

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



## التقرير السنوي السابع والعشرون 2022



جلالة الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

## التقرير السنوي السابع والعشرون 2022

### مجلس الإدارة

محمد بهجت امين البلبيسي

رئيس مجلس الإدارة

محمد جعفر ناجي الشامي

نائب رئيس مجلس الإدارة

### الأعضاء

آمال خالد صبحي الحاج حسن

" شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية "

مهند محمد عبدالمهدي خليفة

" شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية "

منجد منير رضا سختيان

" شركة المنجد الدولية للتجارة العامة "

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 الإدارة

حضرات السادة المحترمين

مساهمي شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

ارحب بكم بإسمي وبالنيابة عن زملائي اعضاء مجلس الادارة في هذا اللقاء السنوي للهيئة العامة العادية لشركتكم شركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، وذلك لنستعرض وايكم تقرير مجلس الادارة والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية 2022 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 الايجابية التي حققتها شركتنا خلال العام الماضي في الوقت الذي تأثر به القطاع العقاري بضغوطات عديدة نتيجة الازواج 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 ، وكذلك على تحقيق ارباح متاجرة من محفظة الشركة .

السادة الحضور الكرام ،،

ارتفع حجم التداول في سوق العقار الأردني خلال 9 أشهر من عام 2022 بنسبة 24 % على أساس سنوي ، حيث بلغ حجم التداول في سوق العقار الأردني 4.353 مليار دينار لنهاية ايلول من العام الماضي مقارنة بنحو 3.524 مليار دينار لنفس الفترة من عام 2021.

وارتفعت قيمة ايرادات دائرة الاراضي خلال 9 أشهر من العام بنسبة 38 % على أساس سنوي لتصل إلى 199.63 مليون دينار مقارنة بنحو 144.99 مليون دينار بنهاية أيلول من العام 2021.

وقد وافق مجلس الوزراء على إعفاء معاملات الانتقال بالإرث ومعاملات التّخارج من نسبة من رسوم التّسجيل ويأتي القرار بهدف الاستمرار في إجراءات تحفيز سوق العقار وتنشيط القطاع العقاري وكذلك وتمكين الورثة من استثمار عقاراتهم ، ويتم تخفيض النسبة على معاملات الانتقال بالإرث من النّسبة المقرّرة في جدول رسوم تسجيل الأراضى البالغة (0.5%) لتصبح (0.001%)، وتخفيض معاملات التّخارج من النّسبة المقرّرة في الجدول البالغة (1%) لتصبح (0.5%) .

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 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 الإدارة

محمد بهجت البلبيسي

## تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم لكم التقرير السنوي السابع والعشرون والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية 2022 ، 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 2022 ( 0 ) دينار ، حيث تقوم الشركة باستغلال رأس المال بحيازتها للوصول او للموارد الاخرى 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 اخرى 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 اخرى لها.

• شركة ربوع عين الباشا لادارة المشاريع العقارية ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها 10000 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.

• 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 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/بحرة 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 : 2019/4/20 .

تاريخ الميلاد : 1954/11/29 .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال 1976.

الخبرات العملية :

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

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

تاريخ العضوية : 2019/4/20 .

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 : 2019/4/20 .

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 البليبيسي وشركاه من تاريخ 1972-1998 .

- عضو في النقابة العامة لوكلاء السيارات وتجار قطع السيارات ولولازمها .

- القنصل الفخري لجمهورية سنغافوره .

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

تاريخ العضوية : 2019/4/20 .

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 .

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

تاريخ العضوية : 2019/4/20 .

تاريخ الميلاد : 1956/7/31.

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس ادارة اعمال 1978 .

الخبرات العملية :

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

السيد منجد منير رضا سختيان ممثل عن شركة المنجد الدولية للتجارة العامة ( عضو مجلس الإدارة ):

تاريخ العضوية : 2019/4/20 .

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 مجلس ادارة شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م.

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

- عضو مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية م.ع.م.

- عضو مجلس ادارة جمعية اصداقاء العقبة .

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

كمال غريب البكري ( عضو مجلس ادارة ):

تاريخ العضوية : 2019/4/20 .

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. أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا و نبذة تعريفية عن كل منهم :

- المدير العام: شاغر .
- رئيس قسم الحسابات : شاغر .

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

النسبة %	عدد الأسهم 31/12/2022	النسبة %	عدد الأسهم 31/12/2021	إسم المساهم
42.78	2,577,349	42.76	2,565,669	شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية
13.37	802,510	13.37	802,510	منجد منير رضا سختيان

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 :

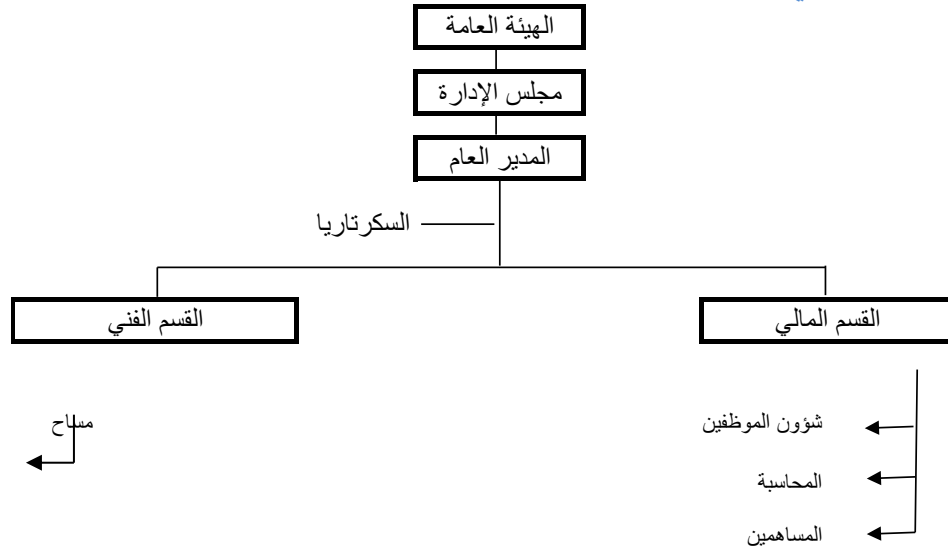
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة أو غيرها .
- لا يوجد اي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا 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 باجراء اي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية .

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

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

حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2022 .

- قامت الشركة بالعمل على وضع خطة تسويقية لقطع الاراضي المملوكة للشركة عن طريق مواقع التواصل الاجتماعي وقد تم بيع قطعة الارض رقم 93 حوض 4 الاميركاني / الماضونة من اراضي شرق عمان وتم تحقيق صافي ربح 28,322 دينار ، كما حققت الشركة صافي ارباح 333,953 بعد الضريبة .

ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2022 .

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

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية .

2022	2021	2020	2019	2018	البيان
7,745,906	7,347,075	7,112,579	7,191,336	7,058,914	صافي حقوق المساهمين
333,953	165,256	(16,055)	59,015	87,312	أرباح ( خسائر ) الفترة
0	0	0	0	0	أرباح موزعة
0.69	0.73	0.68	0.83	0.84	سعر إغلاق السهم

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية 2022 .

2022	2021	البيان
1.290	1,224	القيمة الدفترية للسهم
0.056	0,028	الأرباح (الخسائر) للسهم الواحد
4.925	4.84	المطلوبات إلى حقوق المساهمين %
72.13	59,15	النقد للموجودات المتداولة %
286.63	188,6	النقد للمطلوبات المتداولة %
4.109	2,145	العائد على الموجودات %
4.311	2,249	العائد على حقوق المساهمين %

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

- العمل على تسويق الاستثمارات العقارية .
- زيادة الربح التشغيلي للشركة خلال عام 2023 .
- العمل على تسويق وتأجير المساحات غير المؤجرة في شركة اركان للاستثمار وإدارة المباني مما سينعكس ايجاباً على نتائج أعمال الشركة .
- من المتوقع ان تحقق الشركة إيرادات وذلك من خلال زيادة الربح التشغيلي .

سادس عشر: أتعاب التدقيق

- بلغت أتعاب التدقيق المدفوعة عن السنة المالية 2022/12/31 مبلغاً وقدره 5,000 دينار بالإضافة لضريبة المبيعات وذلك عن شركة المحفظة العقارية الاستثمارية والشركات التابعة لها.

## أ. عدد الاوراق المالية المملوكة من اعضاء مجلس الادارة و أقرائهم

الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم	عدد الاسهم 202/12/31 2	عدد الاسهم 202/12/31 1	المنصب	الجنسية	مجلس الادارة
1. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية  2. شركة التأمين الوطنية	60,000	60,000	رئيس المجلس	الاردنية	السيد محمد بهجت امين البلديسي
شركة المحفظة العقارية الاستثمارية  -	2,577,349  30,000	2,565,669  30,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية	شركة المحفظة الوطنيه للاوراق المالية  ويمثلها السيدة ( آمال خالد الحاج حسن )  ويمثلها السيد ( مهند محمد عبدالمهدي خليفه)
-	60,000	60,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية  الاردنية	السيد جورج اميل ابراهيم حداد  زوجة : شيرين ابراهيم سليم امسيس
-	10,000	10,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية	شركة المنجد الدولية للتجارة العامة

	802,510	802,510			ويمثلها السيد ( منجد منير رضا سختيان )
-	10,000	10,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد محمد جعفر ناجي الشامي
-			-	الاردنية	زوجة : هبة انور السماوي
-	10,000	10,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد كمال غريب البكري
-		-	-	الاردنية	زوجة : لينا سمير شديد

**ب. عدد الأوراق المالية المملوكة لأشخاص الإدارة العليا و أقربائهم:**

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

ثامن عشر:

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

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالي	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	اجمالي المزايا السنوية
محمد بهجت امين البليسي	رئيس مجلس الادارة	0	3300	0	0	3300
محمد جعفر ناجي الشامي	نائب رئيس مجلس الادارة	0	3300	0	0	3300
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	عضو مجلس ادارة	0	3300	0	0	3300
جورج اميل حداد	عضو مجلس ادارة	0	3300	0	0	3300
امال خالد صبحي الحاج حسن	عضو مجلس ادارة	0	3300	0	0	3300
كمال غريب البكري	عضو مجلس ادارة	0	3300	0	0	3300
منجد منير رضا سختيان	عضو مجلس ادارة	0	3300	0	0	3300

تنازل اعضاء مجلس الادارة عن تقاضي المكافآت المستحقة لهم وفقاً للمادة 162 من قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 عن السنة المالية 2022.

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

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

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنه المالية 2022 .

لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2022.

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

مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام او اي موظف في الشركة أو اقربائهم .

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

- 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 2022/12/31 والمصادقة عليها.
3. التصويت على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 2022/12/31 .
4. المصادقة على تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31.
5. ابراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الادارة عن اعمال الشركة للسنة المالية 2022 وبحدود احكام القانون.
6. الموافقة على اقتراح مجلس الادارة بتوزيع ارباح على المساهمين بنسبة 8% من القيمة الاسمية للسهم.
7. انتخاب اعضاء مجلس ادارة للدورة القادمة .
8. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2023 وتحديد اتعابهم او تفويض مجلس الادارة بتحديدھا.

## الالتزام بتعليمات الحوكمة

### مقدمة

تؤمن شركة المحفظة العقارية الاستثمارية بوجوب 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 وممتينة مع عملائها ومساهميها والتواصل معهم ، إذ قامت الشركة بإعداد دليل الحوكمة المدرج ادناه والتزمت بتوافقه مع القوانين والاطر والتشريعات المنظمة لأعمال الشركات المساهمة العامة .

### أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة :

اسم العضو	الصفة	الحالة	الحضور
محمد بهجت امين البليسي	رئيس	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة التي عقدت خلال عام 2022
محمد جعفر الشامي	عضو	مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2022 .
شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية	عضو	غير مستقل	-
آمال خالد صبحي الحاج حسن	ممثل عضو	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2022 وقد تغيب عن الاجتماع السادس بعذر .
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	ممثل عضو	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2022.
كمال غريب البكري	عضو	مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2022، وقد تغيب عن الاجتماع الثاني والثالث بعذر
شركة المنجد الدولية للتجارة العامة	عضو	غير مستقل	-
منجد منير سحنتيان	ممثل عضو	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة التي عقدت خلال عام 2022 .
جورج اميل حداد	عضو	مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2020 وقد تغيب عن الاجتماع الثاني والثالث بعذر

\* تم عقد ستة اجتماعات لمجلس ادارة الشركة خلال السنة المالية 2022 ويكون في كل جلسة جدول اعمال محدد يتم توثيق قرارات مجلس لادارة ضمن محاضر رسمية يتولى 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 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 الشامي	1. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م. 2. الشركة المتصدرة للاعمال والمشاريع م.ع.م.
منجد منير سختيان	1. رئيس مجلس ادارة شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري 2. رئيس مجلس ادارة شركة التأمين الوطنية 3. عضو شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية 4. عضو شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية
كمال غريب البكري	1. شركة التأمين الاردنية م.ع.م. 2. شركة النقلات السياحية ( جت ) م.ع.م. 3. الشركة الاردنية لضمان القروض.
امال خالد صبحي الحاج حسن	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 مستقبليين خلال عام 2022 .

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2022 للجنة الحوكمة.

2. لجنة ادارة المخاطر :

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2022 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 2022 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 2022 للجنة الترشيحات والمكافآت.

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

رئيس مجلس الادارة



محمد بهجت البليسي



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٥-٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٢٥-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

## 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 ٢٠٢٢، 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 ٢٠٢٢، 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 ٥٩٪ من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الاستثمارات العقارية عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبيرين عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الشامل الموحدة لتلك الفترة وعليه تعتبر الاستثمارات العقارية أمراً هاماً لتدقيقنا.

### نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

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

## معلومات أخرى

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

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

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

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 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 بمطالبات 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

تحتفظ مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية خلال عام ٢٠٢٢ بقبود 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

نسليم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٩ شباط ٢٠٢٣



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
			<b>موجودات غير متداولة</b>
			ممتلكات ومعدات
٣٣٠	٩٣	٤	استثمارات عقارية
٤ ٨٢٥ ٠٩٥	٤ ٧٨٢ ٢٢٣	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الاخر
١ ٤٩٣ ٠١٤	١ ٥٧٨ ٨٧٩	٦	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٢٥٠ ٣٦٤	٢٥٠ ٣٦٤	٧	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<u>٦ ٥٦٨ ٨٠٣</u>	<u>٦ ٦١١ ٥٥٩</u>		<b>موجودات متداولة</b>
			أرصدة مدينة أخرى
٢٢ ٠٦٥	٢٧ ٠٦٠	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٤٢٢ ٠٧٩	٣٧٣ ٩١٥	٩	ذمم مدينة
١٨ ٩٨٦	٢١ ٣٩٩	١٠	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٦٧٠ ٧٥٥	١ ٠٩٣ ٤٥٤	١١	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<u>١ ١٣٣ ٨٨٥</u>	<u>١ ٥١٥ ٨٢٨</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
<u>٧ ٧٠٢ ٦٨٨</u>	<u>٨ ١٢٧ ٣٨٧</u>		<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		١٢	<b>حقوق الملكية</b>
			رأس المال
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠		علاوة الإصدار
٣٦ ٤٦٥	٣٦ ٤٦٥		احتياطي إجباري
٧٦٩ ٩٥٠	٨١٠ ٥٨٨		احتياطي القيمة العادلة
(٨٩ ٠٧٠)	(١٥ ٣٥٧)		أرباح مدورة
٦٢٩ ٧٣٠	٩١٤ ٢١٠		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<u>٧ ٣٤٧ ٠٧٥</u>	<u>٧ ٧٤٥ ٩٠٦</u>		<b>المطلوبات</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
			مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
٣٢ ٩٠٣	٧٠ ٩٥٦	١٣	أرصدة دائنة أخرى
٤٩٣	٤٩٣		أمانات مساهمين
٢٩٥ ٣٨٧	٢٨٩ ١٢٤		إيرادات إيجار غير متحققة
٢٢ ٦٣٧	١٩ ٧٨٣		ذمم دائنة
٤ ١٩٣	١ ١٢٥		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<u>٣٥٥ ٦١٣</u>	<u>٣٨١ ٤٨١</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>
<u>٧ ٧٠٢ ٦٨٨</u>	<u>٨ ١٢٧ ٣٨٧</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 ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	
دينار	دينار		
١٣ ١٧٦	٢٢ ١٦٤		إيرادات فوائد بنكية
٥٢ ٩٦١	١٣ ٣٦٨	١٤	إيرادات تشغيلية بالصفحي
(٤٧ ٧٧٨)	(٨٢ ٤٣٣)	١٥	مصاريف إدارية
١٣٨ ٢٤١	٢٥٢ ٩٧٨	١٦	أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
١٠ ٣٢١	١٥٦ ٤٠٢	١٧	إيرادات توزيعات اسهم
٤٢ ٤١٨	١٤ ٧١٩		إيرادات سندات
٠٠٠	٢٨ ٣٢٢		أرباح بيع اراضي
٢٠٩ ٣٣٩	٤٠٥ ٥٢٠		ربح السنة قبل الضريبة
(٤٤ ٠٨٣)	(٧١ ٥٦٧)	١٣	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
١٦٥ ٢٥٦	٣٣٣ ٩٥٣		ربح السنة
			<b>بنود الدخل الشامل الاخر</b>
٦٩ ٢٤٠	٦٢ ٤٣٨		التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
٠٠٠	٢ ٤٤٠		أرباح بيع موجودات مالية
٢٣٤ ٤٩٦	٣٩٨ ٨٣١		ربح والدخل الشامل الاخر للسنة
		١٨	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة
دينار ٠,٠٢٨	دينار ٠,٠٥٦		

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	
٧ ١١٢ ٥٧٩	٤٨٠ ٢٠٧	(١٥٨ ٣١٠)	٧٥٤ ٢١٧	٣٦ ٤٦٥	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
١٦٥ ٢٥٦	١٦٥ ٢٥٦	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	ربح السنة
٠٠٠	(١٥ ٧٣٣)	٠٠٠	١٥ ٧٣٣	٠٠٠	٠٠٠	تحويلات
٦٩ ٢٤٠	٠٠٠	٦٩ ٢٤٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
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

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

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

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

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	إيضاحات	
٢٠٩ ٣٣٩	٤٠٥ ٥٢٠		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			ربح السنة قبل الضريبة
١٥ ٥٦١	١٥ ٥٥١	٤,٥	<b>تعديلات</b>
(١٣٨ ٢٤١)	(٢٥٢ ٩٧٨)	١٦	استهلاكات
(١٣ ١٧٦)	(٢٢ ١٦٤)		أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
(١٠ ٣٢١)	(١٥٦ ٤٠٢)		إيرادات فوائد بنكية
(٤٢ ٤١٨)	(١٤ ٧١٩)		إيرادات توزيعات اسهم
...	(٢٨ ٣٢٢)		إيرادات سندات
			أرباح بيع أراضي
١٤ ٤٨٣	(٤ ٩٩٥)		<b>التغير في الموجودات والمطلوبات</b>
(٧٣ ٤٨٦)	٣٠١ ١٤٢		أرصدة مدينة أخرى
١١ ٣٢٦	(٢ ٤١٣)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(١٦ ٣٦٠)	(٣٣ ٥١٤)	١٣	ذمم مدينة
(٥ ٢٣٢)	...		ضريبة الدخل المدفوعة
(٢٨ ٣٨٣)	(٢ ٨٥٤)		أرصدة دائنة أخرى
...	(٣ ٠٦٨)		إيرادات إيجار غير متحققة
<b>(٧٦ ٩٠٨)</b>	<b>٢٠٠ ٧٨٤</b>		ذمم دائنة
			<b>صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية</b>
١٣ ١٧٦	٢٢ ١٦٤		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
١٠ ٣٢١	١٥٦ ٤٠٢		إيرادات فوائد بنكية مقبوضة
٤٢ ٤١٨	١٤ ٧١٩		إيرادات توزيعات اسهم
(٦١١)	(٢٠ ٩٨٧)		إيرادات سندات
٢٣٩ ٨٠٣	...		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر
...	٢٧ ٥٥٨		موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
...	٢٨ ٣٢٢		استثمارات عقارية
<b>٣٠٥ ١٠٧</b>	<b>٢٢٨ ١٧٨</b>		أرباح بيع أراضي
			<b>صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية</b>
(١٢ ١٨١)	(٦ ٢٦٣)		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(١٢ ١٨١)	(٦ ٢٦٣)		أمانات مساهمين
٢١٦ ٠١٨	٤٢٢ ٦٩٩		<b>صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
٤٥٤ ٧٣٧	٦٧٠ ٧٥٥	١١	<b>صافي التغير في النقد وما في حكمه</b>
<b>٦٧٠ ٧٥٥</b>	<b>١ ٠٩٣ ٤٥٤</b>	١١	النقد وما في حكمه بداية السنة
			النقد وما في حكمه نهاية السنة

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

## (١) عام

تأسست شركة البتراء للنقل السياحي بتاريخ ١٤ حزيران ١٩٩٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٢٨٣) برأسمال قدره ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠ مليون دينار، 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 اركان للاستثمار وإدارة المباني 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 ٤٦٥ ٤٦٥ 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 عبودن 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 ٩ شباط ٢٠٢٣ 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 ٢٠٢١، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢:

### إشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) اندماج الأعمال - إشارة إلى الإطار المفاهيمي. تحل هذه التعديلات محل الإشارة إلى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية والذي صدر في عام ١٩٨٩ ومع الإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية والذي صدر في آذار ٢٠١٨ دون تغيير جوهري على متطلبات الإطار المفاهيمي.

كما أضاف المجلس استثناء لمبدأ الإعراف بمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) لتجنب إمكانية ظهور أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" للمطلوبات والالتزامات المحتملة المشمولة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) أو تفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٢١) في حال تكبدها بشكل منفصل.

في الوقت ذاته قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) للأصول المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية.

لم يكن لهذه التعديلات اثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

**الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦)**  
قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال ايار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) للممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة المبالغ المتحصلة من بيع منتج تم انتاجه في الفترة خلال إحضار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددها الإدارة. وفقاً لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة انتاجها في قائمة الأرباح أو الخسائر.  
تم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ على بنود الممتلكات والآلات والمعدات والتي تم البدء باستخدامها في بداية اول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.  
لم يكن لهذه التعديلات اثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

**العقود الخاسرة - كلفة التزامات العقود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)**  
قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال ايار ٢٠٢٠، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما اذا كان العقد خاسر او سينتج عنه خسارة.  
تطبق التعديلات طريقة "التكلفة المباشرة". أن التكاليف المباشرة المتعلقة بعقود بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر.  
لا تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر، ولذلك يتم استبعادها إلا إذا تم تحميلها الى الطرف الاخر بموجب شروط العقد.  
لم يكن لهذه التعديلات اثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

**معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية - اختبار ١٠٪ لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية**  
كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩). يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها الشركة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية.  
لم يكن لهذه التعديلات اثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

**المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى - شركة تابعة كمتبني للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى**  
كجزء من التحسينات على معالجة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى. يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١) لقياس فروقات تحويل العملات الأجنبية المتراكم باستخدام المبالغ المعلن عنها من قبل الشركة الأم، بناء على تاريخ تطبيق الشركة الأم للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى يتم تطبيق هذا التعديل ايضا على الشركة الحليفة أو الاستثمار المشترك الذي يختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١).

لم يكن لهذه التعديلات اثر جوهري على القوائم المالية للشركة.  
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة: الضرائب في قياس القيمة العادلة كجزء من التحسينات على معالجة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة. قام التعديل بإلغاء متطلب المعيار الوارد في الفقرة ٢٢ من معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الذي يقضي بأن تستبعد المنشآت التدفقات النقدية الضرائب عند قياس القيمة العادلة للأصول ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٤١).  
لم يكن لهذه التعديلات اثر 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 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
٪١٠٠	٦٧٩ ٤٦٥
٪١٠٠	١ ٦١٣ ٨١٥
٪١٠٠	١٠ ٠٠٠

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني  
شركة المراكز للتطوير العقاري  
شركة ربوة عبود للتطوير 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 وعودت 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 وعودت 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 اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفاً للعلاوة / الخصم باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، قيماً على أو لحساب الفائدة، وينزل أية مخصصات ناتجة عن التدني في قيمتها يؤدي الى 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) ويعد 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.

### الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

### ضريبة الدخل والمساهمة العامة

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

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

تسبب 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 المقطوع 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 ٢٠٢٢

٤) ممتلكات ومعدات				
المجموع دينار	أجهزة كهربائية دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	الكلفة
٢٥٠٤٠	٤٠٣٦	٨٩٥٠	١٢٠٥٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٢٥٠٤٠	٤٠٣٦	٨٩٥٠	١٢٠٥٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٢٤٧١٠	٤٠٣٦	٨٧٧٠	١١٩٠٤	الاستهلاك المتراكم
٢٣٧	٠٠٠	١٢٨	١٠٩	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٢٤٩٤٧	٤٠٣٦	٨٨٩٨	١٢٠١٣	استهلاك السنة
				٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٣٣٠	٠٠٠	١٨٠	١٥٠	القيمة الدفترية
٩٣	٠٠٠	٥٢	٤١	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
				٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٥) استثمارات عقارية	
٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار
٤٣٠١٧٧٣	٤٢٧٤٢١٥
٨٣٤٤٦٤	٨٣٤٤٦٤
٥١٣٦٢٣٧	٥١٠٨٦٧٩
(٣١١١٤٢)	(٣٢٦٤٥٦)
٤٨٢٥٠٩٥	٤٧٨٢٢٢٣

أراضي\*\*  
مبنى  
مجمع استهلاك المبنى\*

\*\*فيما يلي الحركة التي تمت على الاراضي:

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٤٣٠١٧٧٣	٤٣٠١٧٧٣	رصيد بداية السنة
٠٠٠	(٢٧٥٥٨)	استبعادات
٤٣٠١٧٧٣	٤٢٧٤٢١٥	رصيد نهاية السنة

\*\*فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٢٩٥٨٢٧	٣١١١٤٢	رصيد بداية السنة
١٥٣١٥	١٥٣١٤	استهلاك السنة
٣١١١٤٢	٣٢٦٤٥٦	رصيد نهاية السنة

تم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقيمين عقاريين بمتوسط قيمة ١٠٠ ٦٩٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١٦٢ ٧٨٥ 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**

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار	دينار
١٤٩٣٠١٤	١٥٧٨٨٧٩

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

**٧) موجودات مالية بالتكلفة المطفأة**

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار	دينار
٠٠٠	٠٠٠
٢٥٠٣٦٤	٢٥٠٣٦٤
٢٥٠٣٦٤	٢٥٠٣٦٤

سندات عمان\*  
سندات المملكة الأردنية الهاشمية\*\*

\*تم بيع سندات OMAN GOV INTERNTL BOND خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢١ بقيمة ٨٠٣ ٢٣٩ دينار.

\*\* يتضمن سندات باسم KINGDOM OF JORDAN بقيمة فعلية ١.٠٠٥ دولار امريكي (٠.٧١٣٥ دينار) وبقيمة اسمية دولار (٠.٧١٠٠ دينار) للسند الواحد وبعدد ٣٥٠ ٠٠٠ سند كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وتحمل فائدة سنوية ٥.٨٥% تدفع كل ستة أشهر. تستحق السندات بتاريخ ٧ تموز ٢٠٣٠.

**٨) أرصدة مدينة أخرى**

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار	دينار
٦٩٨٦	٧١٦٨
٠٠٠	٣٢٩٩
٦٩١٠	٨٢٣١
٤٣٧٠	٤٣٧٠
٢٩٧٥	٢٩٧٥
٠٠٠	٢٥٦
٨٢٤	٧٦١
٢٢٠٦٥	٢٧٠٦٠

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**

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار	دينار
٤٢٢٠٧٩	٣٧٣٩١٥

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

(١٠) ذمم مدينة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
١١٤ ٤٧٧	١١٦ ٨٩٠	ذمم عقود إيجار
(٩٥ ٤٩١)	(٩٥ ٤٩١)	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
١٨ ٩٨٦	٢١ ٣٩٩	

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:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٢٠ ١٦٢	٢٢ ٥٧٥	أقل من ٩٠ يوم
...	...	٩١-١٨٠ يوم
...	...	١٨١-٢٧٠ يوم
...	...	٢٧١-٣٦٥ يوم
٩٤ ٣١٥	٩٤ ٣١٥	أكثر من ٣٦٥ يوم
١١٤ ٤٧٧	١١٦ ٨٩٠	

(١١) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٥٠٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠	حساب وديعة*
١٧٠ ٧٥٥	٥٩٣ ٤٥٤	حسابات جارية
٦٧٠ ٧٥٥	١ ٠٩٣ ٤٥٤	

\* وديعة شهرية لدى بنك المال الأردني البالغة ٥٠٠ ٠٠٠ دينار باستحقاق شهري بمعدل فائدة ٤.٧٥٪.

## ١٢) حقوق الملكية

### رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ٦٠٠٠٠٠٠٠٠ 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 و المساهمة الوطنية

### شركة المحفظة العقارية الاستثمارية

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨ وتعليماته.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

### شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨ وتعليماته.

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 للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ 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 للسنة المنتهية ٢٠١٨، ٢٠١٩، ٢٠٢٠، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩ و ٣ تشرين الأول ٢٠٢٠ و ٢ اب ٢٠٢١ على التوالي.

تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

شركة المراكز للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٥١٨٠	٣٢٩٠٣	رصيد بداية السنة
٤٤٠٨٣	٧١٥٦٧	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة
(١٦٣٦٠)	(٣٣٥١٤)	ضريبة دخل مدفوعة خلال السنة
٣٢٩٠٣	٧٠٩٥٦	رصيد نهاية السنة

فيما يلي ملخص للتسوية بين الربح المحاسبي والربح الضريبي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار	دينار	
٢٠٩٣٣٩	٤٠٥٥٢٠	الربح المحاسبي
٨٣٢٣	٥٢٥٨٤	مصروفات غير مقبولة ضريبياً
(١٠٣٢١)	(١٥٦٤٠٢)	كلفة أرباح اسهم عامة موزعة
٢٥٨٠	٣٩١٠٠	أرباح اسهم عامة موزعة
٢٠٩٩٢١	٣٤٠٨٠٢	الربح الضريبي
%٢١	%٢١	نسبة الضريبة والمساهمة الوطنية

(١٤) إيرادات تشغيلية بالصافي

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
٨٥ ٣٤٣	٥٠ ٧٣٤	إيراد إيجارات
		مصاريف تشغيلية
		استهلاكات
١٥ ٣١٥	١٥ ٣١٤	رسوم ورخص
١١ ٢١٩	١٥ ٩١٧	رواتب وأجور
٣ ٧٦٥	٣ ٩٢٥	كهرباء ومياه
٦٦٩	٦٧٢	صيانة
٧٠٠	٨٧٦	تأمين
٥٥٠	٥٥٠	أخرى
١٦٤	١١٢	مجموع المصاريف التشغيلية
٣٢ ٣٨٢	٣٧ ٣٦٦	
٥٢ ٩٦١	١٣ ٣٦٨	

(١٥) مصاريف إدارية

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
١٢ ٠٩٦	١١ ٣٤٨	أتعاب مهنية
١٠ ٨٦٨	٢٤ ٤٨٧	رسوم ورخص
١١ ٦٠٠	١١ ٦٠٠	أتعاب إدارية
٦ ٩٥٣	٧ ٦١٥	رواتب وأجور
١ ٢٧٩	١ ٣٧١	أخرى
٦٣٠	٦٠٠	اجتماع الهيئة العامة
١ ٠٨٩	١ ١٣٥	صيانة
٢٤٦	٢٣٧	استهلاكات
١ ٤٥٨	٣٤٣	قرطاسية ومطبوعات
٣٢٣	٣٥٢	بريد وهاتف
١ ٢٣٦	٢٤٥	بنكية
٠٠٠	٢٣ ١٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٤٧ ٧٧٨	٨٢ ٤٣٣	

(١٦) أرباح موجودات مالية تقم بالقيمة العادلة

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
(٣ ٨٩٨)	(٤٤ ١٠٥)	فروقات تقييم موجودات مالية تقم بالقيمة العادلة
١٤٢ ١٣٩	٢٩٧ ٠٨٣	أرباح بيع متحققة
١٣٨ ٢٤١	٢٥٢ ٩٧٨	

(١٧) إيرادات توزيعات أسهم

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
١٠ ٣٢١	١٥٦ ٤٠٢	إيرادات توزيعات أسهم
١٠ ٣٢١	١٥٦ ٤٠٢	

(١٨) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	
١٦٥ ٢٥٦	٣٣٣ ٩٥٣	ربح السنة
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
١٠,٠٢٨ دينار	٠,٠٥٦ 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 رصده للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).

المستوى ٣: معلومات عن الأصل أو الالتزام لا تستند إلى تلك المرصودة من السوق (معلومات غير ظاهرة).

الإجمالي دينار	المستوى ٣ دينار	المستوى ٢ دينار	المستوى ١ دينار	
				٢٠٢١
١٩١٥.٠٩٣	٠.٠٠	٠.٠٠	١٩١٥.٠٩٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة
				٢٠٢٢
١٩٥٢.٧٩٤	٠.٠٠	٠.٠٠	١٩٥٢.٧٩٤	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:

٢٠٢١ دينار	٢٠٢٢ دينار	طبيعة التعامل	معاملات من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية
١١٦.٠٠	١١٦.٠٠	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 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 الإجمالي والقيمة العادلة والأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٩٠٦ ٧٤٥ ٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مقابل ٧٣٤٧ ٠٧٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

### (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:

#### معيير 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. أن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع ارقام المقارنة مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة أن المنشأة طبقت معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) ومعيير التقارير المالية الدولي رقم (١٠) قبل او مع تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٧).

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على فقرات (٦٩) إلى (٧٦) من معيار المحاسبة الدولي رقم (١) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة. توضح هذه التعديلات:

- تعريف الحق لتأجيل التسوية
- الحق لتأجيل التسوية يجب ان يكون موجود عند تاريخ اعداد القوائم المالية
- ان التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة حقها في التأجيل
- وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند اذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤. من غير المتوقع ان يكون للتعديلات اثر جوهري على الشركة.

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

في شباط من عام ٢٠٢١، اصدر 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 والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء، كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ وتتنطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن ذلك.

من غير المتوقع ان يكون للتعديلات اثر جوهري على الشركة.

#### الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان الممارسة رقم (٢)

في شباط من عام ٢٠٢١، اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٢) اتخاذ أحكام الأهمية النسبية، حيث تقدم إرشادات وامثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الأهمية النسبية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون ذات منفعة أكبر من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات بشأن الإفصاح عن السياسة المحاسبية. سيتم تطبيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر. نظرا لأن التعديلات على بيان الممارسة رقم (٢) تقدم إرشادات غير إلزامية حول تطبيق تعريف مصطلح جوهري على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضروريا.

تقوم الشركة حاليا بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية 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 اقدم فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، في بداية أقرب فترة مقارنة مقدمة، يجب أيضا الاعتراف باصل ضريبي مؤجل (بشرط توفر ربح كاف خاضع للضريبة) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بعقود الإيجار وإلغاء التزامات.

سيتم تطبيق هذه التعديلات للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر.

تقوم الشركة حاليا بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية للشركة.

#### (٢٥) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على خسارة وحقوق الملكية لسنة ٢٠٢١.

\* 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



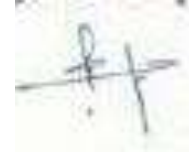
جورج اميل حداد

عضو



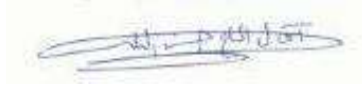
كمال غريب البكري

عضو



مهند محمد خليفة

عضو



آمال خالد الحاج حسن

عضو



منجد منير سختيان

\* نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2022 .

رئيس مجلس الإدارة



محمد بهجت البليسي

عن/ رئيس قسم الحسابات



حسن محمد موسى