

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



2025



جلالة الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم

التقرير السنوي الثلاثون 2025

مجلس الادارة

رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت امين البليسي

نائب رئيس مجلس الادارة

محمد جعفر ناجي الشامي

الاعضاء

" شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية "

مهند محمد عبدالمهدي خليفة

"شركة المنجد للسياحة والسفر "

منجد منير رضا سختيان

جورج اميل ابراهيم حداد

كمال غريب عبدالرحيم البكري

" شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية "

سحر محمد بهجت البليسي

أمين سر المجلس

حسن محمد موسى

مدقق الحسابات

المجموعة المهنية العربية

المستشار القانوني

مكتب المحامي علام الاحمد

كلمة رئيس مجلس الادارة

مساهمي شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة

حضرات السادة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

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

السادة المساهمون الكرام،،

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

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

السادة الحضور الكرام،،

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

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

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

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

السادة المساهمون المحترمون،،

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

وفي الختام،

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

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البليسي

تقرير مجلس الادارة

يسر مجلس إدارة شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم لكم التقرير السنوي الثلاثون والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية 2025 ، وذلك عملاً بأحكام المادتين 169 و 171 من قانون الشركات المعدل رقم 22 لسنة 1997 كما نورد لكم البيانات اللازمة تطبيقاً لأحكام المادة 4 من تعليمات الإفصاح رقم (12/ف) من قانون الأوراق المالية رقم 76 لسنة 2002 :

أولاً: نشاط الشركة :

- أ. استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات والمساهمة والتأسيس في الشركات ، وفي الاستثمار بالأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها واستصلاحها واعدادها لإقامة المشاريع التجارية والصناعية والإسكانية والزراعية والسياحية ، وتأجيرها أو استئجارها وبيعها ورهنها، وكذلك استيراد وتصدير وبيع المواد الإنشائية الأساسية المتعلقة بمشاريعها .
- ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:
- يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع عصام العجلوني - الشميساني - عمان ، حيث يبلغ عدد الموظفين فيها واحد ولا يوجد أية فروع أخرى للشركة، داخل المملكة أو خارجها.
- ج. حجم الاستثمار الرأسمالي في الشركة خلال عام 2025 (0) دينار ، حيث تقوم الشركة بإستغلال رأس المال بحيازتها للوصول او للموارد الاخرى التي تكون لازمة لتحقيق غاية الشركة واهدافها .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة :

- أ. شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني ذات المسؤولية المحدودة:
- ب. طبيعة ومجال عمل الشركة: يبلغ رأس مالها 1,281,548 دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في المبنى الذي تملكه الشركة والمكون من خمسة طوابق في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد ، ويتمثل النشاط الرئيسي للشركة بعملية تأجير المكاتب التجارية ، حيث يبلغ عدد الموظفين فيها واحد ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م ، ولا يوجد اية فروع اخرى لها.
- أ. شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي ذات المسؤولية المحدودة
- ب. طبيعة ومجال عمل الشركة: يبلغ رأس مالها 1,613,815 دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان- الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد ، ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات حيث تمتلك 10 قطعة ارض حوض 40/جحرة الشمالي من أراضي عمان وبمساحة اجمالية مقدارها 8.468 دونم ، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م ، ولا يوجد اية فروع اخرى لها.
- أ. شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية ذات المسؤولية المحدودة
- ب. طبيعة ومجال عمل الشركة: يبلغ رأس مالها 10,000 دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان- الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م ، ولا تمتلك الشركة حالياً أية اراضي او عقارات ، ولا يوجد اية فروع اخرى لها.
- أ. شركة المراكز للتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة
- ب. طبيعة ومجال عمل الشركة: يبلغ رأس مالها 679,465 دينار وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد، ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات

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

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

رقم القطعة	رقم الحوض	المساحة	الموقع
1102	40/جخرة الشمالي	966 م2	أراضي عمان
92	4/الاميركاني	11,136 م2	اراضي شرق عمان
94	4/الاميركاني	10,160 م2	اراضي شرق عمان
95	4/الاميركاني	10,160 م2	اراضي شرق عمان
96	4/الاميركاني	10,160 م2	اراضي شرق عمان
97	4/الاميركاني	10,160 م2	اراضي شرق عمان
98	4/الاميركاني	10,160 م2	اراضي شرق عمان
175	2/حوض الكراجات	6,986 م2	أراضي العقبة

ثالثاً:

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

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1954/11/29 .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال 1976.

الخبرات العملية :

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

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

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1956/5/23 .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال 1979 .

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية .

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

جورج إميل ابراهيم حداد (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1945/11/16 .

الجنسية : أردنية .

المؤهلات العلمية : بكالوريوس هندسة ميكانيكية 1970.

الخبرات العملية :

- الرئيس والمالك للشركة المركزية للتجارة والمركبات.
- مدير عام شركة اسماعيل البلبيسي وشركاه من تاريخ 1972-1998 .
- القنصل الفخري لجمهورية سنغافوره .

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

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1954/1/1 .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية: بكالوريوس هندسة كهربائية 1977 .

الخبرات العملية :

- عمل لدى الخطوط الجوية الملكية الاردنية كمهندس طيران تشبيهي 1977 .
- عمل لدى الشركة المتحدة للتجارة، مساعد المدير العام لشؤون الالكترونيات لغاية 1979.
- مدير العمليات لدى الشركة المتحدة - بريطانيا 1979-1986 .
- نائب رئيس مجلس الادارة لشركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية.
- المدير التنفيذي للشركة العربية للتجارة والاستشارات - منذ عام 1988 .
- المدير التنفيذي لعدة شركات اعلامية .
- المدير التنفيذي لمجموعة شركات العربية .
- المدير التنفيذي لشركات طاقة متجددة.

السيدة سحر محمد البلبيسي شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية (عضو مجلس الإدارة) :

من 2024/7/28 .

تاريخ التمثيل : 2024/7/28 .

تاريخ الميلاد : 1982/1/17

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس احياء 2004 - Tufts University

ماجستير بيولوجيا الانجاب 2005 - Imperial College .

الخبرات العملية :

- وحدة الاخصاب - مستشفى فرح من 2004 - 2010

- ادارة كنذا للعناية بالجسم من 2011 - 2017 .

- مدير عام شركة تان الاردنية للاستيراد والتصدير - 2019 .

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

تاريخ العضوية : 2023/3/12

تاريخ الميلاد : 1947/12/5

الجنسية : اردنية .

المؤهلات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال 1970 جامعة هيوستن .

الخبرات العملية :

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

كمال غريب البكري (عضو مجلس ادارة):

تاريخ العضوية : 2023/3/12 .

تاريخ الميلاد : 1967/6/7

الجنسية : اردني .

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

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

بكالوريوس في القانون من الجامعة الاردنية عام 1991.

الخبرات العملية :

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

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

• المدير العام: شاغر .

• رئيس قسم الحسابات : شاغر .

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

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

خامساً: الوضع التنافسي للشركة :

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

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

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

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

- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة أو غيرها .
- ب. وصف لأي براءات اختراع او حقوق امتياز تم الحصول عليها من قبل الشركة .
- لا يوجد اي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

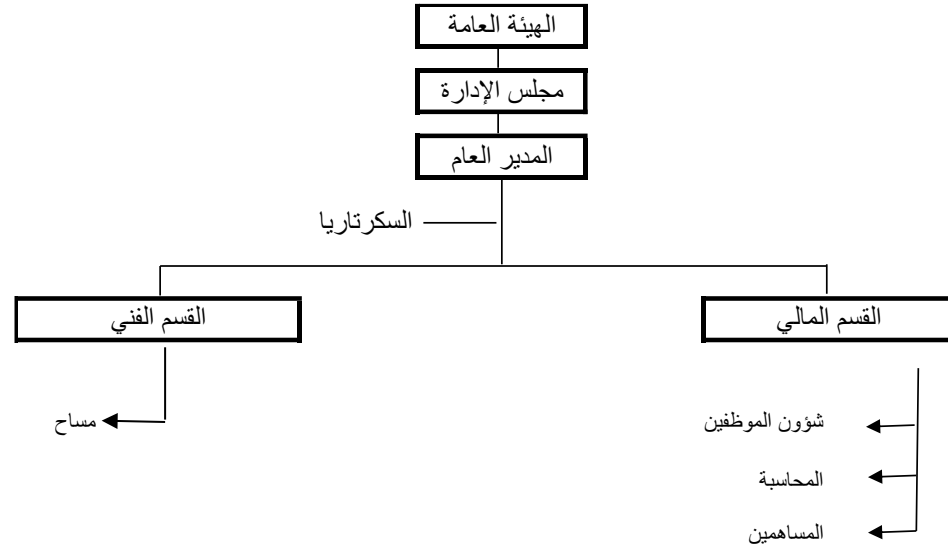
- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

ب. تطبيق الشركة لمعايير الجودة الدولية .

- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

تاسعاً:

أ. الهيكل التنظيمي للشركة :



ب . عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم كما يلي:

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

ج. برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

البيان	2021	2022	2023	2024	2025
صافي حقوق المساهمين	7,347,075	7,745,906	7,332,211	7,460,301	9,104,967
أرباح (خسائر) الفترة	165,256	333,953	17,187	134,850	378,174
أرباح موزعة %	0	0	%8	0	0
سعر إغلاق السهم	0.73	0.69	0.64	0.62	1.30

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

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

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

- أي توسعات أو مشروعات جديدة :
- دراسة فرص تطوير مشاريع جديدة تلبي حاجات السوق المحلي .
- الخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة على الأقل :
- زيادة الربح التشغيلي للشركة خلال عام 2026 .
- العمل على تسويق الاستثمارات العقارية .
- العمل على تسويق وتأجير المساحات غير المؤجرة في شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني مما سينعكس إيجاباً على نتائج أعمال الشركة .

ج. توقعات مجلس الإدارة لنتائج أعمال الشركة :

- من المتوقع أن تحقق الشركة إيرادات نتيجة ذلك من خلال زيادة الربح التشغيلي .

سادس عشر: مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة .

بلغت أتعاب التدقيق المدفوعة عن السنة المالية 2025/12/31 مبلغاً وقدره 5,000 دينار بالإضافة لضريبة المبيعات وذلك عن شركة المحفظة العقارية الاستثمارية والشركات التابعة لها.

سابع عشر: أ. عدد الاوراق المالية المملوكة من اعضاء مجلس الدارة واقربائهم:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2025 .

- لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2025.

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

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

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

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

واحد وعشرون :

أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة .

- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .

ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي .

- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

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

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

تقرير الحوكمة

الالتزام بتعليمات الحوكمة

مقدمة

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

أ. اسماء اعضاء مجلس الادارة :

اسم العضو	الصفة	الحالة	الحضور
محمد بهجت امين البليسي	رئيس	غير مستقل	تنفيذي
محمد جعفر الشامي	عضو	مستقل	غير تنفيذي
شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
سحر محمد بهجت البليسي	ممثل عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	ممثل عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
كمال غريب البكري	عضو	مستقل	غير تنفيذي
شركة المنجد للسياحة والسفر	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
منجد منير سحتيان	ممثل عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
جورج اميل حداد	عضو	مستقل	غير تنفيذي

تم عقد سبعة اجتماعات لمجلس ادارة الشركة خلال السنة المالية 2025 ويكون في كل جلسة جدول اعمال محدد يتم توثيق قرارات مجلس الادارة ضمن محاضر رسمية ي تولى امين السر اعدادها .

ب. الادارة التنفيذية

المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها

الاسم	المنصب التنفيذي
محمد بهجت البليبي	رئيس مجلس الادارة

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

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

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

د . اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة .

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

هـ. لجان مجلس الادارة :

1. لجنة الحوكمة :

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2025 للجنة الحوكمة.

2. لجنة ادارة المخاطر:

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2025 للجنة ادارة المخاطر .

3. لجنة التدقيق:

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

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

4. لجنة الترشيحات والمكافآت

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2025 للجنة الترشيحات والمكافآت.

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

رئيس مجلس الادارة



محمد بهجت البلبيسي



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة للمحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهم معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة 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 ٢٠٢٥، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

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

أمور التدقيق الهامة

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

استثمارات عقارية

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

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

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

معلومات أخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، آخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهريّة حتى وإن وجدت.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، وقد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهريّة الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

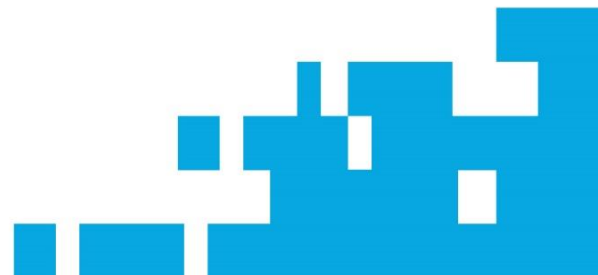
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

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

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

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

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



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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

المجموعة المهنية العربية

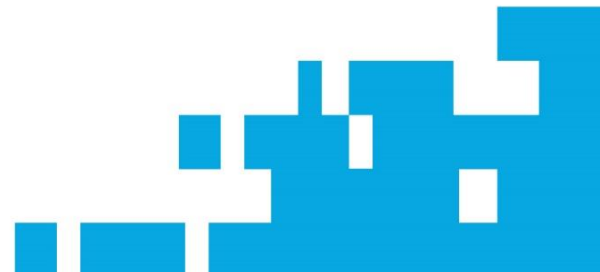
لتدقيق الحسابات

نسليم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٣٠ آذار ٢٠٢٦



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

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

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

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

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

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

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

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

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

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

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	
دينار	دينار		
١٣٧,٤٣٤	٤٥٣,٤٦٥		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات
١٥,٤٨٢	١٥,٦٠٢	٤,٥	استهلاكات
(١١٨,٠٤٢)	(٢٨٢,٦١٧)	١٦	أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة (متحققة)
-	(١,٠١٦)		أرباح بيع موجودات مالية (غير متحققة)
(٣١,٣٥٢)	(٢٧,٦٨٥)		إيرادات فوائد بنكية
(٤٩,٢٦٩)	(٨٢,٤٤٨)		إيرادات توزيعات أسهم موجودات مالية مدرجة
-	(٧,٣٣٦)		إيرادات أخرى
(١٤,٥٣٧)	(١٤,٥٣٧)		إيرادات سندات
-	(١٥٦,٠٣٥)		أرباح بيع أراضي
			التغير في الموجودات والمطلوبات
٦٧٧	٤٢٥		أرصدة مدينة أخرى
٣٦,٦٨٠	١٧٨,٧٩٨		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(١١,٧٥٤)	١٦,٥٣٣		ذمم مدينة
(٢,٦٦٦)	(١٢٣)	١٣	مخصص ضريبة دخل
(٦٢٥)	(٦,١٣٨)		إيرادات إيجار غير متحققة
(١,١٢٥)	(٤٢٧)		ذمم دائنة
١٨٠	٣٤,٨٥٦		أرصدة دائنة أخرى
(٣٨,٩١٧)	١٢١,٣١٧		صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
-	٢٨٢,٦١٧		إيرادات أرباح بيع موجودات مالية
٣١,٣٥٢	٢٧,٦٨٥		إيرادات فوائد بنكية مقبوضة
٤٩,٢٦٩	٨٢,٤٤٨		إيرادات توزيعات أسهم
١٤,٥٣٧	١٤,٥٣٧		إيرادات سندات
١,٣٤٥	(٩٠,٠٥٣)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
-	٣٢٠,٣٩٦		المتحصل من بيع استثمارات عقارية
(١,٧٨٢)	(٢٠,٢٢٢)		شراء استثمارات عقارية
-	٧,٣٣٦		إيرادات أخرى
٩٤,٧٢١	٦٢٤,٧٤٤		صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٧,٢٦٧)	(٤,٢٤١)		أمانات مساهمين
(٧,٢٦٧)	(٤,٢٤١)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
٤٨,٥٣٧	٧٤١,٨٢٠		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٦٦٦,٩٦١	٧١٥,٤٩٨	١١	النقد وما في حكمه بداية السنة
٧١٥,٤٩٨	١,٤٥٧,٣١٨	١١	النقد وما في حكمه نهاية السنة

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

(١) عام

- ✓ تأسست شركة البتراء للنقل السياحي بتاريخ ١٤ حزيران ١٩٩٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٢٨٣) برأسمال قدره ١٥,٠٠٠,٠٠٠ مليون دينار، وقد جرت خلال السنوات اللاحقة عدة قرارات:
- قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٥ حزيران ٢٠٠٥ تغيير اسم الشركة ليصبح شركة المحفظة العقارية الاستثمارية.
 - قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١٢ آب ٢٠١٢ تخفيض رأسمال الشركة بمبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار ليصبح ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار من خلال إطفاء الخسائر المتراكمة.
 - قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧ توزيع ما نسبته ٣٥٪ من رأس المال نقداً على المساهمين ما يعادل ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار، وتخفيض رأس المال بمبلغ ٤,٠٠٠,٠٠٠ دينار نقداً للمساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح ٦,٠٠٠,٠٠٠ دينار وقد تم استكمال الإجراءات لدى وزارة الصناعة والتجارة ومراقبة الشركات بتاريخ ١٠ نيسان ٢٠١٧.
 - قرر مجلس إدارة المجموعة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٩ حزيران ٢٠٢٢ زيادة رأس مال الشركة التابعة شركة المراكز للتطوير العقاري بمبلغ ١,٢٧١,٥٤٨ دينار ليصبح ١,٢٨١,٥٤٨ دينار من خلال رسملة حساب الجاري الدائن للشركة الام (شركة المحفظة العقارية الاستثمارية).
 - قرر مجلس إدارة المجموعة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٩ حزيران ٢٠٢٢ زيادة رأس مال الشركة التابعة شركة المراكز للتطوير العقاري 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 عبدون 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 والمنتجات السياحية والاستثمار في الأراضي والعقارات بالإضافة إلى استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات والأوراق المالية.
- ✓ تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠٢٦ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) التغيرات في السياسات المحاسبية

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

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

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

(٣) أهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

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

أسس توحيد القوائم المالية

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

نسبة الملكية	رأس المال دينار
٪١٠٠	١,٢٨١,٥٤٨
٪١٠٠	٦٧٩,٤٦٥
٪١٠٠	١,٦١٣,٨١٥
٪١٠٠	١٠,٠٠٠

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني
شركة المراكز للتطوير العقاري
شركة ربوة عبود لتطوير الأراضي
شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

معلومات القطاعات

- قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى، والتي تقيد 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، وتطفأ العلاوة / الخصم باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، قيداً على أو لحساب الفائدة، وينزل أية مخصصات ناتجة عن التدني في قيمتها يؤدي إلى عدم إمكانية استرداد الأصل أو جزء منه، ويتم قيد أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.
- يتم تحديد مبلغ التدني في قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة بإعداد دراسة تستند إلى الخبرة التاريخية للخسارة الائتمانية مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.
- يتم تسجيل التدني كمخصص خسائر ائتمانية متوقعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة كما يتم تسجيل أي وفر في السنة اللاحقة نتيجة التدني السابق في الموجودات المالية في قائمة الدخل الشامل الموحدة.
- في حال بيع أي من هذه الموجودات قبل تاريخ استحقاقها، يتم تسجيل الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

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

نمذمة مدينة

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

النقد وما في حكمه

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

التدني في قيمة الموجودات المالية

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

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

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

التقاص

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

مخصصات

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

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

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

الجهات ذات العلاقة

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

النظم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

ضريبة الدخل والمساهمة العامة

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

استخدام التقديرات

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

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

٤) ممتلكات ومعدات				
المجموع دينار	أجهزة كهربائية دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	الكلفة
٢٦,٨٢٢	٤,٠٣٦	١٠,٣٥٠	١٢,٤٣٦	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
-	-	-	-	إضافات
٢٦,٨٢٢	٤,٠٣٦	١٠,٣٥٠	١٢,٤٣٦	٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٢٥,٢٠٦	٤,٠٣٦	٩,٠٧٢	١٢,٠٩٨	الاستهلاك المتراكم
٢٨٧	-	٢١٠	٧٧	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٢٥,٤٩٣	٤,٠٣٦	٩,٢٨٢	١٢,١٧٥	استهلاك السنة
				٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
١,٦١٦	-	١,٢٧٨	٣٣٨	القيمة الدفترية
١,٣٢٩	-	١,٠٦٨	٢٦١	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
				٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

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

*فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

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

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

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

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

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

(٧) موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٤	٢٠٢٥
دينار	دينار
٢٥٠,٣٦٤	٢٥٠,٣٦٤

سندات المملكة الأردنية الهاشمية*

*يتضمن سندات باسم KINGDOM OF JORDAN بقيمة فعلية ١.٠٠٥ دولار امريكي (٠.٧١٣٥ دينار) وبقيمة اسمية دولار، (٠.٧١٠٠ دينار) للسند الواحد وبعدد ٣٥٠,٠٠٠ سند كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وتحمل فائدة سنوية ٥.٨٥% تدفع كل ستة أشهر، تستحق السندات بتاريخ ٧ تموز ٢٠٣٠.

(٨) أرصدة مدينة أخرى

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

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

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
دينار	دينار
٣٨٢,٧٢١	٢٠٤,٩٣٩

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

(١٠) ذمم مدينة

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

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

ان تفاصيل اعمار الذمم هي كما يلي:

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

(١١) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

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

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

١٢ حقوق الملكية

رأس المال

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

علاوة الإصدار

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

احتياطي إجباري

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

١٣ مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

شركة المحفظة العقارية الاستثمارية

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

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني

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

شركة المراكز للتطوير العقاري

- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.
- تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢٤ ولتم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ هذه القوائم المالية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢١، ٢٠٢٢، ٢٠٢٣ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات على التوالي وفق نظام العينات.
- تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

شركة ربوة عبود لتطوير الأراضي

- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وفقا لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨ وتعليماته.
- تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢٤ ولم تقدم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ هذه القوائم المالية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢١، ٢٠٢٢، ٢٠٢٣ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات وفق نظام العينات.
- تم 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 ٢٠٢٥ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.
- تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة ٢٠٢٤ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ هذه القوائم المالية.
- قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة ٢٠٢١، ٢٠٢٢، ٢٠٢٣ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنوات على التوالي وفق نظام العينات.
- تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
دينار	دينار
٧,٦٠٧	٧,٥٢٥
٢,٥٨٤	٧٥,٢٩١
(٢,٦٦٦)	(١٢٣)
٧,٥٢٥	٨٢,٦٩٣

رصيد بداية السنة
ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة
ضريبة دخل مدفوعة خلال السنة
رصيد نهاية السنة

(١٤) مصاريف إيرادات تشغيلية، بالصافي

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

(١٥) مصاريف إدارية

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

(١٦) إرباح موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة

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

(١٧) إيرادات توزيعات اسهم موجودات مالية مدرجة

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

١٨ الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

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

١٩ مستويات القيمة العادلة

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة استناداً إلى طريقة التقييم، حيث يتم تعريف المستويات المختلفة على النحو التالي:

- **المستوى ١:** الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لأصول أو التزامات متطابقة في أسواق نشطة.
- **المستوى ٢:** معلومات عن السعر المعلن المتضمن في المستوى ١ والذي يتم رصده للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).
- **المستوى ٣:** معلومات عن الأصل أو الالتزام لا تستند إلى تلك المرصودة من السوق (معلومات غير ظاهرة).

المستوى ١ دينار	المستوى ٢ دينار	المستوى ٣ دينار	الإجمالي دينار
٢,٠٠٢,٦١٣	-	-	٢,٠٠٢,٦١٣
٣,١٨١,٣٧٦			٣,١٨١,٣٧٦

٢٠٢٤
موجودات مالية بالقيمة العادلة

٢٠٢٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة

٢٠ معاملات مع جهات ذات علاقة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	طبيعة التعامل	معاملات من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية
دينار ١١,٦٠٠	دينار 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 وذمم عقود الإيجار.

مخاطر السيولة

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

(٢٢) القيمة العادلة للأدوات المالية

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

(٢٣) إدارة رأس المال

- يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.
- تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.
- إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجباري واحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٩,١٠٤,٩٦٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ مقابل ٧,٤٦٠,٣٠١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٢٥) أرقام المقارنة

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



**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2025**

REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONTENTS

	Page
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	10-22

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 2025, 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 2025, 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 48% 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.



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING



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 2025, 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
30 March 2026

Nasim Shahin
License No. 812



REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
31 DECEMBER 2025

		2025	2024
	Notes	JD	JD
Assets			
Non - current assets			
Property, plant and equipment	4	1,329	1,616
Investment properties	5	4,616,465	4,751,594
Financial assets at fair value through other comprehensive income	6	2,976,437	1,619,892
Financial assets at amortization cost	7	250,364	250,364
Total Non - Current Assets		7,844,595	6,623,466
Current Assets			
Other debit balances	8	31,611	32,038
Financial assets at fair value through comprehensive income	9	204,939	382,721
Accounts receivable	10	9,999	26,532
Cash and cash equivalents	11	1,457,318	715,498
Total Current Assets		1,703,867	1,156,789
Total Assets		9,548,462	7,780,255
Equity and Liabilities			
Equity	12		
Share capital		6,000,000	6,000,000
Share premium		36,465	36,465
Statutory reserve		875,547	829,407
Fair value reserve		1,296,428	29,936
Retained earnings		896,527	564,493
Total Equity		9,104,967	7,460,301
Liabilities			
Current Liabilities			
Provision for income tax and national contribution	13	82,693	7,525
Other credit balances		35,527	673
Shareholders deposits		285,165	289,406
Unearned rent revenue		12,562	18,700
Accounts payable		27,548	3,650
Total Current Liabilities		443,495	319,954
Total Equity and Liabilities		9,548,462	7,780,255

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 2025

	Notes	2025 JD	2024 JD
Interest revenue		27,685	31,352
(Expenses)operating revenue, net	14	(4,345)	3,500
Administrative expenses	15	(113,864)	(79,266)
Profit (Loss) from financial assets at fair value	16	283,633	118,042
Dividends revenue listed financial assets	17	82,448	49,269
Other revenue		7,336	-
Bonds revenue		14,537	14,537
Profits from land sales		156,035	-
Profit before income tax		453,465	137,434
Income tax and national contribution provision	13	(75,291)	(2,584)
Profit for the year		378,174	134,850
Other comprehensive income items			
Change in fair value of financial assets at fair value		1,266,492	(6,760)
Total profit and other comprehensive income		1,644,666	128,090
Basic and diluted profit earnings per share	18	0.063JD	0.022 JD

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 2025

	Share capital JD	Share premium JD	Statutory reserve JD	Fair value reserve JD	Retained earnings JD	Total JD
31 December 2023	6,000,000	36,465	812,665	33,761	449,320	7,332,211
Profit for the year	-	-	-	-	134,850	134,850
Transfer from fair value reserve	-	-	-	2,935	(2,935)	-
Transfer	-	-	16,742	-	(16,742)	-
Change in fair value of financial assets at fair value	-	-	-	(6,760)	-	(6,760)
31 December 2024	6,000,000	36,465	829,407	29,936	564,493	7,460,301
Profit for the year	-	-	-	-	378,174	378,174
Transfer	-	-	-	-	-	-
Converted from fair value reserve	-	-	46,140	-	(46,140)	-
Change in fair value of financial assets at fair value	-	-	-	1,266,492	-	1,266,492
31 December 2025	6,000,000	36,465	875,547	1,296,428	896,527	9,104,967

Pursuant to the instructions of the regulatory authorities, the fair value reserve may not be utilized, including capitalization, distribution, offsetting of losses, or any other form of use, except to the extent that it is actually realized through sale transactions. Additionally, any debit balance is excluded from distributable profits, in accordance with the instructions of the Securities Commission.

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 2025

	Notes	2025 JD	2024 JD
Operating activities			
Profit before income tax		453,465	137,434
Adjustments for:			
Depreciation	4,5	15,602	15,482
Realized Profit from financial assets at fair value	16	(282,617)	(118,042)
Unrealized Gains on Financial Assets		(1,016)	-
Interest revenue		(27,685)	(31,352)
Dividends revenue listed financial assets		(82,448)	(49,269)
Other revenue		(7,336)	-
Bonds revenue		(14,537)	(14,537)
Gain from sale land		(156,035)	-
Changes in operating assets and liabilities			
Other debit balances		425	677
Financial assets at fair value through comprehensive income		178,798	36,680
Accounts receivable		16,533	(11,754)
income tax paid	13	(123)	(2,666)
Unearned revenue		(6,138)	(625)
Accounts payable		(427)	(1,125)
Other credit balances		34,856	180
Net cash from (used in) operating activities		121,317	(38,917)
Investing activities			
Gain on Sale of Financial Assets		282,617	-
Proceeds from interest revenue		27,685	31,352
Proceeds from dividends revenue		82,448	49,269
Bonds revenue		14,537	14,537
Financial assets at fair value through other comprehensive income		(90,053)	1,345
Proceeds from sale Investment Properties		320,396	-
Purchase of Investment Properties		(20,222)	(1,782)
Other revenue		7,336	-
Net cash from investing activities		624,744	94,721
Financing activities			
Shareholders deposits		(4,241)	(7,267)
Net cash used in Financing activities		(4,241)	(7,267)
Net change in cash and cash equivalents		741,820	48,537
Cash and cash equivalents at 1 January	11	715,498	666,961
Cash and cash equivalents at 31 December	11	1,457,318	715,498

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 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 on 10 April 2017.
- 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 were approved by the Board of Directors in its meeting on 30 March 2026 and are subject to the approval of the General Assembly of Shareholders.

2) Changes In Accounting Policies

The accounting policies applied by the Company in these financial statements for the year ended December 31, 2025, are the same as those applied by the Company in its financial statements for the year ended December 31, 2024, except for the following new International Financial Reporting Standards or amendments that become effective on an annual reporting period beginning on January 1, 2025:

Lack of exchangeability - Amendments to IAS 21

- For annual reporting periods beginning on or after 1 January 2025, Lack of Exchangeability - Amendments to IAS 21 the Effects of Changes in Foreign Exchange Rates specifies how an entity should assess whether a currency is exchangeable and how it should determine a spot exchange rate when exchangeability is lacking.
- The amendments also require disclosure of information that enables users of its financial statements to understand how the currency not being exchangeable into the other currency affects, or is expected to affect, the entity's financial performance, financial position, and cash flows.
- The amendments had no impact 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 Jordanian Dinar is the presentation currency of the consolidated financial statements, and it represents the Group's functional currency.

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:

	Share capital JD	Ownership percentage
Arkan for Investment and Building Management	1,281,548	%100
Al Marakez for Real Estate Development	679,465	%100
Raboutat 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.

	%
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 of 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.

Financial Assets Measured at Fair Value Through Profit or Loss (FVPL)

- These are financial assets acquired by the Group primarily for the purpose of selling in the near term and generating profits from short-term market price fluctuations or trading margins.
- Financial assets at FVPL are initially recognized at fair value upon acquisition, with transaction costs expensed to the consolidated statement of profit or loss at the time of purchase. Subsequently, they are remeasured at fair value, and changes in fair value are recognized in the consolidated statement of profit or loss, including fair value changes arising from foreign exchange differences on non-monetary assets denominated in foreign currencies. Upon disposal of these assets, in whole or in part, any resulting gains or losses are recognized in the consolidated statement of profit or loss.
- Dividends and interest income earned are recognized in the consolidated statement of profit or loss.
- Financial assets may not be reclassified into or out of this category except in the circumstances specified under International Financial Reporting Standards (IFRS).

Accounts receivable

- Accounts receivable is stated at net realizable value after deducting a expected credit loss Provision.
- An 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.

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 require 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

	Computers JD	Furniture JD	Equipment's JD	Total JD
Cost				
31 December 2024	12,436	10,350	4,036	26,822
Addition	-	-	-	-
31 December 2025	12,436	10,350	4,036	26,822
Accumulated depreciation				
31 December 2024	12,098	9,072	4,036	25,206
Depreciation	77	210	-	287
31 December 2025	12,175	9,282	4,036	25,493
Book value				
31 December 2024	338	1,278	-	1,616
31 December 2025	261	1,068	-	1,329

5) Investment properties

	2025 JD	2024 JD
Lands	4,134,179	4,274,215
Building	854,686	834,464
	4,988,865	5,108,679
Accumulated depreciation *	(372,400)	(357,085)
	4,616,465	4,751,594

*The details of accumulated depreciation as follows:

	2025 JD	2024 JD
Beginning balance	357,085	341,770
Depreciation	15,315	15,315
Ending balance	372,400	357,085

The fair value of the investment properties as evaluated by two real estate experts' valuation equivalents an amount of JD 8,126,528 as of 31 December 2025 (2024: JD 8,434,978).

6) Financial assets at fair value through other comprehensive income

	2025 JD	2024 JD
Quoted financial assets	2,976,437	1,619,892

REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025

7) Financial assets at amortized cost

	2025	2024
	JD	JD
KINGDOM OF JORDAN BONDS*	250,364	250,364

* 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 (0.7100JD) at 350 000 bond as of 31 December 2025, within an annual interest rate of 5.85% paid every six months. These bonds mature on7 July 2030.

8) Other debit balances

	2025	2024
	JD	JD
Accrued interest -Bonds	6,986	6,986
Interest receivable - deposit	2,589	2,795
Income tax deposits	14,876	12,566
Refundable deposits	2,841	5,841
Prepayments	2,975	2,975
Other	548	81
Prepaid expenses	796	794
	31,611	32,038

9) Financial assets at fair value through comprehensive income

	2025	2024
	JD	JD
Quoted financial assets	204,939	382,721

10) Accounts receivable

	2025	2024
	JD	JD
Tenant receivables	105,490	122,023
Expected credit loss provision	(95,491)	(95,491)
	9,999	26,532

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:

	2025	2024
	JD	JD
Less than 90 days	11,175	27,708
91-180 Day	-	-
181-270 Day	-	-
271-365 Day	-	-
More than 365 Days	94,315	94,315
	105,490	122,023

11) Cash and cash equivalents

	2025 JD	2024 JD
Deposits account *	500,000	500,000
Current account	957,038	215,320
Cash	280	178
	1,457,318	715,498

* The monthly rate of return on the deposit account amounting 500,000 JD with a monthly entitlement of % 5.50, it is due every three months

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

- income tax provision has been calculated for the year ended 31 December 2025 accordance with Jordanian Income Tax Law No. (38) Of 2018.
- The income tax rate is 20% + 1% national contribution tax.
- The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2024, 2023, 2022, 2021 according to the sampling system.
- The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2020.

Arkan for investment and building management

- The Income Tax was calculated for the year 2025 accordance with Jordanian Income Tax Law No. (38) Of 2018.
- The income tax rate in Jordan is 20% + 1% national contribution tax.
- The company submitted its self-assessment return to the Income and Sales Tax Department for the fiscal years ended 2024, and the returns for these years were accepted under the sampling system.
- The company submitted its self-assessment return to the Income and Sales Tax Department for the fiscal years ended 2022, 2021 and 2023, and the Department had not reviewed the company's accounting records up to the date of preparation of these financial statements.
- The company's tax status has been settled up to the year ended 31 December 2020.

Al Marakez for Real Estate Development

- No provision for income tax has been calculated for the company's business results for the year ended 31 December 2025, due to the absence of taxable income.
- The income tax rate in Jordan is 20% + 1% national contribution tax.
- The company submitted its self-assessment return to the Income and Sales Tax Department for the fiscal years ended 2024 and 2023, and the returns for these years were accepted under the sampling system.
- The company submitted its self-assessment return to the Income and Sales Tax Department for the fiscal years ended 2022 and 2021, and the Department had not reviewed the company's accounting records up to the date of preparation of these 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.

Rabouat Abdoun For Lands Development

- The Income Tax was calculated for the year 2025 accordance with Jordanian Income Tax Law No. (38) Of 2018.
- The income tax rate in Jordan is 20% + 1% national contribution tax.
- The company submitted its self-assessment return to the Income and Sales Tax Department for the fiscal year ended 2024, and the Department had not reviewed the company's accounting records up to the date of these financial statements.
- The company submitted its self-assessment returns to the Income and Sales Tax Department for the fiscal years ended 2021, 2022, and 2023, and the tax returns for these years were accepted under the sampling system.
- The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2020.

Rabiou Ain Al-Basha for Real Estate Development

- No income tax provision has been calculated for the year 2025 due to there is no taxable income.
- The income tax rate in Jordan is 20% + 1% national contribution tax.
- The company submitted its self-assessment return to the Income and Sales Tax Department for the fiscal year ended 2024, and the Department had not reviewed the company's accounting records up to the date of these financial statements.
- The company submitted its self-assessment returns to the Income and Sales Tax Department for the fiscal years ended 2021, 2022, and 2023, and the tax returns for these years were accepted under the sampling system.
- 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:

	2025	2024
	JD	JD
Beginning balance	7,525	7,607
Income tax and national contribution for the year	75,291	2,584
Income tax paid	(123)	(2,666)
Ending balance	82,693	7,525

REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2025

14) (Expenses) operating revenue, net

	2025 JD	2024 JD
Rent revenues	38,220	46,255
Operation expenses		
Depreciation	15,315	15,315
Licenses and fees	19,613	20,214
Salaries and wages	4,994	4,613
Electricity and water	855	1,162
Maintenance	1,074	695
Insurance	553	550
Other	161	206
Total operation expenses	42,565	42,755
	(4,345)	3,500

15) Administrative expenses

	2025 JD	2024 JD
Professional fees	13,108	12,848
Licenses and fees	16,118	12,505
Management fees	11,600	11,600
Board of Directors' Remuneration	35,000	-
Salaries and wages	8,227	7,738
Other	1,436	1,260
General Assembly's meetings expenses	610	610
Maintenance	1,019	944
Depreciation	287	167
Stationary	366	363
Postage, telecommunication and internet	451	319
Bank fees	442	479
Board of Director's transportation allowances	25,200	25,200
Legal fees	-	5,233
	113,864	79,266

16) Profit (loss) From Financial assets at fair value

	2025 JD	2024 JD
Change in fair value of financial assets at fair value	1,016	74,398
Profit (loss) from sale of financial assets at fair value	282,617	43,644
	283,633	118,042

17) Dividends revenues listed financial assets

	2025 JD	2024 JD
Dividends revenue	82,448	49,269

18) Basic and diluted profit earnings per share

	2025 JD	2024 JD
profit for the year	378,174	134,850
Weighted average number of outstanding shares	6,000,000	6,000,000
	0.063 JD	0.022 JD

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.

	Level 1 JD	Level 2 JD	Level 3 JD	Total JD
2024				
Financial assets at fair value	2,002,613	-	-	2,002,613
2025				
Financial assets at fair value	3,181,376	-	-	3,181,376

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:

	Nature of the relationship	2025 JD	2024 JD
Related from income of comprehensive income			
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 2024, and 2025.
- Capital comprises share capital, share premium, Statutory reserve, Fair value reserve and retained earnings, and is measured at JD 9,104,967 as at 31 December 2025 (2024: JD 7,460,301).

24) Standards issued but not yet effective

The standards and interpretations that are issued but not yet effective, up to the date of issuance of the Company's financial statements are disclosed below. The Company intends to adopt these standards, if applicable, when they become effective.

In May 2024, the IASB issued Amendments to IFRS 9 and IFRS 7, Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments (the Amendments). The Amendments include:

- A clarification that a financial liability is derecognised on the 'settlement date' and introduce an accounting policy choice (if specific conditions are met) to derecognise financial liabilities settled using an electronic payment system before the settlement date.
- Additional guidance on how the contractual cash flows for financial assets with environmental, social and corporate governance (ESG) and similar features should be assessed.
- Clarifications on what constitute 'non-recourse features' and what are the characteristics of contractually linked instruments.
- The introduction of disclosures for financial instruments with contingent features and additional disclosure requirements for equity instruments classified at fair value through other comprehensive income (OCI).
- The Amendments are effective for annual periods starting on or after 1 January 2026. Early adoption is permitted, with an option to early adopt the amendments for classification of financial assets and related disclosures only.
- The amendments are not expected to have a material impact on the Company's financial statements.

Contracts Referencing Nature-dependent Electricity Amendments to IFRS 9 and IFRS 7

- In December 2024, the IASB issued amendments to IFRS 9 and IFRS 7 to address the accounting and disclosure requirements for contracts referencing nature-dependent electricity, such as wind, solar, and hydro power.
- These amendments aim to provide clearer guidance on the classification, measurement, and recognition of these contracts, which are inherently variable due to their dependence on natural conditions.
- The changes seek to improve the consistency and comparability of financial statements by clarifying whether such contracts should be treated as financial instruments or executory contracts and how they should be measured.
- Additionally, the amendments enhance disclosure requirements to provide greater transparency about the risks and financial impacts associated with these contracts, thereby offering users more relevant and reliable information.
- This initiative supports the global transition to renewable energy by addressing the unique accounting challenges posed by nature-dependent electricity contracts.
- The Amendments are effective for annual periods starting on or after 1 January 2026. Early adoption is permitted, but will need to be disclosed.
- The amendments are not expected to have a material impact on the Company's financial statements.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements

- In April 2024, the IASB issued IFRS 18, which replaces IAS 1 Presentation of Financial Statements. IFRS 18 introduces new requirements for presentation within the statement of profit or loss, including specified totals and subtotals. Furthermore, entities are required to classify all income and expenses within the statement of profit or loss into one of five categories: operating, investing, financing, income taxes and discontinued operations, whereof the first three are new.
- It also requires disclosure of newly defined management-defined performance measures, subtotals of income and expenses, and includes new requirements for aggregation and disaggregation of financial information based on the identified 'roles' of the primary financial statements (PFS) and the notes. In addition, narrow-scope amendments have been made to IAS 7 Statement of Cash Flows, which include changing the starting point for determining cash flows from operations under the indirect method, from 'profit or loss' to

- 'operating profit or loss' and removing the optionality around classification of cash flows from dividends and interest. In addition, there are consequential amendments to several other standards.
- IFRS 18, and the amendments to the other standards, is effective for reporting periods beginning on or after 1 January 2027, but earlier application is permitted and must be disclosed. IFRS 18 will apply retrospectively.
- This standard will result in new presentation of the income statement with some new required totals, in addition to the disclosure of management-defined performance measures.

IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures

- In May 2024, the IASB issued IFRS 19, which allows eligible entities to elect to apply its reduced disclosure requirements while still applying the recognition, measurement and presentation requirements in other IFRS accounting standards.
- To be eligible, at the end of the reporting period, an entity must be a subsidiary as defined in IFRS 10, cannot have public accountability and must have a parent (ultimate or intermediate) that prepares financial statements, available for public use, which comply with IFRS accounting standards.
- IFRS 19 will become effective for reporting periods beginning on or after 1 January 2027, with early application permitted.
- The amendments are not expected to have a material impact on the Company's financial statements.

Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency - Amendments to IAS 21

- In November 2025, the Board issued Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency - Amendments to IAS 21. The amendments require translation from a non-hyperinflationary functional currency into a hyperinflationary presentation currency at the closing rate.
- If an entity's functional currency is the currency of a non-hyperinflationary economy, but its presentation currency is the currency of a hyperinflationary economy, its results and financial position are translated into the presentation currency by translating all amounts (i.e., assets, liabilities, equity items, income and expenses) and all comparatives at the closing rate at the date of the most recent statement of financial position.
- An entity whose functional currency and presentation currency are the currency of a hyperinflationary economy, restates the comparative amounts of a foreign operation, whose functional currency is that of a non-hyperinflationary economy, by applying the general price index, in accordance with paragraph 34 of IAS 29, to the foreign operation's comparative figures.
- The amendments also introduce certain additional disclosure requirements.
- The amendments apply for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2027 and earlier application is permitted.


25) Comparative Figures

Some of 2024 balances were reclassified to correspond with 2025 presentation, reclassifications have no effect on the profit and equity for the year ended at 2024.


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

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

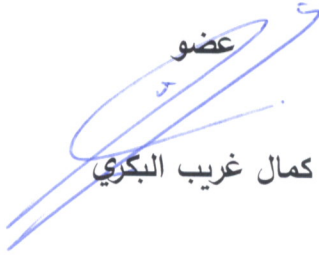
رئيس مجلس الادارة


محمد بهجت البليسي


نائب رئيس مجلس الادارة


محمد جعفر الشامي

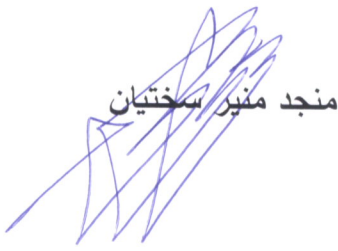
عضو


كمال غريب البكري

عضو


مهند محمد خليفة

عضو


منجد منير سخنيان

عضو



جورج اميل حداد

سحر محمد البليسي




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

رئيس مجلس الإدارة


محمد بهجت البليسي

عن/ رئيس قسم الحسابات


حسن محمد موسى