨١٢,٢٨٨)	(٤٢٦,٦٤٧)	(٢٣٣,٩١٤)	خسارة الفترة

خسارة السهم :

(٠,٠٣)	(٠,٠٢)	(٠,٠١)	(٠,٠١)
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠

خسارة السهم دينار / سهم  
المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الآخر المرحلية الموحدة (يتبع) (غير مدققة)  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

من بداية العام حتى		للفترة المرحلية من	
٣٠ حزيران ٢٠٢٤	٣٠ حزيران ٢٠٢٥	من ١ نيسان ٢٠٢٤ الى ٣٠ حزيران ٢٠٢٤	من ١ نيسان ٢٠٢٥ الى ٣٠ حزيران ٢٠٢٥
(١,١٢٥,٦٩٦)	(٨١٢,٢٨٨)	(٤٢٦,٦٤٧)	(٢٣٣,٩١٤)
خسارة الفترة			
الدخل الشامل الآخر :			
(١,١٢٥,٦٩٦)	(٨١٢,٢٨٨)	(٤٢٦,٦٤٧)	(٢٣٣,٩١٤)
مجموع الخسارة الشاملة المحولة الى الخسائر المتراكمة			
-	-	(١٤)	-
التغير في احتياطي القيمة العادلة			
-	-	-	-
خسائر بيع موجودات مالية			
(١,١٢٥,٦٩٦)	(٨١٢,٢٨٨)	(٤٢٦,٦٦١)	(٢٣٣,٩١٤)
اجمالي الخسارة الشاملة للفترة			

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



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين المرحلية الموحدة (غير مدققة)  
للمدة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي الاختياري	الإحتياطي الإجمالي	إصدار	علاوة إصدار	رأس المال
٤٥,٠٨٢,٢٥٦	(٥,٨٢٤,٨٢٤)	(٧١٥,٨٠٦)	١٧٥,١٥٧	٢,٦٤٢,٩٢٦	٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
(٨١٢,٢٨٨)	(٨١٢,٢٨٨)	-	-	-	-	-	-
٤٤,٢٦٩,٩٦٨	(٦,٦٣٧,١١٢)	(٧١٥,٨٠٦)	١٧٥,١٥٧	٢,٦٤٢,٩٢٦	٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
٤٦,١٣٤,٢٦٩	(٤,٧٥٤,٣٤٧)	(٧١٥,٧١٨)	١٧٥,١٥٧	٢,٦٢٤,٣٧٤	٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
(١,١٢٥,٦٩٦)	(١,١٢٥,٦٩٦)	-	-	-	-	-	-
١٤	-	١٤	-	-	-	-	-
٤٥,٠٠٨,٥٨٧	(٥,٨٨٠,٠٤٣)	(٧١٥,٧٠٤)	١٧٥,١٥٧	٢,٦٢٤,٣٧٤	٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٥  
الدخل الشامل للفترة  
الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٤  
الدخل الشامل للفترة  
التغير في احتياطي القيمة العادلة  
الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٢٤

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٤	للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥	
		الأنشطة التشغيلية
(١,١٢١,٩٤٨)	(٩٨٨,٢٥٤)	خسارة الفترة قبل الضريبة
		تعديلات على خسارة الفترة قبل الضريبة:
٣٣٣,٤٢٢	٣٤١,٠٧٥	استهلاكات
٦٢٣,٢١٦	٧٣٧,٠٠١	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
٦٦,٧٥٣	(٣٥٣,٠٢٣)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
(٢٦,٧٣١)	(١٠,٥٣٨)	مخزون
٦١,٩٥٢	(٢,٣٤٩,٩٧٤)	اراضي وعقارات معدة للبيع
١٤٤,٥٣١	(٧٦,٩٧٦)	مدينون
(٢,٤١١,١٦٩)	٣٢٦,٣٣٧	شيكات برسم التحصيل واوراق قبض
٢٣,١٩٧	٤٣,٩٥٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢,٠٤٠,٢٥٢	(٧٩٩,٩٩٨)	دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي
(٢٥,٠٢٠)	(٨٥,١٦٤)	دائنون
(٢٩١,٥٤٥)	(٣,٢١٥,٥٦٤)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٣,٧٤٨)	-	ضريبة دخل مدفوعة
(٢٩٥,٢٩٣)	(٣,٢١٥,٥٦٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الإستثمارية
(٣٢,٤٥٩)	(١٥٦,٧٣١)	شراء ممتلكات ومعدات
(١٣١,٤٧٦)	(١,١٥٧,٦٨٢)	مشاريع تحت التنفيذ
(٤٠٩,٠٩٣)	١,٦٤٢,٠٨٥	ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
-	(٢,٥٧٥)	استثمارات عقارية
(٥٧٣,٠٢٨)	٣٢٥,٠٩٧	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (يتبع) (غير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

(بالدينار الاردني)

للسنة اشهر المنتهية	للسنة اشهر المنتهية	
في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥	في ٣٠ حزيران ٢٠٢٤	
		الانشطة التمويلية
٦,٤٥١,٤٠٤	٦١١,٠٠٠	قروض
-	(١٢٢,٩٨٦)	تسهيلات ائتمانية
(٤٠٧,٢٤٤)	٣٢,٥٣٤	شيكات اجله
(١,٠٦١,٥٧٢)	٥٥٠,٦٧٧	التزامات عقد تأجير تمويلي
(٣٢٠,٦٨٧)	٥١,٧٤٤	ذمم جهات ذات علاقة
٣١١,٦٦٨	٥٠٩,١٩٥	بنوك دائنة
(٧٣٧,٠٠١)	(٦٢٣,٢١٦)	مصاريف مالية مدفوعة
٤,٢٣٦,٥٦٨	١,٠٠٨,٩٤٨	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
١,٣٤٦,١٠١	١٤٠,٦٢٧	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٣٦,٩١٤	١٠٤,٢٨٦	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١,٥٨٣,٠١٥	٢٤٤,٩١٣	النقد وما في حكمه في ٣٠ حزيران

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الاردني)

١- التكوين والنشاط

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

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

٢- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفترات السنوية  
التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠٢٥

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢١) عدم قابلية صرف العملة

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

المعيار الدولي لاعداد للتقارير المالية رقم (١٨) العرض والافصاح في القوائم المالية

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

تم ارجاء السريان لاجل غير مسمى

باحتمساب بيع الموجودات او المساهمة بها من المستثمر

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ " التقارير المالية المرحلية " .

تم عرض القوائم المالية المرحلية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني .

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية .

إن القوائم المالية المرحلية الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها مع القوائم المالية السنوية الموحدة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ وبالإضافة إلى ذلك فإن النتائج لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥ ليست بالضرورة مؤشر للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ .

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ .

أساس توحيد البيانات المالية المرحلية الموحدة

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

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

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

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

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

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

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

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

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

تشتمل القوائم المالية المرحلية الموحدة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية :

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

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

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

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

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

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

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

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

النقد وما في حكمه

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

المستودع

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



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

الذمم المدينة

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

الذمم الدائنة و المستحقات

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

المصاريف

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

الاعتراف بالايرادات والمصاريف

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

يتم الاعتراف بالمصاريف على اساس الاستحقاق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

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

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

التقرير القطاعي

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

عقارات معدة للبيع

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

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

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

الجهات ذات العلاقة

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

القروض

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

تكاليف الاقتراض

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

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

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

مخصص إجازات الموظفين

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

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

معدل الاستهلاك السنوي	
١٠٪	الأثاث والديكورات
١٥٪	الآت و المعدات
١٠٪	الأجهزة مكتبية
٢٠٪	أجهزة حاسوب والاتصالات
١٠٪	عدد وادوات
١٥٪	لوحات إعلانية
١٥٪	السيارات
٢٠٪	برامج و مواقع إلكترونية

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

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

الإستثمارات العقارية

تظهر الإستثمارات في الاراضي بالتكلفة ( حسب معيار الدولي رقم ٤٠ ) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الإستثمارات بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الاراضي.

المخصصات

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

الاستثمار في الشركات الحليفة

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

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

مشاريع تحت التنفيذ

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

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 المرحلية الموحدة. أما الموجودات غير الملموسة التي عمرها الزمني غير محدد فيتم مراجعة التدني في قيمتها في تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة.

مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

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

يتم عرض المشاريع تحت التنفيذ كبند منفصل في قائمة المركز المالي المرحلية 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 المرحلية الموحدة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

استثمارات في أراضي

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

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

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

التقاص

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

ضريبة الدخل

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

تحويل العملات الأجنبية

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

عقود الإيجار

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

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

## شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

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

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية قصيرة الأجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلية قصيرة الأجل هي عقود إيجار لمدة ١٢ شهرا أو أقل.

### ٤- الأراضي المعدة للبيع

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

يتضمن هذا البند كلفة أراضي بقيمة ٤٠٨,٢٩٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الأراضي والمساحة لصالح المجموعة بعد، والتي تمثل جزء من قيمة الأراضي المحولة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الأصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات وشركة بيت التمويل الكويتي - الأردن، وعلى أن يتم نقل ملكية هذه الأراضي خلال عام ٢٠٢٤.

### ٥- الإيرادات والكلفة التشغيلية

إيرادات	كلفة الإيرادات	مجمّل الربح
٣٠ حزيران ٢٠٢٥		
إيرادات عقارات	٤,٩٩٧,١٩٨	(٤,٧٣٧,٥٣٤)
أعمال مقاولات	٧٠٣,٧٠٨	(٦٨٩,٧٨٢)
أعمال الاستثمارات السياحية	١,١٥٧,٦٩٢	(٨٥٨,١٨٢)
	٦,٨٥٨,٥٩٨	(٦,٢٨٥,٤٩٨)
	٥٧٣,١٠٠	

إيرادات	كلفة الإيرادات التشغيلية	مجمّل الربح / (الخسارة)
٣٠ حزيران ٢٠٢٤		
إيرادات عقارات	٦٤,٥٠٠	(١١,٧٣٢)
أعمال مقاولات	٥١٦,٧٨٥	(٤٧٩,٦٢٥)
أعمال الاستثمارات السياحية	٩٥٣,٤٢٤	(٧٥٠,٨٩٤)
	١,٥٣٤,٧٠٩	(١,٣٠٦,٧٥١)
	٢٢٧,٩٥٨	

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)  
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥  
(بالدينار الأردني)

٦- المعاملات مع جهات ذات العلاقة

يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
-	٢٩٨,٩٢٩	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (مساهم رئيسي)
-	٢٩٨,٩٢٩	

يتكون المطلوب الى جهات ذات علاقة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢١,٧٥٨	-	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (مساهم رئيسي)
٢١,٧٥٨	-	

٧- الادوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق المساهمين. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢٤.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق المساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال واسهم مملوكة وإحتياطيات وإحتياطي القيمة العادلة وإرباح مدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق المساهمين المرحلية الموحدة.

معدل المديونية

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥

(بالدينار الأردني)

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر الائتمان

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

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

٨- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٤ لتتفق مع العرض للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥.

٩- المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ تموز ٢٠٢٥.