



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



التقرير السنوي الثامن والعشرون

2023



جلالة الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

التقرير السنوي الثامن والعشرون 2023

مجلس الادارة

رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت امين البليسي

نائب رئيس مجلس الادارة

محمد جعفر ناجي الشامي

الاعضاء

" شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية "

آمال خالد صبيحي الحاج حسن

الى تاريخ 2023/7/17

" شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية "

احمد محمد بهجت البليسي

من 2023/7/27

" شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية "

مهند محمد عبدالمهدي خليفة

" شركة المنجد الدولية للتجارة العامة "

منجد منير رضا سختيان

الى تاريخ 2023/3/11

" شركة المنجد للسياحة والسفر "

من 2023/3/12

جورج اميل ابراهيم حداد

كمال غريب عبدالرحيم البكري

أمين سر المجلس

حسن محمد موسى

مدقق الحسابات

المجموعة المهنية العربية

المستشار القانوني

مكتب المحامي علام الاحمد

كلمة رئيس مجلس الادارة

حضرات السادة المحترمين

مساهمي شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

ارحب بكم بإسني وبالنيابة عن زملائي اعضاء مجلس الادارة في هذا اللقاء السنوي للهيئة العامة العادية لشركتكم شركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، وذلك لنستعرض وايامكم تقرير مجلس الادارة والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية 2023 وذلك عملاً بأحكام المادتين 169 و 171 من قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 واستناداً للمادة 22 من النظام الاساسي للشركة .

السادة المساهمين الكرام ،،

يسرني ان اقدم لكم التقرير السنوي والنتائج المالية التي حققتها شركتنا خلال العام الماضي في الوقت الذي تأثر به القطاع العقاري بضغوطات عديدة نتيجة الاوضاع غير المستقرة والمتوترة في المنطقة والعالم بشكل عام ، وعليه فقد ركزت شركتنا على تعزيز استثماراتها المالية والتي انعكست بتحقيق ارباح من الاستثمارات الاستراتيجية طويلة الاجل .

السادة الحضور الكرام ،،

ارتفع حجم التداول في سوق العقار الأردني عام 2023 بنسبة 20 %، على أساس سنوي ، حيث بلغ حجم التداول في سوق العقار الأردني 6.961 مليار دينار لنهاية ايلول من العام الماضي مقارنة بنحو 5.8 مليار دينار لنفس الفترة من عام 2022. وذلك على الرغم من انخفاض بيوعات غير الاردنيين خلال العام الماضي بنسبة 28% حيث انخفضت بيوعات الشقق بنسبة 29% وانخفضت بيوعات الاراضي بنسبة 26% مقارنة مع عام 2022 ، وقد شهد العقار تراجعاً واضحاً خلال الربع الاخير نتيجة احداث غزة .

السادة المساهمين المحترمين

تحتفظ شركتكم بمحفظة عقارية متينة تتمثل بمجموعة من قطع الاراضي معظمها في مواقع واعدة ومستقرة ، وقد بدأت الشركة بتنشيط حملتها على المواقع الالكترونية لتسويق هذه العقارات كما تمّ التوقيع على مذكرة تفاهم مع بنك القاهرة عمان يقوم من خلالها بتقسيط البيوعات العقارية وذلك وفق الشروط والاحكام المعمول بها ، كما تركز الشركة على الاستثمار في شركات متينة وذات مردود مجدي وذلك لتحقيق افضل عائد ممكن للسادة المساهمين.

وفي الختام اشكر لكم حضوركم ومشاركتم في هذا الاجتماع السنوي وعلى امل اللقاء بكم في الاجتماع القادم مع بشائر

النجاح والتقدم بإذن الله تعالى ، ندعو الله ان يحفظ الاردن واهله ولكم خالص المودة .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البلبيسي

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم لكم التقرير السنوي الثامن والعشرون والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية 2023 ، 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 واعدادها 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 اثنين ولا يوجد أية فروع أخرى للشركة، داخل المملكة أو خارجها.
- ج. حجم الاستثمار الرأسمالي في الشركة خلال عام 2023 (0) دينار ، حيث تقوم الشركة باستغلال رأس المال بحيازتها للوصول أو للموارد الأخرى التي تكون لازمة لتحقيق غاية الشركة واهدافها .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة :

- شركة أركان للاستثمار وادارة 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 عبدالرحيم الواكد ، ويتمثل النشاط الرئيسي للشركة بعملية تأجير المكاتب التجارية ، 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 ربوة عبدون 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 عبدالرحيم الواكد ، ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات حيث تمتلك 12 قطعة ارض 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 لادارة 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 عبدالرحيم الواكد ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م ، ولا تمتلك الشركة حالياً أية اراضي او 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 عبدالرحيم الواكد، ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات وتمتلك الشركة قطع الأراضي (221,220,219) حوض 3 زويضا الغربي ، ويبلغ اجمالي مساحتها 30.144 دونم وكذلك القطع (91 و99 - 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/جحرة 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 الإدارة 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 (كاتربل) 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.

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 ابراهيم 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 البليسي وشركاه من تاريخ 1972-1998 .

- القنصل الفخري لجمهورية سنغافوره .

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 .

- المدير التنفيذي لعدة شركات اعلامية .

آمال خالد صبحي الحاج حسن ممثل عن شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية (عضو مجلس الإدارة) :

لغاية 2023/7/17

تاريخ العضوية : 2023/3/12.

تاريخ الولادة : 1956/7/31.

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس ادارة اعمال 1978 .

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية حتى شباط /2021 .

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

من 2023/7/27

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.

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 للأوراق المالية م.ع.م

كمال غريب البكري (عضو مجلس ادارة):

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1967/6/7

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: ماجستير ادارة البنوك الدولية - جامعة سالفورد/بريطانيا 2016 .

بكالوريوس حقوق – الجامعة الاردنية 1991 .

الخبرات العملية :

- المدير العام لبنك القاهرة عمان .
 - 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 .
 - عضو مجلس ادارة مصرف الصفا (بنك اسلامي) – فلسطين.
- ب. اسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة 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 31/12/2022	النسبة %	عدد الأسهم 31/12/2023	النسبة %
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية	2,577,349	42.95	2,577,349	42.95
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 محددین او عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً .

لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً 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.

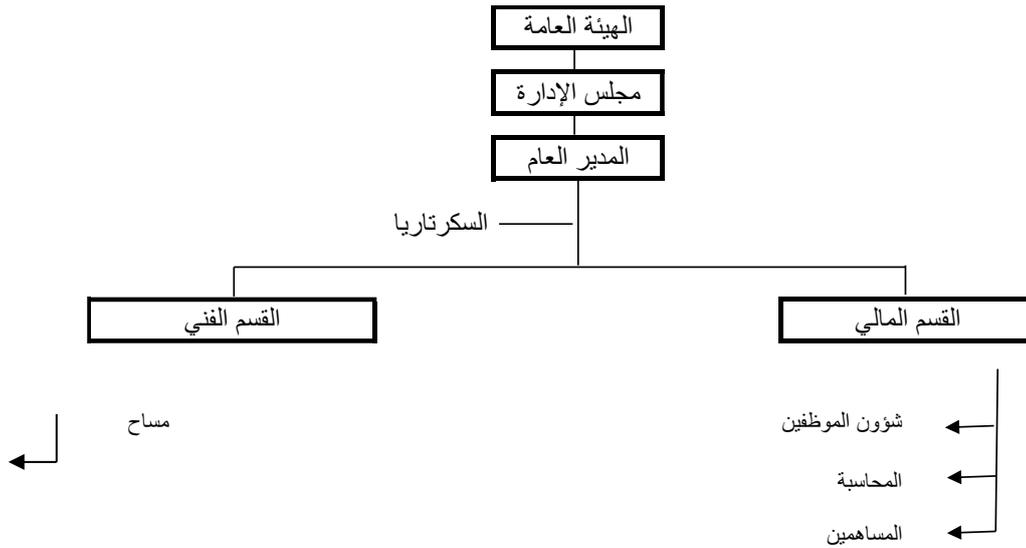
ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية او غيرها لها أثر مادي على الشركة أو منتجاتها أو قدرتها

التنافسية

- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لاتطبق 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 والتدريب لموظفي الشركة:

قامت الشركة خلال السنة المالية بمشاركة الموظفة بدورة اللغة الانجليزية .

اسم الدورة	عدد الموظفين
دورة اللغة الانجليزية	1

عاشرا: المخاطر التي من الممكن ان تتعرض لها 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 2023 .

- 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 خلالهم .
- 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 2023 .

- 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	2019	2020	2021	2022	2023
صافي حقوق المساهمين	7,191,336	7,112,579	7,347,075	7,745,906	7,332,211
ارباح (خسائر) الفترة	59,015	(16,055)	165,256	333,953	17,187
ارباح موزعة %	0	0	0	0	8%
سعر اغلاق السهم	0.83	0.68	0.73	0.69	0.64

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية 2023 .

2023	2022	البيان
1.222	1.290	القيمة الدفترية للسهم
0.003	0.056	الأرباح (الخسائر) للسهم الواحد
4.485	4.925	المطلوبات إلى حقوق المساهمين %
65.65	72.13	النقد للموجودات المتداولة %
202.80	286.63	النقد للمطلوبات المتداولة %
0.224	4.109	العائد على الموجودات %
0.234	4.311	العائد على حقوق المساهمين %

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة بما في ذلك اي توسعات او مشروعات جديدة والخطة المستقبلية للشركة

لسنة قادمة ، توقعات مجلس الادارة لنتائج الاعمال

- العمل على تسويق الاستثمارات العقارية .
- زيادة الربح التشغيلي للشركة خلال عام 2024 .
- العمل على تسويق وتأجير المساحات غير المؤجرة في شركة اركان للاستثمار وادارة المباني مما سينعكس ايجاباً على نتائج اعمال الشركة .
- من المتوقع ان تحقق الشركة ايرادات وذلك من خلال زيادة الربح التشغيلي .

سادس عشر: أتعاب التدقيق

- بلغت أتعاب التدقيق المدفوعة عن السنة المالية 2023/12/31 مبلغا وقدره 5,000 دينار بالإضافة لضريبة المبيعات وذلك عن شركة المحفظة العقارية الاستثمارية والشركات التابعة لها.

سابع عشر:

أ. عدد الاوراق المالية المملوكة من اعضاء مجلس الادارة وأقربائهم

مجلس الادارة	الجنس	المنصب	عدد الاسهم 2022/12/31	عدد الاسهم 2023/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم
السيد محمد بهجت امين البلبيسي	الاردني	رئيس المجلس	60,000	67,500	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية شركة التأمين الوطنية
شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ويمثلها السيدة (آمال خالد الحاج حسن) لغاية 2023/7/17 ويمثلها السيد (احمد محمد البلبيسي) من 2023/7/27 ويمثلها السيد (مهند محمد عبدالمهدي خليفه)	الاردنيه	عضو مجلس ادارة	2,577,349 30,000 137,500 115,599	2,577,349 0 146,500 115,599	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية - -
السيد جورج اميل ابراهيم حداد زوجة : شيرين ابراهيم سليم امسيس	الاردنية	عضو مجلس ادارة	60,000 -	60,000 -	- -
شركة المنجد الدولية للتجارة العامة لغاية 2023/3/11 شركة المنجد للسياحة والسفر من 2023/3/12 ويمثلها السيد (منجد منير رضا سختيان)	الاردنية الاردنية	عضو مجلس ادارة	10,000 45,578 802,510	10,000 45,578 802,510	
السيد محمد جعفر ناجي الشامي زوجة : هبة انور السماوي	الاردنية الاردنية	عضو مجلس ادارة -	10,000 -	10,000 -	- -
السيد كمال غريب البكري زوجة : ليلى سمير شديد	الاردنية الاردنية	عضو مجلس ادارة -	10,000 -	10,000 -	

ب. عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل اعضاء مجلس الادارة و اقاربهم للشركات المسيطر عليها :

عدد الاسهم	الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم	المنصب	الجنسية	مجلس الادارة
700,000 131,000	. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية . شركة التأمين الوطنية	رئيس المجلس	الاردنية	السيد محمد بهجت امين البليسي
2,577,349	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية - - -	عضو مجلس ادارة	الاردنية	شركة المحفظة الوطني للاوراق المالية ويمثلها السيدة (آمال خالد الحاج حسن) لغاية 2023/7/17 ويمثلها السيد (احمد محمد البليسي) من 2023/7/27 ويمثلها السيد (مهند محمد عبدالمهدي خليفه)
-	-	عضو مجلس ادارة	الاردنية الاردنية	السيد جورج اميل ابراهيم حداد زوجة : شيرين ابراهيم سليم امسيس
63,332 3,389,520	. شركة التأمين الوطنية . شركة التأمين الوطنية	عضو مجلس ادارة	الاردنية	شركة المنجد الدولية للتجارة العامة لغاية 2023/3/11 شركة المنجد للسياحة والسفر من 2023/3/12 ويمثلها السيد (منجد منير رضا سختيان)
-	-	عضو مجلس ادارة	الاردنية الاردنية	السيد محمد جعفر ناجي الشامي زوجة : هبة انور السماوي
-	-	عضو مجلس ادارة	الاردنية الاردنية	السيد كمال غريب البكري زوجة : لينا سمير شديد

ب. عدد الأوراق المالية المملوكة لأشخاص الإدارة العليا وأقربائهم:

- 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 والمكافآت والاجور التي يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالي	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	اجمالي المزايا السنوية
محمد بهجت امين البليسي	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
امال خالد صبحي الحاج حسن لغاية 202/7/17	عضو مجلس ادارة	0	1800	0	0	1800
احمد محمد البليسي من 2023/7/27	عضو مجلس ادارة	0	1800	0	0	1800
كمال غريب البكري	عضو مجلس ادارة	0	3600	0	0	3600
منجد منير رضا سختيان	عضو مجلس ادارة	0	3600	0	0	3600

ب. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة التنفيذية العليا :

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

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنه المالية 2023 .

لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنه المالية 2023.

عشرون:العقود والمشاريع والارتباطات 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 .

السادة المساهمين الكرام

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 2023/12/31 والمصادقة عليها.
3. المصادقة على تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2023/12/31.
4. التصويت على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 2023/12/31 .
5. ابراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الادارة عن اعمال الشركة للسنة المالية 2023 وبحدود احكام القانون.
6. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2024 وتحديد اتعابهم او تفويض مجلس الادارة بتحديدتها.

تقرير الحوكمة

مقدمة

تؤمن شركة المحفظة العقارية الاستثمارية بوجود 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 اجل بناء علاقات قوية ومتينة مع عملائها ومساهميها والتواصل معهم ، اذ قامت الشركة بإعداد دليل الحوكمة المدرج ادناه والتزمت بتوافقه مع القوانين والاطر والتشريعات المنظمة لاعمال الشركات المساهمة العامة .

أ. أسماء اعضاء مجلس الادارة :

اسم العضو	الصفة	الحالة	الحضور
محمد بهجت امين البليسي	رئيس	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة التي عقدت خلال عام 2023
محمد جعفر الشامي	عضو	مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2023 .
شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية	عضو	غير مستقل	-
أمال خالد صبيحي الحاج حسن لغاية 202/7/17	ممثل عضو	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2023 لغاية 2023/7/17 .
احمد محمد بهجت البليسي من 2023/7/27	ممثل عضو	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2023 من 2023/7/27 .
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	ممثل عضو	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2023.
كمال غريب البكري	عضو	مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2023، وقد تغيب عن الاجتماع الثاني والسادس بعذر
شركة المنجد الدولية للتجارة العامة	عضو	غير مستقل	-
منجد منير سخيان	ممثل عضو	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة التي عقدت خلال عام 2023 .
جورج اميل حداد	عضو	مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2023 وقد تغيب عن الاجتماع الاول والثالث بعذر

* تم عقد ستة اجتماعات لمجلس ادارة الشركة خلال السنة المالية 2023 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	المناصب 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 من 2023/7/27	1. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م
امال خالد صبحي الحاج حسن لغاية 2023/7/17	لا يوجد عضويات أخرى في الشركات المساهمة العامة.
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	لا يوجد عضويات أخرى في الشركات المساهمة العامة.
جورج اميل ابراهيم حداد	لا يوجد عضويات أخرى في الشركات المساهمة العامة.

* لا يوجد اي اعضاء مجلس ادارة مستقيلين خلال عام 2023 .

د . اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة .

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

هـ لجان مجلس الادارة :

1. لجنة الحوكمة :

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2023 للجنة الحوكمة.

2. لجنة ادارة المخاطر:

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2023 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 2023 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 2023 للجنة الترشيحات والمكافآت.

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

رئيس مجلس الادارة



محمد بهجت البليبي

المحافظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة
القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقي الحسابات المستقلين
31 كانون الاول 2023



RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.
P.O. BOX 963699
Amman 11196 Jordan

T+962 6 567 300 1
F+962 6 567 770 6

www.rsm.jo

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 ٢٠٢٣، 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 ٢٠٢٣، وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها 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.

نعتمد 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

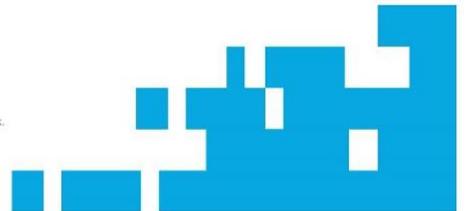
تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٦٢% من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الاستثمارات العقارية عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبيرين عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة 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 إجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى خبراء عقاريين واحتساب القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وفيد أي تندي في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Jordan is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.



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 وإنما لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين 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 المسؤولون على الإشراف على عملية التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد 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.

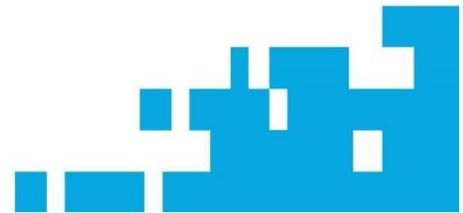
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

- 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 هناك 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.

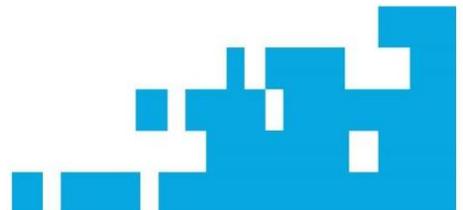
من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحفظ مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية خلال عام ٢٠٢٣ 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
نسيم شاهين
إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في ٨ شباط ٢٠٢٤



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
			موجودات غير متداولة
			ممتلكات ومعدات
٩٣	١	٤	استثمارات عقارية
٤ ٧٨٢ ٢٢٣	٤ ٧٦٦ ٩٠٩	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الاخر
١ ٥٧٨ ٨٧٩	١ ٦٢٧ ٩٩٧	٦	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٢٥٠ ٣٦٤	٢٥٠ ٣٦٤	٧	مجموع الموجودات غير المتداولة
٦ ٦١١ ٥٥٩	٦ ٦٤٥ ٢٧١		موجودات متداولة
			أرصدة مدينة أخرى
٢٧ ٠٦٠	٣٢ ٧١٥	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٣٧٣ ٩١٥	٣٠١ ٣٥٩	٩	ذمم مدينة
٢١ ٣٩٩	١٤ ٧٧٨	١٠	نقد في الصناديق وأرصدة لدى البنوك
١ ٠٩٣ ٤٥٤	٦٦٦ ٩٦١	١١	مجموع الموجودات المتداولة
١ ٥١٥ ٨٢٨	١ ٠١٥ ٨١٣		مجموع الموجودات
٨ ١٢٧ ٣٨٧	٧ ٦٦١ ٠٨٤		حقوق الملكية والمطلوبات
		١٢	حقوق الملكية
			رأس المال
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠		علاوة الإصدار
٣٦ ٤٦٥	٣٦ ٤٦٥		احتياطي إجباري
٨١٠ ٥٨٨	٨١٢ ٦٦٥		احتياطي القيمة العادلة
(١٥ ٣٥٧)	٣٣ ٧٦١		أرباح مدورة
٩١٤ ٢١٠	٤٤٩ ٣٢٠		مجموع حقوق الملكية
٧ ٧٤٥ ٩٠٦	٧ ٣٣٢ ٢١١		المطلوبات
			مطلوبات متداولة
٧٠ ٩٥٦	٧ ٦٠٧	١٣	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
٤٩٣	٤٩٣		أرصدة دائنة أخرى
٢٨٩ ١٢٤	٢٩٦ ٦٧٣		أمانات مساهمين
١٩ ٧٨٣	١٩ ٣٢٥		إيرادات إيجار غير متحققة
١ ١٢٥	٤ ٧٧٥		ذمم دائنة
٣٨١ ٤٨١	٣٢٨ ٨٧٣		مجموع المطلوبات المتداولة
٨ ١٢٧ ٣٨٧	٧ ٦٦١ ٠٨٤		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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 الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات
دينار	دينار	
٢٢ ١٦٤	٣٠ ٠٧٩	١٤ إيرادات فوائد بنكية
١٣ ٣٦٨	٥ ٦٩٢	١٤ إيرادات تشغيلية بالصفافي
(٨٢ ٤٣٣)	(٧٥ ١٩٨)	١٥ مصاريف إدارية
٢٥٢ ٩٧٨	(٩٨ ٨٣٨)	١٦ (خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
١٥٦ ٤٠٢	١٤٤ ٦٧٥	١٧ إيرادات توزيعات أسهم
١٤ ٧١٩	١٤ ٣٥٥	إيرادات سندات
٢٨ ٣٢٢	٠٠٠	أرباح بيع أراضي
٤٠٥ ٥٢٠	٢٠ ٧٦٥	١٣ ربح السنة قبل الضريبة
(٧١ ٥٦٧)	(٣ ٥٧٨)	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
٣٣٣ ٩٥٣	١٧ ١٨٧	ربح السنة
٦٢ ٤٣٨	٤٩ ١١٨	بنود الدخل الشامل الاخر
٢ ٤٤٠	٠٠٠	التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
٣٩٨ ٨٣١	٦٦ ٣٠٥	أرباح بيع موجودات مالية
		ربح والدخل الشامل الاخر للسنة
٠,٠٥٦ دينار	٠,٠٠٣ دينار	١٨ الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

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 التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

المحتمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي ارباح	علاوة الاصدار	رأس المال	
٢٠٢٢	٢٠٢٣				
دينار	دينار	إيضاحات			
٤٠٥٥٢٠	٢٠٧٦٥				الأششطة التشغيلية
					ربح السنة قبل الضريبة
١٥٥٥١	١٥٤٠٦	٤,٥			تعديلات
(٢٥٢٩٧٨)	٩٨٨٣٨	١٦			استهلاكات
(٢٢١٦٤)	(٣٠٠٧٩)				(خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
(١٥٦٤٠٢)	(١٤٤٦٧٥)				إيرادات فوائد بنكية
(١٤٧١٩)	(١٤٣٥٥)				إيرادات توزيعات اسهم
(٢٨٣٢٢)	...				إيرادات سندات
					أرباح بيع اراضي
(٤٩٩٥)	(٥٦٥٥)				التغير في الموجودات والمطلوبات
٣٠١١٤٢	(٢٦٢٨٢)				أرصدة مدينة أخرى
(٢٤١٣)	٦٦٢١				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(٣٣٥١٤)	(٦٦٩٢٧)	١٣			ذمم مدينة
(٢٨٥٤)	(٤٥٨)				ضريبة الدخل المدفوعة
(٣٠٦٨)	٣٦٥٠				إيرادات إيجار غير متحققة
٢٠٠٧٨٤	(١٤٣١٥١)				ذمم دائنة
					صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأششطة التشغيلية
٢٢١٦٤	٣٠٠٧٩				الأششطة الاستثمارية
١٥٦٤٠٢	١٤٤٦٧٥				إيرادات فوائد بنكية مقبوضة
١٤٧١٩	١٤٣٥٥				إيرادات توزيعات اسهم
(٢٠٩٨٧)	...				إيرادات سندات
٢٧٥٥٨	...				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر
٢٨٣٢٢	...				استثمارات عقارية
٢٢٨١٧٨	١٨٩١٠٩				أرباح بيع اراضي
					صافي التدفق النقدي من الأششطة الاستثمارية
(٦٢٦٣)	(٤٧٢٤٥١)				الأششطة التمويلية
(٦٢٦٣)	(٤٧٢٤٥١)				أمانات مساهمين
٤٢٢٦٩٩	(٤٢٦٤٩٣)				صافي التدفق النقدي المستخدم في الأششطة التمويلية
٦٧٠٧٥٥	١٠٩٣٤٥٤	١١			صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠٩٣٤٥٤	٦٦٦٩٦١	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

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢ أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال في شهر أيار ٢٠٢١ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢، والتي تضيق نطاق استثناء الاعتراف الأولي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٢، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة والخصم. وينبغي تطبيق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أقدم فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة مقدمة، يجب أيضا الاعتراف بأصل ضريبي مؤجل (بشرط توفر ربح كاف خاضع للضريبة) والالتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بعمود الإيجار وإلغاء التزامات. تم تطبيق هذا المعيار اعتبارا من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة 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 وتحقق 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 عبدون لتطوير الأراضي
٪١٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

- هي الموجودات المالية التي تهدف إدارة المجموعة وفقاً لنموذج أعمالها الاحتفاظ بها لتحقيق 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 امكانية استرداد الاصل او جزء منه، ويتم قيد اي 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 اي 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 بالعملات 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).

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

للأدوات والمشتقات
مالية أو عدم نشاط

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

ضريبة الدخل والمساهمة العامة

سعر الفائدة الفعالة،
ر منافع متوقعة عند
تكلفة بعد تنزيل أي

- 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 للتنزيل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتركمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنزيل لأغراض ضريبية.
- تحسب 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 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.

نر الحقوق القانونية

استخدام التقديرات

مات محتمل ويمكن
طومات متوفرة لدى

- 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 المنكورة 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.

موثوقة.

- تعتقد إدارة المجموعة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:

د الإيجار .

- 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 المقطوع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة الدخل عن السنة السابقة.

لمحاسبة الدولي رقم

ورد.

- 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 ٢٠٢٣

٤) ممتلكات ومعدات				
المجموع دينار	أجهزة كهربائية دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	الكلفة
٢٥.٠٤٠	٤.٠٣٦	٨.٩٥٠	١٢.٠٥٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٢٥.٠٤٠	٤.٠٣٦	٨.٩٥٠	١٢.٠٥٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٢٤.٩٤٧	٤.٠٣٦	٨.٨٩٨	١٢.٠١٣	الاستهلاك المتراكم ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٩٢	٠٠٠	٥٢	٤٠	استهلاك السنة
٢٥.٠٣٩	٤.٠٣٦	٨.٩٥٠	١٢.٠٥٣	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٩٣	٠٠٠	٥٢	٤١	القيمة الدفترية ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١	٠٠٠	٠٠٠	١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٥) استثمارات عقارية		
٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	
٤.٢٧٤.٢١٥	٤.٢٧٤.٢١٥	أراضي**
٨٣٤.٤٦٤	٨٣٤.٤٦٤	مبنى
٥.١٠٨.٦٧٩	٥.١٠٨.٦٧٩	مجمع استهلاك المبنى*
(٣٢٦.٤٥٦)	(٣٤١.٧٧٠)	
٤.٧٨٢.٢٢٣	٤.٧٦٦.٩٠٩	

** فيما يلي الحركة التي تمت على الاراضي:

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	
٤.٣٠١.٧٧٣	٤.٢٧٤.٢١٥	رصيد بداية السنة
(٢٧.٥٥٨)	٠٠٠	استيعادات
٤.٢٧٤.٢١٥	٤.٢٧٤.٢١٥	رصيد نهاية السنة

* فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	
٣١١.١٤٢	٣٢٦.٤٥٦	رصيد بداية السنة
١٥.٣١٤	١٥.٣١٤	استهلاك السنة
٣٢٦.٤٥٦	٣٤١.٧٧٠	رصيد نهاية السنة

تم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقيمين عقارين بمتوسط قيمة ٨.٨١٧.٣٥٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١٠٠.٨٦٩٠ دينار)

** تم بيع ارض الماضونة رقم ٩٣ البالغ مساحتها ١١.١٧٦ دونم خلال الربع الثالث لسنة ٢٠٢٢ بقيمة ٥٥.٨٨٠ دينار.

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
١ ٥٧٨ ٨٧٩	١ ٦٢٧ ٩٩٧

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

٧) موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٢	٢٠٢٣
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 ويعدد ٣٥٠.٠٠٠ سند كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وتحمل فائدة سنوية ٥.٨٥% تدفع كل ستة أشهر. تستحق السندات بتاريخ ٧ تموز ٢٠٣٠.

٨) أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٧ ١٦٨	٦ ٩٨٦
٣ ٢٩٩	٣ ٨٦١
٨ ٢٣١	١٠ ٢٩٧
٤ ٣٧٠	٤ ٣٧٠
٢ ٩٧٥	٢ ٩٧٥
٢٥٦	٣ ٥٠٢
٧٦١	٧٢٤
٢٧ ٠٦٠	٣٢ ٧١٥

فوائد مستحقة القبض - سندات
فوائد مستحقة القبض - وديعة
أمانات ضريبية دخل
تأمينات مستردة
دفعات مقدمة
أخرى
مصاريف مدفوعة مقدما

٩) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٣٧٣ ٩١٥	٣٠١ ٣٥٩

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(١٠) ذمم مدينة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
١١٦ ٨٩٠	١١٠ ٢٦٩	ذمم عقود إيجار
(٩٥ ٤٩١)	(٩٥ ٤٩١)	مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة
٢١ ٣٩٩	١٤ ٧٧٨	

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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٢٢ ٥٧٥	١٥ ٩٥٤	أقل من ٩٠ يوم
٠٠٠	٠٠٠	٩١-١٨٠ يوم
٠٠٠	٠٠٠	١٨١-٢٧٠ يوم
٠٠٠	٠٠٠	٢٧١-٣٦٥ يوم
٩٤ ٣١٥	٩٤ ٣١٥	أكثر من ٣٦٥ يوم
١١٦ ٨٩٠	١١٠ ٢٦٩	

(١١) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٥٠٠ ٠٠٠	٦٠٠ ٠٠٠	حساب وديعة*
٥٩٣ ٤٥٤	٦٦ ٧٩٨	حسابات جارية
٠٠٠	٧٣	فيزا
٠٠٠	٩٠	صندوق
١ ٠٩٣ ٤٥٤	٦٦٦ ٩٦١	

* ودائع شهرية لدى بنك المال الأردني البالغة ٦٠٠ ٠٠٠ دينار باستحقاق شهري بمعدل فائدة ٦٪ و ٦.٢٥٪.

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

١٤ إيرادات تشغيلية بالصافي

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٥٠ ٧٣٤	٤٧ ٣٣٨	إيراد إيجارات
		مصاريف تشغيلية
		استهلاكات
١٥ ٣١٤	١٥ ٣١٤	رسوم ورخص
١٥ ٩١٧	١٩ ١٢٢	رواتب وأجور
٣ ٩٢٥	٤ ٩٢٠	كهرباء ومياه
٦٧٢	٨٧٣	صيانة
٨٧٦	٦٧٦	تأمين
٥٥٠	٥٥٠	أخرى
١١٢	١٩١	
٣٧ ٣٦٦	٤١ ٦٤٦	مجموع المصاريف التشغيلية
١٣ ٣٦٨	٥ ٦٩٢	

١٥ مصاريف إدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
١١ ٣٤٨	١٢ ٨٤٨	أتعاب مهنية
٢٤ ٤٨٧	١٢ ٨٩٥	رسوم ورخص
١١ ٦٠٠	١١ ٦٠٠	أتعاب إدارية
٧ ٦١٥	٧ ٨٧٤	رواتب وأجور
١ ٣٧١	١ ٢٠٠	أخرى
٦٠٠	٦٣٠	اجتماع الهيئة العامة
١ ١٣٥	٩٤٠	صيانة
٢٣٧	٩٢	استهلاكات
٣٤٣	٨٨٧	قرطاسية ومطبوعات
٣٥٢	٣٢٨	بريد وهاتف
٢٤٥	٥٣٤	بنكية
٢٣ ١٠٠	٢٥ ٢٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٠٠٠	١٧٠	دعاية وإعلان
٨٢ ٤٣٣	٧٥ ١٩٨	

١٦ (خسائر) أرباح موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
(٤٤ ١٠٥)	(٦٦ ٦١٢)	فروقات تقييم موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة
٢٩٧ ٠٨٣	(٣٢ ٢٢٦)	(خسائر) أرباح بيع متحققة
٢٥٢ ٩٧٨	(٩٨ ٨٣٨)	

١٧ إيرادات توزيعات أسهم

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
١٥٦ ٤٠٢	١٤٤ ٦٧٥	إيرادات توزيعات أسهم

١٨ الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣٣٣ ٩٥٣	١٧ ١٨٧	ربح السنة
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
٠,٠٥٦ دينار	٠,٠٠٣ دينار	

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 رسده 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 دينار	المستوى ٢ دينار	المستوى ٣ دينار	الإجمالي دينار	
١ ٩٥٢ ٧٩٤	٠٠٠	٠٠٠	١ ٩٥٢ ٧٩٤	٢٠٢٢ موجودات مالية بالقيمة العادلة
١ ٩٢٩ ٣٥٦	٠٠٠	٠٠٠	١ ٩٢٩ ٣٥٦	٢٠٢٣ موجودات مالية بالقيمة العادلة

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:

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	طبيعة التعامل	معاملات من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية
١ ١٦٠٠	١ ١٦٠٠	أتعاب إدارية	

٢١) إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

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

الاقارات

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

منجد منير سختيان

عضو

كمال غريب البكري

عضو

مهند محمد خليفة

عضو

احمد محمد البليسي

عضو

جورج اميل حداد

* نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2023 .

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت البليسي

عن/ رئيس قسم الحسابات

حسن محمد موسى



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٥-٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٢٣-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

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 ٢٠٢٣، 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 ٢٠٢٣، 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 ٦٢% 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 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 وإنما لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين 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 تأكيد 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.

جزء 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 مستحبة 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 هناك 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 تدقيقتنا.

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 هناك 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 ٢٠٢٣ 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.

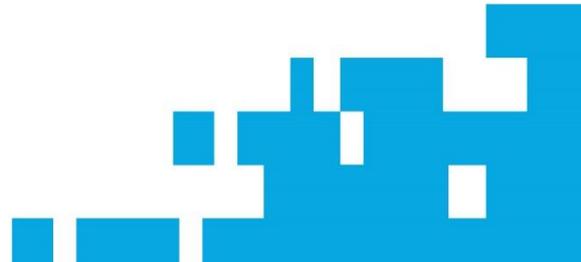
المجموعة المهنية العربية

نسيم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٨ شباط ٢٠٢٤



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
			موجودات غير متداولة
			ممتلكات ومعدات
			استثمارات عقارية
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الاخر
			موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
			مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
			أرصدة مدينة أخرى
			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
			ذمم مدينة
			نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
			مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
			علاوة الإصدار
			احتياطي إجباري
			احتياطي القيمة العادلة
			أرباح مدورة
			مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
			مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
			أرصدة دائنة أخرى
			أمانات مساهمين
			إيرادات إيجار غير متحققة
			ذمم دائنة
			مجموع المطلوبات المتداولة
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
٩٣	١	٤	
٤ ٧٨٢ ٢٢٣	٤ ٧٦٦ ٩٠٩	٥	
١ ٥٧٨ ٨٧٩	١ ٦٢٧ ٩٩٧	٦	
٢٥٠ ٣٦٤	٢٥٠ ٣٦٤	٧	
<u>٦ ٦١١ ٥٥٩</u>	<u>٦ ٦٤٥ ٢٧١</u>		
٢٧ ٠٦٠	٣٢ ٧١٥	٨	
٣٧٣ ٩١٥	٣٠١ ٣٥٩	٩	
٢١ ٣٩٩	١٤ ٧٧٨	١٠	
١ ٠٩٣ ٤٥٤	٦٦٦ ٩٦١	١١	
<u>١ ٥١٥ ٨٢٨</u>	<u>١ ٠١٥ ٨١٣</u>		
<u>٨ ١٢٧ ٣٨٧</u>	<u>٧ ٦٦١ ٠٨٤</u>		
		١٢	
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠		
٣٦ ٤٦٥	٣٦ ٤٦٥		
٨١٠ ٥٨٨	٨١٢ ٦٦٥		
(١٥ ٣٥٧)	٣٣ ٧٦١		
٩١٤ ٢١٠	٤٤٩ ٣٢٠		
<u>٧ ٧٤٥ ٩٠٦</u>	<u>٧ ٣٣٢ ٢١١</u>		
٧٠ ٩٥٦	٧ ٦٠٧	١٣	
٤٩٣	٤٩٣		
٢٨٩ ١٢٤	٢٩٦ ٦٧٣		
١٩ ٧٨٣	١٩ ٣٢٥		
١ ١٢٥	٤ ٧٧٥		
<u>٣٨١ ٤٨١</u>	<u>٣٢٨ ٨٧٣</u>		
<u>٨ ١٢٧ ٣٨٧</u>	<u>٧ ٦٦١ ٠٨٤</u>		

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 الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
دينار	دينار		
٢٢ ١٦٤	٣٠ ٠٧٩		إيرادات فوائد بنكية
١٣ ٣٦٨	٥ ٦٩٢	١٤	إيرادات تشغيلية بالصافي
(٨٢ ٤٣٣)	(٧٥ ١٩٨)	١٥	مصاريف إدارية
٢٥٢ ٩٧٨	(٩٨ ٨٣٨)	١٦	(خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
١٥٦ ٤٠٢	١٤٤ ٦٧٥	١٧	إيرادات توزيعات أسهم
١٤ ٧١٩	١٤ ٣٥٥		إيرادات سندات
٢٨ ٣٢٢	٠٠٠		أرباح بيع اراضي
٤٠٥ ٥٢٠	٢٠ ٧٦٥		ربح السنة قبل الضريبة
(٧١ ٥٦٧)	(٣ ٥٧٨)	١٣	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
٣٣٣ ٩٥٣	١٧ ١٨٧		ربح السنة
			بنود الدخل الشامل الاخر
٦٢ ٤٣٨	٤٩ ١١٨		التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
٢ ٤٤٠	٠٠٠		أرباح بيع موجودات مالية
٣٩٨ ٨٣١	٦٦ ٣٠٥		ربح والدخل الشامل الاخر للسنة
			الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة
دينار ٠,٠٥٦	دينار ٠,٠٠٣	١٨	

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

المجموع	أرباح مدورة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي إجباري	علاوة الإصدار	رأس المال	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
٧ ٣٤٧ ٠٧٥	٦٢٩ ٧٣٠	(٨٩ ٠٧٠)	٧٦٩ ٩٥٠	٣٦ ٤٦٥	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٣٣٣ ٩٥٣	٣٣٣ ٩٥٣	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	ربح السنة
٠٠٠	(٤٠ ٦٣٨)	٠٠٠	٤٠ ٦٣٨	٠٠٠	٠٠٠	تحويلات
٢ ٤٤٠	(٨ ٨٣٥)	١١ ٢٧٥	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	أرباح بيع موجودات مالية
٦٢ ٤٣٨	٠٠٠	٦٢ ٤٣٨	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
٧ ٧٤٥ ٩٠٦	٩١٤ ٢١٠	(١٥ ٣٥٧)	٨١٠ ٥٨٨	٣٦ ٤٦٥	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١٧ ١٨٧	١٧ ١٨٧	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	ربح السنة
٠٠٠	(٢ ٠٧٧)	٠٠٠	٢ ٠٧٧	٠٠٠	٠٠٠	تحويلات
٤٩ ١١٨	٠٠٠	٤٩ ١١٨	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
(٤٨٠ ٠٠٠)	(٤٨٠ ٠٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	توزيعات الأرباح
٧ ٣٣٢ ٢١١	٤٤٩ ٣٢٠	٣٣ ٧٦١	٨١٢ ٦٦٥	٣٦ ٤٦٥	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

يحظر التصرف باحتياطي القيمة العادلة بما في ذلك الرسمة 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 ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
دينار	دينار		
٤٠٥ ٥٢٠	٢٠ ٧٦٥		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضريبة
١٥ ٥٥١	١٥ ٤٠٦	٤,٥	تعديلات
(٢٥٢ ٩٧٨)	٩٨ ٨٣٨	١٦	استهلاكات
(٢٢ ١٦٤)	(٣٠ ٠٧٩)		(خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
(١٥٦ ٤٠٢)	(١٤٤ ٦٧٥)		إيرادات فوائد بنكية
(١٤ ٧١٩)	(١٤ ٣٥٥)		إيرادات توزيعات اسهم
(٢٨ ٣٢٢)	٠٠٠		إيرادات سندات
			أرباح بيع أراضي
			التغير في الموجودات والمطلوبات
(٤ ٩٩٥)	(٥ ٦٥٥)		أرصدة مدينة أخرى
٣٠١ ١٤٢	(٢٦ ٢٨٢)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(٢ ٤١٣)	٦ ٦٢١		ذمم مدينة
(٣٣ ٥١٤)	(٦٦ ٩٢٧)	١٣	ضريبة الدخل المدفوعة
(٢ ٨٥٤)	(٤٥٨)		إيرادات إيجار غير متحققة
(٣ ٠٦٨)	٣ ٦٥٠		ذمم دائنة
٢٠٠ ٧٨٤	(١٤٣ ١٥١)		صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
٢٢ ١٦٤	٣٠ ٠٧٩		إيرادات فوائد بنكية مقبوضة
١٥٦ ٤٠٢	١٤٤ ٦٧٥		إيرادات توزيعات اسهم
١٤ ٧١٩	١٤ ٣٥٥		إيرادات سندات
(٢٠ ٩٨٧)	٠٠٠		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر
٢٧ ٥٥٨	٠٠٠		استثمارات عقارية
٢٨ ٣٢٢	٠٠٠		أرباح بيع أراضي
٢٢٨ ١٧٨	١٨٩ ١٠٩		صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٦ ٢٦٣)	(٤٧٢ ٤٥١)		أمانات مساهمين
(٦ ٢٦٣)	(٤٧٢ ٤٥١)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
٤٢٢ ٦٩٩	(٤٢٦ ٤٩٣)		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٦٧٠ ٧٥٥	١ ٠٩٣ ٤٥٤	١١	النقد وما في حكمه بداية السنة
١ ٠٩٣ ٤٥٤	٦٦٦ ٩٦١	١١	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 المتركمة.
 - 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 اركان للاستثمار وإدارة المباني العقاري بمبلغ ١ ٢٧١ ٥٤٨ دينار ليصبح ١ ٥٤٨ ٢٨١ 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 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 والمنتجعات السياحية والاستثمار في الأراضي والعقارات بالإضافة إلى استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات والأوراق المالية.
- تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٨ شباط ٢٠٢٤ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) التغييرات 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 ٢٠٢٢، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣:

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٧) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولي رقم (٤) - عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط. تم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)

في شباط من عام ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية" توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء، كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمداخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

تم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢
أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال في شهر أيار ٢٠٢١ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢، والتي تضيق نطاق استثناء الاعتراف الأولي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٢، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة والخصم.
وينبغي تطبيق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أقدم فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة مقدمة، يجب أيضا الاعتراف بأصل ضريبي مؤجل (بشرط توفر ربح كاف خاضع للضريبة) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بعقود الإيجار وإلغاء التزامات.
تم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، ولم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة 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 عبدون 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:

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

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 مشتقة. 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، قيماً 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 إيراد 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.

النمذجة 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 المتوقع 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 المقطع 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 ٢٠٢٣

٤) ممتلكات ومعدات

المجموع دينار	أجهزة كهربائية دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	الكلفة
٢٥.٠٤٠	٤.٠٣٦	٨٩٥٠	١٢.٠٥٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٢٥.٠٤٠	٤.٠٣٦	٨٩٥٠	١٢.٠٥٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٢٤٩٤٧	٤.٠٣٦	٨٨٩٨	١٢.٠١٣	الاستهلاك المتراكم ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٩٢	٠٠٠	٥٢	٤٠	استهلاك السنة
٢٥.٠٣٩	٤.٠٣٦	٨٩٥٠	١٢.٠٥٣	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٩٣	٠٠٠	٥٢	٤١	القيمة الدفترية ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١	٠٠٠	٠٠٠	١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٥) استثمارات عقارية

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	أراضي** مبنى
٤٢٧٤٢١٥	٤٢٧٤٢١٥	
٨٣٤٤٦٤	٨٣٤٤٦٤	
٥١٠٨٦٧٩	٥١٠٨٦٧٩	
(٣٢٦٤٥٦)	(٣٤١٧٧٠)	مجمع استهلاك المبنى*
٤٧٨٢٢٢٣	٤٧٦٦٩٠٩	

**فيما يلي الحركة التي تمت على الاراضي:

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	رصيد بداية السنة استبعاات رصيد نهاية السنة
٤٣٠١٧٧٣	٤٢٧٤٢١٥	
(٢٧٥٥٨)	٠٠٠	
٤٢٧٤٢١٥	٤٢٧٤٢١٥	

*فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	رصيد بداية السنة استهلاك السنة رصيد نهاية السنة
٣١١١٤٢	٣٢٦٤٥٦	
١٥٣١٤	١٥٣١٤	
٣٢٦٤٥٦	٣٤١٧٧٠	

تم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقيمين عقاريين بمتوسط قيمة ٣٥٩ ٨١٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ١٠٠ ٨ ٦٩٠ دينار)

** تم بيع ارض المازونة رقم ٩٣ البالغ مساحتها ١١.١٧٦ دونم خلال الربع الثالث لسنة ٢٠٢٢ بقيمة ٥٥ ٨٨٠ دينار.

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
١ ٥٧٨ ٨٧٩	١ ٦٢٧ ٩٩٧

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

(٧) موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٢	٢٠٢٣
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) وقيمة اسمية دولار (٠.٧١٠٠ دينار) للسند الواحد ويعدد ٣٥٠.٠٠٠ سند كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وتحمل فائدة سنوية ٥.٨٥% تدفع كل ستة أشهر. تستحق السندات بتاريخ ٧ تموز ٢٠٣٠.

(٨) أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٧ ١٦٨	٦ ٩٨٦
٣ ٢٩٩	٣ ٨٦١
٨ ٢٣١	١٠ ٢٩٧
٤ ٣٧٠	٤ ٣٧٠
٢ ٩٧٥	٢ ٩٧٥
٢٥٦	٣ ٥٠٢
٧٦١	٧٢٤
٢٧ ٠٦٠	٣٢ ٧١٥

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٣٧٣ ٩١٥	٣٠١ ٣٥٩

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(١٠) ذمم مدينة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
١١٦ ٨٩٠	١١٠ ٢٦٩	ذمم عقود إيجار
(٩٥ ٤٩١)	(٩٥ ٤٩١)	مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة
٢١ ٣٩٩	١٤ ٧٧٨	

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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٢٢ ٥٧٥	١٥ ٩٥٤	أقل من ٩٠ يوم
...	...	٩١-١٨٠ يوم
...	...	١٨١-٢٧٠ يوم
...	...	٢٧١-٣٦٥ يوم
٩٤ ٣١٥	٩٤ ٣١٥	أكثر من ٣٦٥ يوم
١١٦ ٨٩٠	١١٠ ٢٦٩	

(١١) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٥٠٠ ٠٠٠	٦٠٠ ٠٠٠	حساب وديعة*
٥٩٣ ٤٥٤	٦٦ ٧٩٨	حسابات جارية
...	٧٣	فيزا
...	٩٠	صندوق
١ ٠٩٣ ٤٥٤	٦٦٦ ٩٦١	

* ودائع شهرية لدى بنك المال الأردني البالغة ٦٠٠ ٠٠٠ دينار باستحقاق شهري بمعدل فائدة ٦% و ٦.٢٥% .

١٢) حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ٦٠٠٠٠٠٠٠ دينار مقسم إلى ٦٠٠٠٠٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية دينار للسهم.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٤٦٥ ٣٦ 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 ٢٠٢٣ 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 المنتهية ٢٠٢٢، ٢٠٢١، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ٢٥ تموز ٢٠٢٣، ٢٩ اب ٢٠٢٢ على التوالي.
- قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية ٢٠٢٠ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية ٢٠١٩، ٢٠١٨، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ١ حزيران ٢٠٢٠، ٢٩ اب ٢٠١٩ على التوالي.
- تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني

- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ 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 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 ٢٠٢٣ 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 ٢٠٢٢، ٢٠٢١، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ٢٥ تموز ٢٠٢٣، ٢٩ اب ٢٠٢٢ على التوالي.
- تم انهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي

- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ 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 ٢٠٢٢، ٢٠٢١، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ٢٥ تموز ٢٠٢٣، ٢٩ اب ٢٠٢٢ على التوالي.
- تم انهاء 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 ٢٠٢٣ 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 ٢٠٢٢، ٢٠٢١، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ٢٥ تموز ٢٠٢٣، ٢٩ اب ٢٠٢٢ على التوالي.
- تم انهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣٢ ٩٠٣	٧٠ ٩٥٦	رصيد بداية السنة
٧١ ٥٦٧	٣ ٥٧٨	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة
(٣٣ ٥١٤)	(٦٦ ٩٢٧)	ضريبة دخل مدفوعة خلال السنة
٧٠ ٩٥٦	٧ ٦٠٧	رصيد نهاية السنة

فيما يلي ملخص للتسوية بين الربح المحاسبي والربح الضريبي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٤٠٥ ٥٢٠	٢٠ ٧٦٥	الربح المحاسبي
٥٢ ٥٨٤	١٠٤ ٧٨٠	مصروفات غير مقبولة ضريبياً
(١٥٦ ٤٠٢)	(١٤٤ ٦٧٥)	كلفة أرباح اسهم عامة موزعة
٣٩ ١٠٠	٣٦ ١٦٨	أرباح اسهم عامة موزعة
٣٤٠ ٨٠٢	١٧ ٠٣٨	الربح الضريبي
%٢١	%٢١	نسبة الضريبة والمساهمة الوطنية

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

١٤ إيرادات تشغيلية بالصافي

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٥٠ ٧٣٤	٤٧ ٣٣٨	إيرادات إيجارات
		مصاريف تشغيلية
		استهلاكات
١٥ ٣١٤	١٥ ٣١٤	رسوم ورخص
١٥ ٩١٧	١٩ ١٢٢	رواتب وأجور
٣ ٩٢٥	٤ ٩٢٠	كهرباء ومياه
٦٧٢	٨٧٣	صيانة
٨٧٦	٦٧٦	تأمين
٥٥٠	٥٥٠	أخرى
١١٢	١٩١	مجموع المصاريف التشغيلية
٣٧ ٣٦٦	٤١ ٦٤٦	
١٣ ٣٦٨	٥ ٦٩٢	

١٥ مصاريف إدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
١١ ٣٤٨	١٢ ٨٤٨	أتعاب مهنية
٢٤ ٤٨٧	١٢ ٨٩٥	رسوم ورخص
١١ ٦٠٠	١١ ٦٠٠	أتعاب إدارية
٧ ٦١٥	٧ ٨٧٤	رواتب وأجور
١ ٣٧١	١ ٢٠٠	أخرى
٦٠٠	٦٣٠	اجتماع الهيئة العامة
١ ١٣٥	٩٤٠	صيانة
٢٣٧	٩٢	استهلاكات
٣٤٣	٨٨٧	قرطاسية ومطبوعات
٣٥٢	٣٢٨	بريد وهاتف
٢٤٥	٥٣٤	بنكية
٢٣ ١٠٠	٢٥ ٢٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٠٠٠	١٧٠	دعاية وإعلان
٨٢ ٤٣٣	٧٥ ١٩٨	

١٦ (خسائر) أرباح موجودات مالية تقم بالقيمة العادلة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
(٤٤ ١٠٥)	(٦٦ ٦١٢)	فروقات تقييم موجودات مالية تقم بالقيمة العادلة
٢٩٧ ٠٨٣	(٣٢ ٢٢٦)	(خسائر) أرباح بيع متحققة
٢٥٢ ٩٧٨	(٩٨ ٨٣٨)	

١٧ إيرادات توزيعات أسهم

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
١٥٦ ٤٠٢	١٤٤ ٦٧٥	إيرادات توزيعات أسهم

١٨ الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
٣٣٣ ٩٥٣	١٧ ١٨٧	ربح السنة
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
٠,٠٥٦ دينار	٠,٠٠٣ دينار	

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 رسده 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).

الإجمالي دينار	المستوى ٣ دينار	المستوى ٢ دينار	المستوى ١ دينار	
١ ٩٥٢ ٧٩٤	٠٠٠	٠٠٠	١ ٩٥٢ ٧٩٤	٢٠٢٢ موجودات مالية بالقيمة العادلة
١ ٩٢٩ ٣٥٦	٠٠٠	٠٠٠	١ ٩٢٩ ٣٥٦	٢٠٢٣ موجودات مالية بالقيمة العادلة

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:

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	طبيعة التعامل	معاملات من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية
١١ ٦٠٠	١١ ٦٠٠	أتعاب إدارية	

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 ودمم 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 ٢١١ ٣٣٢ ٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ مقابل ٩٠٦ ٧٤٥ ٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

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

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

تاريخ التطبيق

السياسات الجديدة

- تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) ١ كانون الثاني ٢٠٢٤)
- التزامات الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦) ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
- ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ ١ كانون الثاني ٢٠٢٤
- عدم قابلية التبادل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ (يدخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١/١/٢٠٢٥) ١ كانون الثاني ٢٠٢٥
- بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. (سيتم تحديده - يُسمح بالتبني المبكر) سيتم تحديده (يُسمح بالتطبيق المبكر)

(٢٥) أرقام المقارنة

- تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ لنتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على ربح وحقوق الملكية لسنة ٢٠٢٢.

الاقارات

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



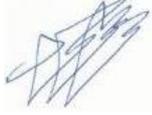
محمد بهجت البليسي

نائب رئيس مجلس الادارة



محمد جعفر الشامي

عضو



منجد منير سختيان

عضو



كمال غريب البكري

عضو



مهند محمد خليفة

عضو



احمد محمد البليسي

عضو



جورج اميل حداد

* نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2023 .

رئيس مجلس الإدارة



محمد بهجت البليسي

عن/ رئيس قسم الحسابات



حسن محمد موسى