

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية الموجزة للتسعة أشهر المنتهية في

30 أيلول 2026

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 2026
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 المساهمين 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 2026 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.

ميثاق للاستشارات وتدقيق الحسابات

علي عطيه

إجازة رقم 895

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

13 تشرين الأول 2026



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

31 كانون الأول 2025	30 ايلول 2026 (مراجعة غير مدققة)	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
2,147,526	2,204,834	4	ممتلكات ومعدات - بالصافي
306,313	260,533	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,652	3,652		استثمارات في أراضي - بالصافي
2,457,491	2,469,019		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
4,984	20,819		نقد وما في حكمه
57,891	62,165		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
23,889	16,321		ذمم اطراف ذات علاقة
-	162		بضاعه
86,764	99,467		مجموع الموجودات المتداولة
2,544,255	2,568,486		مجموع الموجودات
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
2,300,000	2,300,000	1	رأس المال المصرح به والمدفوع
130,055	130,055		إحتياطي إجباري
6,302	6,302		إحتياطي إختياري
55,536	36,366		إحتياطي القيمة العادلة
681,202	681,202		فائض اعادة تقييم الممتلكات
(680,876)	(639,372)		خسائر متراكمة
2,492,219	2,514,553		مجموع حقوق المساهمين
المطلوبات المتداولة			
52,036	53,933		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
52,036	53,933		مجموع المطلوبات المتداولة
2,544,255	2,568,486		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

" 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
2025	2026	2025	2026	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
125,948	120,405	73,737	63,532	الإيرادات
(82,684)	(77,918)	(32,225)	(29,930)	مصاريف تشغيلية
43,264	42,487	41,512	33,602	مجمّل الربح
(43,785)	(55,745)	(23,557)	(23,918)	مصاريف إدارية وعمومية
28,919	6,920	24,489	2,318	إيرادات أخرى
7,795	9,958	-	-	توزيعات أرباح
36,193	3,620	42,444	12,002	ربح الفترة
بنود الدخل الشامل الآخر :				
4,841	(19,170)	20,963	24,911	التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
7,230	37,884	1,171	14,455	ارباح متحققة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
48,264	22,334	64,578	51,368	الدخل الشامل للفترة
0.016	0.002	0.018	0.005	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح 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
للفترة المنتهية في 30 ايلول 2026						
2,300,000	130,055	6,302	55,536	681,202	(680,876)	2,492,219
-	-	-	-	-	37,884	37,884
-	-	-	(19,170)	-	3,620	(15,550)
2,300,000	130,055	6,302	36,366	681,202	(639,372)	2,514,553
للفترة المنتهية في 30 ايلول 2025						
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
2,300,000	127,614	6,302	10,322	681,202	(665,797)	2,459,643

"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		
2025	2026	
دينار أردني	دينار أردني	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
36,193	3,620	ربح الفترة
		<u>تعديلات:</u>
13,908	15,688	استهلاكات
7,230	37,884	ارباح بيع موجوات مالية
57,331	57,192	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل
85,657	(4,274)	ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى
25,252	7,568	اطراف ذات علاقة
4,158	1,897	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(149)	(162)	بضاعة
172,249	62,221	صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
-	(72,996)	تطوير اراضي
(156,410)	26,610	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(156,410)	(46,386)	صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
15,839	15,835	التغير في رصيد النقد
9,506	4,984	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
25,345	20,819	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
		<u>بنود غير نقدية</u>
681,202	-	فائض 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 13 تشرين الأول 2026.

(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 2025 .

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 2026 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المالية المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2026.

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 2025.

قامت الشركة بتطبيق السياسات المحاسبية التي طبقتها في القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025 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 2025.

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
التعديلات المصدرة ولم تصبح سارية المفعول	
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	
2,913,090	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	1,045,841	1,106,913	الرصيد في 1 كانون الثاني 2026
72,996	-	-	-	-	-	-	-	72,996	إضافات
2,986,086	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	1,045,841	1,179,909	الرصيد في 30 ايلول 2026
765,564	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	5,228	-	الرصيد في 1 كانون الثاني 2026
15,688	-	-	-	-	-	-	15,688	-	استهلاكات
781,252	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	20,916	-	الرصيد في 30 ايلول 2026
2,204,834	-	-	-	-	-	-	1,024,925	1,179,909	القيمة الدفترية كما في 30 ايلول 2026
2,147,526	-	-	-	-	-	-	1,040,613	1,106,913	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2025

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

31 كانون الأول 2025 دينار أردني	30 ايلول 2026 دينار أردني
250,777	224,167
250,777	224,167
55,536	36,366
306,313	260,533

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 الفترة

للتسعة اشهر المنتهية في 30 ايلول 2025	للتسعة اشهر المنتهية في 30 ايلول 2026	للتلاثة أشهر المنتهية في 30 ايلول 2025	للتلاثة أشهر المنتهية في 30 ايلول 2026
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
36,193	3,620	42,444	12,002
2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000
0.016	0.002	0.018	0.005

ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم

الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح الفترة