

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية الموجزة للثلاثة أشهر المنتهية في

31 آذار 2025

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 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
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 2025 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.
- 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 31 آذار 2024 وأصدر إستنتاجه غير متحفظ حولها بتاريخ 22 نيسان 2024.

ميثاق للاستشارات وتدقيق الحسابات

علي عطيه

إجازة رقم 895

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

20 نيسان 2025



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

قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة

31 كانون الأول 2024	31 آذار 2025 (مراجعة غير مدققة)	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
1,485,460	1,480,825	4	ممتلكات ومعدات - بالصافي
103,963	165,779	5	موجودات مالية محددة من خلال قائمة الدخل الشامل
3,652	3,652		استثمارات في أراضي - بالصافي
1,593,075	1,650,256		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
9,506	27,881		نقد وما في حكمه
146,757	56,423		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
38,660	52,256		ذمم اطراف ذات علاقة
194,923	136,560		مجموع الموجودات المتداولة
1,787,998	1,786,816		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
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	(8,326)		إحتياطي القيمة العادلة
(709,220)	(714,300)		خسائر متراكمة
1,730,177	1,711,290		صافي حقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
55,291	75,526		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,530	-		ذمم اطراف ذات علاقة
57,821	75,526		مجموع المطلوبات المتداولة
1,787,998	1,786,816		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)

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار		ايضاح	
2024	2025		
دينار أردني	دينار أردني		
21,912	15,935		الايادات
(40,496)	(20,194)		مصاريف التشغيل
(18,584)	(4,259)		مجمل الخسارة
(12,428)	(9,945)		مصاريف إدارية
61	2,302		ايرادات اخرى
(35,000)	-		خسائر ائتمانية متوقعه
(65,951)	(11,902)		الخسارة التشغيلية للفترة
			بنود الدخل الشامل :
(1,207)	6,822		أرباح / خسائر متحققة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
2,562	(13,807)		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل
(64,596)	(18,887)		مجموع الخسارة الشاملة للفترة
(0.029)	(0.005)	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	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات		إحتياطي إجباري	إحتياطي إجباري	رأس المال المدفوع
		المالية*	إحتياطي إجباري			
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
للفترة المنتهية في 31 آذار 2025						
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
1,711,290	(714,300)	(8,326)	6,302	127,614	2,300,000	الرصيد في نهاية الفترة
للفترة المنتهية في 31 آذار 2024						
1,734,826	(698,928)	(162)	6,302	127,614	2,300,000	الرصيد في بداية الفترة
2,562	-	2,562	-	-	-	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
(1,207)	(1,207)	-	-	-	-	خسائر متحققة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
(65,951)	(65,951)	-	-	-	-	خسارة الفترة
1,670,230	(766,086)	2,400	6,302	127,614	2,300,000	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		
2024	2025	
دينار أردني	دينار أردني	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(65,951)	(11,902)	خسارة الفترة
		<u>تعديلات :</u>
4,635	4,635	استهلاكات
(1,207)	6,822	ارباح / خسائر بيع موجودات مالية
35,000	-	خسائر ائتمانية متوقعة
(27,523)	(445)	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل
(19,138)	90,334	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
35,709	(16,123)	ذمم اطراف ذات علاقة
33,673	20,235	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
22,721	94,001	صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(25,125)	(75,626)	شراء موجودات مالية خلال الدخل الشامل
(25,125)	(75,626)	صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(2,404)	18,375	التغير في رصيد النقد
5,493	9,506	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
3,089	27,881	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 17 نيسان 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 للثلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار 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.

المعايير	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 حاليا 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 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 بوجد 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 – بالصفاف

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
-	-	-	-	-	-	-	-	-	إضافات
2,483,499	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	927,163	796,000	الرصيد في 31 آذار 2025
الإستهلاك المتراكم									
998,039	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	237,703	-	الرصيد في 1 كانون الثاني 2025
4,635	-	-	-	-	-	-	4,635	-	استهلاكات
1,002,674	830	10,395	175,030	146,311	227,250	200,520	242,338	-	الرصيد في 31 آذار 2025
1,480,825	-	-	-	-	-	-	684,825	796,000	القيمة الدفترية كما في 31 آذار 2025
1,485,460	-	-	-	-	-	-	689,460	796,000	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2024

(5) موجودات مالية محددة من خلال قائمة الدخل الشامل

31 كانون الأول 2024	31 آذار 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
98,479	174,105	داخل الاردن
98,479	174,105	شركات مساهمة عامة (مدرجة)
5,484	(8,326)	محفظة الموجودات المالية - بالتكلفة
103,963	165,779	المجموع
		احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
		القيمة العادلة

(6) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة الفترة

للتلاثة أشهر المنتهية في 31 آذار		
2024	2025	
دينار أردني	دينار أردني	
(65,951)	(11,902)	الخسارة للفترة العائد لمساهمي الشركة
2,300,000	2,300,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(0.029)	(0.005)	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة الفترة