

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية م.ع.م
Real Estate & Investment Portfolio Co.



التقرير السنوي التاسع والعشرون

2024



التقرير السنوي التاسع والعشرون 2024

مجلس الادارة

رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت امين البلبيسي

نائب رئيس مجلس الادارة

محمد جعفر ناجي الشامي

الاعضاء

" شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية "

احمد محمد بهجت البلبيسي

لغاية 2024/7/27 .

" شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية "

مهند محمد عبدالمهدي خليفة

"شركة المنجد للسياحة والسفر "

منجد منير رضا سختيان

جورج اميل ابراهيم حداد

كمال غريب عبدالرحيم البكري

" شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية "

سحر محمد بهجت البلبيسي

من 2024/7/28 .

أمين سر المجلس

حسن محمد موسى

مدقق الحسابات

المجموعة المهنية العربية

المستشار القانوني

مكتب المحامي علام الاحمد

كلمة رئيس مجلس الإدارة

مساهمي شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة

بسم الله الرحمن الرحيم

السادة المساهمون الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني في بداية هذه الكلمة أن أتوجه إليكم بإسمي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة بخالص الشكر والامتنان على ثقتكم الغالية ودعمكم المستمر لشركتنا " شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة " .
لقد شهد عام ٢٠٢٤ تحولات اقتصادية عالمية كبيرة ، كما شهدت منطقتنا استمرار للصراعات العسكرية والسياسية في المنطقة وخاصة العدوان الاسرائيلي الغاشم على اهلنا في غزة والضفة الغربية ، إلا أن الأردن استطاع الحفاظ على استقراره الاقتصادي بفضل السياسات الحكيمة للقيادة الهاشمية والحكومة ، ووعي الشعب الأردني والتفافه حول قيادته المظفرة . وقد حقق الاقتصاد الأردني نمواً متواضعاً ولكن مستقراً، مدعوماً بقطاعات رئيسية مثل السياحة، والخدمات، والصناعة، بالإضافة إلى التحويلات المالية من الخارج.

أما فيما يتعلق بالقطاع العقاري، فقد شهد العام الماضي حركة نشطة نسبياً، حيث سجل القطاع تحسناً ملحوظاً مقارنة بالأعوام السابقة. ويرجع ذلك إلى عدة عوامل، منها تحسن الثقة لدى المستثمرين، وزيادة الطلب على الوحدات السكنية نتيجة النمو السكاني، بالإضافة إلى السياسات الحكومية الداعمة التي ساهمت في تحفيز السوق العقاري. كما شهدت مناطق معينة مثل عمان والعقبة نشاطاً استثمارياً كبيراً، خاصة في المشاريع السكنية والتجارية الكبرى.

السادة المساهمون الكرام،
إننا ندرك أن التحديات لا تزال قائمة، ولكننا واثقون من أن شركتنا تمتلك المقومات اللازمة لمواصلة النجاح والتميز في المستقبل. وسنظل نعمل بجد لتعزيز مكانتنا في السوق وتحقيق عوائد مجزية لمساهميننا الكرام.

ختاماً، أتوجه إليكم بخالص الشكر على دعمكم وثقتكم، وأؤكد لكم أننا سنواصل العمل بكل جد وإخلاص لتحقيق أهدافنا المشتركة. اكرر الشكر لمشاركتم في هذا الاجتماع وعلى أمل اللقاء معكم في العام القادم بنتائج إيجابية أفضل .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت البليسي

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم لكم التقرير السنوي التاسع والعشرون والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية 2024 ، وذلك عملاً بأحكام المادتين 169 و 171 من قانون الشركات المعدل رقم 22 لسنة 1997 كما نورد لكم البيانات اللازمة تطبيقاً لأحكام المادة 4 من تعليمات من تعليمات الإفصاح رقم (12/ف) من قانون الأوراق المالية رقم 76 لسنة 2002 :

أولاً: نشاط الشركة :

- أ. استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات والمساهمة والتأسيس في الشركات ، وفي الاستثمار بالأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها واستصلاحها وإعدادها لإقامة المشاريع التجارية والصناعية والإسكانية والزراعية والسياحية ، وتأجيرها أو استئجارها وبيعها ورهنها، وكذلك استيراد وتصدير وبيع المواد الإنشائية الأساسية المتعلقة بمشاريعها .
- ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:
- يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع عصام العجلوني - الشميساني - عمان ، حيث يبلغ عدد الموظفين فيها واحد ولا يوجد أية فروع أخرى للشركة، داخل المملكة أو خارجها.
- ج. حجم الاستثمار الرأسمالي في الشركة خلال عام 2024 (1,782) دينار ، حيث تقوم الشركة باستغلال رأس المال بحيازتها للوصول أو للموارد الأخرى التي تكون لازمة لتحقيق غاية الشركة وأهدافها .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة :

- شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها 1,281,548 دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في المبنى الذي تمتلكه الشركة والمكون من ستة طوابق في عمان - الشميساني - شارع عبد الرحيم الواكد ، ويتمثل النشاط الرئيسي للشركة بعملية تأجير المكاتب التجارية ، حيث يبلغ عدد الموظفين فيها واحد ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م ، ولا يوجد اية فروع أخرى لها.
- شركة ربوة عبود لتطوير الأراضي ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها 1,613,815 دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني - شارع عبد الرحيم الواكد ، ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الأراضي والعقارات حيث تمتلك 12 قطعة أرض حوض 40/جحره الشمالي من أراضي عمان وبمساحة اجمالية مقدارها 9.463 دونم ، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م ، ولا يوجد اية فروع أخرى لها.
- شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها 10,000 دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني - شارع عبد الرحيم الواكد ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الأراضي والعقارات علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م ، ولا تمتلك الشركة حالياً أية أراضي أو عقارات ، ولا يوجد اية فروع أخرى لها.
- شركة المراكز للتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها 679,465 دينار وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني - شارع عبد الرحيم الواكد ، ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الأراضي والعقارات وتمتلك الشركة قطع الأراضي (221,220,219) حوض 3 زويزا الغربي ، ويبلغ اجمالي مساحتها 30.144

دونم وكذلك القطع (91 و 99 - 108) حوض 4 الاميركاني / الماضونة من اراضي شرق عمان ويبلغ مساحتها 125.602 دونم ،
 علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م ، ولا يوجد اية فروع اخرى لها.
 كما تمتلك شركة المحفظة العقارية الاستثمارية عدد من قطع الأراضي مسجلها باسمها مباشرة، حسب الجدول المبين أدناه:

رقم القطعة	رقم الحوض	المساحة	الموقع
1102	40/حجرة الشمالي	2م 966	أراضي عمان
92	4/الاميركاني	2م 11,136	اراضي شرق عمان
94	4/الاميركاني	2م 10,160	اراضي شرق عمان
95	4/الاميركاني	2م 10,160	اراضي شرق عمان
96	4/الاميركاني	2م 10,160	اراضي شرق عمان
97	4/الاميركاني	2م 10,160	اراضي شرق عمان
98	4/الاميركاني	2م 10,160	اراضي شرق عمان
175	2/حوض الكراجات	2م 6,986	أراضي العقبة

ثالثاً:

أ. أسماء أعضاء مجلس الادارة ونبذة تعريفية عنهم :
 محمد بهجت أمين البليسي (رئيس مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1954/11/29 .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال 1976.

الخبرات العملية :

- موظف مبيعات في شركة الجرافات الأردنية (كاتربلر) 1976-1977 .
- عضو هيئة مديرين/ مدير عام شركة فورم للأثاث 1977-1982.
- رئيس هيئة مديرين / مدير عام الشركة العربية للاستثمارات المالية عام 1982-1986.
- رئيس مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م .
- عضو مجلس ادارة شركة اساس للصناعات الخرسانية م.ع.م
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية م.ع.م .
- نائب رئيس مجلس ادارة جمعية رجال الاعمال الاردنية .

السيد محمد جعفر ناجي الشامي (نائب رئيس مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1956/5/23.

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال 1979 .

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية .
- عضو مجلس ادارة الشركة المتصدرة للاعمال والمشاريع .
- عضو هيئة مديرين للشركة الاردنية للبلمره والكيماويات .

جورج إميل إبراهيم حداد (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1945/11/16 .

الجنسية : أردنية .

المؤهلات العلمية : بكالوريوس هندسة ميكانيكية 1970.

الخبرات العملية :

- الرئيس والمالك للشركة المركزية للتجارة والمركبات.

- مدير عام شركة اسماعيل البلبيسي وشركاه من تاريخ 1972-1998 .

- القنصل الفخري لجمهورية سنغافورة .

السيد مهند محمد عبد المهدي خليفة ممثل عن شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1954/1/1 .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية: بكالوريوس هندسة كهربائية 1977 .

الخبرات العملية :

- عمل لدى الخطوط الجوية الملكية الاردنية كمهندس طيران تشبيهي 1977 .

- عمل لدى الشركة المتحدة للتجارة، مساعد المدير العام لشؤون الالكترونيات لغاية 1979.

- مدير العمليات لدى الشركة المتحدة - بريطانيا 1979-1986 .

- نائب رئيس مجلس الادارة لشركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية.

- المدير التنفيذي للشركة العربية للتجارة والاستشارات - منذ عام 1988 .

السيد احمد محمد البلبيسي عن شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية (عضو مجلس الإدارة) :

من 2023/7/27 الى 2024/7/27.

تاريخ التمثيل : 2023/7/27 .

تاريخ الميلاد : 1987/10/17

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: ماجستير ادارة عقارات 2011 جامعة جورج تاون

الخبرات العملية :

- محلل استراتيجي الوسيطة / الامارات العربية المتحدة لغاية 2012 .

- مدير علاقات عملاء في البنك العربي / الامارات العربية المتحدة لغاية 2017 .

- مستشار استثماري للعملاء في UBS الامارات العربية المتحدة لغاية 2021

- نائب مدير عام - مستشار استثماري للعملاء - في Credit Suisse / الامارات العربية المتحدة .

- عضو مجلس ادارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م.

السيدة سحر محمد البليسي شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية (عضو مجلس الإدارة) :

من 2024/7/28 .

تاريخ التمثيل : 2024/7/28 .

تاريخ الميلاد : 1982/1/17

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس احياء 2004 - Tufts University

ماجستير بيولوجيا الانجاب 2005 - Imperial College .

الخبرات العملية :

- وحدة الاخصاب - مستشفى فرح من 2004 - 2010

- ادارة كندا للعناية بالجسم من 2011 - 2017 .

- مدير عام شركة تان الاردنية للاستيراد والتصدير - 2019 .

السيد منجد منير رضا سختيان ممثل عن شركة المنجد للسياحة والسفر (عضو مجلس الإدارة):

تاريخ العضوية : 2023/3/12

تاريخ الميلاد : 1947/12/5

الجنسية : اردنية .

المؤهلات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال 1970 جامعة هيوستن .

الخبرات العملية :

- احد مؤسسي ورئيس مجلس ادارة الشركة المتحدة لصناعة الادوية .

- احد مؤسسي ورئيس مجلس ادارة شركة سختيان للالكترونيات .

- نائب رئيس مجلس ادارة واحد مالكي مجموعة منير سختيان الدولية .

- رئيس هيئة مديرين شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري .

- رئيس مجلس ادارة شركة التأمين الوطنية م.ع.م.

- عضو مجلس ادارة شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م

كمال غريب البكري (عضو مجلس ادارة):

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1967/6/7

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: دكتوراه فلسفة في حوكمة البنوك من جامعة سالفورد مانشستر / بريطانيا 2023 .

ماجستير في ادارة البنوك الدولية والتمويل من جامعة سالفورد مانشستر / بريطانيا 2017.

بكالوريوس في القانون من الجامعة الاردنية عام 1991.

الخبرات العملية :

- المدير العام لبنك القاهرة عمان منذ 2008 .

- رئيس هيئة المديرين في شركة تملك للتأجير التمويلي ذ.م.م

- رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية للنقلات السياحية (جت) .

- نائب رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية لضمان القروض .

- نائب رئيس هيئة مديري شركة Network International / Jordan

- عضو مجلس ادارة شركة التأمين الاردنية م.ع.م.

- عضو مجلس ادارة مصرف الصفا (بنك اسلامي) - فلسطين.
- عضو مجلس ادارة الشركة الاردنية لانظمة الدفع والتقااص.
- عضو مجلس امناء الجامعة الاردنية .
- عضو مجلس ادارة في شركة مدفوعاتكم للدفع الالكتروني .
- أ. اسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا و نبذة تعريفية عن كل منهم :
- المدير العام: شاغر.
- رئيس قسم الحسابات : شاغر .

رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم و عدد الأسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة:

إسم المساهم	عدد الأسهم 31/12/2023	النسبة %	عدد الأسهم 31/12/2024	النسبة %
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية	2,577,349	42.95	2,577,699	42.96
منجد منير رضا سختيان	802,510	13.37	802,510	13.37

خامساً: الوضع التنافسي للشركة :

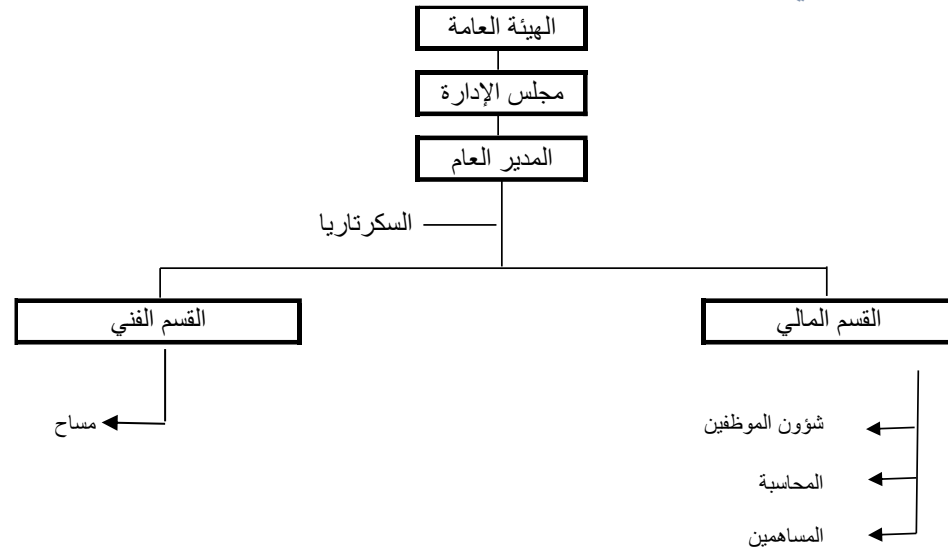
- تقوم الشركة بنشاط عقاري بشراء وبيع الاراضي في السوق المحلي ولا توجد اية نشاطات خارجية حتى الان.
- لا نستطيع تحديد نسبة حصة الشركة في السوق المحلية حيث لا تتوفر لدينا الاحصائيات اللازمة لهذا التقييم .
- سادساً : درجة الاعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً .
- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون 10% فاكثر من اجمالي المشتريات و/او المبيعات .

سابعاً: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة :

- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة أو غيرها .
- لا يوجد اي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.
- ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها لها أثر مادي على الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية
- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

تاسعاً:

أ. الهيكل التنظيمي للشركة :



ب . عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم كما يلي:

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
1	بكالوريوس
1	ما دون الثانوية
2	المجموع

ج. برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

- لم تقم الشركة خلال السنة المالية بمشاركة الموظفين بأية دورات تدريبية.

عاشرا: المخاطر التي من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

- لا يوجد اية مخاطر من الممكن ان تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2024 .

- قامت الشركة بعمل خطة تسويقية عن طريق مواقع التواصل الاجتماعي لتسويق اكبر عدد ممكن من الاراضي المملوكة للشركة وذلك من خلال الاتفاق مع السادة بنك القاهرة عمان لامكانية التقسيط من خلالها .

- قامت الشركة خلال العام الماضي بالعمل على تسويق المحلات التجارية التي تم تقسيمها في الشركة التابعة (أركان) .

ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2024 .

- لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة .

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للارباح اوالخسائر المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين واسعار الاوراق المالية.

البيان	2020	2021	2022	2023	2024
صافي حقوق المساهمين	7,112,579	7,347,075	7,745,906	7,332,211	7,460,301
ارباح (خسائر) الفترة	(16,055)	165,256	333,953	17,187	134,850
ارباح موزعة %	0	0	0	%8	0
سعر اغلاق السهم	0.68	0.73	0.69	0,64	0.62

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية 2024 .

2024	2023	البيان
1.243	1.222	القيمة الدفترية للسهم
0.022	0.003	الأرباح (الخسائر) للسهم الواحد
4.288	4.485	المطلوبات إلى حقوق المساهمين %
61.85	65.65	النقد للموجودات المتداولة %
223.62	202.80	النقد للمطلوبات المتداولة %
1.733	0.224	العائد على الموجودات %
1.807	0.234	العائد على حقوق المساهمين %

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة بما في ذلك أي توسعات أو مشروعات جديدة والخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة ، توقعات مجلس الإدارة لنتائج الأعمال.

- أي توسعات أو مشروعات جديدة :
- دراسة فرص تطوير مشاريع جديدة تلبي حاجات السوق المحلي .
- الخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة على الأقل :
- زيادة الربح التشغيلي للشركة خلال عام 2025 .
- العمل على تسويق الاستثمارات العقارية .
- العمل على تسويق وتأجير المساحات غير المؤجرة في شركة اركان للاستثمار وإدارة المباني مما سينعكس ايجاباً على نتائج أعمال الشركة .
- توقعات مجلس الإدارة لنتائج أعمال الشركة :
- من المتوقع ان تحقق الشركة إيرادات نتيجة ذلك من خلال زيادة الربح التشغيلي .

سادس عشر: أتعاب التدقيق

- بلغت أتعاب التدقيق المدفوعة عن السنة المالية 2024/12/31 مبلغاً وقدره 5,000 دينار بالإضافة لضريبة المبيعات وذلك عن شركة المحفظة العقارية الاستثمارية والشركات التابعة لها.

عدد الاوراق المالية المملوكة من اعضاء مجلس الادارة و اقربائهم

الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم	عدد الاسهم 2024/12/31	عدد الاسهم 2023/12/31	المنصب	الجنسية	مجلس الادارة
السيد محمد بهجت امين البلبيسي	67,500	67,500	رئيس المجلس	الاردنية	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية شركة التأمين الوطنية
شركة المحفظة العقارية الاستثمارية	2,577,699	2,577,349	عضو مجلس ادارة	الاردنية	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية
-	146,500	146,500			ويمثلها السيد (احمد محمد البلبيسي) الى 2024/7/27 زوجة : نور عبدالمجيد بريش
-	-	-			
-	64,500	64,500			ويمثلها السيدة (سحر محمد البلبيسي) من 2024/7/28 زوج : احمد داود عبدالرزاق الداود
-	35,896	29,912			
-	115,599	115,599			ويمثلها السيد (مهند محمد عبدالمهدي خليفه) زوجة : سمر خالد الحاج حسن
-	15,000	15,000			
-	60,000	60,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد جورج اميل ابراهيم حداد
-	-	-	-		زوجة : شيرين ابراهيم سليم امسيس
شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية	45,578	45,578	عضو مجلس ادارة	الاردنية	شركة المنجد للسياحة والسفر ويمثلها السيد : (منجد منير رضا سختيان)
شركة التأمين الوطنية	802,510	802,510			
-	-	-	-	-	زوجة : شيرل لسلي لفرت لن

-	10,000	10,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد محمد جعفر ناجي الشامي
-	-	-	-	-	زوجة : هبة انور السماوي
-	10,000	10,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد كمال غريب البكري
-	-	-	-	-	زوجة : لينا سمير شديد

ب . عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل اعضاء مجلس الادارة واقاربهم للشركات المسيطر عليها :

عدد الاسهم 2024/12/31	عدد الاسهم 2023/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم	المنصب	الجنسية	مجلس الادارة
700,000	700,000	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية	رئيس المجلس	الاردنية	محمد بججت امين البليبيسي
120,745	131,000	شركة التأمين الوطنية			
67,500	67,500	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية			
2,577,699	2,577,349	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية	عضو مجلس الادارة	الاردنية	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ومثلها
-	-	-			يمثلها (احمد محمد البليبيسي) لغاية 2024/7/27.
-	-	-	-	-	زوجة : نور عبدالمجيد بريش
-	-	-			يمثلها (سحر محمد البليبيسي) من 2024/7/28.
-	-	-	-	الاردنية	زوج : احمد داود عبدالرزاق الداود
278,537	278,537	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية		الاردنية	يمثلها (مهند محمد عبدالمهدي خليفه)
115,599	115,599	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية			
-	-	-			زوجة : سمر خالد صبحي الحاج حسن
173,915	173,915	شركة التأمين الوطنية	عضو مجلس الادارة	الاردنية	السيد جورج اميل ابراهيم حداد
-	-	-			زوجة : شيرين ابراهيم امسيس

-	-	-	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد محمد جعفر ناجي الشامي
-	-	-			زوجة : هبه انور السماوي
-	-	-	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد كمال غريب البكري
	-	-			زوجة : لينا سمير شديد
-	-	-	عضو مجلس ادارة	الاردنية	شركة المنجد للسياحة والسفر ومثلها :
3,389,520	2,953,216	شركة التأمين الوطنية			السيد منجد منير رضا سختيان
369,853	369,853	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية			
802,510	802,510	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية			
-	-	-		-	زوجة : شيرل لسلي لفرت لن

أ. عدد الأوراق المالية المملوكة لأشخاص الإدارة العليا و أقربائهم:

- لا يوجد اي من اشخاص الادارة العليا او اقربائهم اية اسهم في الشركة .
- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اشخاص الادارة العليا او اقربائهم .

ثامن عشر:

أ. المزايا و المكافآت والاجور التي يتمتع بها رئيس و أعضاء مجلس.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالي	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	اجمالي المزايا السنوية
محمد بهجت امين البليبيسي	رئيس مجلس الادارة	0	3600	0	0	3600
محمد جعفر ناجي الشامي	نائب رئيس مجلس الادارة	0	3600	0	0	3600
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	عضو مجلس ادارة	0	3600	0	0	3600
جورج اميل حداد	عضو مجلس ادارة	0	3600	0	0	3600
احمد محمد البليبيسي من 2023/7/27 الى 2024/7/27	عضو مجلس ادارة	0	2100	0	0	2100
سحر محمد البليبيسي من 2024/7/28	عضو مجلس ادارة	0	1500	0	0	1500
كمال غريب البكري	عضو مجلس ادارة	0	3600	0	0	3600
منجد منير رضا سختيان	عضو مجلس ادارة	0	3600	0	0	3600

تتأهل أعضاء مجلس الإدارة عن تقاضي المكافآت المستحقة لهم وفقاً للمادة 162 من قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 عن السنة المالية 2024 .

ب. المزايا و المكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة التنفيذية العليا :

- لا يتقاضى اشخاص الادارة التنفيذيه العليا اية رواتب او نفقات او بدل تنقلات او مكافآت .

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنه الماليه 2024 .

- لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2024.

عشرون:العقود والمشاريع و الارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء

المجلس أو المدير العام او اي موظف في الشركة أو اقربائهم .

- تم التعاقد مع شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية بمبلغ 10,000 دينار مقابل استضافة مكاتب الشركة في مبناها.

- لم يتم التعاقد مع اي من رئيس و أعضاء المجلس أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم بعقود او مشاريع.

واحد وعشرون :

أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة :

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة

ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي .

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

* يقر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
* يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

رئيس مجلس الادارة



محمد بهجت البليسي

نائب رئيس مجلس الادارة



محمد جعفر الشامي

عضو



كمال غريب البكري

عضو



مهند محمد خليفة

عضو



منجد منير سختيان

عضو



جورج اميل حداد

عضو



سحر محمد البليسي

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2024 .

رئيس مجلس الإدارة



محمد بهجت البليسي

عن/ رئيس قسم الحسابات



حسن محمد موسى

وفي الختام يتقدم مجلس الادارة الى حضراتكم بالتوصيات التالية حسب ورودها في جدول الأعمال المرسل إليكم:

1. قراءة قرارات اجتماع الهيئة العامة العادية السابقة والمصادقة عليها.
2. التصويت على تقرير مجلس الادارة عن اعمال الشركة للسنة المالية المنتهية في 2024/12/31 والمصادقة عليها.
3. المصادقة على تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.
4. التصويت على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 2024/12/31 .
5. ابراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الادارة عن اعمال الشركة للسنة المالية 2024 وبحدود احكام القانون.
6. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2025 وتحديد اتعابهم او تفويض مجلس الادارة بتحديدھا.
7. أية امور اخرى .

الالتزام بتعليمات الحوكمة

مقدمة

تؤمن شركة المحفظة العقارية الاستثمارية بوجوب تطبيق تعليمات حوكمة الشركات المساهمة العامة وذلك من خلال الافصاح الدوري عن كل ما يتعلق بأنشطتها بكل شفافية ووضوح لدى مساهميها ، كما تحرص الشركة على الالتزام بإرسال الدعوات للمساهمين والحرص على حضور اجتماعات الهيئة العامة وذلك من أجل بناء علاقات قوية ومتينة مع عملائها ومساهميها والتواصل معهم ، اذ قامت الشركة بإعداد دليل الحوكمة المدرج ادناه والتزمت بتوافقه مع القوانين والاطر والتشريعات المنظمة لآعمال الشركات المساهمة العامة .

أ. اسماء اعضاء مجلس الادارة :

اسم العضو	الصفة	الحالة	الحضور
محمد بهجت امين البليسي	رئيس	غير مستقل	تنفيذي
محمد جعفر الشامي	عضو	مستقل	غير تنفيذي
شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
احمد محمد بهجت البليسي من 2023/7/27 الى 2024/7/27.	ممثل عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
سحر محمد بهجت البليسي من 2024/7/28	ممثل عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	ممثل عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
كمال غريب البكري	عضو	مستقل	غير تنفيذي
شركة المنجد للسياحة والسفر	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
منجد منير سختيان	ممثل عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
جورج اميل حداد	عضو	مستقل	غير تنفيذي

تم عقد ستة اجتماعات لمجلس ادارة الشركة خلال السنة المالية 2024 ويكون في كل جلسة جدول اعمال محدد يتم توثيق قرارات مجلس الادارة ضمن محاضر رسمية ي تولى امين السر اعدادها .

ب. الادارة التنفيذية

المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها

الاسم	المنصب التنفيذي
محمد بهجت البليبي	رئيس مجلس الادارة

ج. عضويات مجالس الادارة التي يشغلها عضو مجلس الادارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت .

اسم عضو مجلس الادارة	العضويات التي يشغلها في الشركات المساهمة العامة
محمد بهجت امين البليبي	1. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م. 2. شركة اساس للصناعات الخرسانية م.ع.م. 3. شركة التأمين الوطنية م.ع.م.
محمد جعفر ناجي الشامي	1. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م. 2. الشركة المتصدرة للاعمال والمشاريع م.ع.م.
منجد منير رضا سختيان	1. رئيس هيئة مديرين شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري . 2. رئيس مجلس ادارة شركة التأمين الوطنية . 3. عضو مجلس ادارة شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية.
كمال غريب عبدالرحيم البكري	1. شركة التأمين الاردنية م.ع.م. 2. شركة النقلات السياحية (جت) م.ع.م. 3. الشركة الاردنية لضمان القروض.
احمد محمد بهجت البليبي	1. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م.
سحر محمد بهجت البليبي	لا يوجد عضويات أخرى في الشركات المساهمة العامة.
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	1. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م.
جورج اميل ابراهيم حداد	لا يوجد عضويات أخرى في الشركات المساهمة العامة.

* لا يوجد اي اعضاء مجلس ادارة مستقيلين خلال عام 2024 .

د . اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة .

ضابط ارتباط الحوكمة	حسن محمد حسن موسى
---------------------	-------------------

هـ. لجان مجلس الادارة :

1. لجنة الحوكمة :

لجنة الحوكمة تتشكل من السادة	المنصب	الحضور
كمال غريب البكري	رئيس اللجنة	اثان
محمد جعفر الشامي	عضو	اثان
منجد منير سختيان	عضو	اثان

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2024 للجنة الحوكمة.

2. لجنة ادارة المخاطر :

الحضور	المنصب	لجنة ادارة المخاطر تتشكل من السادة
اثنان	رئيس اللجنة	محمد جعفر الشامي
اثنان	عضو	محمد بهجت البليسي
اثنان	عضو	كمال غريب البكري

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2024 للجنة ادارة المخاطر .

3. لجنة التدقيق:

المؤهل العلمي	الحضور	المنصب	لجنة التدقيق تتشكل من السادة
بكالوريوس ادارة اعمال	4	رئيس اللجنة	محمد جعفر الشامي
بكالوريوس هندسة كهربائية	4	عضو	مهند محمد خليفه
بكالوريوس هندسة ميكانيكية	4	عضو	جورج اميل حداد

تم عقد اربعة اجتماعات خلال السنة المالية 2024 للجنة التدقيق ، وتم عقد اجتماع واحد مع مدققي الحسابات.

4. لجنة الترشيحات والمكافآت

الحضور	المنصب	لجنة الترشيحات والمكافآت تتشكل من السادة
اثنان	رئيس اللجنة	جورج اميل حداد
اثنان	عضو	محمد جعفر الشامي
اثنان	عضو	مهند محمد خليفه

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2024 للجنة الترشيحات والمكافآت.

يقر رئيس مجلس الادارة عن صحة المعلومات الواردة في تقرير الحوكمة .

رئيس مجلس الادارة



محمد بهجت البليسي



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٥-٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٢٧-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

تقرير مدقق الحسابات المستقل

**إلى مساهمي مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة للمحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهم معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس 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 الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

أمور التدقيق الهامة

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

استثمارات عقارية

تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٦١% من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الاستثمارات العقارية عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبيرين عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الشامل الموحدة لتلك الفترة وعليه تعتبر الاستثمارات العقارية أمراً هاماً لتدقيقنا.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم لإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى خبراء عقاريين واحتساب القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وقيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

معلومات أخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، آخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة 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 الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة 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 الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهريّة، 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 الجوهريّة 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 الموحدة.

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 الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، 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 الجوهريّة 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.

- 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 المجموعة.

- 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 المجموعة 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 الموحدة، 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 المجموعة على الاستمرار.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي 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 الموحدة 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 متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحفظ مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية خلال عام ٢٠٢٤ بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية

لتدقيق الحسابات

نسبم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٢٠٢٥/ ٣/١٨



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		موجودات غير متداولة
١	١ ٦١٦	٤	ممتلكات ومعدات
٤ ٧٦٦ ٩٠٩	٤ ٧٥١ ٥٩٤	٥	استثمارات عقارية
١ ٦٢٧ ٩٩٧	١ ٦١٩ ٨٩٢	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
٢٥٠ ٣٦٤	٢٥٠ ٣٦٤	٧	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٦ ٦٤٥ ٢٧١	٦ ٦٢٣ ٤٦٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٣٢ ٧١٥	٣٢ ٠٣٨	٨	أرصدة مدينة أخرى
٣٠١ ٣٥٩	٣٨٢ ٧٢١	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
١٤ ٧٧٨	٢٦ ٥٣٢	١٠	ذمم مدينة
٦٦٦ ٩٦١	٧١٥ ٤٩٨	١١	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
١ ٠١٥ ٨١٣	١ ١٥٦ ٧٨٩		مجموع الموجودات المتداولة
٧ ٦٦١ ٠٨٤	٧ ٧٨٠ ٢٥٥		مجموع الموجودات
		١٢	حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠		رأس المال
٣٦ ٤٦٥	٣٦ ٤٦٥		علاوة الإصدار
٨١٢ ٦٦٥	٨٢٩ ٤٠٧		احتياطي إجباري
٣٣ ٧٦١	٢٩ ٩٣٦		احتياطي القيمة العادلة
٤٤٩ ٣٢٠	٥٦٤ ٤٩٣		أرباح مدورة
٧ ٣٣٢ ٢١١	٧ ٤٦٠ ٣٠١		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
٧ ٦٠٧	٧ ٥٢٥	١٣	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
٤٩٣	٦٧٣		أرصدة دائنة أخرى
٢٩٦ ٦٧٣	٢٨٩ ٤٠٦		أمانات مساهمين
١٩ ٣٢٥	١٨ ٧٠٠		إيرادات إيجار غير متحققة
٤ ٧٧٥	٣ ٦٥٠		ذمم دائنة
٣٢٨ ٨٧٣	٣١٩ ٩٥٤		مجموع المطلوبات المتداولة
٧ ٦٦١ ٠٨٤	٧ ٧٨٠ ٢٥٥		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	
دينار	دينار		
٣٠.٠٧٩	٣١.٣٥٢		إيرادات فوائد بنكية
٥.٦٩٢	٣.٥٠٠	١٤	إيرادات تشغيلية، بالصفافي
(٧٥.١٩٨)	(٧٩.٢٦٦)	١٥	مصاريف إدارية
(٩٨.٨٣٨)	١١٨.٠٤٢	١٦	أرباح (خسائر) موجودات مالية بالقيمة العادلة
١٤٤.٦٧٥	٤٩.٢٦٩	١٧	إيرادات توزيعات أسهم موجودات مالية مدرجة
١٤.٣٥٥	١٤.٥٣٧		إيرادات سندات
٢٠.٧٦٥	١٣٧.٤٣٤		ربح السنة قبل الضريبة
(٣.٥٧٨)	(٢.٥٨٤)	١٣	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
١٧.١٨٧	١٣٤.٨٥٠		ربح السنة
			بنود الدخل الشامل الآخر
٤٩.١١٨	(٦.٧٦٠)		التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
٦٦.٣٠٥	١٢٨.٠٩٠		ربح والدخل الشامل الآخر للسنة
			الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة
٠,٠٠٣ دينار	٠,٠٢٢ دينار	١٨	

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

رأس المال	علاوة الإصدار	احتياطي إجباري	احتياطي القيمة العادلة	أرباح مدورة	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٦.٠٠٠.٠٠٠	٣٦.٤٦٥	٨١٠.٥٨٨	(١٥.٣٥٧)	٩١٤.٢١٠	٧.٧٤٥.٩٠٦
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	١٧.١٨٧	١٧.١٨٧
٠٠٠	٠٠٠	٢.٠٧٧	٠٠٠	(٢.٠٧٧)	٠٠٠
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٤٩.١١٨	٠٠٠	٤٩.١١٨
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٤٨٠.٠٠٠)	(٤٨٠.٠٠٠)
٦.٠٠٠.٠٠٠	٣٦.٤٦٥	٨١٢.٦٦٥	٣٣.٧٦١	٤٤٩.٣٢٠	٧.٣٣٢.٢١١
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	١٣٤.٨٥٠	١٣٤.٨٥٠
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٢.٩٣٥	(٢.٩٣٥)	٠٠٠
٠٠٠	٠٠٠	١٦.٧٤٢	٠٠٠	(١٦.٧٤٢)	٠٠٠
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٦.٧٦٠)	٠٠٠	(٦.٧٦٠)
٦.٠٠٠.٠٠٠	٣٦.٤٦٥	٨٢٩.٤٠٧	٢٩.٩٣٦	٥٦٤.٤٩٣	٧.٤٦٠.٣٠١

٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

ربح السنة

تحويلات

التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

توزيعات الأرباح

٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

ربح السنة

المحول من احتياطي القيمة العادلة

تحويلات

التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

يحظر التصرف باحتياطي 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.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٢٠٢٣ دينار	٢٠٢٤ دينار	إيضاحات	
٢٠ ٧٦٥	١٣٧ ٤٣٤		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضريبة
١٥ ٤٠٦	١٥ ٤٨٢	٤,٥	تعديلات
٩٨ ٨٣٨	(١١٨ ٠٤٢)	١٦	استهلاكات
(٣٠ ٠٧٩)	(٣١ ٣٥٢)		(خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
(١٤٤ ٦٧٥)	(٤٩ ٢٦٩)		إيرادات فوائد بنكية
(١٤ ٣٥٥)	(١٤ ٥٣٧)		إيرادات توزيعات أسهم موجودات مالية مدرجة
			إيرادات سندات
(٥ ٦٥٥)	٦٧٧		التغير في الموجودات والمطلوبات
(٢٦ ٢٨٢)	٣٦ ٦٨٠		أرصدة مدينة أخرى
٦ ٦٢١	(١١ ٧٥٤)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(٦٦ ٩٢٧)	(٢ ٦٦٦)	١٣	ذمم مدينة
(٤٥٨)	(٦٢٥)		مخصص ضريبة دخل
٣ ٦٥٠	(١ ١٢٥)		إيرادات إيجار غير متحققة
...	١٨٠		ذمم دائنة
(١٤٣ ١٥١)	(٣٨ ٩١٧)		أرصدة دائنة أخرى
			صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية
٣٠ ٠٧٩	٣١ ٣٥٢		الأنشطة الاستثمارية
١٤٤ ٦٧٥	...		إيرادات فوائد بنكية مقبوضة
١٤ ٣٥٥	١٤ ٥٣٧		إيرادات توزيعات اسهم
...	١ ٣٤٥		إيرادات سندات
...	(١ ٧٨٢)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
...	٤٩ ٢٦٩		شراء ممتلكات ومعدات
١٨٩ ١٠٩	٩٤ ٧٢١		إيرادات أخرى
			صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(٤٧٢ ٤٥١)	(٧ ٢٦٧)		الأنشطة التمويلية
(٤٧٢ ٤٥١)	(٧ ٢٦٧)		أمانات مساهمين
(٤٢٦ ٤٩٣)	٤٨ ٥٣٧		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
١ ٠٩٣ ٤٥٤	٦٦٦ ٩٦١	١١	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٦٦٦ ٩٦١	٧١٥ ٤٩٨	١١	النقد وما في حكمه بداية السنة
			النقد وما في حكمه نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

(١) عام

- ✓ تأسست شركة البتراء للنقل السياحي بتاريخ ١٤ حزيران ١٩٩٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٢٨٣) برأسمال قدره ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠ مليون دينار، وقد جرت خلال السنوات اللاحقة عدة قرارات:
- قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٥ حزيران ٢٠٠٥ تغيير اسم الشركة ليصبح شركة المحفظة العقارية الاستثمارية.
 - قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١٢ آب ٢٠١٢ تخفيض رأسمال الشركة بمبلغ ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار ليصبح ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار من خلال إطفاء الخسائر المتراكمة.
 - قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧ توزيع ما نسبته ٣٥٪ من رأس المال نقداً على المساهمين ما يعادل ٣ ٥٠٠ ٠٠٠ دينار، وتخفيض رأس المال بمبلغ ٤ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار نقداً للمساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار وقد تم استكمال الإجراءات لدى وزارة الصناعة والتجارة ومراقبة الشركات بتاريخ ١٠ نيسان ٢٠١٧.
 - قرر مجلس إدارة المجموعة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٩ حزيران ٢٠٢٢ زيادة رأس مال الشركة التابعة شركة المراكز للتطوير العقاري بمبلغ ١ ٢٧١ ٥٤٨ دينار ليصبح ١ ٢٨١ ٥٤٨ دينار من خلال رسملة حساب الجاري الدائن للشركة الام (شركة المحفظة العقارية الاستثمارية).
 - قرر مجلس إدارة المجموعة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٩ حزيران ٢٠٢٢ زيادة رأس مال الشركة التابعة شركة المراكز للتطوير العقاري العقاري بمبلغ ٦٦٩ ٤٦٥ دينار ليصبح ٦٧٩ ٤٦٥ دينار من خلال رسملة حساب الجاري الدائن للشركة الام (شركة المحفظة العقارية الاستثمارية).
 - قرر مجلس إدارة المجموعة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٩ حزيران ٢٠٢٢ زيادة رأس مال الشركة التابعة شركة ربوة عبود لتطوير الأراضي بمبلغ ١ ٦٠٣ ٨١٥ دينار ليصبح ١ ٦١٣ ٨١٥ دينار من خلال رسملة حساب الجاري الدائن للشركة الام (شركة المحفظة العقارية الاستثمارية).
- ✓ من أهم غايات الشركة: إقامة وإدارة وتملك واستثمار الفنادق والمنشآت السياحية والاستثمار في الأراضي والعقارات بالإضافة إلى استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات والأوراق المالية.
- ✓ تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٨ اذار ٢٠٢٥ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢) التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤:

معيار المحاسبة الدولي (١) تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

- أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية في شهر تشرين الثاني ٢٠٢٢ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١)، والتي توضح كيفية تأثير الشروط التي يجب على الكيان الامتثال لها خلال اثنتي عشرة شهراً بعد نهاية فترة التقارير على تصنيف الالتزام. ✓ تم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) التزامات الإيجار في البيع وإعادة التأجير

- أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية في شهر أيلول ٢٠٢٢ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦)، والتي توضح كيفية قياس الالتزام الخاص بالإيجار بعد ذلك في عمليات البيع وإعادة الإيجار التي تستوفي متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) ليتم معالجتها كعملية بيع. ✓ تم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) ترتيبات تمويل الموردين

- أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية في شهر أيار ٢٠٢٣ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٧)، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول الترتيبات المالية مع الموردين. ✓ تم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

٣) أهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

- تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الموحدة الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة.
- تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.
- إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

أسس توحيد القوائم المالية

- تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.
- يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.
- يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل الشامل الموحدة حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.
- تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل المجموعة في حقوق ملكية الشركة التابعة.
- وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع الشركة الأم:

نسبة الملكية	رأس المال دينار	
٪١٠٠	١ ٢٨١ ٥٤٨	شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني
٪١٠٠	٦٧٩ ٤٦٥	شركة المراكز للتطوير العقاري
٪١٠٠	١ ٦١٣ ٨١٥	شركة ربوة عبود لتطوير الأراضي
٪١٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

معلومات القطاعات

- قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى، والتي تفيد بأنه يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استخدامها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي للمجموعة.
- القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

ممتلكات ومعدات

- تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استبعاد كلفة الموجودات والاستهلاك المتراكم حين بيع الممتلكات والمعدات أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات على صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.
- يتم استهلاك الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت وباستخدام النسب المئوية التالية:

%	
٢٠	أجهزة حاسوب
٩ - ٢٠	أثاث ومفروشات
١٥	أجهزة كهربائية

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 ونسبة سنوية ٢٪.
- 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 الموحدة 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 بأشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديثها تمهيداً لبيعها.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

- إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة هي موجودات مالية غير مشنقة. الغرض من امتلاكها الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع أو الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق وليست للمتاجرة.
- يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- تظهر الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة.
- تظهر الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة.

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

- هي الموجودات المالية التي تهدف إدارة المجموعة وفقاً لنموذج أعمالها الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بالدفعات من أصل الدين والفائدة على رصيد الدين القائم.
- يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفأ العلاوة / الخصم باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، قيداً على أو لحساب الفائدة، وينزل أية مخصصات ناتجة عن التدني في قيمتها يؤدي إلى عدم إمكانية استرداد الأصل أو جزء منه، ويتم قيد أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.
- يتم تحديد مبلغ التدني في قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة بإعداد دراسة تستند إلى الخبرة التاريخية للخسارة الائتمانية مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.
- يتم تسجيل التدني كمخصص خسائر ائتمانية متوقعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة كما يتم تسجيل أي وفر في السنة اللاحقة نتيجة التدني السابق في الموجودات المالية في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- في حال بيع أي من هذه الموجودات قبل تاريخ استحقاقها، يتم تسجيل الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

- هي الموجودات المالية التي قامت المجموعة بشرائها بغرض بيعها في المستقبل القريب وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل أو هامش أرباح المتاجرة.
- يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة بالقيمة العادلة عند الشراء (تقيد مصاريف الاقتناء على قائمة الدخل الشامل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم أخذ الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- يتم تسجيل الأرباح الموزعة أو الفوائد المتحققة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- لا يجوز إعادة تصنيف أي موجودات مالية من وإلى هذا البند إلا في الحالات المحددة في معايير التقارير المالية الدولية.

ذمم مدينة

- تمثل الذمم المدينة المبالغ المستحقة من العملاء مقابل البضائع أو الخدمات المقدمة ضمن النشاط الطبيعي.
- يتم الاعتراف بالذمم المدينة طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحاً منها مخصص تدني القيمة.

النقد وما في حكمه

- هو النقد والأرصدة النقدية التي تستحق خلال مدة ثلاثة أشهر، ويتضمن النقد والأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المصرفية التي تستحق خلال مدة ثلاثة أشهر أو أقل بعد تنزيل أرصدة البنوك الدائنة.

التدني في قيمة الموجودات المالية

- تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ المركز المالي الموحد لتحديد فيما إذا كانت هناك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

- إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية، في حال توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:
- مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.
- تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.
- نماذج تسعير الخيارات.
- تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأي مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

التقاص

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

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى المجموعة.

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

- يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثوقة.
- يتم تحقق إيرادات الفوائد والمصاريف البنكية وفقاً لأساس الاستحقاق.
- يتم احتساب إيرادات الإيجارات على أساس قيمة البديل المقبوض أو المتوقع قبضه على أساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الإيجار.
- يتم الاعتراف بالمصاريف على أساس الاستحقاق.

الجهات ذات العلاقة

يتم تحديد والإفصاح عن الجهات ذات العلاقة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لتعريف الجهات ذات العلاقة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، ويتم تحديد والموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل والخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

ضريبة الدخل والمساهمة العامة

- 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 الموحدة لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.
- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.
- إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة 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.

استخدام التقديرات

- إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.
- تعتقد إدارة المجموعة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:
 - تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
 - تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.
 - يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.
 - يتم تكوين مخصص لضريبة الدخل عن أرباح السنة الحالية، والتقديرات الضريبية المستحقة والمتوقعة عن السنة السابقة عن المخصص المقتطع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة الدخل عن السنة السابقة.
- مستويات القيمة العادلة: يتوجب تحديد والإفصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة الذي تصنف فيه مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة كاملة وفقاً للمستويات المحددة في المعايير الدولية للتقارير المالية. الفرق بين المستوى ٢ والمستوى ٣ لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المعلومات أو المدخلات يمكن ملاحظتها ومدى أهمية المعلومات التي لا يمكن ملاحظتها مما يتطلب وضع أحكام وتحليل دقيق للمدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة بما في ذلك الأخذ بالاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٤) ممتلكات ومعدات

المجموع دينار	أجهزة كهربائية دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	الكلفة
٢٥٠٤٠	٤٠٣٦	٨٩٥٠	١٢٠٥٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
١٧٨٢	٠٠٠	١٤٠٠	٣٨٢	إضافات
٢٦٨٢٢	٤٠٣٦	١٠٣٥٠	١٢٤٣٦	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٢٥٠٣٩	٤٠٣٦	٨٩٥٠	١٢٠٥٣	الاستهلاك المتراكم
١٦٧	٠٠٠	١٢٢	٤٥	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٢٥٢٠٦	٤٠٣٦	٩٠٧٢	١٢٠٩٨	استهلاك السنة
				٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
١	٠٠٠	٠٠٠	١	القيمة الدفترية
١٦١٦	٠٠٠	١٢٧٨	٣٣٨	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
				٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٥) استثمارات عقارية

٢٠٢٣ دينار	٢٠٢٤ دينار	أراضي مبنى
٤٢٧٤٢١٥	٤٢٧٤٢١٥	مجمع استهلاك المبنى*
٨٣٤٤٦٤	٨٣٤٤٦٤	
٥١٠٨٦٧٩	٥١٠٨٦٧٩	
(٣٤١٧٧٠)	(٣٥٧٠٨٥)	
٤٧٦٦٩٠٩	٤٧٥١٥٩٤	

*فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

٢٠٢٣ دينار	٢٠٢٤ دينار	رصيد بداية السنة
٣٢٦٤٥٦	٣٤١٧٧٠	استهلاك السنة
١٥٣١٤	١٥٣١٥	رصيد نهاية السنة
٣٤١٧٧٠	٣٥٧٠٨٥	

تم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقيمين عقاريين بمتوسط قيمة ٨٤٣٤٩٧٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٨٦٩٠١٠٠ دينار)

٦) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار
١ ٦٢٧ ٩٩٧	١ ٦١٩ ٨٩٢

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

٧) موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار
٢٥٠ ٣٦٤	٢٥٠ ٣٦٤

سندات المملكة الأردنية الهاشمية*

*يتضمن سندات باسم KINGDOM OF JORDAN بقيمة فعلية ١.٠٠٥ دولار امريكي (٠.٧١٣٥ دينار) وبقيمة اسمية دولار، (٠.٧١٠٠ دينار) للسند الواحد وبعدد ٣٥٠ ٠٠٠ سند كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ وتحمل فائدة سنوية ٥.٨٥% تدفع كل ستة أشهر، تستحق السندات بتاريخ ٧ تموز ٢٠٣٠.

٨) أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار
٦ ٩٨٦	٦ ٩٨٦
٣ ٨٦١	٢ ٧٩٥
١٠ ٢٩٧	١٢ ٥٦٦
٤ ٣٧٠	٥ ٨٤١
٢ ٩٧٥	٢ ٩٧٥
٣ ٥٠٢	٨١
٧٢٤	٧٩٤
٣٢ ٧١٥	٣٢ ٠٣٨

فوائد مستحقة القبض -سندات
فوائد مستحقة القبض -وديعة
أمانات ضريبة دخل
تأمينات مستردة
دفعات مقدمة
اخرى
مصاريف مدفوعة مقدما

٩) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار	دينار
٣٠١ ٣٥٩	٣٨٢ ٧٢١

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

(١٠) ذمم مدينة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
١١٠ ٢٦٩	١٢٢ ٠٢٣	ذمم عقود إيجار
(٩٥ ٤٩١)	(٩٥ ٤٩١)	مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة
١٤ ٧٧٨	٢٦ ٥٣٢	

تتبع المجموعة سياسة التعامل مع أطراف مؤهلة ائتمانيا بالإضافة للحصول على ضمانات كافية حيثما كان مناسباً، وذلك من أجل تخفيض خطر الخسائر المالية الناجمة عن عدم الوفاء بالالتزامات. وتقوم المجموعة بأخذ مخصص مقابل الذمم التي لا يتم تحصيلها لأكثر من ٣٦٥ يوم في حال عدم وجود حركة سداد عليها.

ان تفاصيل اعمار الذمم هي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
١٥ ٩٥٤	٢٧ ٧٠٨	أقل من ٩٠ يوم
...	...	٩١-١٨٠ يوم
...	...	١٨١-٢٧٠ يوم
...	...	٢٧١-٣٦٥ يوم
٩٤ ٣١٥	٩٤ ٣١٥	أكثر من ٣٦٥ يوم
١١٠ ٢٦٩	١٢٢ ٠٢٣	

(١١) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار	دينار	
٦٠٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠	حساب وديعة*
٦٦ ٧٩٨	٢١٥ ٣٢٠	حسابات جارية
٧٣	...	فيزا
٩٠	١٧٨	صندوق
٦٦٦ ٩٦١	٧١٥ ٤٩٨	

* ودائع شهرية لدى بنك المال الأردني البالغة ٥٠٠ ٠٠٠ دينار باستحقاق شهري بمعدل فائدة ٥.٧٥٪ وتستحق كل ثلاث شهور.

(١٢) حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار مقسم إلى ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية دينار للسهم.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٣٦ ٤٦٥ دينار ناتجة عن بيع بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الإسمية.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل ٢٥٪ 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 المجموعة 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.

(١٣) مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

شركة المحفظة العقارية الاستثمارية

- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ لعدم وجود دخل خاضع للضريبة.
- تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ وتم قبول الإقرارات الضريبية لهذه السنوات وفقاً لنظام العيّنات.
- تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني

- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ وفق القانون المعمول به رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨.
- تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.
- قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية ٢٠٢٣، ٢٠٢٢، ٢٠٢١ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية.
- تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

شركة المراكز للتطوير العقاري

- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.
- تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢٣ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ١٦ تموز ٢٠٢٤
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢٢ ، ٢٠٢١ ، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ٢٥ تموز ٢٠٢٣ ، ٢٩ اب ٢٠٢٢ على التوالي.
- تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

شركة ربوة عبود لتطوير الأراضي

- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.
- تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢٣ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ١٦ تموز ٢٠٢٤
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢٢ ، ٢٠٢١ ، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ٢٥ تموز ٢٠٢٣ ، ٢٩ اب ٢٠٢٢ على التوالي.
- تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.
- تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ١٦ تموز ٢٠٢٤.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢٢ ، ٢٠٢١ ، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ٢٥ تموز ٢٠٢٣ ، ٢٩ اب ٢٠٢٢ على التوالي.
- تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للمجموعة هي كما يلي:

٢٠٢٣ دينار	٢٠٢٤ دينار	
٧٠ ٩٥٦	٧ ٦٠٧	رصيد بداية السنة
٣ ٥٧٨	٢ ٥٨٤	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة
(٦٦ ٩٢٧)	(٢ ٦٦٦)	ضريبة دخل مدفوعة خلال السنة
٧ ٦٠٧	٧ ٥٢٥	رصيد نهاية السنة

فيما يلي ملخص للتسوية بين الربح المحاسبي والربح الضريبي:

٢٠٢٣ دينار	٢٠٢٤ دينار	
٢٠ ٧٦٥	١٣٧ ٤٣٤	الربح المحاسبي
١٠٤ ٧٨٠	٨ ٧٢١	مصروفات غير مقبولة ضريبياً
٠٠٠	(٧٤ ٣٩٨)	فروقات تقييم موجودات ماله تقييم بالقيمه العادله
(١٤٤ ٦٧٥)	(٧٩ ٢٦٩)	أرباح اسهم عامة موزعة
٣٦ ١٦٨	١٩ ٨١٧	كلفه اسهم عامة موزعة
١٧ ٠٣٨	١٢ ٣٠٥	الربح الضريبي
%٢١	%٢١	نسبة الضريبة والمساهمة الوطنية

(١٤) إيرادات تشغيلية بالصافي

٢٠٢٣ دينار	٢٠٢٤ دينار	
٤٧ ٣٣٨	٤٦ ٢٥٥	إيراد إيجارات
١٥ ٣١٤	١٥ ٣١٥	مصاريف تشغيلية
١٩ ١٢٢	٢٠ ٢١٤	استهلاكات
٤ ٩٢٠	٤ ٦١٣	رسوم ورخص
٨٧٣	١ ١٦٢	رواتب وأجور
٦٧٦	٦٩٥	كهرباء ومياه
٥٥٠	٥٥٠	صيانة
١٩١	٢٠٦	تأمين
٤١ ٦٤٦	٤٢ ٧٥٥	أخرى
٥ ٦٩٢	٣ ٥٠٠	مجموع المصاريف التشغيلية

(١٥) مصاريف إدارية

٢٠٢٣ دينار	٢٠٢٤ دينار	
١٢ ٨٤٨	١٢ ٨٤٨	أتعاب مهنية
١٢ ٨٩٥	١٢ ٥٠٥	رسوم ورخص
١١ ٦٠٠	١١ ٦٠٠	أتعاب إدارية
٧ ٨٧٤	٧ ٧٣٨	رواتب وأجور
١ ٢٠٠	١ ٢٦٠	أخرى
٦٣٠	٦١٠	اجتماع الهيئة العامة
٩٤٠	٩٤٤	صيانة
٩٢	١٦٧	استهلاكات
٨٨٧	٣٦٣	قرطاسية ومطبوعات
٣٢٨	٣١٩	بريد وهاتف
٥٣٤	٤٧٩	بنكية
٢٥ ٢٠٠	٢٥ ٢٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١٧٠	٠٠٠	دعاية وإعلان
٠٠٠	٥ ٢٣٣	أتعاب قضائية
٧٥ ١٩٨	٧٩ ٢٦٦	

(١٦) أرباح (خسائر) موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة

٢٠٢٣ دينار	٢٠٢٤ دينار	
(٦٦ ٦١٢)	٧٤ ٣٩٨	فروقات تقييم موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة
(٣٢ ٢٢٦)	٤٣ ٦٤٤	أرباح (خسائر) بيع متحققة
(٩٨ ٨٣٨)	١١٨ ٠٤٢	

(١٧) إيرادات توزيعات أسهم موجودات مالية مدرجة

٢٠٢٣ دينار	٢٠٢٤ دينار	
١٤٤ ٦٧٥	٤٩ ٢٦٩	إيرادات توزيعات أسهم موجودات مالية مدرجة

١٨ الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	ربح السنة
دينار	دينار	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
١٧ ١٨٧	١٣٤ ٨٥٠	
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	
دينار ٠,٠٠٣	دينار ٠,٠٢٢	

١٩ مستويات القيمة العادلة

- يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة استناداً إلى طريقة التقييم، حيث يتم تعريف المستويات المختلفة على النحو التالي:
- **المستوى ١:** الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لأصول أو التزامات متطابقة في أسواق نشطة.
 - **المستوى ٢:** معلومات عن السعر المعلن المتضمن في المستوى ١ والذي يتم رصده للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).
 - **المستوى ٣:** معلومات عن الأصل أو الالتزام لا تستند إلى تلك المرصودة من السوق (معلومات غير ظاهرة).

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
دينار	دينار	دينار	دينار	
٢٠٢٣				موجودات مالية بالقيمة العادلة
١ ٩٢٩ ٣٥٦	٠٠٠	٠٠٠	١ ٩٢٩ ٣٥٦	
٢٠٢٤				موجودات مالية بالقيمة العادلة
٢ ٠٠٢ ٦١٣	٠٠٠	٠٠٠	٢ ٠٠٢ ٦١٣	

٢٠ معاملات مع جهات ذات علاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات الحليفة والشركاء الرئيسيين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات المسيطر عليها أو عليها تأثير جوهري بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل هؤلاء الجهات وفيما يلي تفاصيل التعامل مع جهات ذات علاقة:

معاملات من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة	طبيعة التعامل	٢٠٢٤	٢٠٢٣
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية	أتعاب إدارية	دينار	دينار
		١١ ٦٠٠	١١ ٦٠٠

(٢١) إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من النقد لدى البنوك وضم عقود الإيجار.

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة.

(٢٢) القيمة العادلة للأدوات المالية

- تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.
- تتكون الموجودات المالية من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل والتكلفة المطفأة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من ذمم دائنة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى وأمانات مساهمين ومخصص ضريبة الدخل.
- إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

(٢٣) إدارة رأس المال

- يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.
- تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.
- إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجباري واحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٣٠١ ٤٦٠ ٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ مقابل ٢١١ ٣٣٢ ٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

٢٤) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد

إن المعايير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة حتى تاريخ القوائم المالية مبيّنة أدناه، وستقوم الشركة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧

✓ أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أيار ٢٠٢٤ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات). تشمل التعديلات ما يلي:

- توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاؤه في "تاريخ التسوية" وتقديم خيار سياسة محاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية التي تحتوي على ميزات بيئية واجتماعية وحوكمة الشركات وميزات مشابهة.
- توضيحات حول ما يشكل "مميزات غير قابلة للرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً.
- تقديم إفصاحات للأدوات المالية ذات الميزات المحتملة ومتطلبات إفصاح إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

✓ تسري التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٦. يُسمح بالتطبيق المبكر، مع خيار التطبيق المبكر للتعديلات المتعلقة بتصنيف الموجودات المالية والإفصاحات ذات الصلة فقط.

✓ من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية

رقم ٧

- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في كانون الأول ٢٠٢٤ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة، لمعالجة متطلبات المحاسبة والإفصاح للعقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة، مثل طاقة الرياح والطاقة الشمسية والطاقة الكهرومائية.
- تهدف هذه التعديلات إلى توفير إرشادات أوضح بشأن التصنيف والقياس والاعتراف بهذه العقود، التي تتسم بالتغير الطبيعي بسبب اعتمادها على الظروف الطبيعية.
- تسعى التعديلات إلى تحسين تماثل وقابلية البيانات المالية للمقارنة من خلال توضيح ما إذا كان يجب التعامل مع هذه العقود كأدوات مالية أو عقود تنفيذية وكيفية قياسها.
- بالإضافة إلى ذلك، تعزز التعديلات متطلبات الإفصاح لتوفير شفافية أكبر حول المخاطر والتأثيرات المالية المرتبطة بهذه العقود، مما يوفر للمستخدمين معلومات أكثر صلة وموثوقة.
- تدعم هذه المبادرة الانتقال العالمي إلى الطاقة المتجددة من خلال معالجة التحديات المحاسبية الفريدة التي تطرحها العقود المتعلقة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة.

✓ تسري التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٦. يُسمح بالتطبيق المبكر مع شرط الإفصاح عنه.

✓ من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

عدم قابلية العملة للتحويل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١

- اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في آب ٢٠٢٣ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢١ "آثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي" لتحديد كيفية تقييم المؤسسة فيما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري عندما تكون القابلية للتحويل معدومة.
- تتطلب التعديلات أيضاً الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من فهم كيفية تأثير، أو توقع تأثير عدم قابلية العملة للتحويل إلى العملة الأخرى على الأداء المالي والمركز المالي والتدفقات النقدية للمؤسسة.
- ✓ ستكون التعديلات سارية المفعول للفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٥. يسمح بالتطبيق المبكر مع شرط الإفصاح عنه. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمؤسسة إعادة عرض معلومات المقارنة.
- ✓ من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية

- اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في نيسان ٢٠٢٤ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨، الذي يحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ "عرض البيانات المالية". يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ متطلبات جديدة للعرض داخل قائمة الدخل، بما في ذلك المجاميع الإجمالية و الفرعية علاوة على ذلك، يلزم المؤسسة بتصنيف جميع الإيرادات و المصروفات داخل قائمة الدخل إلى واحدة من خمس تصنيفات: التشغيلية، الإستثمارية، التمويلية، ضرائب الدخل، والعمليات المتوقفة، حيث إن التصنيفات الثلاث الأولى جديدة.
- كما يتطلب الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة، والمجاميع الفرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتفصيل المعلومات المالية بناء على "الأدوار" المحددة للقوائم المالية الرئيسة والملاحظات.
- بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات على نطاق ضيق على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية، والتي تشمل تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات تحت الطريقة غير المباشرة، من "الربح أو الخسارة" إلى "الربح أو الخسارة التشغيلي" وإلغاء حرية الاختيار حول تصنيف التدفقات النقدية من الأرباح والفوائد. تبعاً لذلك، هناك تعديلات على العديد من المعايير الأخرى.
- ✓ يسري المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ و التعديلات على المعايير الأخرى على فترات التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٧. يسمح بالتطبيق المبكر مع شرط الإفصاح عنه. يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي.
- ✓ سيؤدي هذا المعيار إلى إعادة اظهار قائمة الدخل مع بعض المجاميع الجديدة المطلوبة بالإضافة إلى الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة بدون مسؤولية عامة: الإفصاحات

- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أيار ٢٠٢٤ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩، الذي يسمح للمؤسسات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في معايير المحاسبة الدولية الأخرى.
- لكي تكون مؤهلة، يجب أن تكون المؤسسة في نهاية الفترة المالية شركة تابعة كما هو معروف في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠، ولا يمكن أن تكون لديها مسؤولية عامة ويجب أن يكون لديها شركة أم (نهائية أو وسيطة) تقوم بإعداد قوائم مالية موحدة، متاحة للاستخدام العام، والتي تتوافق مع معايير المحاسبة الدولية.
- ✓ يسري المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ على فترات التقارير المالية التي تبدأ في/أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٧، مع السماح بالتطبيق المبكر.
- ✓ من غير المتوقع لهذا المعيار أن يكون له أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

(٢٥) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على ربح وحقوق الملكية لسنة ٢٠٢٣.