



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

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

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

#### الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة للمحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهم معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

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

#### أمور التدقيق الهامة

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

#### استثمارات عقارية

تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٦٢% من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الاستثمارات العقارية عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبيرين عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الشامل الموحدة لتلك الفترة وعليه تعتبر الاستثمارات العقارية أمراً هاماً لتدقيقنا.

#### نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

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

## معلومات أخرى

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

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى 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، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

## مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقتنا.

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

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

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحفظ مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية خلال عام ٢٠٢٣ بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

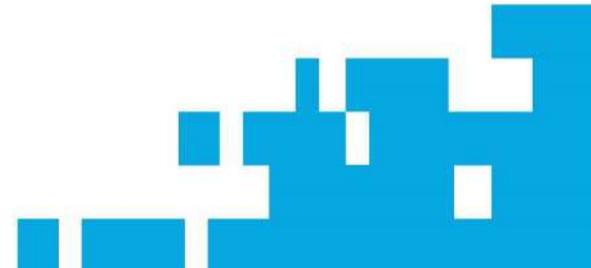
المجموعة المهنية العربية

نسيم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٨ شباط ٢٠٢٤



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

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

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

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

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

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

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

#### بموجب تعليمات السلطات الرقابية

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

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

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٢٠٢٢ دينار	٢٠٢٣ دينار	إيضاحات	
٤٠٥ ٥٢٠	٢٠ ٧٦٥		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			ربح السنة قبل الضريبة
١٥ ٥٥١	١٥ ٤٠٦	٤,٥	<b>تعديلات</b>
(٢٥٢ ٩٧٨)	٩٨ ٨٣٨	١٦	استهلاكات
(٢٢ ١٦٤)	(٣٠ ٠٧٩)		(خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
(١٥٦ ٤٠٢)	(١٤٤ ٦٧٥)		إيرادات فوائد بنكية
(١٤ ٧١٩)	(١٤ ٣٥٥)		إيرادات توزيعات اسهم
(٢٨ ٣٢٢)	٠٠٠		إيرادات سندات
			أرباح بيع أراضي
			<b>التغير في الموجودات والمطلوبات</b>
(٤ ٩٩٥)	(٥ ٦٥٥)		أرصدة مدينة أخرى
٣٠١ ١٤٢	(٢٦ ٢٨٢)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(٢ ٤١٣)	٦ ٦٢١		ذمم مدينة
(٣٣ ٥١٤)	(٦٦ ٩٢٧)	١٣	ضريبة الدخل المدفوعة
(٢ ٨٥٤)	(٤٥٨)		إيرادات إيجار غير متحققة
(٣ ٠٦٨)	٣ ٦٥٠		ذمم دائنة
<b>٢٠٠ ٧٨٤</b>	<b>(١٤٣ ١٥١)</b>		<b>صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
٢٢ ١٦٤	٣٠ ٠٧٩		إيرادات فوائد بنكية مقبوضة
١٥٦ ٤٠٢	١٤٤ ٦٧٥		إيرادات توزيعات اسهم
١٤ ٧١٩	١٤ ٣٥٥		إيرادات سندات
(٢٠ ٩٨٧)	٠٠٠		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر
٢٧ ٥٥٨	٠٠٠		استثمارات عقارية
٢٨ ٣٢٢	٠٠٠		أرباح بيع أراضي
<b>٢٢٨ ١٧٨</b>	<b>١٨٩ ١٠٩</b>		<b>صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
(٦ ٢٦٣)	(٤٧٢ ٤٥١)		أمانات مساهمين
(٦ ٢٦٣)	(٤٧٢ ٤٥١)		<b>صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
٤٢٢ ٦٩٩	(٤٢٦ ٤٩٣)		<b>صافي التغير في النقد وما في حكمه</b>
٦٧٠ ٧٥٥	١ ٠٩٣ ٤٥٤	١١	النقد وما في حكمه بداية السنة
<b>١ ٠٩٣ ٤٥٤</b>	<b>٦٦٦ ٩٦١</b>	١١	<b>النقد وما في حكمه نهاية السنة</b>

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 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 بمبلغ ٦٦٩ ٤٦٥ دينار ليصبح ٦٧٩ ٤٦٥ دينار من خلال رسملة حساب الجاري الدائن للشركة الام (شركة المحفظة العقارية الاستثمارية).
  - قرر مجلس إدارة المجموعة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٩ حزيران ٢٠٢٢ زيادة رأس مال الشركة التابعة شركة ربوة عبود لتطوير الأراضي بمبلغ ١ ٦٠٣ ٨١٥ دينار ليصبح ١ ٦١٣ ٨١٥ دينار من خلال رسملة حساب الجاري الدائن للشركة الام (شركة المحفظة العقارية الاستثمارية).
- من أهم غايات الشركة إقامة وإدارة وتملك واستثمار الفنادق والمنتجعات السياحية والاستثمار في الأراضي والعقارات بالإضافة إلى استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات والأوراق المالية.
- تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٨ شباط ٢٠٢٤ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

## (٢) التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣:

### معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٧) عقود التأمين

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

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

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

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

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

### ٣) أهم السياسات المحاسبية

#### أسس إعداد القوائم المالية

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

#### أسس توحيد القوائم المالية

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

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع الشركة الأم:

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

#### معلومات القطاعات

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

#### ممتلكات ومعدات

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

%	
٢٠	أجهزة حاسوب
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، وتطفاً العلاوة / 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) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم أخذ الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- يتم تسجيل الأرباح الموزعة أو الفوائد المتحققة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- لا يجوز إعادة تصنيف أي موجودات مالية من وإلى هذا البند إلا في الحالات المحددة في معايير التقارير المالية الدولية.

### ذمم مدينة

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

### النقد وما في حكمه

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

### التدني في قيمة الموجودات المالية

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

### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

#### القيمة العادلة

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

#### التقاص

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

#### مخصصات

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

#### تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

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

#### الجهات ذات العلاقة

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

#### النمذجة الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

### ضريبة الدخل والمساهمة العامة

- تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.
- تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.
- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.
- إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

### استخدام التقديرات

- إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

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

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.
- يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.
- يتم تكوين مخصص لضريبة الدخل عن أرباح السنة الحالية، والتقديرات الضريبية المستحقة والمتوقعة عن السنة السابقة عن المخصص المقطع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة الدخل عن السنة السابقة.

- مستويات القيمة العادلة: يتوجب تحديد والإفصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة الذي تصنف فيه مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة كاملة وفقاً للمستويات المحددة في المعايير الدولية للتقارير المالية. الفرق بين المستوى ٢ والمستوى ٣ لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المعلومات أو المدخلات يمكن ملاحظتها ومدى أهمية المعلومات التي لا يمكن ملاحظتها مما يتطلب وضع أحكام وتحليل دقيق للمدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة بما في ذلك الأخذ بالاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.

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

٤) ممتلكات ومعدات

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

٥) استثمارات عقارية

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

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

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

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

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

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

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

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
١ ٥٧٨ ٨٧٩	١ ٦٢٧ ٩٩٧

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

(٧) موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٢٥٠ ٣٦٤	٢٥٠ ٣٦٤

سندات المملكة الأردنية الهاشمية\*

\*يتضمن سندات باسم KINGDOM OF JORDAN بقيمة فعلية ١.٠٠٥ دولار امريكي (٠.٧١٣٥ دينار) وقيمة اسمية دولار (٠.٧١٠٠ دينار) للسند الواحد ويعدد ٣٥٠ ٠٠٠ سند كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وتحمل فائدة سنوية ٥.٨٥% تدفع كل ستة أشهر. تستحق السندات بتاريخ ٧ تموز ٢٠٣٠.

(٨) أرصدة مدينة أخرى

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

فوائد مستحقة القبض -سندات

فوائد مستحقة القبض-وديعة

أمانات ضريبة دخل

تأمينات مستردة

دفعات مقدمة

اخرى

مصاريف مدفوعة مقدما

(٩) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار	دينار
٣٧٣ ٩١٥	٣٠١ ٣٥٩

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

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

(١٠) ذمم مدينة

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

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

ان تفاصيل اعمار الذمم هي كما يلي:

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

(١١) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

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

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

## ١٢) حقوق الملكية

### رأس المال

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

### علاوة الإصدار

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

### احتياطي إجباري

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

## ١٣) مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

### شركة المحفظة العقارية الاستثمارية

- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ لعدم وجود دخل خاضع للضريبة.
- تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية ٢٠٢٢، ٢٠٢١، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ٢٥ تموز ٢٠٢٣، ٢٩ اب ٢٠٢٢ على التوالي.
- قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية ٢٠٢٠ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية ٢٠١٩، ٢٠١٨، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة بتاريخ ١ حزيران ٢٠٢٠، ٢٩ اب ٢٠١٩ على التوالي.
- تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

### شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني

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

شركة المراكز للتطوير العقاري

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

شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي

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

شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

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

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

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

فيما يلي ملخص للتسوية بين الربح المحاسبي والربح الضريبي:

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

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

(١٤) إيرادات تشغيلية بالصافي

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

(١٥) مصاريف إدارية

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

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

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

(١٧) إيرادات توزيعات أسهم

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار	دينار	
١٥٦ ٤٠٢	١٤٤ ٦٧٥	إيرادات توزيعات أسهم

(١٨) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

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

**١٩) مستويات القيمة العادلة**

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

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

**٢٠) معاملات مع جهات ذات علاقة**

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

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

**٢١) إدارة المخاطر**

**مخاطر الائتمان**

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

**مخاطر السيولة**

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

**٢٢) القيمة العادلة للأدوات المالية**

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

### (٢٣) إدارة رأس المال

- يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.
- تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.
- إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجباري واحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٢١١ ٣٣٢ ٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ مقابل ٩٠٦ ٧٤٥ ٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

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

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

#### تاريخ التطبيق

#### السياسات الجديدة

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

### (٢٥) أرقام المقارنة

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



**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT  
31 DECEMBER 2023**

**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONTENTS**

---

	<b>Page</b>
Independent auditors' report	3-5
Consolidated statement of financial position	6
Consolidated statement of comprehensive income	7
Consolidated statement of changes in equity	8
Consolidated statement of cash flows	9
Notes to the consolidated financial statement	10-21

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

**TO THE SHAREHOLDERS  
REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
AMMAN, JORDAN**

**Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of Real Estate and Investments Portfolio Group, which comprise the consolidated statement of financial position as of 31 December 2023, the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and consolidated cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Real Estate and Investments Portfolio Group as of 31 December 2023, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

**Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the other ethical requirements in Jordan that are relevant to our audit of the Group consolidated financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

**Key Audit Matters**

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters:

**Investment Properties**

Investment properties represent 62% of the Groups' assets. Moreover, the Group should re-evaluate its properties when preparing the consolidated financial statements to determine their fair value, in line with the requirements of the International Financial Reporting Standards. Accordingly, the Group relies on two independent real estate experts to determine the fair value of those investments and reflect any impairment in their value in the consolidated statement of comprehensive income for that period. Consequently, Investment Properties was significant to our audit.

**Scope of Audit to Address Risks**

The followed audit procedures included understanding the procedures applied by the Group in evaluating investment properties, evaluating the reasonableness of the judgments based on the evaluation of the real estate experts, calculating the fair value of those evaluations, recording any impairment in their value in the consolidated statement of comprehensive income, if any, and reviewing the appropriateness of the disclosure on the fair value of investment properties.



### **Other Information**

Management is responsible for the other information. The other information comprises of the information stated in the Annual Report and does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report. Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information when it becomes available to us and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

### **Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the consolidated Financial Statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the group ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the group financial reporting process.

### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the consolidated Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if they, individually or in the aggregate, could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with International Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risk, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than the one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omission, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the group internal control
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidenced obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the group ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosure is inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the consolidated financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements.

We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit and we remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any material deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current year and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law and regulations preclude public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

#### **Report on Other Legal and Regulatory Requirements**

The Real Estate and Investments Portfolio Group maintains proper accounting records during 2023, duly organized and in line with the accompanying consolidated financial statements, and we recommend that they be approved by the General Assembly shareholders.

**Amman – Jordan**  
**8 Feb 2024**

**Nasim Shahin**  
**License No. 812**



**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
31 DECEMBER 2023**

<b>Assets</b>	<b>Notes</b>	<b>2023 JD</b>	<b>2022 JD</b>
<b>Non - current assets</b>			
Property, plant and equipment	4	1	93
Investment properties	5	4 766 909	4 782 223
Financial assets at fair value through other comprehensive income	6	1 627 997	1 578 879
Financial assets at amortization cost	7	250 364	250 364
<b>Total Non - Current Assets</b>		<b>6 645 271</b>	<b>6 611 559</b>
<b>Current Assets</b>			
Other debit balances	8	32 715	27 060
Financial assets at fair value through comprehensive income	9	301 359	373 915
Accounts receivable	10	14 778	21 399
Cash and cash equivalents	11	666 961	1 093 454
<b>Total Current Assets</b>		<b>1 015 813</b>	<b>1 515 828</b>
<b>Total Assets</b>		<b>7 661 084</b>	<b>8 127 387</b>
<b>Equity and Liabilities</b>			
<b>Equity</b>			
	12		
Share capital		6 000 000	6 000 000
Share premium		36 465	36 465
Statutory reserve		812 665	810 588
Fair value reserve		33 761	(15 357)
Retained earnings		449 320	914 210
<b>Total Equity</b>		<b>7 332 211</b>	<b>7 745 906</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Current Liabilities</b>			
Provision for income tax and national contribution	13	7 607	70 956
Other credit balances		493	493
Shareholders deposits		296 673	289 124
Unearned rent revenue		19 325	19 783
Accounts payable		4 775	1 125
<b>Total Current Liabilities</b>		<b>328 873</b>	<b>381 481</b>
<b>Total Equity and Liabilities</b>		<b>7 661 084</b>	<b>8 127 387</b>

The accompanying notes from 1 to 25 are an integral part of these consolidated financial statements and should be read with them.

**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**31 DECEMBER 2023**

	<b>Notes</b>	<b>2023</b> <b>JD</b>	<b>2022</b> <b>JD</b>
Interest revenue		30 079	22 164
Other operating revenue, net	14	5 692	13 368
Administrative expenses	15	(75 198)	(82 433)
(Loss) Profits from financial assets at fair value	16	(98 838)	252 978
Dividends revenue	17	144 675	156 402
Bonds revenue		14 355	14 719
Gain from sale lands		-	28 322
<b>Profit before income tax</b>		<b>20 765</b>	<b>405 520</b>
Income tax and national contribution provision	13	(3 578)	(71 567)
<b>Profit for the year</b>		<b>17 187</b>	<b>333 953</b>
<b>Other comprehensive income items</b>			
Change in fair value of financial assets at fair value		49 118	62 438
Gain from sale financial assets		-	2 440
<b>Total profit and other comprehensive income</b>		<b>66 305</b>	<b>398 831</b>
<b>Basic and diluted profit earnings per share</b>	18	<b>0.003 JD</b>	<b>0.056 JD</b>

The accompanying notes from 1 to 25 are an integral part of these consolidated financial statements and should be read with them.

**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY  
31 DECEMBER 2023**

	Share capital JD	Share premium JD	Statutory reserve JD	Fair value reserve JD	Retained earnings JD	Total JD
<b>31 December 2021</b>	<b>6 000 000</b>	<b>36 465</b>	<b>769 950</b>	<b>(89 070)</b>	<b>629 730</b>	<b>7 347 075</b>
Profit for the year	-	-	-	-	333 953	333 953
Transfer	-	-	40 638	-	(40 638)	-
Gain from sale financial assets	-	-	-	11 275	(8 835)	2 440
Change in fair value of financial assets at fair value	-	-	-	62 438	-	62 438
<b>31 December 2022</b>	<b>6 000 000</b>	<b>36 465</b>	<b>810 588</b>	<b>(15 357)</b>	<b>914 210</b>	<b>7 745 906</b>
Profit for the year	-	-	-	-	17 187	17 187
Transfer	-	-	2 077	-	(2 077)	-
Change in fair value of financial assets at fair value	-	-	-	49 118	-	49 118
Dividends	-	-	-	-	(480 000)	(480 000)
<b>31 December 2023</b>	<b>6 000 000</b>	<b>36 465</b>	<b>812 665</b>	<b>33 761</b>	<b>449 320</b>	<b>7 332 211</b>

The accompanying notes from 1 to 25 are an integral part of these consolidated financial statements and should be read with them.

**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**31 DECEMBER 2023**

	Notes	2023 JD	2022 JD
<b>Operating activities</b>			
Profit before income tax		20 765	405 520
<b>Adjustments for:</b>			
Depreciation	4,5	15 406	15 551
(loss) Profit from financial assets at fair value	16	98 838	(252 978)
Interest revenue		(30 079)	(22 164)
Dividends Revenue		(144 675)	(156 402)
Bonds revenue		(14 355)	(14 719)
gain from sale lands		-	(28 322)
<b>Changes in operating assets and liabilities</b>			
Other debit balances		(5 655)	(4 995)
Financial assets at fair value through comprehensive income		(26 282)	301 142
Accounts receivable		6 621	(2 413)
income tax paid	13	(66 927)	(33 514)
Unearned revenue		(458)	(2 854)
Accounts payable		3 650	(3 068)
<b>Net cash (used in) from operating activities</b>		<b>(143 151)</b>	<b>200 784</b>
<b>Investing activities</b>			
Proceeds from interest revenue		30 079	22 164
Proceeds from dividends revenue		144 675	156 402
Bonds revenue		14 355	14 719
Financial assets at fair value through other comprehensive income		-	(20 987)
Investment properties		-	27 558
Gain from sale lands		-	28 322
<b>Net cash from investing activities</b>		<b>189 109</b>	<b>228 178</b>
<b>Financing activities</b>			
Shareholders deposits		(472 451)	(6 263)
<b>Net cash used in financing activities</b>		<b>(472 451)</b>	<b>(6 263)</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>		<b>(426 493)</b>	<b>422 699</b>
Cash and cash equivalents at 1 January	11	1 093 454	670 755
<b>Cash and cash equivalents at 31 December</b>	11	<b>666 961</b>	<b>1 093 454</b>

The accompanying notes from 1 to 25 are an integral part of these consolidated financial statements and should be read with them.

**1) General**

- Petra Travel and Tourism was registered at the Ministry of Industry and Trade as a Jordanian public shareholding company under No. (283) on 14 June 1995. The company's share capital was JD 15 000 000, The General Assembly decided, in its extraordinary meeting held on 25 June 2005, to change the name of the company to become Real Estate and Investments Portfolio Company.
- The Group's General Assembly in its extraordinary meeting held on 12 August 2012 approved to decrease the Company's capital by JD 5 000 000 to become JD 10 000 000, resolved to write off the accumulated losses.
- The Group's General Assembly in its ordinary meeting held on 8 February 2017 approved to distribute 35% of capital, equivalent to JD 3 500 000, as cash dividends, and the company General Assembly in its extraordinary meeting held on 8 February 2017 approved to decrease the capital by JD 4 000 000 to become JD 6 000 000, since it exceeds the needs of the Company, the company finalized all legal procedures.
- The Board of Directors decided, in its meeting held on June 9, 2022, to increase the capital of the Arkan for Investment and Building Management by an amount of 1 271 548 JD, to become 1 281 548 JD, through the capitalization of the current credit account of the parent company (Real Estate and Investment Portfolio Group).
- The Board of Directors decided, in its meeting held on June 9, 2022, to increase the capital of the subsidiary Al Marakez for Real Estate Development by an amount of 669 465 JD, to become 679 465 JD, through the capitalization of the current credit account of the parent company (Real Estate and Investment Portfolio Group).
- The Board of Directors decided, in its meeting held on June 9, 2022, to increase the capital of the subsidiary Rabouat Abdoun for Lands Development by an amount of 1 603 815 JD, to become 1 613 815 JD, through the capitalization of the current credit account of the parent company (Real Estate and Investment Portfolio Group).
- The Group's main activities are to acquire and sell of properties, land development, construction of commercial and residential buildings, and other related activities, in addition to investing in shares, bonds and securities.
- The accompanying consolidated financial statements was approved by the Board of Directors in its meeting 8 February 2024

**2) Changes In Accounting Policies**

The accounting policies applied by the Company in these financial statements for the year ended December 31, 2023, are the same as those applied by the Company in its financial statements for the year ended December 31, 2022, except for the following new International Financial Reporting Standards or amendments that become effective on an annual reporting period beginning on January 1, 2023:

- IFRS 17 Insurance Contracts, including amendments Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information. (Effective starting from January 1, 2023).
- Definition of Accounting Estimates – Amendments to IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. (Effective starting from January 1, 2023).
- Disclosure Initiative: Accounting Policies – Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements. (Effective starting from January 1, 2023).
- Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction – Amendments to IAS 12. (Effective starting from January 1, 2023).
- The application of these new standards and amended standards did not have a significant effect on the Company's financial statements.

### 3) Significant Accounting Policies

#### **Basis of preparation of the financial statement**

- The accompanying consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards issued by the International Accounting Standards Board (IASB) and their related interpretations issued by IASB.
- The consolidated financial statements are prepared using the historical cost principle.
- The consolidated financial statements are presented in Jordanian Dinars, which is the functional currency of the Group.
- The accounting policies adopted for the current year are consistent with those applied in the year ended 31 December 2020 except for what is stated in note (24) to the financial statements.

#### **Principles of consolidation**

- The consolidated financial statements comprise of the financial statements of the Company and its subsidiaries where the Company has the power to govern the financial and operating policies of the subsidiaries to obtain benefits from their activities. The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the Company using consistent accounting policies. All balances, transactions, income, and expenses between the Company and its subsidiaries are eliminated.
- Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continue to be consolidated until the date that such control ceases.
- The results of operations of the subsidiaries are consolidated in the income statements from the acquisition date, which is the date on which control over subsidiaries is transferred to the Company. The results of operation of the disposed subsidiaries are consolidated in the income statement to the disposal date, which is the date on which the Company loses control over the subsidiaries
- The following subsidiaries have been consolidated:

	<u>Share capital</u> <u>JD</u>	<u>Ownership</u> <u>percentage</u>
Arkan for Investment and Building Management	1 281 548	%100
Al Marakez for Real Estate Development	679 465	%100
Rabouat Abdoun for Lands Development	1 613 815	%100
Rbou'e Ein al Basha for Real Estate Development	10 000	%100

#### **Segment reporting**

- Business segments represent distinguishable components of the Group that are engaged in providing products or services which are subject to risks and rewards that are different from those of other segments and are measured based on the reports sent to the chief operating decision maker.
- Geographical segments are associated to products and services provided within a particular economic environment, which are subject to risks and rewards that are different from those of other economic environments.

#### **Property, plant and equipment**

- Property and equipment are stated at cost net of accumulated depreciation and any impairment loss in its value, moreover Property and Equipment (except for land) are depreciated according to the straight- line method over the estimated useful lives when ready for use of these assets using the following annual rates.

	<u>%</u>
Computers	20
Furniture	9 - 20
Equipment's	15

- When the carrying amount of property and equipment exceeds their recoverable value, assets are written down and impairment loss is recorded in the consolidated statement of comprehensive income.
- The useful lives of property and equipment are reviewed at the end of each year, in case the expected useful life is different from what was determined before the change in estimate is recorded in the following years being a change in estimates.
- Property and equipment are derecognized when disposed or when there is no expected future benefit from their use.

#### **Investment properties**

- Investment properties are stated at cost net of accumulated depreciation and any impairment in their value and are disclosed in their fair value. Furthermore, these Investments are depreciated based on their useful lives at an annual rate of 2%. Any Impairment In their value is taken to the consolidated statement of Income and comprehensive Income, while operating revenues and expenses relating to this investment are recognized in the consolidated statement of Income and comprehensive Income.
- If the fair value of the Investments for which an Impairment provision has been taken in the previous periods increases, the previously recorded are recovered impairment losses at no more than their cost.

#### **Financial assets at fair value through other comprehensive Income**

These financial assets represent the investments in equity instruments held for the long term. These financial assets are recognized at fair value plus transaction costs at purchase date and are subsequently measured at fair value in the consolidated statement of comprehensive income and within owner's equity including the changes in fair value resulting from translation of non-monetary Assets stated in foreign currency. Gain or loss from the sale of these investments or part of them should be recognized in the consolidated statement of comprehensive income and within owner's equity and the balance of the revaluation reserve for these assets should be transferred directly to the retained Earnings not to the consolidated statement of income

#### **Financial assets at amortized cost**

- Represents financial assets that the group management intends to hold in order to collect the contractual cash flows, which consist of payments of principal and interest on the existing debt stock.
- These assets are recognized upon purchase at cost plus acquisition expenses, the premium / discount is amortized using the effective interest method, net of any provision resulting from the impairment of the asset value resulting in the non-recoverability of the asset or part of the asset, and any impairments is credited to its value in the consolidated financial statement of the comprehensive income. These assets are measured at amortized cost at the date of consolidated financial statements.
- The impairment of the financial asset at amortized cost is estimated through preparation of a study based on the historical experience of credit loss, taking into account the future factors od debtors and the economic environment.
- The impairment is recorded as a provision for expected credit loss in the consolidated statement of comprehensive income and any reversal are recorded in the subsequent year as a result of the previous impairment of the financial assets in the consolidated statement of comprehensive income. If any of these assets are sold before their due date, the profits or loss are recorded in the consolidated statement of comprehensive income.

#### **Accounts receivable**

- Accounts receivable are stated at net realizable value after deducting a expected credit loss Provision.
- A expected credit loss Provision is booked when there is objective evidence that the Group will not be able to recover whole or part of the due amounts at the end of the year. When the Group collects previously written-off debts, it recognizes the collected amounts in other revenues in the consolidated statement of income and comprehensive Income. Furthermore, revenue and commission from doubtful debts are suspended and recognized as revenue upon collection.
- Moreover, debts are written-off when they become uncollectible or are derecognized

#### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash on, and balances at banks and deposits at banks maturing within three months, less bank overdrafts and restricted balances.

### **Impairment in Financial Assets**

The bank reviews the value of financial assets on the date of the consolidated statement of financial Position in order to determine if there are any indications of impairment in their value individually or in the form of a portfolio, in case such indications exist the recoverable value is estimated so as to determine the impairment loss.

Impairment is determined as follows:

- The impairment in the financial assets recorded at amortized cost is determined on the basis of the present value of the expected cash flows discounted at the original interest rate.
- The impairment in the financial assets at cost is determined by the difference between book value and the present value of the expected future cash flows discounted ineffective market price on any other similar financial assets.
- Impairment is recorded in the consolidated statement of income as does any surplus that occurs in subsequent years that is due to a previous impairment of the financial assets in the consolidated statement of income.

### **Recognition of Financial Assets Date**

Purchases and sales of financial assets are recognized on the trading date (which is the date on which the group commits itself to purchase or sell the asset).

### **Fair value**

- Fair value represents the closing market price (Assets Purchasing / Liabilities Selling) of financial assets and derivatives on the date of the consolidated financial statements.
- In case declared market, prices do not exist active trading of some financial assets and derivatives is not Available or the market is inactive fair value is estimated by one of several methods including the following: Comparison with the fair value of another financial asset with similar terms and conditions.
- Analysis of the present value of expected future cash flows for similar instruments.
- Adoption of the option pricing models.
- Evaluation of long-term assets and liabilities that bear no interest through discounting cash flows and amortizing premium / discount using the effective interest rate method within interest revenue /Expense in the consolidated statement of income.
- The valuation methods aim to provide a fair value reflecting the market's expectations taking into Consideration the market expected risks and expected benefits when the value of the financial assets.
- When the financial assets fair value can't be reliably measured, they are stated at cost less any impairment.

### **Offsetting**

Financial assets and financial liabilities are offset, the net amount is presented in the consolidated statement of financial position only when there is a legal right to offset the recognized amounts, and the group intends to either settle them on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

### **Provisions**

Provisions are recognized when the group has an obligation as of the date of the consolidated financial statements as a result of past events, the obligation is likely to be settled, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

### **Related parties**

Transactions with related parties represent transfer of resources, services, or obligations between related parties. Terms and conditions relating to related party transactions are approved by management

### **Revenue recognition and expenses realization**

- Revenues are recognized upon rendering services and issuance of invoice.
- Dividends are recognized when the shareholders' right to receive payment is established.
- Rental income is recognized on a straight-line basis over the lease term as other income.
- Other revenues are recognized on an accrual basis.
- Expenses are recognized on an accrual basis.

**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 DECEMBER 2023**

**Trade payables and Accruals**

Trade payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Trade payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less. If not, they are presented as non-current liabilities.

**Income Taxes and national contribution**

- Income tax expenses represent current and deferred taxes for the year.
- Income tax expense is measured based on taxable income. Taxable income differs from income reported in the consolidated financial statements, as the latter includes non-taxable revenue, tax expenses not deductible in the current year but deductible in subsequent years, accumulated losses approved by tax authorities and items not accepted for tax purposes or subject to tax.
- Taxes are calculated based on the enacted tax rates according to the prevailing laws, regulations and instructions of The Hashemite Kingdom of Jordan.
- Deferred taxes are Taxes expected to be incurred or recovered as a result of temporary timing differences between the value of the assets and liabilities in the consolidated financial statements and their respective tax basis. Deferred taxes are calculated based on the liability method, and according to the rates expected to be enacted when it is anticipated that the liability will be settled or when tax assets are recognized.

**Accounting estimates**

Preparation of the consolidated financial statements and the application of the accounting policies requires the management to perform assessments and assumptions that affect the amounts of financial assets, financial liabilities, and fair value reserve and to disclose contingent liabilities. Moreover, these assessments and assumptions affect revenues, expenses, provisions, and changes in the fair value shown in the consolidated statement of comprehensive income and owners' equity. In particular, this requires the Group's management to issue significant judgments and assumptions to assess future cash flow amounts and their timing. Moreover, the said assessments are necessarily based on assumptions and factors with varying degrees of consideration and uncertainty. In addition, actual results may differ from assessments due to the changes resulting from the conditions and circumstances of those assessments in the future.

**4) Property, plant and equipment**

	<b>Computers</b>	<b>Furniture</b>	<b>Equipment's</b>	<b>Total</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
<b>Cost</b>				
31 December 2022	12 054	8 950	4 036	25 040
<b>31 December 2023</b>	<b>12 054</b>	<b>8 950</b>	<b>4 036</b>	<b>25 040</b>
<b>Accumulated depreciation</b>				
31 December 2022	12 013	8 898	4 036	24 947
Depreciation	40	52	-	92
<b>31 December 2023</b>	<b>12 053</b>	<b>8 950</b>	<b>4 036</b>	<b>25 039</b>
<b>Book value</b>				
31 December 2022	41	52	-	93
<b>31 December 2023</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023**

**5) Investment properties**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Lands **	4 274 215	4 274 215
Building	834 464	834 464
	<b>5 108 679</b>	<b>5 108 679</b>
Accumulated depreciation *	(341 770)	(326 456)
	<b>4 766 909</b>	<b>4 782 223</b>

\*\*The details of land as follows:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Beginning balance	4 274 215	4 301 773
Disposal	-	(27 558)
<b>Ending balance</b>	<b>4 274 215</b>	<b>4 274 215</b>

\*The details of accumulated depreciation as follows:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Beginning balance	326 456	311 142
Depreciation	15 314	15 314
<b>Ending balance</b>	<b>341 770</b>	<b>326 456</b>

The fair value of the investment properties as evaluated by two real estate experts' valuation equivalents an amount of JD 8 817 359 as of 31 December 2023 (2022: JD 8 690 100).

\*\*The land of AL- Madinah No. 93, with an area of 11,176 Dunham's, was sold during the third quarter, at a value of 55 880 JD.

**6) Financial assets at fair value through other comprehensive income**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Quoted financial assets	<b>1 627 997</b>	<b>1 578 879</b>

**7) Financial assets at amortized cost**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
KINGDOM OF JORDAN BONDS*	<b>250 364</b>	<b>250 364</b>

\* This item represents bonds in KINGDOM OF JORDAN with a cost value of 1.005 USD Dollar (JD 0.7135) per bond with a nominal value1 Dollar (0.71JD) at 350 000 bond as of 31 December 2023, within an annal interest rate of 5.85% paid every six months. These bonds mature on7 July 2030.

REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023

8) Other debit balances

	<u>2023</u> <u>JD</u>	<u>2022</u> <u>JD</u>
Accrued interest -Bonds	6 986	7 168
Interest receivable - deposit	3 861	3 299
Income tax deposits	10 297	8 231
Refundable deposits	4 370	4 370
prepayments	2 975	2 975
other	3 502	256
Prepaid expenses	724	761
	<u><b>32 715</b></u>	<u><b>27 060</b></u>

9) Financial assets at fair value through comprehensive income

	<u>2023</u> <u>JD</u>	<u>2022</u> <u>JD</u>
Quoted financial assets	<u><b>301 359</b></u>	<u><b>373 915</b></u>

10) Accounts receivable

	<u>2023</u> <u>JD</u>	<u>2022</u> <u>JD</u>
Tenant receivables	110 269	116 890
Expected credit loss provision	(95 491)	(95 491)
	<u><b>14 778</b></u>	<u><b>21 399</b></u>

The group can adopt the policy of dealing with creditworthy parties in addition to obtaining sufficient guarantees (where appropriate) to mitigate the financial losses resulted from the inability to settle their obligations. The group books a provision against uncollected debts of a period exceeding 365 days in case there are no settlement movement.

The aging of these receivables is as follows:

	<u>2023</u> <u>JD</u>	<u>2022</u> <u>JD</u>
Less than 90 days	15 954	22 575
91-180 Day	-	-
181-270 Day	-	-
271-365 Day	-	-
More than 365 Days	94 315	94 315
	<u><b>110 269</b></u>	<u><b>116 890</b></u>

11) Cash and cash equivalents

	<u>2023</u> <u>JD</u>	<u>2022</u> <u>JD</u>
Deposits account *	600 000	500 000
Current account	66 798	593 454
Visa	73	-
Cash	90	-
	<u><b>666 961</b></u>	<u><b>1 093 454</b></u>

\* The monthly rate of return on the deposit account amounting 600 000 JD is 6% , 6.25%.

## **12) Equity**

### **Share capital**

The authorized and paid-in capital of the Company is JD 6,000,000 divided into 6,000,000 shares at JD 1 per share.

### **Share premium**

This amount 36 465 JD represents the difference between the par value of the shares issued and their issue price at the date of issuance.

### **Statutory reserve**

Statutory reserve is allocated according to the Jordanian Companies Law by deducting 10% of the annual net profit until the reserve equals 25% of the Company's subscribed capital. However, the Company may, with the approval of the General Assembly, continue to deduct this annual ratio until this reserve equals the subscribed capital of the Company in full. Such reserve is not available for dividends distribution. The General Authority may, after depletion the other reserves, decide at an extraordinary meeting to resolve the accumulated losses from the amounts collected in the Statutory reserve account, provided that they are rebuilt in accordance with the provisions of the Law.

## **13) Income tax and national contribution**

### **Real Estate and Investments Portfolio**

- No Income Tax provision has been calculated for the year 2023 due to there is no taxable income.
- The income tax rate in Jordan is 20% + 1% national contribution tax.
- The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2022 and 2021, on 25 July 2023, 29 August 2022.
- The tax return for the year 2020 has been submitted, however, the returns has not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.
- The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year end 2019 and 2018 according to the sampling system on 1 June 2020 and 29 August 2019.
- The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2017.

### **Arkan for investment and building management**

- The Income Tax was calculated for the year 2023 accordance with Jordanian Income Tax Law No. (38) Of 2018.
- The income tax rate in Jordan is 20% + 1% national contribution tax.
- The tax return for the 2021 and 2022 has been submitted, however, the returns has not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.
- The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2020.

### **Al Marakez for Real Estate Development**

- No Income Tax provision has been calculated for the year 2023 due to there is no taxable income.
- The income tax rate in Jordan is 20% + 1% national contribution tax.
- The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2022 and 2021, on 25 July 2023, 29 August 2022.
- The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2020.

### **Rabout Abdoun For Lands Development**

- No Income Tax provision has been provided for the year ended 31 December 2023 due to there is no taxable income.
- The income tax rate in Jordan is 20% + 1% national contribution tax.
- The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2022 and 2021, on 25 July 2023, 29 August 2022.
- The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2020.

**Rbou'e Ein Al Basha for Real Estate Development**

- No income tax provision has been calculated for the year 2023 due to there is no taxable income.
- The income tax rate in Jordan is 20% + 1% national contribution tax.
- The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2022 and 2021, on 25 July 2023, 29 Augst 2022.
- The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2020.
- The movement on the Income Tax provision and national contribution was as follows:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Beginning balance	70 956	32 903
Income tax and national contribution for the year	3 578	71 567
Income tax paid	(66 927)	(33 514)
<b>Ending balance</b>	<b>7 607</b>	<b>70 956</b>

- The following is a summary of the reconciliation between accounting profit and tax profit:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Accounting profit	20 765	405 520
Non-tax-deductible expense	104 780	52 584
shares dividends cost	(144 675)	(156 402)
shares dividends	36 168	39 100
<b>Taxable profit</b>	<b>17 038</b>	<b>340 802</b>
<b>income tax and national contribution</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>

**14) Other operating revenue, Net**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Rent revenues	47 338	50 734
<b>Operation expenses</b>		
Depreciation	15 314	15 314
Licenses and fees	19 122	15 917
Salaries and wages	4 920	3 925
Electricity and water	873	672
Maintenance	676	876
Insurance	550	550
Other	191	112
<b>Total operation expenses</b>	<b>41 646</b>	<b>37 366</b>
	<b>5 692</b>	<b>13 368</b>

REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
31 DECEMBER 2023

15) Administrative expenses

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	JD	JD
Professional fees	12 848	11 348
Licenses and fees	12 895	24 487
Management fees	11 600	11 600
Salaries and wages	7 874	7 615
Other	1 200	1 371
General Assembly's meetings expenses	630	600
Maintenance	940	1 135
Depreciation	92	237
Stationary	887	343
Postage, telecommunication and internet	328	352
Bank fees	534	245
Board of Director's transportation allowances	25 200	23 100
Advertising	170	-
	<u><b>75 198</b></u>	<u><b>82 433</b></u>

16) (loss) Profit Financial assets at fair value through profit and loss

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	JD	JD
Change in fair value of financial assets at fair value	(66 612)	(44 105)
(loss) Profit from sale of financial assets at fair value	(32 226)	297 083
	<u><b>(98 838)</b></u>	<u><b>252 978</b></u>

17) Dividends revenues

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	JD	JD
Dividends revenue	<u><b>144 675</b></u>	<u><b>156 402</b></u>

18) Basic and diluted profit earnings per share

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	JD	JD
profit for the year	17 187	333 953
Weighted average number of outstanding shares	6 000 000	6 000 000
	<u><b>0.003 JD</b></u>	<u><b>0.056 JD</b></u>

**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**31 DECEMBER 2023**

**19) Fair value levels**

The Group uses the following hierarchy for determining and disclosing the fair value of financial instruments by valuation technique:

**Level 1**

Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities.

**Level 2**

Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable.

**Level 3**

Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.

	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Total</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
<b>2022</b>				
Financial assets at fair value	1 952 794	-	-	<b>1 952 794</b>
<b>2023</b>				
Financial assets at fair value	1 929 356	-	-	<b>1 929 356</b>

**20) Related parties' transactions**

Related parties represent major shareholders, directors and key management personnel of the Group, and entities controlled or significantly influenced by such parties. Pricing policies and terms of these transactions are approved by the Group's management. Balances with related parties included in the consolidated financial statements are as follows:

	<b>Nature of the</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>relationship</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
<b>Related from income of comprehensive income</b>			
National Portfolio Securities Group	Management fees	11 600	11 600

**21) Risk management**

**Credit Risk**

Credit risk relates to the other party's inability to meet its contractual obligations leading to the incurrence of losses by the Group. Moreover, the Group adopts a policy of dealing with creditworthy parties in order to mitigate the financial losses arising from the Group's default on its liabilities.

**Liquidity Risk**

- Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset.
- The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group reputation.

**22) Fair Value of Financial Instruments**

- Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities.
- Financial assets consist of cash and cash equivalents, account receivables, financial assets at amortization cost, financial assets at fair value through profit and loss, financial assets at fair value through other comprehensive income and other debit balances. Financial liabilities consist of account payable, unearned revenue, shareholders deposits, other credit balances, and provision for income tax.
- The fair values of financial instruments are not materially different from their carrying values.

**23) Capital Management**

- The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.
- The Group manages its capital structure and makes adjustments to it in light of changes in business conditions. No changes were made in the objectives, policies or processes during the years ended 31 December 2022, and 2023.
- Capital comprises share capital, share premium, Statutory reserve, Fair value reserve and retained earnings, and is measured at JD 7 332 211 as at 31 December 2023 (2022: JD 7 745 906).

**24) Standards issued but not yet effective**

A number of new or amended standards that are required to be applied for annual periods beginning after January 1, 2023, and that are available for early adoption in annual period beginning on January 1, 2023; however, the Company has not early adopted the new or amended standards in preparing these financial statements.

- Non-current Liabilities with Covenants- Amendments to IAS 1 and Classification of Liabilities as Current or Non-current – Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements. (Effective starting from January 1, 2024).
- Lease Liability in a Sale and Leaseback – Amendments to IFRS 16. (Effective starting from January 1, 2024).
- Supplier Finance Arrangements – Amendments to IAS 7 AND IFRS 7. (Effective starting from January 1, 2024).
- Lack of Exchangeability – Amendments to IAS 21. (Effective starting from January 1, 2025).
- Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 Consolidated Financial Statements and IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures. (To be determined – Early adoption is permitted).

**25) Comparative Figures**

Some of 2022 balances were reclassified to correspond with 2023 presentation, reclassifications have no effect on the profit and equity for the year ended at 2022.