

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



2025



جلالة الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم

التقرير السنوي الثلاثون 2025

مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت امين البليسي

نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد جعفر ناجي الشامي

الأعضاء

" شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية "

مهند محمد عبدالمهدي خليفة

"شركة المنجد للسياحة والسفر "

منجد منير رضا سختيان

جورج اميل ابراهيم حداد

كمال غريب عبدالرحيم البكري

" شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية "

سحر محمد بهجت البليسي

أمين سر المجلس

حسن محمد موسى

مدقق الحسابات

المجموعة المهنية العربية

المستشار القانوني

مكتب المحامي علام الاحمد

كلمة رئيس مجلس الإدارة

مساهمي شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة

حضرات السادة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسرني أن أرحب بكم باسمي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الهيئة العامة العادية لشرکتكم شركة المحفظة العقارية الاستثمارية، وذلك لاستعراض تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025، عملاً بأحكام المادتين (169) و(171) من قانون الشركات رقم (22) لسنة 1997 وتعديلاته، واستناداً إلى أحكام النظام الأساسي للشركة.

السادة المساهمون الكرام،،

جاء عام 2025 في ظل ظروف اقتصادية عالمية اتسمت بالتقلب وعدم اليقين نتيجة استمرار التوترات الجيوسياسية في المنطقة، إضافة إلى استمرار تأثير السياسات النقدية العالمية وارتفاع أسعار الفائدة في العديد من الاقتصادات الكبرى، الأمر الذي انعكس على حركة الاستثمار في مختلف القطاعات وانعكس ذلك على بقية دول العالم. وعلى الرغم من هذه التحديات، أظهر الاقتصاد الأردني درجة من المرونة والاستقرار مدعوماً بالإصلاحات الاقتصادية وتحسن الأداء في عدد من القطاعات الحيوية.

وفي هذا السياق، واصلت شركتكم تنفيذ استراتيجيتها الاستثمارية القائمة على الإدارة المتوازنة للأصول العقارية وتعزيز استثماراتها المالية، بما يضمن تحقيق عوائد مستدامة وتنمية القيمة المضافة لمساهمي الشركة.

السادة الحضور الكرام،،

شهد سوق العقار الأردني خلال عام 2025 نشاطاً ملحوظاً مقارنة بالأعوام السابقة، حيث استمر القطاع العقاري في لعب دور محوري في دعم الاقتصاد الوطني، مدعوماً بالطلب المحلي على السكن والاستثمار طويل الأجل، إضافة إلى ارتباطه بعدد كبير من القطاعات الاقتصادية الأخرى. حيث بلغ حجم التداول في السوق العقاري في المملكة نحو 7.18 مليار دينار أردني، مسجلاً ارتفاعاً بنسبة تقارب 7% مقارنة بعام 2024، وهو ما يعكس استمرار الطلب على الاستثمار العقاري باعتباره أحد أهم الأدوات الاستثمارية المستقرة في الاقتصاد الوطني .

ويعكس هذا الأداء استمرار جاذبية السوق العقاري الأردني كأحد أهم القطاعات الاستثمارية في المملكة، مدعوماً بالاستقرار الاقتصادي النسبي، والطلب المحلي على السكن والاستثمار طويل الأجل، إضافة إلى الدور الذي يلعبه القطاع العقاري في دعم العديد من القطاعات الأخرى المرتبطة به. مثل الصناعات الانشائية و شركات المقاولات والشركات الهندسية وغيرها.

كما شهدت بورصة عمان خلال عام 2025 نشاطاً ملحوظاً في بعض القطاعات، مدعوماً بتحسين نتائج عدد من الشركات المدرجة وعودة الاهتمام الاستثماري بالسوق المحلي. وقد انعكس هذا التحسن إيجاباً على أداء سهم شركتكم في السوق، حيث عكس مستوى التداول والثقة التي يحظى بها السهم متانة المركز المالي للشركة وسلامة استراتيجيتها الاستثمارية طويلة الأجل.

كما كان لاستثمارات الشركة في بورصة عمان خلال هذا العام أثر إيجابي ملموس على نتائجها المالية، حيث تمكنت الشركة من تحقيق عوائد وأرباح مجدية من هذه الاستثمارات بقيمة 283,633 دينار، الأمر الذي أسهم في تعزيز إيرادات الشركة ودعم مركزها المالي. ويؤكد ذلك نجاح النهج الاستثماري الذي تتبعه الشركة في تنوع مصادر دخلها والاستفادة من الفرص الاستثمارية المتاحة في سوق رأس المال الأردني بما يحقق قيمة مضافة مستدامة للسادة المساهمين.

السادة المساهمون المحترمون،،

تواصل شركتكم العمل على إدارة وتطوير محفظتها العقارية التي تضم مجموعة من الأراضي في مواقع استراتيجية واعدة، إلى جانب دراسة فرص استثمارية جديدة تتماشى مع توجهاتها الاستراتيجية، وبما يحقق أفضل العوائد الممكنة ويعزز القيمة المضافة لمساهمي الشركة.

وفي الختام،

أنتقدم بجزيل الشكر والتقدير للسادة المساهمين على ثقتهم ودعمهم المتواصل لشركتكم، كما أشكر زملائي أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة العاملين في الشركة على جهودهم المخلصة خلال العام الماضي.

ونسأل الله أن يوفقنا جميعاً لمواصلة مسيرة النجاح وتحقيق المزيد من الإنجازات خلال الأعوام القادمة بما يخدم شركتنا ومساهميها. حفظ الله الأردن وقيادته وشعبه،

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت البليسي

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم لكم التقرير السنوي الثلاثون والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية 2025 ، 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 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 واحد ولا يوجد أية فروع أخرى للشركة، داخل المملكة أو خارجها.
- ج. حجم الاستثمار الرأسمالي في الشركة خلال عام 2025 (0) دينار ، حيث تقوم الشركة بإستغلال رأس المال بحيازتها للوصول او للموارد الاخرى التي تكون لازمة لتحقيق غاية الشركة واهدافها .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة :

- أ. شركة أركان للاستثمار وادارة المباني ذات المسؤولية المحدودة:
- ب. طبيعة ومجال عمل الشركة: 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 خمسة طوابق في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد ، ويتمثل النشاط الرئيسي للشركة بعملية تأجير المكاتب التجارية ، حيث يبلغ عدد الموظفين فيها واحد ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م ، ولا يوجد اية فروع اخرى لها.
- أ. شركة ربوة عبود لتطوير الأراضي ذات المسؤولية المحدودة
- ب. طبيعة ومجال عمل الشركة: 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 10 قطعة ارض حوض 40/جحره الشمالي من أراضي عمان وبمساحة اجمالية مقدارها 8.468 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.
- أ. شركة ربوع عين الباشا لادارة المشاريع العقارية ذات المسؤولية المحدودة
- ب. طبيعة ومجال عمل الشركة: 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 اخرى لها.
- أ. شركة المراكز للتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة
- ب. طبيعة ومجال عمل الشركة: 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

وتتملك الشركة قطع الأراضي (221,220,219) حوض 3 زويزا الغربي ، ويبلغ اجمالي مساحتها 30.144 دونم وكذلك القطع (91 و 99 - 108) حوض 4 الاميركاني / الماضونة من اراضي شرق عمان ويبلغ مساحتها 125.602 دونم ، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م ، ولا يوجد اية فروع اخرى لها.

كما تمتلك شركة المحفظة العقارية الاستثمارية عدد من قطع الأراضي مسجلها باسمها مباشرة، حسب الجدول المبين أدناه:

رقم القطعة	رقم الحوض	المساحة	الموقع
1102	40/جخرة 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 البلبيسي (رئيس مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1954/11/29 .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال 1976.

الخبرات العملية :

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

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

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1956/5/23 .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال 1979 .

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية .

- عضو مجلس ادارة الشركة المتصدرة للاعمال والمشاريع .
- عضو هيئة مديرين للشركة الاردنية للبلمره والكيماويات .

جورج إميل 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 البليبي وشركاه من تاريخ 1972-1998 .

- القنصل الفخري لجمهورية سنغافوره .

السيد مهند محمد عبد المهدي خليفة ممثل عن شركة المحفظة الوطنية للاوراق 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 .

- المدير التنفيذي لمجموعة شركات العربية .

- المدير التنفيذي لشركات طاقة متجددة.

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

من 2024/7/28 .

تاريخ التمثيل : 2024/7/28 .

تاريخ الميلاد : 1982/1/17

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس احياء 2004 - Tufts University

ماجستير بيولوجيا الانجاب 2005 - Imperial College .

الخبرات العملية :

- وحدة الاخصاب - مستشفى فرح من 2004 - 2010

- ادارة كندا للعناية بالجسم من 2011 - 2017 .

- مدير عام شركة تان الاردنية للاستيراد والتصدير - 2019 .

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

تاريخ العضوية : 2023/3/12

تاريخ الميلاد : 1947/12/5

الجنسية : اردنية .

المؤهلات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال 1970 جامعة هيوستن .

الخبرات العملية :

- احد مؤسسي ورئيس مجلس ادارة الشركة المتحدة لصناعة الادوية .
- احد مؤسسي ورئيس مجلس ادارة شركة سختيان للالكترونيات .
- نائب رئيس مجلس ادارة واحد مالكي مجموعة منير سختيان الدولية .
- رئيس هيئة مديرين شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري .
- رئيس مجلس ادارة شركة التأمين الوطنية م.ع.م.
- عضو مجلس ادارة شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م

كمال غريب البكري (عضو مجلس ادارة):

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1967/6/7

الجنسية : اردني .

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

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

بكالوريوس في القانون من الجامعة الاردنية عام 1991.

الخبرات العملية :

- المدير العام لبنك القاهرة عمان منذ 2008 .
- رئيس هيئة المديرين في شركة تملك للتأجير التمويلي ذ.م.م
- رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية للنقلات السياحية (جت) .
- نائب رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية لضمان القروض .
- نائب رئيس هيئة مديري شركة Network International / Jordan
- عضو مجلس ادارة شركة التأمين الاردنية م.ع.م.
- عضو مجلس ادارة مصرف الصفا (بنك اسلامي) - فلسطين.
- عضو مجلس ادارة الشركة الاردنية لانظمة الدفع والتقااص.
- عضو مجلس امناء الجامعة الاردنية .
- عضو مجلس ادارة في شركة مدفوعاتكم للدفع الالكتروني .

ب. اسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية و نبذة تعريفية عن كل منهم :

• المدير العام: شاغر .

• رئيس قسم الحسابات : شاغر .

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

النسبة %	عدد الأسهم 31/12/2025	النسبة %	عدد الأسهم 31/12/2024	إسم المساهم
43.10	2,586,449	42.96	2,577,699	شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية
13.37	802,510	13.37	802,510	منجد منير رضا سختيان

خامساً: الوضع التنافسي للشركة :

- قطاع نشاطها : تقوم الشركة بنشاط عقاري بشراء وبيع الاراضي في السوق المحلي ولا توجد اية نشاطات خارجية حتى الان.
- أسواقها الرئيسية : الاردن ،
- حصتها من السوق المحلي :لا نستطيع تحديد نسبة حصة الشركة في السوق المحلية حيث لا تتوفر لدينا الاحصائيات اللازمة لهذا التقييم .
- حصتها من الاسواق الخارجية : لا تقوم الشركة بعمل اية أنشطة خارج الاردن .

سادساً : درجة الاعتماد على موردين محددین او عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً في حال كون ذلك 10% فاكثر من اجمالي المشتريات و/او المبيعات او الإيرادات على التوالي .

- لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فاكثر من اجمالي المشتريات و/او المبيعات و/أو الإيرادات .

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

لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة أو غيرها .

ب. وصف لاي براءات اختراع او حقوق امتياز تم الحصول عليها من قبل الشركة .

- لا يوجد اي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

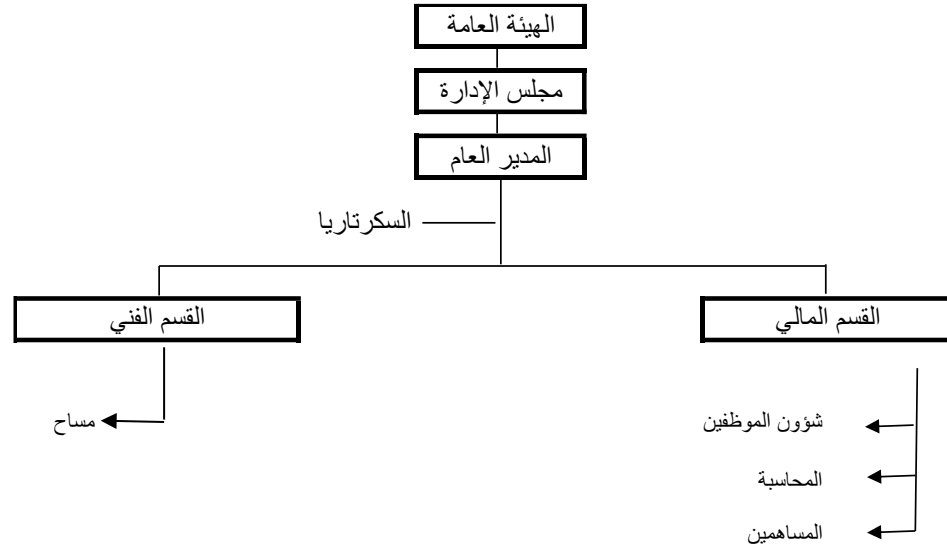
لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

ب. تطبيق الشركة لمعايير الجودة الدولية .

- لا تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

تاسعاً:

أ. الهيكل التنظيمي للشركة :



ب . عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم كما يلي:

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

ج. برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

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

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

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

حادي عشر: أ. الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2025 .

- قامت الشركة خلال العام الماضي بالعمل على تسويق المحلات التجارية التي تم تقسيمها في الشركة التابعة (أركان) واستطاعت العمل على تأجير مبنى اركان لإحدى المؤسسات الدولية.

- باشرت الشركة بالسير بإجراءات فتح الطرق في الاراضي المملوكة للشركة من منطقة جحرة الشمالي حوض رقم (40) للعمل على تسويقها والحصول على فرص استثمارية افضل وتم الانتهاء من المرحلة الاولى .

- قامت الشركة بالعمل على تسويق قطع اراضي التي تمتلكها واستطاعت في ظل الظروف الراكدة على بيع قطعتي ارض رقم 861 و 862 حوض 40 جحرة الشمالي مما حققت ارباحاً انعكست ايجابياً على نتائج اعمال الشركة .

ب. وصف الاحداث الهامة التي مرت بها الشركة خلال السنة المالية 2025 .

لا يوجد اية احداث هامة مرت بها الشركة خلال السنة المالية 2025

ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2025 .

- 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.

2025	2024	2023	2022	2021	البيان
9,104,967	7,460,301	7,332,211	7,745,906	7,347,075	صافي حقوق المساهمين
378,174	134,850	17,187	333,953	165,256	ارباح (خسائر) الفترة
0	0	%8	0	0	ارباح موزعة %
1.30	0.62	0,64	0.69	0.73	سعر اغلاق السهم

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية 2025 .

2025	2024	البيان
1.517	1.243	القيمة الدفترية للسهم
0.063	0.022	الأرباح (الخسائر) للسهم الواحد
4.870	4.288	المطلوبات إلى حقوق المساهمين %
85.530	61.85	النقد للموجودات المتداولة %
328.59	223.62	النقد للمطلوبات المتداولة %
3.960	1.733	العائد على الموجودات %
4.153	1.807	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.

- اي توسعات او مشروعات جديدة :
- دراسة فرص تطوير مشاريع جديدة تلبي حاجات السوق المحلي .
- الخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة على الاقل :
- زيادة الربح التشغيلي للشركة خلال عام 2026 .
- العمل على تسويق الاستثمارات العقارية .
- العمل على تسويق وتأجير المساحات غير المؤجرة في شركة اركان للاستثمار وادارة المباني مما سينعكس ايجاباً على نتائج اعمال الشركة .
- ج. توقعات مجلس الادارة لنتائج اعمال الشركة :
- من المتوقع ان تحقق الشركة ايرادات نتيجة ذلك من خلال زيادة الربح التشغيلي .

سادس عشر: مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة .

بلغت أتعاب التدقيق المدفوعة عن السنة المالية 2025/12/31 مبلغاً 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 الدارة واقربائهم:

الشركات المسيطر عليها من قبلهم	عدد الاسهم 2025/12/31	عدد الاسهم 2024/12/31	المنصب	الجنسية	مجلس الادارة
. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية . . شركة التأمين الوطنية .	81,457	67,500	رئيس المجلس	الاردنية	السيد محمد مجحت امين البليسي
	2,586,449	2,577,699			شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية يمثلها كل من :
	72,500	64,500	عضو مجلس ادارة	الاردنية	1. السيدة سحر محمد البليسي من تاريخ 2024/7/28
	69,273	43,394			زوج : احمد داود عبدالرزاق الداود
-	125,599	115,599			2. السيد مهند محمد خليفه
	15,000	15,000			زوجة : سمر خالد الحاج حسن
	60,000	60,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد جورج اميل ابراهيم حداد زوجة : شيرين ابراهيم سليم امسيس
	-	-			
	10,000	10,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية	كمال غريب عبدالرحيم البكري زوجة : لينا سمير شديد
	-	-			
	10,000	10,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد محمد جعفر ناجي الشامي زوجة : هبة انور السماوي
	65,578	45,578			شركة المنجد للسياحة والسفر يمثلها :
. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية . 2. شركة التأمين الوطنية.	802,510	802,510	عضو مجلس ادارة	الاردنية	منجد منير رضا سختيان

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

عدد الاسهم 2025/12/31	عدد الاسهم 2024/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم	المنصب	الجنسية	مجلس الادارة
769,303	700,000	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية	رئيس المجلس	الاردنية	محمد بحيث امين البليبيسي
144,100	120,745	شركة التأمين الوطنية			
81,457	67,500	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية			
2,586,449	2,577,699	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية	عضو مجلس الادارة	الاردنية	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ومتلها
-	-	-			يمثلها (سحر محمد البليبيسي)
-	-	-	-	الاردنية	زوج : احمد داود عبدالرزاق الداود
310,687	278,537	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية		الاردنية	يمثلها (مهند محمد عبدالمهدي خليفه)
125,599	115,599	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية			
		-			زوجة : سمر خالد صبحي الحاج حسن
191,306 60,000	173,915 60,000	شركة التأمين الوطنية شركة المحفظة العقارية الاستثمارية	عضو مجلس الادارة	الاردنية	السيد جورج اميل ابراهيم حداد
-	-	-			زوجة : شيرين ابراهيم اميس
-	-	-	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد محمد جعفر ناجي الشامى
-	-	-			زوجة : هبة انور السماوي
-	-	-	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد كمال غريب البكري
		-			زوجة : لينا سمير شديد
65,578	45,578	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية	عضو مجلس ادارة	الاردنية	شركة المنجد للسياحة والسفر ومتلها :
3,728,472	3,389,520	شركة التأمين الوطنية			
436,853	369,853	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية			السيد منجد منير رضا سختيان
802,510	802,510	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية			
-	-	-		-	زوجة : شيرل لسلي لفرت لن

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

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

ثامن عشر: أ . المزايا و المكافآت والاجور التي يتمتع بها رئيس و أعضاء المجلس

الاسم	المنصب	اجور واتعاب ورواتب	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	اجمالي المزايا السنوية
محمد بهجت امين البليبيسي	رئيس مجلس الادارة	0	3,600	5,000	0	8,600
محمد جعفر ناجي الشامي	نائب رئيس مجلس الادارة	0	3,600	5,000	0	8,600
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	عضو مجلس ادارة	0	3,600	5,000	0	8,600
جورج اميل حداد	عضو مجلس ادارة	0	3,600	5,000	0	8,600
سحر محمد البليبيسي	عضو مجلس ادارة	0	3,600	5,000	0	8,600
كمال غريب البكري	عضو مجلس ادارة	0	3,600	5,000	0	8,600
منجد منير رضا سختيان	عضو مجلس ادارة	0	3,600	5,000	0	8,600

استحق اقضاء مجلس الادارة مكافآت بقيمة 5,000 دينار لكل منهم حسب احكام المادة 162/أ من قانون الشركات .

المزايا و المكافآت وبدل التنقلات التي يتمتع بها اشخاص الادارة التنفيذية العليا :

- لا يتقاضى اشخاص الادارة التنفيذيه العليا اية رواتب او نفقات او بدل تنقلات او مكافآت .
- تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2025 .
- لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2025.

عشرون:أ. العقود والمشاريع و الارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة.

- تم التعاقد مع شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية بمبلغ 10,000 دينار غير شامل ضريبة المبيعات مقابل استضافتها مكاتب الشركة في مبناها.

ب . العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام او اي موظف في الشركة أو اقربائهم .

- 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 .

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. مناقشة تقرير مجلس الادارة عن اعمال الشركة للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31 ثم التصويت والمصادقة عليها .
3. المصادقة على تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31 .
4. مناقشة القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31 ثم التصويت عليها.
5. الموافقة على توصية مجلس الادارة بتوزيع ارباح نقدية بنسبة 8% من رأس المال المدفوع.
6. ابراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الادارة عن اعمال الشركة للسنة المالية 2025 وبحدود احكام القانون.
7. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2026 وتحديد اتعابهم او تفويض مجلس الادارة بتحديد اتعابهم .
8. اية امور اخرى تقترح الهيئة العامة ادراجها على جدول الاعمال حسب احكام المادة (171) من قانون الشركات.

تقرير الحوكمة

الالتزام بتعليمات الحوكمة

مقدمة

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

أ. أسماء اعضاء مجلس الادارة :

اسم العضو	الصفة	الحالة	الحضور
محمد بهجت امين البليبي	رئيس	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة التي عقدت خلال عام 2025
محمد جعفر الشامي	عضو	مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2025 .
شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية	عضو	غير مستقل	-
سحر محمد بهجت البليبي	ممثل عضو	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2025
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	ممثل عضو	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2025.
كمال غريب البكري	عضو	مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2025 وتغيب عن السابع بعذر
شركة المنجد للسياحة والسفر	عضو	غير مستقل	-
منجد منير سحتيان	ممثل عضو	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة التي عقدت خلال عام 2025 وتغيب عن الاجتماع الثاني بعذر
جورج اميل حداد	عضو	مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2025 وقد تغيب عن الاجتماع الاول و الرابع والخامس بعذر

تم عقد سبعة اجتماعات لمجلس ادارة الشركة خلال السنة المالية 2025 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

المنصب التنفيذي	الاسم
رئيس مجلس الادارة	محمد بهجت البليبي

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.
سحر محمد بهجت البليبي	لا يوجد عضويات أخرى في الشركات المساهمة العامة.
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	1. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م
جورج اميل ابراهيم حداد	لا يوجد عضويات أخرى في الشركات المساهمة العامة.

* لا يوجد اي اعضاء مجلس ادارة مستقيلين خلال عام 2025 .

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
اثان	رئيس اللجنة	كمال غريب البكري
اثان	عضو	محمد جعفر الشامي
اثان	عضو	منجد منير سختيان

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2025 للجنة الحوكمة.

2. لجنة ادارة المخاطر:

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2025 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 2025 للجنة التدقيق ، وتم عقد اجتماع واحد مع مدققي الحسابات.

4. لجنة الترشيحات والمكافآت

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2025 للجنة الترشيحات والمكافآت.

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

رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البليبي



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٥-٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٢٥-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

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 ٢٠٢٥، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التعديلات 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 ٢٠٢٥، 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.

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 ٤٨% من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الاستثمارات العقارية عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبيرين عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الشامل الموحدة لتلك الفترة وعليه تعتبر الاستثمارات العقارية أمراً هاماً لتدقيقنا.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

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

معلومات أخرى

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

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى 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 تأكيدات معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواءً 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، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهريّة الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

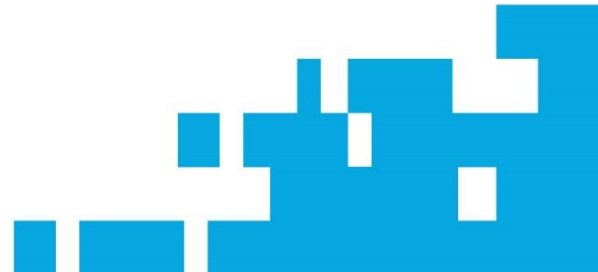
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.

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

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.



لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى) ، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال 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 هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحفظ مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية خلال عام ٢٠٢٥ بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية

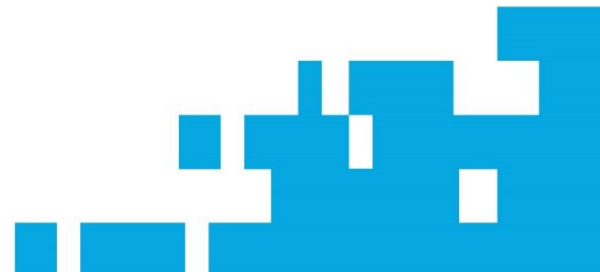
لتدقيق الحسابات

نسليم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٣٠ آذار ٢٠٢٦



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		موجودات غير متداولة
١,٦١٦	١,٣٢٩	٤	ممتلكات ومعدات
٤,٧٥١,٥٩٤	٤,٦١٦,٤٦٥	٥	استثمارات عقارية
١,٦١٩,٨٩٢	٢,٩٧٦,٤٣٧	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الاخر
٢٥٠,٣٦٤	٢٥٠,٣٦٤	٧	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٦,٦٢٣,٤٦٦	٧,٨٤٤,٥٩٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٣٢,٠٣٨	٣١,٦١١	٨	أرصدة مدينة أخرى
٣٨٢,٧٢١	٢٠٤,٩٣٩	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٢٦,٥٣٢	٩,٩٩٩	١٠	ذمم مدينة
٧١٥,٤٩٨	١,٤٥٧,٣١٨	١١	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
١,١٥٦,٧٨٩	١,٧٠٣,٨٦٧		مجموع الموجودات المتداولة
٧,٧٨٠,٢٥٥	٩,٥٤٨,٤٦٢		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٢	حقوق الملكية
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال
٣٦,٤٦٥	٣٦,٤٦٥		علاوة الإصدار
٨٢٩,٤٠٧	٨٧٥,٥٤٧		احتياطي إجباري
٢٩,٩٣٦	١,٢٩٦,٤٢٨		احتياطي القيمة العادلة
٥٦٤,٤٩٣	٨٩٦,٥٢٧		أرباح مدورة
٧,٤٦٠,٣٠١	٩,١٠٤,٩٦٧		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
		١٣	مطلوبات متداولة
٧,٥٢٥	٨٢,٦٩٣		مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
٦٧٣	٣٥,٥٢٧		أرصدة دائنة أخرى
٢٨٩,٤٠٦	٢٨٥,١٦٥		أمانات مساهمين
١٨,٧٠٠	١٢,٥٦٢		إيرادات إيجار غير متحققة
٣,٦٥٠	٢٧,٥٤٨		ذمم دائنة
٣١٩,٩٥٤	٤٤٣,٤٩٥		مجموع المطلوبات المتداولة
٧,٧٨٠,٢٥٥	٩,٥٤٨,٤٦٢		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 الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	
دينار	دينار		
٣١,٣٥٢	٢٧,٦٨٥		إيرادات فوائد بنكية
٣,٥٠٠	(٤,٣٤٥)	١٤	(مصاريف) إيرادات تشغيلية، بالصافي
(٧٩,٢٦٦)	(١١٣,٨٦٤)	١٥	مصاريف إدارية
١١٨,٠٤٢	٢٨٣,٦٣٣	١٦	أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
٤٩,٢٦٩	٨٢,٤٤٨	١٧	إيرادات توزيعات أسهم موجودات مالية مدرجة
-	٧,٣٣٦		إيرادات أخرى
١٤,٥٣٧	١٤,٥٣٧		إيرادات سندات
-	١٥٦,٠٣٥		أرباح بيع أراضي
١٣٧,٤٣٤	٤٥٣,٤٦٥		ربح السنة قبل الضريبة
(٢,٥٨٤)	(٧٥,٢٩١)	١٣	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
١٣٤,٨٥٠	٣٧٨,١٧٤		ربح السنة
			بنود الدخل الشامل الاخر
(٦,٧٦٠)	١,٢٦٦,٤٩٢		التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
١٢٨,٠٩٠	١,٦٤٤,٦٦٦		ربح والدخل الشامل الاخر للسنة
			الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة
دينار ٠,٠٢٢	دينار ٠,٠٦٣	١٨	

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 ٢٠٢٥

المجموع دينار	أرباح مدورة دينار	احتياطي القيمة العادلة دينار	احتياطي إجباري دينار	علاوة الإصدار دينار	رأس المال دينار	
٧,٣٣٢,٢١١	٤٤٩,٣٢٠	٣٣,٧٦١	٨١٢,٦٦٥	٣٦,٤٦٥	٦,٠٠٠,٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
١٣٤,٨٥٠	١٣٤,٨٥٠	-	-	-	-	ربح السنة
-	(٢,٩٣٥)	٢,٩٣٥	-	-	-	المحول من احتياطي القيمة العادلة
-	(١٦,٧٤٢)	-	١٦,٧٤٢	-	-	تحويلات
(٦,٧٦٠)	-	(٦,٧٦٠)	-	-	-	التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
٧,٤٦٠,٣٠١	٥٦٤,٤٩٣	٢٩,٩٣٦	٨٢٩,٤٠٧	٣٦,٤٦٥	٦,٠٠٠,٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٣٧٨,١٧٤	٣٧٨,١٧٤	-	-	-	-	ربح السنة
-	-	-	-	-	-	المحول من احتياطي القيمة العادلة
-	(٤٦,١٤٠)	-	٤٦,١٤٠	-	-	تحويلات
١,٢٦٦,٤٩٢	-	١,٢٦٦,٤٩٢	-	-	-	التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
٩,١٠٤,٩٦٧	٨٩٦,٥٢٧	١,٢٩٦,٤٢٨	٨٧٥,٥٤٧	٣٦,٤٦٥	٦,٠٠٠,٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

يحظر التصرف باحتياطي القيمة العادلة بما في ذلك الرسالة 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 ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	
دينار	دينار		
١٣٧,٤٣٤	٤٥٣,٤٦٥		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات
١٥,٤٨٢	١٥,٦٠٢	٤,٥	استهلاكات
(١١٨,٠٤٢)	(٢٨٢,٦١٧)	١٦	أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة (متحققة)
-	(١,٠١٦)		أرباح بيع موجودات مالية (غير متحققة)
(٣١,٣٥٢)	(٢٧,٦٨٥)		إيرادات فوائد بنكية
(٤٩,٢٦٩)	(٨٢,٤٤٨)		إيرادات توزيعات أسهم موجودات مالية مدرجة
-	(٧,٣٣٦)		إيرادات أخرى
(١٤,٥٣٧)	(١٤,٥٣٧)		إيرادات سندات
-	(١٥٦,٠٣٥)		أرباح بيع أراضي
			التغير في الموجودات والمطلوبات
٦٧٧	٤٢٥		أرصدة مدينة أخرى
٣٦,٦٨٠	١٧٨,٧٩٨		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(١١,٧٥٤)	١٦,٥٣٣		ذمم مدينة
(٢,٦٦٦)	(١٢٣)	١٣	مخصص ضريبة دخل
(٦٢٥)	(٦,١٣٨)		إيرادات إيجار غير متحققة
(١,١٢٥)	(٤٢٧)		ذمم دائنة
١٨٠	٣٤,٨٥٦		أرصدة دائنة أخرى
(٣٨,٩١٧)	١٢١,٣١٧		صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
-	٢٨٢,٦١٧		إيرادات أرباح بيع موجودات مالية
٣١,٣٥٢	٢٧,٦٨٥		إيرادات فوائد بنكية مقبوضة
٤٩,٢٦٩	٨٢,٤٤٨		إيرادات توزيعات أسهم
١٤,٥٣٧	١٤,٥٣٧		إيرادات سندات
١,٣٤٥	(٩٠,٠٥٣)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
-	٣٢٠,٣٩٦		المتحصل من بيع استثمارات عقارية
(١,٧٨٢)	(٢٠,٢٢٢)		شراء استثمارات عقارية
-	٧,٣٣٦		إيرادات أخرى
٩٤,٧٢١	٦٢٤,٧٤٤		صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٧,٢٦٧)	(٤,٢٤١)		أمانات مساهمين
(٧,٢٦٧)	(٤,٢٤١)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
٤٨,٥٣٧	٧٤١,٨٢٠		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٦٦٦,٩٦١	٧١٥,٤٩٨	١١	النقد وما في حكمه بداية السنة
٧١٥,٤٩٨	١,٤٥٧,٣١٨	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 المتراكمة.
 - قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧ توزيع ما نسبته ٣٥٪ من رأس المال نقداً على المساهمين ما يعادل ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار، وتخفيض رأس المال بمبلغ ٤,٠٠٠,٠٠٠ دينار نقداً للمساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح ٦,٠٠٠,٠٠٠ دينار وقد تم استكمال الإجراءات لدى وزارة الصناعة والتجارة ومراقبة الشركات بتاريخ ١٠ نيسان ٢٠١٧.
 - قرر مجلس إدارة المجموعة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٩ حزيران ٢٠٢٢ زيادة رأس مال الشركة التابعة شركة المراكز للتطوير العقاري بمبلغ ١,٢٧١,٥٤٨ دينار ليصبح ١,٢٨١,٥٤٨ دينار من خلال رسملة حساب الجاري الدائن للشركة الام (شركة المحفظة العقارية الاستثمارية).
 - قرر مجلس إدارة المجموعة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٩ حزيران ٢٠٢٢ زيادة رأس مال الشركة التابعة شركة المراكز للتطوير العقاري العقاري بمبلغ ٦٦٩,٤٦٥ دينار ليصبح ٦٧٩,٤٦٥ دينار من خلال رسملة حساب الجاري الدائن للشركة الام (شركة المحفظة العقارية الاستثمارية).
 - قرر مجلس إدارة المجموعة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٩ حزيران ٢٠٢٢ زيادة رأس مال الشركة التابعة شركة ربوة عبود لتطوير الأراضي بمبلغ ١,٦٠٣,٨١٥ دينار ليصبح ١,٦١٣,٨١٥ دينار من خلال رسملة حساب الجاري الدائن للشركة الام (شركة المحفظة العقارية الاستثمارية).
- ✓ من أهم غايات الشركة: إقامة وإدارة وتملك واستثمار الفنادق والمنجعات السياحية والاستثمار في الأراضي والعقارات بالإضافة إلى استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات والأوراق المالية.
- ✓ تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠٢٦ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢) التغييرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية متفقة مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٥:

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

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

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
٪١٠٠	٦٧٩,٤٦٥
٪١٠٠	١,٦١٣,٨١٥
٪١٠٠	١٠,٠٠٠

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني
شركة المراكز للتطوير العقاري
شركة ربوة عبود لتطوير الأراضي
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 تعيد بأنه يتم قياسها وفقاً للقرارات التي يتم استخدامها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي للمجموعة.
- القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

ممتلكات ومعدات

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

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

استثمارات عقارية

- تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها ونسبة سنوية ٢٪.
- يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلص منها أو عند التوقف عن استخدامها ولا يتوقع وجود منفعة مستقبلية منها. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد في قائمة الدخل الشامل الموحدة في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد.
- يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك إما بانتهاء إشغالها من قبل المالك أو بتأجيرها لطرف آخر أو باكتمال عملية الإنشاء أو التحديث. يتم التحويل من الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك بأشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديثها تمهيداً لبيعها.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

- إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة هي موجودات مالية غير 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.

نمذمة مدينة

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

النقد وما في حكمه

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

التدني في قيمة الموجودات المالية

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

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

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

التقاص

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

مخصصات

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

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

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

الجهات ذات العلاقة

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

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 للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.
- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.
- إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

استخدام التقديرات

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

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٤) ممتلكات ومعدات				
المجموع دينار	أجهزة كهربائية دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	الكلفة
٢٦,٨٢٢	٤,٠٣٦	١٠,٣٥٠	١٢,٤٣٦	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
-	-	-	-	إضافات
٢٦,٨٢٢	٤,٠٣٦	١٠,٣٥٠	١٢,٤٣٦	٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٢٥,٢٠٦	٤,٠٣٦	٩,٠٧٢	١٢,٠٩٨	الاستهلاك المتراكم
٢٨٧	-	٢١٠	٧٧	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٢٥,٤٩٣	٤,٠٣٦	٩,٢٨٢	١٢,١٧٥	استهلاك السنة
				٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
١,٦٦٦	-	١,٢٧٨	٣٣٨	القيمة الدفترية
١,٣٢٩	-	١,٠٦٨	٢٦١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
				٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٥) استثمارات عقارية	
٢٠٢٤ دينار	٢٠٢٥ دينار
٤,٢٧٤,٢١٥	٤,١٣٤,١٧٩
٨٣٤,٤٦٤	٨٥٤,٦٨٦
٥,١٠٨,٦٧٩	٤,٩٨٨,٨٦٥
(٣٥٧,٠٨٥)	(٣٧٢,٤٠٠)
٤,٧٥١,٥٩٤	٤,٦١٦,٤٦٥

أراضي**
مبنى
مجمع استهلاك المبنى*

*فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

٢٠٢٤ دينار	٢٠٢٥ دينار	
٣٤١,٧٧٠	٣٥٧,٠٨٥	رصيد بداية السنة
١٥,٣١٥	١٥,٣١٥	استهلاك السنة
٣٥٧,٠٨٥	٣٧٢,٤٠٠	رصيد نهاية السنة

** تم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقيمين عقاريين بمتوسط قيمة ٨,١٢٦,٥٢٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ (٢٠٢٤):
(٨,٤٣٤,٩٧٨ دينار)

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
دينار	دينار
١,٦١٩,٨٩٢	٢,٩٧٦,٤٣٧

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

٧) موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
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 ٢٠٢٥ وتحمل فائدة سنوية ٥.٨٥% تدفع كل ستة أشهر، تستحق السندات بتاريخ ٧ تموز ٢٠٣٠.

٨) أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥
دينار	دينار
٦,٩٨٦	٦,٩٨٦
٢,٧٩٥	٢,٥٨٩
١٢,٥٦٦	١٤,٨٧٦
٥,٨٤١	٢,٨٤١
٢,٩٧٥	٢,٩٧٥
٨١	٥٤٨
٧٩٤	٧٩٦
٣٢,٠٣٨	٣١,٦١١

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

٩) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

٢٠٢٤	٢٠٢٥
دينار	دينار
٣٨٢,٧٢١	٢٠٤,٩٣٩

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(١٠) ذمم مدينة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
١٢٢,٠٢٣	١٠٥,٤٩٠	ذمم عقود إيجار
(٩٥,٤٩١)	(٩٥,٤٩١)	مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٢٦,٥٣٢</u>	<u>٩,٩٩٩</u>	

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:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٢٧,٧٠٨	١١,١٧٥	أقل من ٩٠ يوم
-	-	٩١-١٨٠ يوم
-	-	١٨١-٢٧٠ يوم
-	-	٢٧١-٣٦٥ يوم
٩٤,٣١٥	٩٤,٣١٥	أكثر من ٣٦٥ يوم
<u>١٢٢,٠٢٣</u>	<u>١٠٥,٤٩٠</u>	

(١١) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	حساب وديعة*
٢١٥,٣٢٠	٩٥٧,٠٣٨	حسابات جارية
١٧٨	٢٨٠	صندوق
<u>٧١٥,٤٩٨</u>	<u>١,٤٥٧,٣١٨</u>	

* ودائع شهرية لدى بنك المال الأردني البالغة ٥٠٠,٠٠٠ دينار باستحقاق شهري بمعدل فائدة ٥,٥٠% وتستحق كل ثلاث شهور.

١٢) حقوق الملكية

رأس المال

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

علاوة الإصدار

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

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل ٢٥٪ من رأس مال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال المجموعة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية إطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الإجباري على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

١٣) مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

شركة المحفظة العقارية الاستثمارية

- تم احتساب مخصص ضريبة دخل مستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وفقاً لقانون ضريبة الدخل والمبيعات رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨ وتعليماته.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الاعمال للسنوات المنتهية ٢٠٢١، ٢٠٢٢، ٢٠٢٣، ٢٠٢٤، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفقاً لنظام العينات.
- تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني

- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وفقاً للقانون المعمول به رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨.
- تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.
- قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية ٢٠٢٣، ٢٠٢٤، وتم قبول الإقرارات لهذه السنوات وفقاً لنظام العينات.
- قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية ٢٠٢١، ٢٠٢٢، 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 ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٤ ولتم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ هذه القوائم المالية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢١، ٢٠٢٢، ٢٠٢٣ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات على التوالي وفق نظام العينات.
- تم انهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

شركة ربوة عبودون لتطوير الأراضي

- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وفقا لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨ وتعليماته.
- 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 ٢٠٢٤ ولم تقدم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ هذه القوائم المالية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢١، ٢٠٢٢، ٢٠٢٣ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات.
- 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 ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٤ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ هذه القوائم المالية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة ٢٠٢١، ٢٠٢٢، ٢٠٢٣ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات على التوالي وفق نظام العينات.
- 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:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٧,٦٠٧	٧,٥٢٥	رصيد بداية السنة
٢,٥٨٤	٧٥,٢٩١	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة
(٢,٦٦٦)	(١٢٣)	ضريبة دخل مدفوعة خلال السنة
٧,٥٢٥	٨٢,٦٩٣	رصيد نهاية السنة

(١٤) إيرادات تشغيلية، بالصافي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٤٦,٢٥٥	٣٨,٢٢٠	إيراد إيجارات
		مصاريف تشغيلية
١٥,٣١٥	١٥,٣١٥	استهلاكات
٢٠,٢١٤	١٩,٦١٣	رسوم ورخص
٤,٦١٣	٤,٩٩٤	رواتب وأجور
١,١٦٢	٨٥٥	كهرباء ومياه
٦٩٥	١,٠٧٤	صيانة
٥٥٠	٥٥٣	تأمين
٢٠٦	١٦١	أخرى
٤٢,٧٥٥	٤٢,٥٦٥	مجموع المصاريف التشغيلية
٣,٥٠٠	(٤,٣٤٥)	

(١٥) مصاريف إدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
١٢,٨٤٨	١٣,١٠٨	أتعاب مهنية
١٢,٥٠٥	١٦,١١٨	رسوم ورخص
١١,٦٠٠	١١,٦٠٠	أتعاب إدارية
-	٣٥,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٧,٧٣٨	٨,٢٢٧	رواتب وأجور
١,٢٦٠	١,٤٣٦	أخرى
٦١٠	٦١٠	اجتماع الهيئة العامة
٩٤٤	١,٠١٩	صيانة
١٦٧	٢٨٧	استهلاكات
٣٦٣	٣٦٦	قرطاسية ومطبوعات
٣١٩	٤٥١	بريد وهاتف
٤٧٩	٤٤٢	بنكية
٢٥,٢٠٠	٢٥,٢٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٥,٢٣٣	-	اتعاب قضائية
٧٩,٢٦٦	١١٣,٨٦٤	

(١٦) أرباح موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٧٤,٣٩٨	١,٠١٦	فروقات تقييم موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة
٤٣,٦٤٤	٢٨٢,٦١٧	أرباح بيع متحققة
١١٨,٠٤٢	٢٨٣,٦٣٣	

(١٧) إيرادات توزيعات أسهم موجودات مالية مدرجة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	
٤٩,٢٦٩	٨٢,٤٤٨	إيرادات توزيعات أسهم موجودات مالية مدرجة

١٨ الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار	دينار	ربح السنة
١٣٤,٨٥٠	٣٧٨,١٧٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	
دينار ٠,٠٢٢	دينار ٠,٠٦٣	

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	
٢,٠٠٢,٦١٣	-	-	٢,٠٠٢,٦١٣	٢٠٢٤ موجودات مالية بالقيمة العادلة
٣,١٨١,٣٧٦			٣,١٨١,٣٧٦	٢٠٢٥ 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:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	طبيعة التعامل	معاملات من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية
دينار	دينار	أتعاب إدارية	
١١,٦٠٠	١١,٦٠٠		

(٢١) إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

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

(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 ٩,١٠٤,٩٦٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ مقابل ٧,٤٦٠,٣٠١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

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

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

- تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧**
- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أيار ٢٠٢٤ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات). تشمل التعديلات ما يلي:
 - توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاؤه في "تاريخ التسوية" وتقديم خيار سياسة محاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.
 - إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية التي تحتوي على ميزات بيئية واجتماعية وحوكمة الشركات وميزات مشابهة.
 - توضيحات حول ما يشكل "ميزات غير قابلة للرجوع" وما هي خصائص الأدوات المرتبطة تعاقدياً.
 - تقديم إفصاحات للأدوات المالية ذات الميزات المحتملة ومتطلبات إفصاح إضافية لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
 - تسري التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٦.
 - يُسمح بالتطبيق المبكر، مع خيار التطبيق المبكر للتعديلات المتعلقة بتصنيف الموجودات المالية والإفصاحات ذات الصلة فقط.
 - من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧

- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في كانون الأول ٢٠٢٤ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة، لمعالجة متطلبات المحاسبة والإفصاح للعقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة، مثل طاقة الرياح والطاقة الشمسية والطاقة الكهرومائية.
- تهدف هذه التعديلات إلى توفير إرشادات أوضح بشأن التصنيف والقياس والاعتراف بهذه العقود، التي تتسم بالتغير الطبيعي بسبب اعتمادها على الظروف الطبيعية.
- تسعى التعديلات إلى تحسين تماثل وقابلية البيانات المالية للمقارنة من خلال توضيح ما إذا كان يجب التعامل مع هذه العقود كأدوات مالية أو عقود تنفيذية وكيفية قياسها.
- بالإضافة إلى ذلك، تعزز التعديلات متطلبات الإفصاح لتوفير شفافية أكبر حول المخاطر والتأثيرات المالية المرتبطة بهذه العقود، مما يوفر للمستخدمين معلومات أكثر صلة وموثوقة. تدعم هذه المبادرة الانتقال العالمي إلى الطاقة المتجددة من خلال معالجة التحديات المحاسبية الفريدة التي تطرحها العقود المتعلقة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة.
- تسري التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٦.
- يُسمح بالتطبيق المبكر مع شرط الإفصاح عنه.
- من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

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

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

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

- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في ايار ٢٠٢٤ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩، الذي يسمح للمؤسسات المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في معايير المحاسبة الدولية الأخرى. لكي تكون مؤهلة، يجب أن تكون المنشأة في نهاية الفترة المالية شركة تابعة كما هو معروف في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠، ولا يمكن أن تكون لديها مسؤولية عامة ويجب أن يكون لديها شركة أم (نهائية أو وسيطة) تقوم بإعداد قوائم مالية موحدة، متاحة للاستخدام العام، والتي تتوافق مع معايير المحاسبة الدولية.
- يسري المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ على فترات التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٧، مع السماح بالتطبيق المبكر. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.
- الترجمة إلى عملة عرض ذات تضخم مفرط - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١
- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في تشرين الثاني ٢٠٢٥ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ بعنوان الترجمة إلى عملة عرض خاضعة للتضخم المفرط. تتطلب هذه التعديلات الترجمة من عملة وظيفية غير خاضعة للتضخم المفرط إلى عملة عرض خاضعة للتضخم المفرط باستخدام سعر الإغلاق.
- إذا كانت العملة الوظيفية للمنشأة هي عملة اقتصاد غير خاضع للتضخم المفرط ولكن عملة العرض الخاصة بها هي عملة اقتصاد خاضع للتضخم المفرط يتم ترجمة نتائجها ومركزها المالي إلى عملة العرض من خلال ترجمة جميع المبالغ (الأصول الالتزامات بنود حقوق الملكية، والإيرادات والمصاريف) وجميع أرقام المقارنة باستخدام سعر الإغلاق كما في تاريخ أحدث قائمة مركز مالي .
- أما المنشأة التي تكون عملتها الوظيفية وعملة العرض هي عملة اقتصاد خاضع للتضخم المفرط، فتقوم بتعديل أرقام المقارنة للعمليات الأجنبية، والتي تكون عملتها الوظيفية هي عملة اقتصاد غير خاضع للتضخم المفرط، من خلال تطبيق مؤشر الأسعار العام على الأرقام المقارنة للعملية الأجنبية، وفقا للفقرة ٣٤ من معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٩.
- تتطلب التعديلات أيضاً إفصاحات إضافية معينة.
- تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٧، يُسمح بالتطبيق المبكر مع شرط الإفصاح عنه.


(٢٥) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على ربح وحقوق الملكية لسنة ٢٠٢٤.


* يقر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

* يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

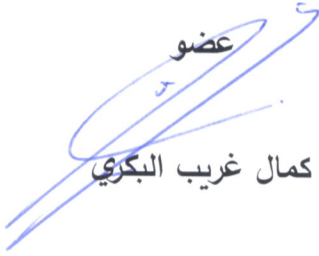
رئيس مجلس الادارة


محمد بهجت البليسي

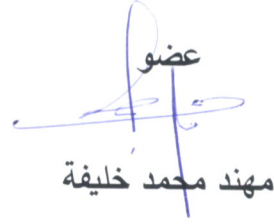
نائب رئيس مجلس الادارة


محمد جعفر الشامي

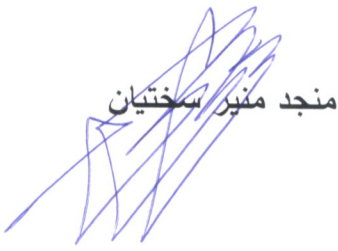
عضو


كمال غريب البكري

عضو


مهند محمد خليفة

عضو


منجد منير سخنيان


عضو


جورج اميل حداد
عضو


سحر محمد البليسي

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2025.

رئيس مجلس الإدارة


محمد بهجت البليسي

عن/ رئيس قسم الحسابات


حسن محمد موسى