

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية الموجزة للتسعة أشهر المنتهية في

**30 أيلول 2025**

مع تقرير المراجعة

شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية الموجزة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2025  
مع تقرير المراجعة

الصفحة

المحتويات

-	تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموجزة
1	قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة
2	قائمة الدخل والدخل الشامل المرحلية الموجزة
3	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة
4	قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموجزة
7- 5	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة

## تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموجزة

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### مقدمة :

قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة لشركة التحديث للاستثمارات العقارية - شركة مساهمة عامة محدودة كما في 30 أيلول 2025 وكل من قوائم الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية المرحلية الموجزة للتسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) المتعلق بالتقارير المالية المرحلية، إن مسؤوليتنا هي إبداء إستنتاج حول هذه المعلومات المرحلية الموجزة إستناداً إلى مراجعتنا.

### نطاق المراجعة :

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للشركة". إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

### الاستنتاج :

إستناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يدعونا إلى الإعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية الموجزة المرفقة لشركة التحديث للاستثمارات العقارية - شركة مساهمة عامة محدودة غير معدة من جميع النواحي الجوهرية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (34) المتعلق بالتقارير المالية المرحلية.

### لفت الإنتباه :

كما هو مبين في الإيضاح رقم (4) من القوائم المالية المرحلية الموجزة ، قامت الشركة بتغيير سياستها المحاسبية فيما يخص القياس اللاحق لبنود الممتلكات والمعدات ( الاراضي و المباني ) بعد الاعتراف المبني من نموذج التكلفة الى نموذج اعادة التقييم ، بناء على قرار مجلس الادارة بتاريخ 15 تشرين الأول 2025. و قد بلغ فائض اعادة التقييم مبلغ 681,202 دينار اردني تم تسجيله في حساب مستقل ضمن حقوق المساهمين تحت مسمى (فائض اعادة تقييم الممتلكات)، وبموجب تعليمات هيئة الأوراق المالية " تعليمات اثبات القيمة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة 2022 الصادرة استناداً لأحكام المادة (12) من قانون الأوراق المالية رقم (18) لسنة 2017 فإنه يحظر التصرف في فائض إعادة التقييم إلا بعد الإستبعاد أو البيع.

### أمر آخر :

إن القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 تم تدقيقها من قبل مدقق حسابات آخر وأصدر تقرير غير متحفظ حولها بتاريخ 10 شباط 2025 وكما قام بمراجعة القوائم المالية للفترة المنتهية في 30 أيلول 2024 وأصدر إستنتاجه غير متحفظ حولها بتاريخ 13 تشرين الأول 2024.

ميثاق للاستشارات وتدقيق الحسابات

علي عطيه

إجازة رقم 895

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

16 تشرين الأول 2025



شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الاردنية الهاشمية  
قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة

31 كانون الأول 2024	30 ايلول 2025 (مراجعة غير مدققة)	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
1,485,460	2,152,754	4	ممتلكات ومعدات - بالصافي
103,963	265,211	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,652	3,652		استثمارات في أراضي - بالصافي
<b>1,593,075</b>	<b>2,421,617</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>			
9,506	25,345		نقد وما في حكمه
146,757	61,100		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
38,660	17,036		ذمم اطراف ذات علاقة
-	149		بضاعة
<b>194,923</b>	<b>103,630</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>1,787,998</b>	<b>2,525,247</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
<b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>			
<b>حقوق المساهمين</b>			
2,300,000	2,300,000	1	رأس المال المصرح به والمدفوع
127,614	127,614		إحتياطي إجباري
6,302	6,302		إحتياطي إختياري
5,481	10,322		إحتياطي القيمة العادلة
-	681,202		فائض اعادة تقييم الممتلكات
(709,220)	(665,797)		خسائر متراكمة
<b>1,730,177</b>	<b>2,459,643</b>		<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
55,291	59,449		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,530	6,155		ذمم اطراف ذات علاقة
<b>57,821</b>	<b>65,604</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>1,787,998</b>	<b>2,525,247</b>		<b>مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات</b>

" ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة وتقرأ معها ومع تقرير المراجعة المرفق "

شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل والدخل الشامل المرحلية الموجزة  
(مراجعة غير مدققة)

للتسعة أشهر المنتهية في 30 ايلول		لثلاثة أشهر المنتهية في 30 ايلول		ايضاح
2024	2025	2024	2025	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
111,106	125,948	46,968	73,737	الإيرادات
(126,660)	(82,684)	(46,115)	(32,225)	مصاريف تشغيلية
<b>(15,554)</b>	<b>43,264</b>	<b>853</b>	<b>41,512</b>	مجموع الربح / الخسارة
(59,523)	(43,785)	(5,355)	(23,557)	مصاريف إدارية وعمومية
190	28,919	43	24,489	إيرادات أخرى
2,550	7,795	-	-	توزيعات أرباح
<b>(72,337)</b>	<b>36,193</b>	<b>(4,459)</b>	<b>42,444</b>	ربح / خسارة الفترة
<b>بنود الدخل الشامل الآخر :</b>				
6,238	4,841	(456)	20,963	التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
2,503	7,230	2,526	1,171	ارباح متحققة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
<b>(63,596)</b>	<b>48,264</b>	<b>(2,389)</b>	<b>64,578</b>	الدخل / الخسارة الشاملة للفترة
<b>(0.031)</b>	<b>0.016</b>	<b>(0.002)</b>	<b>0.018</b>	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح / خسارة الفترة

6

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة وتقرأ معها ومع تقرير المراجعة المرفق "

شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين المرحلية الموجزة  
(مراجعة غير مدققة)

رأس المال المدفوع	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	التغير المتراكم في القيمة العادلة	فائض اعادة تقييم ممتلكات	خسائر متراكمة	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
<b>للفترة المنتهية في 30 ايلول 2025</b>						
2,300,000	127,614	6,302	5,481	-	(709,220)	1,730,177
-	-	-	-	-	7,230	7,230
-	-	-	4,841	-	36,193	41,034
-	-	-	-	681,202	-	681,202
<b>2,300,000</b>	<b>127,614</b>	<b>6,302</b>	<b>10,322</b>	<b>681,202</b>	<b>(665,797)</b>	<b>2,459,643</b>
<b>للفترة المنتهية في 30 ايلول 2024</b>						
2,300,000	127,614	6,302	(162)	-	(698,928)	1,734,826
-	-	-	-	-	2,503	2,503
-	-	-	6,238	-	(72,337)	(66,099)
<b>2,300,000</b>	<b>127,614</b>	<b>6,302</b>	<b>6,076</b>	<b>-</b>	<b>(768,762)</b>	<b>1,671,230</b>

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة وتقرأ معها ومع تقرير المراجعة المرفق "

شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموجزة  
(مراجعة غير مدققة)

للتسعة اشهر المنتهية في 30 ايلول		
2024	2025	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(72,337)	36,193	ربح / خسارة الفترة
		<u>تعديلات :</u>
13,908	13,908	استهلاكات
2,503	7,230	ارباح بيع موجوات مالية
<b>(55,926)</b>	<b>57,331</b>	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل
28,523	85,657	ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى
103,927	25,252	اطراف ذات علاقة
(65,947)	4,158	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
-	(149)	بضاعه
<b>10,577</b>	<b>172,249</b>	صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(10,308)	(156,410)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<b>(10,308)</b>	<b>(156,410)</b>	صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
269	15,839	التغير في رصيد النقد
5,493	9,506	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
<b>5,762</b>	<b>25,345</b>	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
		<u>بنود غير نقدية</u>
-	<b>681,202</b>	فانض اعادة تقييم ممتلكات ومعدات

"ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة وتقرأ معها ومع تقرير المراجعة المرفق "

شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة  
(مراجعة غير مدققة)

**(1) عام**

تأسست شركة التحديث للاستثمارات العقارية كشركة أردنية مساهمة عامة محدودة وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (420) بتاريخ 22 تشرين الأول 2006 براسمال مصرح به 2,300,000 دينار أردني ومكتتب به ومدفوع بقيمة 2,300,000 دينار اردني مقسم الى 2,300,000 سهم، قيمة كل سهم اسمية دينار اردني واحد.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية فيما يلي:

- الاستثمار في الأراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها.
- تملك المشاريع والشركات بشكل كلي او جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا لاحكام الأنظمة.

تم إقرار القوائم المالية المرحلية الموجزة للشركة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 15 تشرين الأول 2025.

**(2) أساس الإعداد والسياسات المحاسبية**

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموجزة المرفقة بما يتماشى مع معيار المحاسبة الدولي رقم 34 الخاص بالتقارير المالية المرحلية، يجب أن تقرأ هذه القوائم المالية المرحلية الموجزة مع القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 .

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموجزة وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية المرحلية الموجزة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية المرحلية الموجزة والذي يمثل العملة الوظيفية للشركة.

القوائم المالية المرحلية الموجزة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات الضرورية لإعداد قوائم مالية كاملة بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية. كما أن النتائج المالية للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2025 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المالية المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025.

يتطلب إعداد القوائم المالية المرحلية الموجزة أن تقوم الإدارة بإجراء تقديرات وافتراسات لها تأثير على تطبيق السياسات المحاسبية وعلى الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، علماً بأن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

التقديرات الجوهرية التي قامت بها الإدارة أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للشركة و المصادر الرئيسية لعدم اليقين حول التقديرات لا تختلف عن تلك المطبقة عند إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024.

قامت الشركة بتطبيق السياسات المحاسبية التي طبقتها في القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 بصورة ثابتة، بإستثناء التعديلات التي بدأ سريانها من 1 كانون الثاني 2025.

سياسات وأهداف إدارة المخاطر المالية للشركة تتناسب مع تلك المفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024

**شركة التحديث للاستثمارات العقارية**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة**  
**(مراجعة غير مدققة)**

قامت الشركة بتطبيق المعايير المعدلة التالية عند إعداد القوائم المالية المرحلية الموجزة. لم ينتج عن تطبيق المعايير التالية والمعايير المعدلة تغييرات جوهرية على القوائم المالية المرحلية الموجزة.

المعيار	تاريخ التطبيق
عدم القدرة على التبادل – (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21)	كانون الثاني 2025
<b>التعديلات المصدرة ولم تصبح سارية المفعول</b>	
تصنيف وقياس الأدوات المالية – (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7)	كانون الثاني 2025
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية – إصدار رقم 11	كانون الثاني 2025
اتفاقيات شراء الطاقة – (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7)	كانون الثاني 2025
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 – العرض والإفصاح في القوائم المالية	كانون الثاني 2027
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 – الشركات التابعة غير المدرجة في السوق – الإفصاحات	كانون الثاني 2027
بيع أو مساهمة في الموجودات بين مستثمر وشركة زميلة أو مشروع مشترك – (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28)	غير محدد

تقيم الشركة حالياً أثر هذه التعديلات. ستطبق الشركة هذه التعديلات في تاريخ سريانها.

### **3) التقديرات المحاسبية الهامة والافتراضات**

تقوم الشركة بتقديرات وافتراضات محددة مستقبلية، تقيم التقديرات والافتراضات بشكل مستمر بناءً على أساس الخبرة السابقة وعوامل أخرى بما في ذلك التوقعات للأحداث المستقبلية التي تعتقد الشركة بأنها معقولة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات والافتراضات، وفيما يلي بعض التقديرات المحاسبية الهامة المعتمدة في إعداد القوائم المالية:

#### **ممتلكات ومعدات**

تراجع الشركة تقدير الاعمار الانتاجية للممتلكات والمعدات وطريقة الاستهلاك للتأكد من انها تعكس المنفعة المتحصل عليها، وفي حال وجود فرق يتم التعامل معه كتغيرات في التقديرات المحاسبية (في سنة التغيير والسنوات التالية).

#### **مطالبات قضائية**

تراجع الشركة القضايا الغير منتهية بمتابعة تطور اجراءاتها القانونية في تاريخ كل تقرير وذلك لتقييم الحاجة الى تكوين مخصصات أو الإفصاح في القوائم المالية. ومن العوامل التي تؤخذ بعين الاعتبار باتخاذ قرار المخصصات طبيعة الدعوى والمرحلة التي وصلت اليها (ويشمل ذلك الفترة ما بعد تاريخ القوائم المالية وقبل اصدارها بالشكل النهائي) ورأي وجهة نظر المستشارين القانونيين والتجربة السابقة لقضايا مشابهة اصف الى ذلك اي قرار للادارة حول كيفية الرد.

#### **ضريبة الدخل**

ان الشركة خاضعة لضريبة الدخل، وان تكوين مخصص لضريبة الدخل يحتاج الى تقديرات هامة خلال النشاط الاعتيادي يوجد عدد من الحركات المالية والاحتسابات التي يكون تحديد الضريبة بشكل نهائي غير مؤكد حولها نتيجة لذلك تعترف الشركة بالالتزام الضريبي استنادا الى تقديرات فيما اذا سيستحق اي ضرائب او فوائد اضافية.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموجزة  
(مراجعة غير مدققة)

**4) ممتلكات ومعدات – بالصافي**

المجموع	نظام إطفاء	أجهزة وبرامج كمبيوتر	عدد وأدوات مطبخ	ديكورات	اثاث ومفروشات	أجهزة كهربائية	مباني	أراضي	الكلفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
2,483,499	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	927,163	796,000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2025
(251,611)	-	-	-	-	-	-	(251,611)	-	أفقد مجمع اهتلاك المباني المعاد تقييمها
681,202	-	-	-	-	-	-	370,289	310,913	اعادة تقييم الممتلكات و المعدات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	إضافات
<b>2,913,090</b>	<b>830</b>	<b>10,395</b>	<b>175,030</b>	<b>146,311</b>	<b>227,250</b>	<b>200,520</b>	<b>1,045,841</b>	<b>1,106,913</b>	الرصيد في 30 ايلول 2025
<b>الإستهلاك المتراكم</b>									
998,039	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	237,703	-	الرصيد في 1 كانون الثاني 2025
13,908	-	-	-	-	-	-	13,908	-	استهلاكات
(251,611)	-	-	-	-	-	-	(251,611)	-	أفقد مجمع اهتلاك المباني المعاد تقييمها
<b>760,336</b>	<b>830</b>	<b>10,395</b>	<b>175,030</b>	<b>146,311</b>	<b>227,250</b>	<b>200,520</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	الرصيد في 30 ايلول 2025
<b>2,152,754</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,045,841</b>	<b>1,106,913</b>	القيمة الدفترية كما في 30 ايلول 2025
<b>1,485,460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>689,460</b>	<b>796,000</b>	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2024

**5) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

31 كانون الأول 2024	30 ايلول 2025
دينار أردني	دينار أردني
98,479	254,889
<b>98,479</b>	<b>254,889</b>
5,484	10,322
<b>103,963</b>	<b>265,211</b>

**داخل الاردن**

**شركات مساهمة عامة (مدرجة)**

محفظة الموجودات المالية - بالتكلفة

المجموع

احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

القيمة العادلة

**6) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح / خسارة الفترة**

للتسعة اشهر المنتهية في 30 ايلول 2024	للتسعة اشهر المنتهية في 30 ايلول 2025	للالثلاثة اشهر المنتهية في 30 ايلول 2024	للالثلاثة اشهر المنتهية في 30 ايلول 2025
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
(72,337)	36,193	(4,459)	42,444
2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000
<b>(0.031)</b>	<b>0.016</b>	<b>(0.002)</b>	<b>0.018</b>

الربح / الخسارة للفترة العائد لمساهمي الشركة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم

الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح / خسارة الفترة