

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

مساهمة عامة محدودة

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

**القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025**

مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025  
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

الصفحة	المحتويات
-	تقرير مدقق الحسابات المستقل
1	قائمة المركز المالي
2	قائمة الدخل الشامل
3	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
4	قائمة التدفقات النقدية
19 - 5	ايضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

### الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية لشركة التحديث للاستثمارات العقارية - مساهمة عامة محدودة ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2025، وكل من قائمة الدخل والشامل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات حول القوائم المالية، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة و المعلومات التوضيحية الأخرى .  
برأينا ، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2025 ، وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية. اننا مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق القوائم المالية بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الأخرى ، وفقاً لهذه المتطلبات .  
نعتمد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر اساساً لرأينا حول التدقيق .

### لفت الانتباه

كما هو مبين في الإيضاح رقم (6) من القوائم المالية ، قامت الشركة بتغيير سياستها المحاسبية فيما يخص القياس اللاحق لبنود الممتلكات و المعدات ( الاراضي و المباني ) بعد الاعتراف المبدئي 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.

يتبع تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة التحديث للاستثمارات العقارية المحترمين

المساهمة العامة المحدودة

31 كانون الأول 2025

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية للفترة الحالية إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الرئيسي في تدقيقنا
<b>تقييم الممتلكات والمعدات (الأراضي والمباني)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- تمثل الممتلكات والمعدات مانسبته 84% من إجمالي الموجودات، إن تحديد القيمة العادلة لتلك الممتلكات والمعدات يعتمد اعتماداً كبيراً على التقديرات والإفتراسات، فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.</li> <li>- قامت الشركة بتغيير سياستها المحاسبية فيما يخص القياس اللاحق لبنود الممتلكات والمعدات (الأراضي والمباني) بعد الإعتراف المبدي من نموذج التكلفة إلى نموذج إعادة التقييم.</li> <li>- قامت الشركة بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الممتلكات والمعدات (الأراضي والمباني) وقد بلغ فائض إعادة التقييم 681,202 دينار ضمن حقوق المساهمين تحت مسمى (فائض إعادة تقييم الممتلكات).</li> </ul>	<b>وفيما يلي أهم إجراءات تدقيقنا لهذا الأمر:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- لقد قمنا بتقييم تلك التقييمات والمستندة إلى خبراء عقاريين مستقلين وإحتساب القيمة العادلة لتلك الممتلكات والمعدات.</li> <li>- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات الشركة في الإفصاحات حول القوائم المالية.</li> </ul>
<b>المدينون</b> <p>وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإن على الشركة مراجعة عملية احتساب مخصص تدني الذمم المدينة، تقوم الإدارة بتقدير الانخفاض في قيمة الذمم المدينة من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات، ونظراً لأهميتها تعتبر أحد مخاطر التدقيق الهامة، ولقد تم الاعتراف بمخصص تدني ذمم مدينة.</p>	<b>وفيما يلي أهم إجراءات تدقيقنا لهذا الأمر:</b> <p>إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة من قبل الشركة على عملية تحصيل الذمم المدينة، والتحقق من أرصدة عينة من ذمم العملاء من خلال استلام التأييدات المباشرة، وتم دراسة كفاية مخصص التدني المرصود مقابل الذمم المدينة وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوفرة حول مخاطر الذمم الآجلة، لقد قمنا أيضاً بتقييم كفاية الإفصاحات للشركة حول التقديرات المهمة في الوصول لمخصص التدني المسجل.</p>
<b>المعاملات مع أطراف ذات علاقة</b> <p>وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، تدخل الشركة في معاملات جوهرية مع الجهات ذات العلاقة تتمثل بالإيرادات والمصاريف، إن مخاطر هذه المعاملات تكمن باستخدام مثل هذه المعاملات لغايات تضخيم الإيرادات أو لتوزيع الأرباح، تعتبر المعاملات مع جهات ذات علاقة ذات الأرصدة الجوهرية وعدد المعاملات الكبير هي الأكثر خطورة من ناحية التدقيق.</p>	<b>وفيما يلي أهم إجراءات تدقيقنا لهذا الأمر:</b> <p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تقييم إجراءات الإدارة لتحديد وتسجيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة، والإطلاع على المعاملات والعقود المهمة مع هذه الجهات لفهم طبيعة هذه المعاملات، وكذلك الحصول على تأييدات للأرصدة ومراجعة كشوفات حسابات الجهات ذات العلاقة، وفحص عينات من المستندات المعززة والموافقات الإدارية على هذه المعاملات، كما قمنا بالحصول على احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعه المعد من قبل الإدارة كما في نهاية السنة المالية 31 كانون الأول 2025.</p> <p>إن إفصاحات المعاملات مع اطراف ذات علاقة مبينة في إيضاح رقم (12).</p>

يتبع تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة التحديث للاستثمارات العقارية المحترمين  
المساهمة العامة المحدودة  
31 كانون الأول 2025  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، آخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

## مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. عند إعداد القوائم المالية، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك. إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

## مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت. إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، وقد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية. كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

يتبع تقرير مدقق الحسابات المستقل  
السادة مساهمي شركة التحديث للاستثمارات العقارية المحترمين  
المساهمة العامة المحدودة  
31 كانون الأول 2025  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن الشركة لإبداء رأي حول القوائم المالية. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق الشركة. نحن نبقى وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق. لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا. لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.
- من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ شركة التحديث للاستثمارات العقارية بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
20 كانون الثاني 2026



ميثاق للاستشارات وتدقيق الحسابات

علي عطيه

إجازة رقم 895

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

قائمة المركز المالي  
كما في 31 كانون الاول 2025

31 كانون الأول 2024 دينار أردني	31 كانون الأول 2025 دينار أردني	ايضاح	
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
1,485,460	2,147,526	6	ممتلكات ومعدات
103,963	306,313	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,652	3,652	8	إستثمارات عقارية
<b>1,593,075</b>	<b>2,457,491</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>			
2,844	7,878	9	أرصدة مدينة أخرى
143,913	50,013	10	مدينون
-	-	11	أوراق القبض
38,660	23,889	أ 12-	مستحق من اطراف ذات علاقة
9,506	4,984	13	نقد وما في حكمه
<b>194,923</b>	<b>86,764</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>1,787,998</b>	<b>2,544,255</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
<b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>			
<b>حقوق المساهمين</b>			
2,300,000	2,300,000	14	حقوق المساهمين
127,614	130,055	1	رأس المال المصرح به والمدفوع
6,302	6,302		إحتياطي إجباري
5,481	55,536		إحتياطي إختياري
-	681,202		إحتياطي القيمة العادلة
(709,220)	(680,876)		فائض اعادة تقييم الممتلكات
			خسائر متراكمة
<b>1,730,177</b>	<b>2,492,219</b>		<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
47,650	48,046	15	أرصدة دائنة أخرى
2,530	-	ب 12-	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
7,641	3,990		دائنون
<b>57,821</b>	<b>52,036</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>1,787,998</b>	<b>2,544,255</b>		<b>مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات</b>

" ان الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 24 تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها "

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

قائمة الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
141,522	173,691		الإيرادات
(122,480)	(123,118)	16	تكلفة الإيرادات
<b>19,042</b>	<b>50,573</b>		<b>مجمّل الربح</b>
(66,864)	(66,668)	17	مصاريف إدارية
4,596	8,600		المردود من مخصص أوراق قبض
2,550	7,795		أرباح موزعه
1,259	24,109		إيرادات أخرى
(35,000)	-		مخصص خسائر ائتمانية متوقعه
44,972	-		المردود من مخصص القضايا
16,650	-		المردود من مخصص التزامات متوقعه
<b>(12,795)</b>	<b>24,409</b>		<b>ربح / خسارة السنة قبل الضريبة</b>
-	-	18	ضريبة دخل السنة
-	(127)	18	ضريبة المساهمة الوطنية
<b>(12,795)</b>	<b>24,282</b>		<b>الخسارة / الدخل الشامل للسنة</b>
<b>يضاف: بنود الدخل الشامل الآخر</b>			
5,643	55,536		التغيير في القيمة العادلة للموجودات المالية
2,503	6,503		أرباح بيع موجودات مالية
<b>(4,649)</b>	<b>86,321</b>		<b>مجموع الربح / الخسارة الشاملة</b>
<b>(0.006)</b>	<b>0.011</b>	19	<b>الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح / خسارة السنة</b>

" ان الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 24 تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها "



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

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

رأس المال المدفوع	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	إحتياطي القيمة العادلة	فائض اعادة تقييم	خسائر متراكمة	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
<b>للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025</b>						
2,300,000	127,614	6,302	5,481	-	(709,220)	1,730,177
الرصيد في 1 كانون الثاني 2025						
-	-	-	-	-	6,503	6,503
أرباح متحققة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر						
-	-	-	50,055	-	-	50,055
التغير في احتياطي القيمة العادلة						
-	-	-	-	-	24,282	24,282
الدخل الشامل للسنة						
-	-	-	-	681,202	-	681,202
فائض اعادة تقييم الممتلكات						
-	2,441	-	-	-	(2,441)	-
المحول إلى الإحتياطي الإجباري						
<b>2,300,000</b>	<b>130,055</b>	<b>6,302</b>	<b>55,536</b>	<b>681,202</b>	<b>(680,876)</b>	<b>2,492,219</b>
<b>الرصيد في نهاية السنة</b>						
<b>للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024</b>						
2,300,000	127,614	6,302	(162)	-	(698,928)	1,734,826
الرصيد في 1 كانون الثاني 2024						
-	-	-	-	-	2,503	2,503
أرباح متحققة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر						
-	-	-	5,643	-	-	5,643
التغير في احتياطي القيمة العادلة						
-	-	-	-	-	(12,795)	(12,795)
الخسارة الشاملة للسنة						
<b>2,300,000</b>	<b>127,614</b>	<b>6,302</b>	<b>5,481</b>	<b>-</b>	<b>(709,220)</b>	<b>1,730,177</b>
<b>الرصيد في نهاية السنة</b>						

بموجب تعليمات السلطات الرقابية يحظر التصرف بالتغير المتراكم في القيمة العادلة بما في ذلك الرسملة أو التوزيع أو إطفاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بمقدار ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستثنى الرصيد المدين من الأرباح القابلة للتوزيع استناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

" ان الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 24 تشكل جزءاً من هذه القوائم وتقرأ معها "

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

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
(12,795)	24,409	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
		ربح / خسارة السنة قبل الضريبة
		<u>تعديلات :</u>
18,543	19,136	استهلاكات
2,503	6,503	ارباح/ خسائر بيع موجوات مالية
<b>8,251</b>	<b>50,048</b>	<u>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل</u>
25,613	93,900	مدينون
19,223	(5,034)	ارصدة مدينة أخرى
(7,887)	(3,651)	دائنون
(142,982)	272	أرصدة دائنة أخرى
109,576	14,771	اطراف ذات علاقة
<b>11,794</b>	<b>150,306</b>	<u>صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية</u>
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(10,311)	(152,298)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<b>(10,311)</b>	<b>(152,298)</b>	<u>صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية</u>
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
2,530	(2,530)	اطراف ذات علاقة
<b>2,530</b>	<b>(2,530)</b>	<u>صافي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية</u>
<b>4,013</b>	<b>(4,522)</b>	التغير في رصيد النقد
5,493	9,506	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<b>9,506</b>	<b>4,984</b>	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

" ان الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 24 تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها "

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

ايضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**(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 أردني مقسم الى 2,300,000 سهم، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني 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 20 كانون الثاني 2026.

**(2) أساس الإعداد**

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية والتي تم تطبيقها وفقا لمبدأ الثبات لجميع السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.  
تم عرض القوائم المالية بالدينار الاردني والذي يمثل ايضا عملة الشركة الوظيفية.  
ان المبالغ الظاهرة مقربة لا قربة دينار.  
تم إعداد القوائم المالية وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية ومعايير المحاسبة الدولية والتفسيرات (تشكل معا IFRS) ووفقا لمتطلبات القانون الأردني.  
إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب استخدام تقديرات محاسبية هامة ومحددة، كما يتطلب أيضاً من الإدارة استخدام تقديراتها الخاصة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. لا يوجد تقديرات وافتراضات لها أثر مادي استخدمت في إعداد القوائم المالية.

اساس القياس

تم اعداد القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية.

**السياسات المحاسبية الهامة**

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم إتباعها في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2024 باستثناء اثر تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتي أصبحت سارية المفعول للفترات المالية التي بدأت في أو بعد الأول من كانون الثاني 2025 كما يلي:

**التعديلات الجديدة على المعايير**

تم تطبيق المعايير المعدلة التالية من قبل الشركة عند إعداد هذه القوائم المالية. لم ينتج عن تطبيق التعديلات أدناه أي تغييرات في الربح أو حقوق المساهمين للشركة المبلغ عنها سابقاً، لكن قد ينتج عنها إفصاحات إضافية في نهاية السنة.

تاريخ السريان

المعيار

كانون الثاني 2025

- عدم القدرة على التبادل – (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21)

لم ينتج عن تطبيق المعيار أعلاه أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة

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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

المعايير/ التعديلات المصدرة ولم تصبح سارية المفعول بعد

المعيار	تاريخ السريان
تعديلات على 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
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18- العرض و الإفصاح في البيانات المالية	كانون الثاني 2027
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 – الشركات التابعة غير المدرجة في السوق – الإفصاحات	كانون الثاني 2027
بيع او مساهمة في الموجودات بين مستثمر و شركة زميلة او مشروع مشترك – (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28)	غير محدد
تقيم الشركة حاليا اثر هذه التعديلات . ستطبق الشركة هذه التعديلات في تاريخ سريانها	

3) ملخص لأهم السياسات المحاسبية

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

المباني	2%
أجهزة كهربائية	15%
اثاث وديكورات	15%
سيارات	15%
نظام الإطفاء	15%
أجهزة وبرامج كمبيوتر	25%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التذني في قائمة الدخل.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقا، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتبارا من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة التطوير والمصاريف المباشرة. لا يتم البدء باستهلاك المشاريع تحت التنفيذ حتى يتم الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام

استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلص منها أو عند التوقف عن استخدامها ولا يتوقع وجود منفعة مستقبلية منها. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد.

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك إما بانتهاء إشغالها من قبل المالك أو بتأجيرها لطرف آخر أو باكتمال عملية الإنشاء أو التحديث. يتم التحويل من الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك بإشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديثها تمهيدا لبيعها.

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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل**

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في غير أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة.

يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الشامل. يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الشامل في بند مستقل.

**تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية**

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

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

**الذمم المدينة**

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصمها من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

**النقد وما في حكمه**

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

**قروض**

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

**الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع**

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

يتم إثبات الذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

**مخصصات**

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، على سبيل المثال في إطار عقد التأمين – يتم الاعتراف بالاسترداد كأصل منفصل فقط عندما يكون الاسترداد مؤكداً ويظهر المصروف المرتبط بهذا المخصص بقائمة الدخل بالصافي بعد خصم الاسترداد. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

**التقاص**

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف**

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم تسجيل الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة ويستثنى من الإيرادات الخصومات ومردودات المبيعات.

يتم إثبات إيرادات المبيعات عندما تنتقل مخاطر الملكية للبضائع جوهرياً إلى المشتري.

يتم تحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

**تدني الموجودات غير المالية**

إن الموجودات الغير المالية تصبح خاضعة لاختبار التدني عندما يظهر حدث أو تغير في الظروف يكون مؤشراً إلى أن قيمة الموجودات الدفترية من المحتمل أن من غير الممكن استردادها. يتم تخفيض الأصل عندما تتجاوز قيمته الدفترية قيمته القابلة للاسترداد ( القيمة المستقبلية أو القيمة العادلة مطروحا منها تكلفة البيع أيهما أعلى ). يتم قيد التدني ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر .

**العملات الأجنبية**

يتم تسجيل التعاملات التي تقوم بها الشركة بعملات مختلفة عن عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تمارس الشركة نشاطاتها من خلالها (عملتها الوظيفية - الدينار الأردني) باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ حدوث تلك التعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ إعداد القوائم المالية ويتم الاعتراف بأرباح وخسائر فروقات العملة الناجمة مباشرة في بيان الدخل يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المثبتة بالتكلفة التاريخية باستخدام السعر السائد في تاريخ حدوث تلك التعاملات بينما يتم تحويل البنود غير النقدية المثبتة بالقيمة العادلة باستخدام السعر السائد بتاريخ تقييم تلك الموجودات ويتم الاعتراف بأرباح وخسائر التقييم كجزء من تلك القيمة العادلة.

**الموجودات المالية**

تقوم الشركة بتصنيف الموجودات المالية كما هو مبين أدناه بناء على الهدف من الحصول على هذا الأصل ولم يتم تصنيف أي منها كموجودات مالية محتفظ بها لتاريخ الاستحقاق.

إن السياسة المحاسبية للموجودات المالية هي كما يلي:

**القروض والذمم المدينة**

هي الموجودات المالية غير المشتقة ذات الدفعات الثابتة أو المحددة والتي لم يتم تسعيرها في سوق نشط وتنشأ أساساً عن طريق تقديم السلع والخدمات للعملاء (مثل الذمم التجارية)، وهي أيضاً تتضمن أنواع أخرى من الأصول النقدية التعاقدية والتي يتم الاعتراف بها أولاً بالقيمة العادلة مضافاً إليها التكاليف المباشرة المرتبطة بالحصول عليها، ويتم الاعتراف بها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصاً مخصص تدني القيمة.

يتم تكوين مخصص تدني القيمة عندما يكون هناك دليل موضوعي (مثل صعوبات مالية كبيرة من جانب الطرف المقابل أو تقصير أو تأخير كبير في الدفع) أي أن الشركة لن تكون قادرة على تحصيل كل المبالغ المستحقة بموجب ما اتفق عليه، تكون قيمة المخصص الفرق بين صافي القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة تحصيلها للذمة التي يجري لها التدني، تظهر الذمم التجارية بالصافي بعد تنزيل المخصص الذي يسجل في حساب مستقل ويقابله خسارة يتم قيدها ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، عند التأكد من أن الذمة التجارية لن يتم تحصيلها، يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية لها مقابل المخصص المرتبط بها.

النقد وما في حكمه يشمل النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب لدى البنوك، وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل ذات السيولة العالية التي تكون تواريخ استحقاقها خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

#### المطلوبات المالية

تقوم الشركة بتصنيف المطلوبات المالية بناء على الهدف من الحصول على هذا الالتزام. إن السياسة المحاسبية للمطلوبات المالية هي كما يلي:

#### الذمم التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى

يتم الاعتراف الأولي بذمم الموردين والأرصدة الدائنة النقدية الأخرى بالقيمة العادلة وتدرج لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال.

#### رأس المال

يتم تصنيف الأدوات الصادرة من قبل الشركة كحقوق ملكية فقط إلى الحد الذي لا ينطبق عليها تعريف الموجود أو المطلوب المالي. يتم تصنيف الأسهم العادية للشركة كأدوات حقوق الملكية.

#### منافع الموظفين

يتم قيد مساهمة الشركة في خطة منافع الموظفين المحددة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في السنة التي تخصها.

#### الاصول المستأجرة

يعتبر الإيجار تشغيلي عندما لا يتم نقل المخاطر والمنافع الهامة المرتبطة بالملكية إلى الشركة، يتم قيد الإيجارات المستحقة بموجب عقد الإيجار في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

#### البضاعة

تظهر البضاعة بسعر الكلفة وفقا لطريقة المتوسط المرجح.

#### 4) الأدوات المالية – إدارة المخاطر

قد تتعرض الشركة من خلال نشاطاتها للمخاطر التالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السوق
- مخاطر السيولة

كباقي الشركات تتعرض الشركة للمخاطر نتيجة استخدام الأدوات المالية، يبين هذا الإيضاح أهداف وسياسات وإجراءات الشركة لإدارة هذه المخاطر والطرق المستخدمة لقياسها. بالإضافة إلى ذلك تم عرض معلومات كمية عنها خلال هذه القوائم المالية.

#### (i) الأدوات المالية الرئيسية

إن الأدوات المالية الرئيسية المستخدمة من قبل الشركة والتي تنشأ عنها مخاطر هي ما يلي:

- نقد وما في حكمه
- ذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى
- ذمم تجارية وأرصدة دائنة أخرى

#### (ii) الأدوات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة

إن الأدوات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة تتضمن النقد وما في حكمه وذمم تجارية وأرصدة مدينة أخرى وذمم تجارية وأرصدة دائنة الأخرى وقروض.

إن القيمة الدفترية للأدوات المالية المذكورة اعلاه تساوي تقريبا قيمتها العادلة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

تتحمل ادارة الشركة مسؤولية تحديد وتنفيذ اهداف وسياسات ادارة المخاطر ويكون الهدف العام هو وضع سياسات تؤدي إلى تخفيض المخاطر إلى أقصى حد ممكن بدون التأثير على مرونة الشركة وقدرتها التنافسية وفيما يلي تفاصيل أكثر عن تلك السياسات:

#### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر حدوث خسارة مالية للشركة نتيجة عدم مقدرة العميل أو الطرف الآخر على الوفاء بالالتزامات التعاقدية للأداة المالية. لا تتعرض الشركة لمثل هذا النوع من المخاطر كونها تتعامل مع بنوك ذات تصنيف ائتماني مناسب ولا يوجد مبالغ مستحقة على أطراف أخرى.

تنشأ مخاطر الائتمان من النقد وما في حكمه ودائع لدى البنوك ويتم مواجهة ذلك من خلال التعامل مع بنك ذو تصنيف ائتماني مناسب.

#### مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق نتيجة استخدام أدوات مالية تحمل فوائد أو قابلة للمتاجرة أو بعملة اجنبية وتتمثل المخاطر في أن القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية ستندبذ نتيجة التغير في معدلات الفائدة (مخاطر معدلات الفائدة) وأسعار صرف العملات (مخاطر العملات) وعوامل سوق أخرى (مخاطر الأسعار الأخرى).

لا تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الفائدة والعمولات المذكورة في الفقرة السابقة وذلك لعدم امتلاكها لأدوات مالية تحمل سعر فائدة متغير. كما لا يوجد مبالغ من المتوقع ان يتم تسويتها بالعملة الاجنبية. كما لا يوجد لدى الشركة استثمارات في أدوات ملكية لشركات أخرى.

#### مخاطر السيولة

تنشأ مخاطر السيولة نتيجة ادارة رأس المال العامل وسداد التزاماتها. حيث تتمثل المخاطر في ان تواجه الشركة صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية عندما تستحق.

تحرص الادارة على أن توفر دائما السيولة المناسبة للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها .

إن السيولة في الشركة كما بتاريخ القوائم المالية كما يلي :

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
194,923	86,764	الموجودات المتداولة
(57,821)	(52,036)	المطلوبات المتداولة
<b>137,102</b>	<b>34,728</b>	<b>فائض رأس المال العامل</b>

#### ادارة رأس المال

تراقب ادارة الشركة راس المال المعدل والذي يشمل جميع بنود حقوق الملكية (رأس المال والخسائر المتراكمة).

تهدف ادارة الشركة بإدارة رأس المال لما يلي:

- حماية قدرة الشركة على الاستمرارية وتحقيق عوائد للشركاء ومنافع للمتعاملين مع الشركة.
- تحقيق عائد مناسب للشركاء من خلال تسعير الخدمات المقدمة بشكل يتناسب مع مستويات المخاطر.

تراقب الادارة هيكل رأس المال وتجري التعديلات اللازمة على مكوناته في ظل متغيرات الظروف الاقتصادية وطبيعة المخاطر المرتبطة بموجودات الشركة. وللحفاظ على هيكل رأس مال متوازن قد تعدل الشركة المبالغ المدفوعة كتوزيعات ارباح على المساهمين وتخفيض أوزيادة رأس المال او بيع بعض الموجودات لتخفيض الدين.



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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءاً منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية**

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة. تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزويل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزويل لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية. خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018، صدر قانون ضريبة الدخل المعدل رقم (38) لعام 2018 (تاريخ التطبيق 1 كانون الثاني 2019). وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير نسبة ضريبة الدخل للشركات بالإضافة إلى احتساب المساهمة الوطنية لغرض سداد الدين الوطني حيث أنه تم تحديد معدلات المساهمة الوطنية في القانون المعدل على أساس القطاع.

**(5) 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 ووجهة 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  
مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**(6) ممتلكات ومعدات**

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)	-	أفقال مجمع اهتلاك المباني المعاد تقييمها
681,202	-	-	-	-	-	-	370,289	310,913	اعادة تقييم الممتلكات والمعدات
<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 31 كانون الأول 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
19,136	-	-	-	-	-	-	19,136	-	استهلاكات
(251,611)	-	-	-	-	-	-	(251,611)	-	أفقال مجمع اهتلاك المباني المعاد تقييمها
<b>765,564</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>5,228</b>	<b>-</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2025
<b>2,147,526</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,040,613</b>	<b>1,106,913</b>	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 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

**(7) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
98,479	250,777	داخل الاردن
<b>98,479</b>	<b>250,777</b>	شركات مساهمة عامة (مدرجة)
5,481	55,536	محفظة الموجودات المالية - بالتكلفة
<b>103,963</b>	<b>306,313</b>	المجموع
		احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية *
		القيمة العادلة

\* يمثل احتياطي القيمة العادلة قيمة النقص او الزيادة في القيمة العادلة للموجودات المالية وتتلخص فيما يلي:

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
(162)	5,481	رصيد بداية السنة
5,643	50,055	صافي التغير في الاحتياطي خلال السنة
<b>5,481</b>	<b>55,536</b>	رصيد نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**(8) استثمارات عقارية**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
9,000	9,000	الاراضي بالكلفة
(5,348)	(5,348)	مخصص تدني الأراضي*
<b>3,652</b>	<b>3,652</b>	الصافي

\* قامت الشركة في عام 2023 بتقييم الأراضي من قبل مقيمين عقاريين وبلغ متوسط أسعار التقييم مبلغ 3,652 دينار.

**(9) أرصدة مدينة أخرى**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
355	5,206	ذمم مدينة أخرى
1,817	1,817	تأمينات مستردة
672	855	مصاريف مدفوعة مقدما
<b>2,844</b>	<b>7,878</b>	المجموع

**(10) مدينون**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
223,688	129,788	مدينون *
(79,775)	(79,775)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
<b>143,913</b>	<b>50,013</b>	الصافي

\* تتضمن الذمم المدينة ذمة بقيمة 104,195 دينار أردني تعود للسيد مالك الزبون نتيجة بيع ارض له بضمان رهن الأرض من الدرجة الأولى لصالح الشركة.

**تتلخص الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يلي :**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
88,928	79,775	رصيد بداية السنة
(9,153)	-	ذمم معدومة
<b>79,775</b>	<b>79,775</b>	رصيد نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**11 أوراق القبض**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
68,757	60,157	أوراق القبض قصيرة الأجل
(68,757)	(60,157)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
-	-	الصافي

تتلخص الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يلي :

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
73,353	68,757	رصيد بداية السنة
(4,596)	(8,600)	استيعادات
<b>68,757</b>	<b>60,157</b>	رصيد نهاية السنة

**12 أطراف ذات علاقة**

**12-أ المستحق من أطراف ذات علاقة – بالصافي**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني			
140,714	134,766	تمويل	شركة حليفة	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية
20,624	11,801	تداول	شركة حليفة	شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية
<b>161,338</b>	<b>146,567</b>			المجموع
(122,678)	(122,678)			ينزل : خسائر ائتمانية متوقعة
<b>38,660</b>	<b>23,889</b>			الصافي

تتلخص الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يلي :

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
87,678	122,678	رصيد بداية السنة
35,000	-	إضافات
<b>122,678</b>	<b>122,678</b>	رصيد نهاية السنة

**12-ب مستحق إلى أطراف ذات علاقة**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني			
2,530	-	تمويل	شركة حليفة	شركة هامن العقارية
<b>2,530</b>	<b>-</b>			المجموع

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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**(13) نقد وما في حكمه**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
924	3,724	نقد في الصندوق
8,582	1,260	نقد لدى البنوك
<b>9,506</b>	<b>4,984</b>	<b>المجموع</b>

**(14) حقوق المساهمين**

**رأس المال**

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 2,300,000 دينار مقسم إلى 2,300,000 سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

**احتياطي إجباري**

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة 10% من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل 25% من رأس مال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية إطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الإجباري على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

**احتياطي اختياري**

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية الصافية بنسبة لا تزيد عن 20% خلال السنة والسنوات السابقة. يستخدم الاحتياطي الاختياري في الأغراض التي يقررها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

**(15) أرصدة دائنة أخرى**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
27,719	27,593	امانات مساهمين
7,500	7,500	مخصص قضايا
1,700	4,608	مصاريف مستحقة
2,780	4,570	ايراد مقبوض مقدما
1,720	2,208	امانات ضريبة الدخل والمبيعات
-	822	أخرى
-	400	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
348	218	امانات الضمان الاجتماعي
-	127	مخصص ضريبة المساهمة الوطنية
4,869	-	صندوق رسوم الجامعات
1,014	-	امانات اخرى
<b>47,650</b>	<b>48,046</b>	<b>المجموع</b>

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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**(16) تكلفة الإيرادات**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
-	-	بضاعة أول المدة
-	889	مشتريات
-	-	بضاعة آخر المدة
-	889	تكلفة الطعام والشراب
		<b>مصاريف تشغيلية</b>
65,057	69,526	مصاريف قاعه الافراح
24,348	20,631	الرواتب والاجور وملحقاتها
18,543	19,136	الاستهلاكات
11,347	10,004	كهرباء
2,606	2,175	صيانة
-	400	مصروف مكافأة نهاية الخدمة
429	357	رسوم تصاريح
150	-	اخرى
122,480	122,229	مجموع مصاريف التشغيل
122,480	123,118	تكلفة الإيرادات

**(17) مصاريف إدارية واعمومية**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
-	17,958	تتقلات اعضاء مجلس الادارة
12,024	12,866	دعاية واعلان
12,427	12,417	رسوم ورخص واشتراكات
9,250	11,850	اتعاب ادارية
4,085	3,250	اتعاب مهنية
4,613	2,350	اتعاب محاماه
1,166	1,474	مياه
7,502	1,415	اخرى
1,645	1,226	بريد وهاتف وانترنت
426	756	قرطاسية ومطبوعات
356	575	تامين
168	531	مصاريف بنكية
6,802	-	رواتب واجور وملحقاتها
6,400	-	عمولات تحصيل
66,864	66,668	المجموع

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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**(18) ضريبة الدخل**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	127	المكون خلال السنة
-	-	المدفوع خلال السنة
-	127	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

فيما يلي تسوية ضريبة دخل السنة مع الربح المحاسبي:

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
-	24,409	الربح المحاسبي
-	2,707	يضاف : ضريبة المسققات المدفوعة
-	1,949	يضاف : 25% من أرباح توزيع الأسهم
-	(7,795)	ينزل : أرباح توزيع الأسهم
-	(8,600)	ينزل : إيرادات غير خاضعة للضريبة
-	12,670	الدخل الخاضع للضريبة
-	2,534	ضريبة الدخل
-	(2,707)	ينزل : ضريبة الدخل المدفوعة - مسققات
-	-	إجمالي ضريبة الدخل
-	127	ضريبة المساهمة الوطنية
-	127	ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية

**(19) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة**

31 كانون الأول 2024	31 كانون الأول 2025	
دينار أردني	دينار أردني	
(12,795)	24,282	الربح / الخسارة للفترة العائد لمساهمي الشركة
2,300,000	2,300,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(0.006)	0.011	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح / خسارة السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءاً منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**(20) الوضع القانوني**

**قضايا مقامة من الشركة ضد الغير:**

قضية رقم 2023/4018 ضد اباد صالح أبو العز حول تنفيذ سند رهن على قطعة ارض رقم (172) – حوض رقم (2) أمهات عمران - أراضي جرش – قرية جبة، حيث بلغت قيمة المطالبة 104,135 دينار أردني والرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه والفوائد القانونية وقد تقرر بها نشر بيع العقار بالمزاد العلني للمرة الأولى.

**قضايا مقامة من الغير ضد الشركة:**

توجد دعوى مقامة بحق الشركة موضوعها المطالبة بالتعويض عن الضرر المادي والمعنوي، وما زالت الدعوى قيد النظر أمام الجهات القضائية المختصة، ولا يمكن في الوقت الحالي تحديد النتيجة المحتملة لها. وقد قامت إدارة الشركة بتكوين مخصصات كافية لمواجهة أي التزامات محتملة ناتجة عنها، وفقاً لتقديرها وبما يتوافق مع المعايير المحاسبية المعتمدة.

**(21) استحقاقات الموجودات والمطلوبات**

يبين الجدول تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة الزمنية المتوقعة لاستردادها أو تسويتها:

2024		2025		
أكثر من سنة	أقل من سنة	أكثر من سنة	أقل من سنة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
-	9,506	-	4,984	نقد وما في حكمه
-	143,913	-	50,013	مدينون
-	38,660	-	23,889	مستحق من اطراف ذات علاقة
-	2,844	-	7,878	أرصدة مدينة أخرى
-	-	-	-	أوراق القبض
-	194,923	-	86,764	مجموع موجودات متداولة
				<b>الموجودات غير المتداولة</b>
1,485,460	-	2,147,526	-	ممتلكات ومعدات
103,963	-	306,313	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,652	-	3,652	-	إستثمارات عقارية
1,593,075	-	2,457,491	-	مجموع موجودات غير متداولة
1,593,075	194,923	2,457,491	86,764	مجموع الموجودات
				<b>المطلوبات المتداولة</b>
2024		2025		
أكثر من سنة	أقل من سنة	أكثر من سنة	أقل من سنة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
-	47,650	-	48,046	أرصدة دائنة أخرى
-	7,641	-	3,990	ذمم دائنة
-	2,530	-	-	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
-	57,821	-	52,036	المجموع
1,593,075	137,102	2,457,491	34,728	الصافي



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

إيضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025

**(22) التصنيف القطاعي**

من اهداف الشركة الاستيراد والتصدير وإدارة المحلات والمجمعات التجارية المملوكة ملكية خاصة ، إضافة الى الغايات المنصوص عليها في عقد التأسيس ، ما يلي معلومات عن قطاعات الاعمال:

2024			2025		
الإجمالي	أخرى	النشاط الرئيسي	الإجمالي	أخرى	النشاط الرئيسي
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
211,549	70,027	141,522	214,195	40,504	173,691
الإيرادات					
<b>الموجودات والمطلوبات</b>					
1,787,998	9,506	1,778,492	2,544,255	4,984	2,539,271
الموجودات					
57,821	57,821	-	52,036	52,036	-
المطلوبات					
<b>معلومات القطاعات الأخرى</b>					
18,543	-	18,543	19,136	-	19,136
استهلاكات					

**(23) أرقام المقارنة**

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2024 لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2025 .

**(24) المصادقة على القوائم المالية**

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 20 كانون الثاني 2026 وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.