

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية الموجزة للثلاثة أشهر المنتهية في

31 آذار 2026

مع تقرير المراجعة

شركة التحديث للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية الموجزة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 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 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  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### مقدمة :

قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة لشركة التحديث للاستثمارات العقارية - شركة مساهمة عامة محدودة كما في 31 آذار 2026 وكل من قوائم الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية المرحلية الموجزة للثلاثة 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 يمكننا 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.

### أمور أخرى :

تنتهي السنة المالية للشركة في 31 كانون الأول من كل عام غير أنه تم إعداد القوائم المالية الموجزة المرفقة لأغراض الإدارة وهيئة الأوراق المالية فقط.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

22 نيسان 2026



ميثاق للاستشارات وتدقيق الحسابات

علي عطيه

إجازة رقم 895

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

31 كانون الأول 2025	31 آذار 2026 (مراجعة غير مدققة)	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
2,147,526	2,215,293	4	ممتلكات ومعدات - بالصافي
306,313	300,151	5	موجودات مالية محددة من خلال قائمة الدخل الشامل
3,652	3,652		استثمارات في أراضي - بالصافي
<b>2,457,491</b>	<b>2,519,096</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
4,984	7,278		نقد وما في حكمه
57,891	66,068		مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
23,889	21,847		ذمم اطراف ذات علاقة
<b>86,764</b>	<b>95,193</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>2,544,255</b>	<b>2,614,289</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
130,055	130,055		إحتياطي إجباري
6,302	6,302		إحتياطي إختياري
55,536	26,096		إحتياطي القيمة العادلة
681,202	681,202		فائض اعادة تقييم الممتلكات
(680,876)	(676,175)		خسائر متراكمة
<b>2,492,219</b>	<b>2,467,480</b>		<b>صافي حقوق المساهمين</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
52,036	53,509		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	93,300		ذمم اطراف ذات علاقة
<b>52,036</b>	<b>146,809</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>2,544,255</b>	<b>2,614,289</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)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار		إيضاح	
2025	2026		
دينار أردني	دينار أردني		
15,935	18,713		الإيرادات
(20,194)	(20,953)		مصاريف التشغيل
<b>(4,259)</b>	<b>(2,240)</b>		مجمول الخسارة
(9,945)	(17,280)		مصاريف إدارية
2,302	2,272		إيرادات أخرى
<b>(11,902)</b>	<b>(17,248)</b>		الخسارة التشغيلية للفترة
			<b>بنود الدخل الشامل :</b>
6,822	21,949		أرباح بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
(13,807)	(29,440)		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل
<b>(18,887)</b>	<b>(24,739)</b>		مجموع الخسارة الشاملة للفترة
<b>(0.005)</b>	<b>(0.007)</b>	6	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة الفترة

"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)

المجموع	خسائر متراكمة	فائض اعادة تقييم الممتلكات	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات		إحتياطي إجباري	إحتياطي إجباري	رأس المال المدفوع
			إحتياطي إجباري	إحتياطي إجباري			
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
<b>للفترة المنتهية في 31 آذار 2026</b>							
2,492,219	(680,876)	681,202	55,536	6,302	130,055	2,300,000	الرصيد في بداية الفترة
(29,440)	-	-	(29,440)	-	-	-	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
21,949	21,949	-	-	-	-	-	ارباح متحققة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
(17,248)	(17,248)	-	-	-	-	-	خسارة الفترة
<b>2,467,480</b>	<b>(676,175)</b>	<b>681,202</b>	<b>26,096</b>	<b>6,302</b>	<b>130,055</b>	<b>2,300,000</b>	الرصيد في نهاية الفترة
<b>للفترة المنتهية في 31 آذار 2025</b>							
1,730,177	(709,220)	-	5,481	6,302	127,614	2,300,000	الرصيد في بداية الفترة
(13,807)	-	-	(13,807)	-	-	-	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
6,822	6,822	-	-	-	-	-	ارباح متحققة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
(11,902)	(11,902)	-	-	-	-	-	خسارة الفترة
<b>1,711,290</b>	<b>(714,300)</b>	<b>-</b>	<b>(8,326)</b>	<b>6,302</b>	<b>127,614</b>	<b>2,300,000</b>	الرصيد في نهاية الفترة

"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)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار		
2025	2026	
دينار أردني	دينار أردني	
(11,902)	(17,248)	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
		خسارة الفترة
		<u>تعديلات :</u>
4,635	5,229	استهلاكات
6,822	21,949	ارباح / خسائر بيع موجودات مالية
<b>(445)</b>	<b>9,930</b>	<u>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل</u>
90,334	(8,177)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(16,123)	95,342	ذمم اطراف ذات علاقة
20,235	1,473	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
<b>94,001</b>	<b>98,568</b>	<u>صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية</u>
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
-	(72,996)	تطوير اراضي
(75,626)	(23,278)	شراء موجودات مالية خلال الدخل الشامل
<b>(75,626)</b>	<b>(96,274)</b>	<u>صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية</u>
<b>18,375</b>	<b>2,294</b>	التغير في رصيد النقد
9,506	4,984	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
<b>27,881</b>	<b>7,278</b>	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

"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 22 نيسان 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 للثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 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.

المعايير	تاريخ التطبيق
تصنيف وقياس الأدوات المالية – (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7)	كانون الثاني 2026
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية – إصدار رقم 11	كانون الثاني 2026
العقود المرجعية للكهرباء المعتمدة على الطبيعة – (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7)	كانون الثاني 2026

**التعديلات المصدرة ولم تصبح سارية المفعول**

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 – العرض والإفصاح في البيانات المالية	كانون الثاني 2027
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 – الشركات التابعة غير المدرجة في السوق – الإفصاحات	كانون الثاني 2027
التحويل إلى عملة عرض نتيجة التضخم عالي الشدة – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 2	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)	كانون الثاني 2027

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 الأعمار 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 بمناخعة 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**

أراضي	مباني	أجهزة كهربائية	اثاث ومفروشات	ديكورات	عند والدوات	اجهزة وبرامج	نظام إطفاء	المجموع	الكلفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
1,106,913	1,045,841	200,520	227,250	146,311	175,030	10,395	830	2,913,090	الرصيد في 1 كانون الثاني 2026
72,996	-	-	-	-	-	-	-	72,996	اضافات
1,179,909	1,045,841	200,520	227,250	146,311	175,030	10,395	830	2,986,086	الرصيد في 31 آذار 2026
-	5,228	200,520	227,250	146,311	175,030	10,395	830	765,564	الرصيد في 1 كانون الثاني 2026
-	5,229	-	-	-	-	-	-	5,229	استهلاكات
-	10,457	200,520	227,250	146,311	175,030	10,395	830	770,793	الرصيد في 31 آذار 2025
1,179,909	1,035,384	-	-	-	-	-	-	2,215,293	القيمة الدفترية كما في 31 آذار 2026
1,106,913	1,040,613	-	-	-	-	-	-	2,147,526	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2025

**(5) موجودات مالية محددة من خلال قائمة الدخل الشامل**

31 كانون الأول 2025	31 آذار 2026	
دينار أردني	دينار أردني	
250,777	274,055	داخل الاردن
250,777	274,055	شركات مساهمة عامة (مدرجة)
55,536	26,096	محفظة الموجودات المالية - بالتكلفة
306,313	300,151	المجموع
		احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
		القيمة العادلة

**(6) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة الفترة**

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2025	للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 2026	
دينار أردني	دينار أردني	
(11,902)	(17,248)	الخسارة للفترة العائد لمساهمي الشركة
2,300,000	2,300,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(0.005)	(0.007)	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة الفترة