



التاريخ: 2018/3/21  
الإشادة: 2018/ع/54

To: Jordan Securities Commission

Amman Stock Exchange

Securities Depository Center

Subject: Audited Financial Statements for the fiscal year  
ended 2017/12/31 and the annual Report

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

السادة بورصة عمان المحترمين

السادة مركز ايداع الأوراق المالية المحترمين

الموضوع: البيانات المالية السنوية المدققة للسنة  
المنتهية في 2017/12/31 والتقرير السنوي

Attached the Audited Financial Statements of Real  
Estate & Investment Portfolio for the fiscal year  
ended 31/12/2017 and the 22<sup>nd</sup> Annual Report.

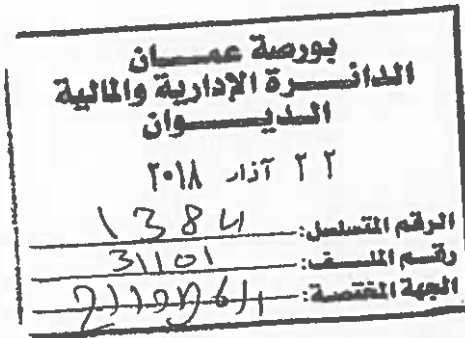
مرفق طيه نسخة من البيانات المالية المدققة لشركة  
المحفظة العقارية الإستثمارية عن السنة المالية المنتهية  
في 2017/12/31 والتقرير السنوي الثاني والعشرون.

Regards,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

Vice Chairman

Mohammad Ja'far Alshami



نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد جعفر الشامي





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

**2017**

**التقرير السنوي الثاني والعشرون**





حضرة صاحب الجلالة الملك سعود  
الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم



## مجلس الادارة

رئيس مجلس الادارة

نائب رئيس مجلس الادارة

« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية »

محمد بهجت امين البليسي

محمد جعفر ناجي الشامي

## الاعضاء

أمال خالد صبحي الحاج حسن

جورج اميل ابراهيم حداد

كمال غريب عبدالرحيم البكري

اعتباراً من ٢٠١٧/٣/٢١

« شركة المنجد الدولية للتجارة العامة »

منجد منير رضا سختيان

« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية »

مهند محمد عبد المهدي خليفة

اعتباراً من ٢٠١٧/٣/٢٢

أمين سر المجلس  
حسن محمد موسى

## كلمة رئيس مجلس الادارة

حضرات السادة المحترمين

مساھمي شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني ان ارحب بكم بإسمي وبالنيابة عن زملائي اعضاء مجلس الادارة في هذا اللقاء السنوي للهيئة العامة لشركتكم شركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، وذلك لنستعرض وياكم تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية ٢٠١٧ ، وذلك عملاً بأحكام المادتين ١٦٩ و ١٧١ من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ واستناداً للمادة ٢٢ لسنة ١٩٩٧ واستناداً للمادة ٢٢ من النظام الاساسي للشركة.

السادة المساهمين الكرام،

استمرت حالة التوتر السياسي والعسكري في المنطقة واستمرت التحديات التي يتعرض لها الاقتصاد الاردني، وعاد التضخم للواجهه بقوة مدفوعاً بارتفاع اسعار النفط واستمرار عجز الموازنة الذي يتوقع ان يصل الى ٢,٦٪ وارتفاع مستويات البطالة الى اكثر من ١٨,٥٪ ووصلت مديونية المملكة الى ما يزيد عن ٢٦ مليار دينار، ورافق ذلك ارتفاع مستويات الفائدة المصرفية بحيث زادت كلف الاقتراض مما يقلل من فرص الاستثمار ويشجع على الادخار في البنوك والحصول على عوائد مجزية خالية من المخاطر الأمر الذي يزيد من حالة الانكماش والركود الاقتصادي.

ولقد كان عام ٢٠١٧ عاماً صعباً على السوق العقاري في المملكة ، حيث تشير ارقام دائرة الاراضي والمساحة الى استمرار تراجع احجام التداول في سوق العقار بنسبة ١٤٪ مقارنة مع عام ٢٠١٦ الذي شهد تراجعاً نسبته ٧٪ عن العام الذي سبقه ، ولقد لوحظ بأن هناك تراجعاً واضحاً في اعداد الشقق المباعة مما زاد في حالة الركود وزيادة في اعداد الشقق المعروضة ، كما يلاحظ المساحات الكبيرة المعروضة للايجار او للبيع في ابنية المكاتب التجارية وعليه فأنا نتطلع إلى عودة النشاط والحركة العقارية على مستوى المملكة لتتابع تسويق وبيع بعض قطع الأراضي المعدة لذلك.

وفي ختام هذا اللقاء اكرر شكري وتقديري لكل من شارك وحضر هذا الاجتماع من مساهميننا الكرام ، شاكرين لكم ثقتكم ومؤازرتكم من اجل العمل على انجاح هذه الشركة وعلى امل ان يكون لقاءنا القادم مقروناً بنتائج افضل واطمئنان احسن لكم منا كل الاحترام والتقدير.

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 الثاني والعشرون والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية ٢٠١٧ ، وذلك عملاً بأحكام المادتين ١٦٩ و ١٧١ من قانون الشركات المعدل رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ كما نورد لكم البيانات اللازمة تطبيقاً لأحكام المادة ٤ من تعليمات الإفصاح رقم ١٢ الصادرة عن هيئة الأوراق المالية:

### 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 بناية ٣٣ شارع عصام العجلوني - الشميساني - عمان ، حيث يبلغ عدد الموظفين فيها اثنين ولا يوجد أية فروع أخرى للشركة، داخل المملكة أو خارجها.

ج. لا يوجد حجم استثمار رأسمالي في الشركة خلال عام ٢٠١٧.

### ثانياً: الشركات التابعة للشركة :

• شركة أركان للاستثمار وادارة المباني ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في المبنى الذي تمتلكه الشركة والمكون من أربعة طوابق في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد ، ولا يوجد اية فروع اخرى لها .

• شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد حيث تمتلك ١٢ قطعة ارض حوض ٤٠ /حجرة الشمالي من أراضي عمان وبمساحة اجمالية مقدارها ٩,٤٦٣ دونم ، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م.



• شركة ربوع عين الباشا لادارة المشاريع العقارية ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان- الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد ، 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 .

• شركة المراكز للتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠ دينار وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد، وتمتلك الشركة قطع الأراضي ( ٢٢١,٢٢٠,٢١٩ ) حوض ٣ زويزا الغربي ، ويبلغ إجمالي مساحتها ٣٠,١٤٤ دونم وكذلك القطع ( ٩١ - ٩٩ - ١٠٨ ) حوض ٤ الاميركاني / الماضونة من اراضي شرق عمان ويبلغ مساحتها ١٢٥,٦٠٢ دونم ، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م.

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

رقم القطعة	رقم الحوض	المساحة	الموقع
١١٠٢	٤٠ / جرة الشمالي	٢م ٩٦٦	أراضي عمان
٩٢	٤ / الاميركاني	١١,١٣٦	اراضي شرق عمان
٩٣	٤ / الاميركاني	١١,١٧٦	اراضي شرق عمان
٩٤	٤ / الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
٩٥	٤ / الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
٩٦	٤ / الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
٩٧	٤ / الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
٩٨	٤ / الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
١٧٥	٢ / حوض الكراجات	٢م ٦,٩٨٦	أراضي العقبة

## ثالثاً:

نبذة تعريفية عن اعضاء مجلس الادارة واشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية :

**محمد بهجت أمين البلبيسي ( رئيس مجلس الإدارة ) :**

تاريخ العضوية : ٢٠١٥/٠٢/٢٥ .

تاريخ الميلاد : ١٩٥٤/١١/٢٩ .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال ١٩٧٦ .

**الخبرات العملية :**

- موظف مبيعات في شركة الجرافات الأردنية (كاتربلر) ١٩٧٦-١٩٧٧ .
- عضو هيئة مديرين / مدير عام شركة فورم للأثاث ١٩٧٧-١٩٨٢ .
- رئيس هيئة مديرين / مدير عام الشركة العربية للاستثمارات المالية عام ١٩٨٢-١٩٨٦ .
- رئيس مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م .
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية م.ع.م .
- عضو مجلس إدارة شركة اساس للصناعات الخرسانية م.ع.م .
- عضو مجلس ادارة جمعية رجال الاعمال الاردنيين .
- نقيب شركات الخدمات المالية
- عضو مجلس إدارة شركة بورصة عمان.

**شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية (نائب رئيس مجلس الإدارة) :**

**ويمثلها السيد محمد جعفر ناجي الشامي**

تاريخ العضوية : ٢٠١٥/٠٢/٢٥ .

تاريخ الميلاد : ١٩٥٦/٥/٢٣ .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٧٩ .

**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 : ٢٠١٥/٠٢/٢٥ .

تاريخ الميلاد : ١٩٤٥/١١/١٦ .

الجنسية : أردنية .

المؤهلات العلمية : بكالوريوس هندسة ميكانيكية ١٩٧٠ .

**الخبرات العملية :**

- الرئيس والمالك للشركة المركزية للتجارة والمركبات.
- مدير عام شركة اسماعيل البلبيسي وشركاه من تاريخ ١٩٧٢-١٩٩٨ .
- عضو في النقابة العامة لوكلاء السيارات وتجار قطع السيارات ولوازمها .
- القنصل الفخري لجمهورية سنغافوره .

**شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية (عضو مجلس الإدارة)**

**ويمثلها السيد مهند محمد عبد المهدي خليفة**

تاريخ العضوية : ٢٠١٥/٠٢/٢٥ .

تاريخ التمثيل: ٢٠١٧/٣/٢٢ .

تاريخ الميلاد : ١٩٥٤/١/١ .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية: بكالوريوس هندسة كهربائية ١٩٧٧ .

**الخبرات العملية :**

- عمل لدى الخطوط الجوية الملكية الاردنية كمهندس طيران تشيبي ١٩٧٧ .
- عمل لدى الشركة المتحدة للتجارة، مساعد المدير العام لشؤون الالكترونيات لغاية ١٩٧٩ .
- مدير العمليات لدى الشركة المتحدة - بريطانيا ١٩٧٩-١٩٨٦ .
- نائب رئيس مجلس الادارة لشركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية.
- المدير التنفيذي للشركة العربية للتجارة والاستشارات - منذ عام ١٩٨٨ .
- المدير التنفيذي لعدة شركات اعلامية .

شركة المنجد الدولية للتجارة العامة ( عضو مجلس الإدارة )  
ويمثلها السيد منجد منير رضا سختيان

تاريخ العضوية : ٢٧/١٠/٢٠١٦ .

تاريخ الميلاد : ٥/١٢/١٩٤٧ .

الجنسية : اردنية .

المؤهلات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٧٠ جامعة هيوستن .  
الخبرات العملية :

- احد مؤسسي ورئيس مجلس ادارة الشركة المتحدة لصناعة الادوية .
- احد مؤسسي ورئيس مجلس ادارة شركة سختيان للالكترونيات .
- نائب رئيس مجلس ادارة واحد مالكي مجموعة منير سختيان الدولية .
- رئيس مجلس ادارة شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م
- رئيس مجلس ادارة شركة التأمين الوطنية م.ع.م
- عضو مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية م.ع.م
- عضو مجلس ادارة جمعية اصداقاء العقبة .
- عضو مجلس ادارة شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية

آمال خالد صبحي الحاج حسن ( عضو مجلس الإدارة ) :

تاريخ العضوية : ٢٥/٢/٢٠١٥ .

تاريخ الميلاد : ٣١/٧/١٩٥٦ .

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٧٨ .

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية .

كمال غريب البكري ( عضو مجلس ادارة ) :

تاريخ العضوية : ٢٠١٧/٣/٢١ .

تاريخ الميلاد : ١٩٦٧/٦/٧

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس حقوق - الجامعة الاردنية ١٩٩١ / ماجستير في إدارة البنوك

الدولية والتمويل - سالفورد - بريطانيا.

الخبرات العملية :

- المدير العام لبنك القاهرة عمان منذ ٢٠٠٨/١/١ .

- عضو مجلس ادارة شركة زارا للاستثمار م.ع.م.

- رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية للنقلات السياحية ( جت ) م.ع.م.

- عضو مجلس ادارة شركة التأمين الاردنية م.ع.م.

- نائب رئيس مجلس ادارة جمعية البنوك الاردنية.

- عضو مجلس ادارة مجلس المدفوعات الوطني.

- عضو مجلس إدارة الشركة الأردنية لإنظمة الدفع والتقاص.

- نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية لضمان القروض.

اسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا و نبذة تعريفية عن كل منهم :

- المدير العام: شاغر.

- رئيس قسم الحسابات : شاغر.

رابعاً: كبار المساهمين في شركة المحفظة العقارية الإستثمارية والذي يملكون ٥ %

فأكثر كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٧ ومقارنته بالعام ٢٠١٦ :

إسم المساهم	عدد الأسهم ٢٠١٦/١٢/٣١	النسبة %	عدد الأسهم ٢٠١٧/١٢/٣١	النسبة %
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية	٤,٢٥٠,٣٣٢	٤٢,٥٠	٢,٥٥٣,٢١٩	٤٢,٥٥
منجد منير رضا سحتيان	١,٣٣٧,٥١٧	١٣,٣٧	٨٠٢,٥١٠	١٣,٣٧
اياد محمد خليفه خليفه	٨٠٦,١٦٩	٨,٠٦	-	-

## خامساً: الوضع التنافسي للشركة :

استطاعت الشركة من خلال الموجودات العقارية والتي تتميز بمواقع قريبة من التجمعات السكنية والمدن من الحفاظ على ترتيبها التنافسي بين الشركات العقارية، وذلك فأن محفظة الشركة الاستثمارية تحفظ عائد معقول وهذا يعزز من مكانة الشركة وقوتها.

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً .

- لا تعتمد الشركة على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠٪ فأكثر من اجمالي المشتريات و/او المبيعات .

سابعاً: الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة.

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

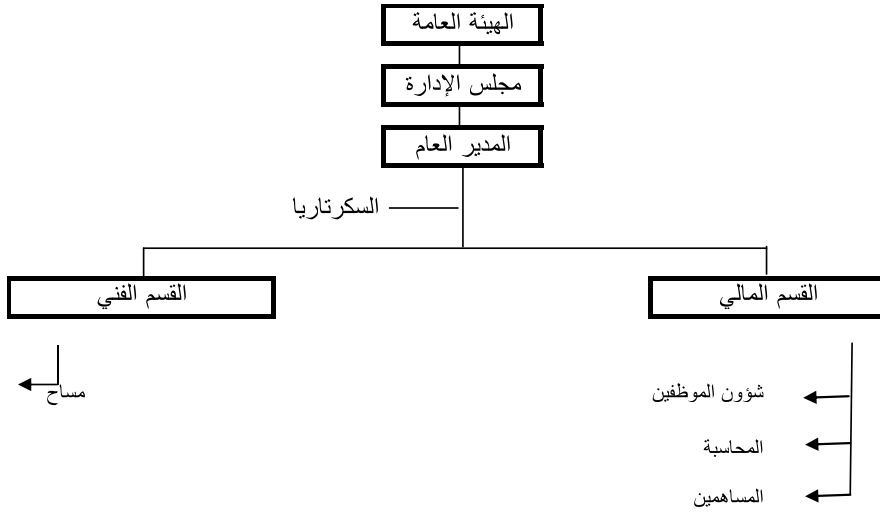
- لا يوجد اي براءات اختراع أو حقوق امتياز تم الحصول عليها من قبل الشركة.

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

- لا يوجد قرارات صادرة عن الحكومة أو منظمات دولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

- لا تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم وبرامج التدريب لهم.



ب . عدد العاملين في الشركة في نهاية ٢٠١٧ ما مجموعه ( ٢ ) و مؤهلاتهم العلمية كما يلي:

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
١	بكالوريوس
١	ما دون الثانوية
٢	المجموع

ج . برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

- لم تقم الشركة باجراء اي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية .

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

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

### حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٧

- باشرت الشركة بالسير بالاجراءات اللازمة لعملية فرز قطع الاراضي ذوات الارقام ٢١٩-٢٢٠-٢٢١ زويضا العربي من اراضي جنوب عمان وذلك من اجل تغيير صفة تنظيمها مما يسهل عملية تسويقها مستقبلاً.

ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٧ لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٧ ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للارباح اوالخسائر المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق

### المساهمين واسعار الاوراق المالية

٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٣	البيان
٧,٠٤١,٤٧٩	١٤,٤٠٧,٧٩٦	١٠,٤٥١,٧٤٦	١٠,٤٣٣,٧٨٦	٨,٧٦٢,٣١٥	صافي حقوق المساهمين
١٠١,٤٢٣	٣,٩٢٧,٦٩٣	٥٠,٧٣٨	١,٦٤١,٩٦٨	٣٧,٢٠٥	ارباح السنة
٣,٥٠٠,٠٠٠	٠	٠	٠	٠	ارباح موزعة
١,٠٦	١,٥٢	٠,٨٠	٠,٩٣	٠,٥٣	سعر اغلاق السهم

### رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية ٢٠١٧

٢٠١٧	٢٠١٦	البيان
١,١٧	١,٤٤	القيمة الدفترية للسهم
٠,٠١٤	٠,٣٩	الأرباح للسهم الواحد
٥,٤٨	٧,١٠	المطلوبات إلى حقوق المساهمين %
٧٤,٦	٩٧,٣	النقد للموجودات المتداولة %
١٩١,٦	٨٥١	النقد للمطلوبات المتداولة %
١,٣٦	٢٥,٥	العائد على الموجودات %
١,٤٤	٢٧,٢	العائد على حقوق المساهمين %



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

الخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة و توقعات مجلس الادارة لنتائج الاعمال .

- العمل على تسويق الاستثمارات العقارية وزيادة الربح التشغيلي للشركة.

سادس عشر: أتعاب التدقيق

- بلغت أتعاب التدقيق المدفوعة عن السنة المالية ٢٠١٧/١٢/٣١ مبلغا وقدره ٥,٠٠٠ دينار بالإضافة لضريبة المبيعات.

سابع عشر:

- عدد الأسهم المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة اقربائهم :

الرقم	مجلس الادارة	الجنسية	المنصب	عدد الاسهم	عدد الاسهم	الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم
١	السيد محمد بهجت البليسي	الاردنية	رئيس المجلس	٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٦/١٢/٣١	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية شركة التأمين الوطنية
	زوجة : أمال خالد الحاج حسن	الاردنية	عضو مجلس ادارة	٣٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	-
٢	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية		نائب رئيس المجلس	٢,٥٥٣,٢١٩	٤,٢٥٠,٣٣٢	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية
	ويمثلها السيد ( محمد جعفر ناجي الشامي )			-	-	-
	زوجة : هبه انور يحيى السماوي.			-	-	-
	ويمثلها السيد ( مهند محمد عبدالمهدي خليفه)	الاردنية	عضو مجلس ادارة	١١٥,٥٩٩	١٩٢,٦٦٦	-
	زوجة : سمر خالد صبحي الحاج حسن			١٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	-

-	١٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد جورج اميل ابراهيم حداد	٣
-	-	-	-	الاردنية	زوجة : شيرين ابراهيم سليم مسيس	
شركة التأمين الوطنية شركة اعمار	٢١,٦٤١ ١,٣٣٧,٥١٧	١٢,٩٨٤ ٨٠٢,٥١٠	عضو مجلس ادارة	الاردنية	شركة المنجد الدولية للتجارة العامة ويمثلها السيد منجد منير سختيان	٤
-	-	١٠,٠٠٠	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد كمال غريب البكري	٥

قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة في ٢٠١٧/٢/٨ تخفيض رأسمال الشركة بنسبة ٤٠٪ بحيث يصبح ٦ مليون دينار / سهم .

- ب - عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية أقربائهم :
- لا يمتلك اشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية او اقاربهم اسهم في الشركة.
- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة او من قبل اشخاص الادارة العليا واي من اقربائهم .

#### ثامن عشر:

- أ- المزايا و المكافآت والاجور التي يتمتع بها رئيس و أعضاء مجلس.
- يتقاضى اعضاء مجلس الادارة بدل تنقلات حسب نظام الانتقال المعمول به .
- ب . المزايا و المكافآت 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 ٢٠١٧ .

لا يوجد تبرعات او منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

عشرون: العقود أوالمشاريع أو الارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو رئيس

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

تم التعاقد مع شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية بمبلغ ١٠,٠٠٠ دينار مقابل استضافة

مكاتب الشركة في مبناها.

واحد وعشرون : مساهمة الشركة في حماية البيئة :

• لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي .

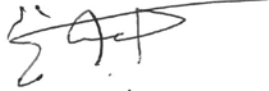
\* يقر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

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

\* نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2017 .

نائب رئيس مجلس الادارة

محمد جعفر الشامي



عضو

كمال غريب البكري



عضو

منجد منير سختيان



رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البليبي



رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البليبي



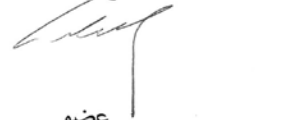
عضو

مهند محمد خليفة



عضو

جورج اميل حداد



عضو

أمال صبحي الحاج حسن



عن/ رئيس قسم الحسابات

حسن محمد موسى



\* يقر رئيس مجلس الاداره عن صحة المعلومات الوارده في تقرير الحوكمة

رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البليبي



## السادة المساهمين الكرام

وفي الختام إذ أتقدم منكم جميعا باسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة بعميق الشكر والتقدير لحضوركم الكريم ودعمكم لنا، ويتقدم مجلس الإدارة بالتوصيات التالية حسب ورودها في جدول الأعمال الذي أرسل إليكم:

- ١- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي عن السنة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١.
- ٢- مناقشة تقرير مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ .
- ٣- تلاوة تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ .
- ٤- مناقشة الميزانية العمومية الموحدة وحساب الأرباح والخسائر الموحد عن السنة المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ والمصادق عليها .
- ٥- ابراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الادارة عن اعمال الشركة للسنة المالية ٢٠١٧ بحدود احكام القانون.
- ٦- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية القادمة وتحديد اتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدھا.
- ٧- إقرار تعيين السيد كمال غريب البكري والسيد محمد جعفر الشامي في عضوية مجلس الإدارة أو انتخاب أي عضوين لملئ المركزين الشاغرين.
- ٨- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجھا على جدول الأعمال حسب أحكام المادة ١٧١ من قانون الشركات.

## الالتزام بتعليمات الحوكمة

### مقدمة

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

اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين والمستقلين خلال السنة وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي ومستقل او غير مستقل .

اسم العضو	الصفة	الحالة	الحضور
محمد بهجت أمين البليسي	رئيس	غير مستقل	تنفيذي
شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
محمد جعفر الشامي	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 الدولية للتجارة العامة	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
منجد منير سختيان	ممثل عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
جورج اميل حداد	عضو	مستقل	غير تنفيذي
آمال خالد صبحي الحاج حسن	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي

لا يوجد أعضاء مجلس ادارة مستقبليين خلال السنة المالية ٢٠١٧ .  
تم عقد سبعة اجتماعات لمجلس ادارة الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٧ .

ب- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها

الاسم	المنصب التنفيذي
محمد بهجت البليسي	رئيس مجلس الادارة

ت- جميع 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 البليسي	١- شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م. ٢- شركة اساس للصناعات الخرسانية م.ع.م. ٣- شركة التأمين الوطنية م.ع.م. ٤- شركة بورصة عمان.
محمد جعفر الشامي	١- شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م. ٢- الشركة المتصدرة للاعمال والمشاريع م.ع.م.
منجد منير سختيان	١- شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية م.ع.م. ٢- شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م.
آمال خالد الحاج حسن	١- شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م.
كمال غريب البكري	١- شركة التأمين الاردنية م.ع.م.

ث- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة .

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

ج- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة

الحضور	المنصب	لجنة الحوكمة تتشكل من السادة
مرة واحده	رئيس اللجنة	كمال غريب البكري
مرة واحده	عضو	محمد جعفر الشامي
مرة واحده	عضو	جورج اميل حداد

تم عقد اجتماع واحد فقط خلال السنة المالية ٢٠١٧ للجنة الحوكمة.

الحضور	المنصب	لجنة ادارة المخاطر تتشكل من السادة
مرة واحده	رئيس اللجنة	محمد بهجت البليبيسي
مرة واحده	عضو	محمد جعفر الشامي
مره واحده	عضو	كمال غريب البكري

تم عقد اجتماع واحد فقط خلال السنة المالية ٢٠١٧ للجنة ادارة المخاطر.

المؤهل العلمي	الحضور	المنصب	لجنة التدقيق تتشكل من السادة
بكالوريوس هندسة كهربائية	٤	رئيس اللجنة	مهند محمد خليفه
بكالوريوس ادارة اعمال	٤	عضو	محمد جعفر الشامي
بكالوريوس هندسة ميكانيكية	٤	عضو	جورج اميل حداد

تم عقد اربعة اجتماعات خلال السنة المالية ٢٠١٧ للجنة التدقيق .

الحضور	المنصب	لجنة الترشيحات والمكافئات تتشكل من السادة
مرة واحدة	رئيس اللجنة	مهند محمد خليفه
مرة واحدة	عضو	محمد جعفر الشامي
مرة واحدة	عضو	منجد منير سختيان

تم عقد اجتماع واحد فقط خلال السنة المالية ٢٠١٧ للجنة الترشيحات والمكافئات .

ر. عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة .

اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة المالية ٢٠١٧ مرة واحدة .



صفحة	
26-24	تقرير مدقق الحسابات المستقل
28	قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2017
29	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
30	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
31	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017
47-32	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2017

## 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 إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، 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 المرخصة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

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

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

#### أمر 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 القوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

#### استثمارات عقارية

تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٦٦% 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 بخبير عقاري مستقل لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الشامل الموحدة لتلك الفترة وعليه تعتبر الاستثمارات العقارية أمراً هاماً لتدقيقنا.

#### نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

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

### معلومات أخرى

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

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

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

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

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

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

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

### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهريّة الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل 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 نبقى 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 تدقيتنا.

لقد زودنا 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

تحتفظ المجموعة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية

نسيم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ١٥ شباط ٢٠١٨



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2017

2016 دينار	2017 دينار	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
1 849	1 311	3	ممتلكات ومعدات
4 899 835	4 884 732	4	استثمارات عقارية
1 573 500	1 549 788	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
<b>6 475 184</b>	<b>6 435 831</b>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
141 485	26 549	6	أرصدة مدينة أخرى
12 460	160 638	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
84 978	64 347	8	ذمم مدينة
8 717 099	740 541	9	أرصدة لدى البنوك
<b>8 956 022</b>	<b>992 075</b>		مجموع الموجودات المتداولة
<b>15 431 206</b>	<b>7 427 906</b>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		10	حقوق الملكية
10 000 000	6 000 000		رأس المال
36 465	36 465		علاوة الإصدار
733 926	741 070		احتياطي إجباري
(611 345)	(173 178)		احتياطي القيمة العادلة
4 248 750	437 122		أرباح مدورة
<b>14 407 796</b>	<b>7 041 479</b>		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
		11	مطلوبات متداولة
962 779	19 949		مخصص ضريبة الدخل
35 000	30		أرصدة دائنة أخرى
340	339 746		أمانات مساهمين
23 550	21 441		إيرادات إيجار غير متحققة
1 741	5 261		ذمم دائنة
<b>1 023 410</b>	<b>386 427</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
<b>15 431 206</b>	<b>7 427 906</b>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 23 تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017

2016 دينار	2017 دينار	إيضاحات	
8 103 662	000		إيراد بيع استثمارات عقارية
(3 380 804)	000		كلفة بيع استثمارات عقارية
<b>4 722 858</b>	<b>000</b>		<b>مجمّل الربح</b>
151 029	107 783		إيرادات فوائد بنكية
71 118	38 773	12	إيرادات تشغيلية بالصافي
(126 034)	(70 054)	13	مصاريف إدارية
(35 000)	000		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(5 092)	(33 751)	14	خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة
120 786	123 748	15	إيرادات أخرى
000	(35 575)	8	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
<b>4 899 665</b>	<b>130 924</b>		<b>ربح السنة قبل الضريبة</b>
(971 972)	(29 501)	11	مخصص ضريبة الدخل
<b>3 927 693</b>	<b>101 423</b>		<b>ربح السنة</b>
			<b>بنود الدخل الشامل الأخر</b>
28 357	108 796		التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
000	(76 536)		خسائر بيع موجودات مالية
<b>3 956 050</b>	<b>133 683</b>		<b>الربح والدخل الشامل للسنة</b>
<b>0.393 دينار</b>	<b>0.014 دينار</b>	16	<b>الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 23 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 31 كانون الأول 2017

	المجموع دينار	أرباح موزرة دينار	احتياطي القيمة العادلة دينار	احتياطي إجباري دينار	علاوة الإصدار دينار	رأس المال دينار	
	10 451 746	502 959	(812 204)	724 526	36 465	10 000 000	31 كانون الأول 2015
	000	(181 902)	172 502	9 400	000	000	تحويلات
	3 956 050	3 927 693	28 357	000	000	000	الربح والخل الشامل للسنة
	14 407 796	4 248 750	(611 345)	733 926	36 465	10 000 000	31 كانون الأول 2016
	101 423	101 423	000	000	000	000	ربح السنة
	108 796	000	108 796	000	000	000	التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
	(76 536)	(405 907)	329 371	000	000	000	حسابات بيع موجودات مالية
	133 683	(304 484)	438 167	000	000	000	الربح والدخل الشامل للسنة
	(4 000 000)	000	000	000	000	(4 000 000)	تخفيض رأس المال
	000	(7 144)	000	7 144	000	000	تحويلات
	(3 500 000)	(3 500 000)	000	000	000	000	أرباح موزعة
	7 041 479	437 122	(173 178)	741 070	36 465	6 000 000	31 كانون الأول 2017

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

يحظر التصرف باحتياطي القيمة العادلة بما في ذلك الرسالة أو التوزيع أو إطفاء العسائر أو أي وجه من أوجه الصرف 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 1 إلى رقم 23 تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017

2016 دينار	2017 دينار	إيضاحات	
4 899 665	130 924		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضريبة
14 987	15 641	4,3	تعديلات
000	35 575	8	استهلاكات
(4 728 546)	000		مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
5 092	33 751		أرباح بيع استثمارات عقارية
(151 029)	(107 783)		خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة
(80 500)	(122 702)		إيرادات فوائد بنكية
35 000	000		إيرادات توزيعات أسهم
			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			التغير في الموجودات والمطلوبات
42 028	114 936		أرصدة مدينة أخرى
(17 552)	(181 929)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
3 924	(14 944)		ذمم مدينة
(27 718)	(972 331)	11	مخصص ضريبة الدخل
(39 361)	(34 970)		أرصدة دائنة أخرى
(18 564)	(2 109)		إيرادات إيجار غير متحققة
(4 939)	3 520		ذمم دائنة
<b>(67 513)</b>	<b>(1 102 421)</b>		صافي التدفق النقدي المستخدم في عمليات التشغيل
			الأنشطة الاستثمارية
22 968	107 783		إيرادات فوائد بنكية مقبوضة
80 500	122 702		إيرادات توزيعات أسهم مقبوضة
7 850 805	000		صافي المتحصل من بيع استثمارات عقارية
(49 410)	000		استثمارات عقارية
000	55 972		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
<b>7 904 863</b>	<b>286 457</b>		صافي التدفق النقدي من عمليات الاستثمار
			الأنشطة التمويلية
000	(4 000 000)		تخفيض رأس المال
000	(3 500 000)		أرباح موزعة
000	339 406		أمانات مساهمين
<b>000</b>	<b>(7 160 594)</b>		صافي التدفق النقدي المستخدم في عمليات التمويل
<b>7 837 350</b>	<b>(7 976 558)</b>		صافي التغير في النقد وما في حكمه
879 749	8 717 099	9	النقد وما في حكمه بداية السنة
<b>8 717 099</b>	<b>740 541</b>	9	النقد وما في حكمه نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 23 تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها



## 1) عام

تأسست شركة البتراء للنقل السياحي بتاريخ 14 حزيران 1995 وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (283) برأسمال قدره 15 000 000 مليون دينار، قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 25 حزيران 2005 تغيير اسم الشركة ليصبح شركة المحفظة العقارية الاستثمارية.

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 12 آب 2012 تخفيض رأسمال الشركة بمبلغ 5 000 000 دينار ليصبح 10 000 000 دينار من خلال إطفاء الخسائر المتراكمة.

قررت الهيئة العامة في اجتماعها العادي المنعقد بتاريخ 8 شباط 2017 توزيع ما نسبته 35% من رأس المال نقداً على المساهمين ما يعادل 3 500 000 دينار، كما قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 8 شباط 2017 تخفيض رأس المال بمبلغ 4 000 000 دينار نقداً للمساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح 6 000 000 دينار وقد تم استكمال الإجراءات لدى الجهات الرسمية.

من أهم غايات الشركة إقامة وإدارة وتملك واستثمار الفنادق والمنشآت السياحية والاستثمار في الأراضي والعقارات بالإضافة إلى استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات والأوراق المالية.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 15 شباط 2018 وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

## 2) 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 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 الآخر والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح (22 أ).

### 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.

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2017

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

نسبة الملكية	رأس المال دينار	
%100	10 000	شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني
%100	10 000	شركة المراكز للتطوير العقاري
%100	10 000	شركة ربوة عبود لتطوير الأراضي
%100	10 000	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 التذني 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 المؤية التالية:

%	
20	أجهزة حاسوب
20 – 9	أثاث ومفروشات
15	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 وبنسبة سنوية 2%.

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 الآخر الموحدة هي موجودات مالية غير مشتقة. الغرض من امتلاكها الاحتفاظ بها كمرفرة 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 الآخر الموحدة. تظهر الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة. تظهر الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة.

#### 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 بالقيمة العادلة عند الشراء (تقيد مصاريف الاقتناء على قائمة الدخل الشامل عند الشراء) وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم أخذ الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل. يتم تسجيل الأرباح الموزعة أو الفوائد المتحققة في قائمة الدخل الشامل. لا يجوز إعادة تصنيف أي موجودات مالية من وإلى هذا البند إلا في الحالات المحددة في معايير التقارير المالية الدولية.

#### ذمم مدينة

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

#### النقد وما في حكمه

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

#### التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ المركز المالي الموحد لتحديد فيما إذا كانت هناك مؤشرات تنل 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 تندي 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 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 24، ويتم تحديد والموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

### الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

### ضريبة الدخل

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 الخصائر المتركمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

تسحب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

### استخدام التقديرات

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

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

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التنفي في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

يتم تكوين مخصص لضريبة الدخل عن أرباح السنة الحالية، والتقديرات الضريبية المستحقة والمتوقعة عن السنة السابقة عن المخصص المقطوع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة الدخل عن السنة السابقة.

مستويات القيمة العادلة: يتوجب تحديد والإفصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة الذي تصنف فيه مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة كاملة وفقاً للمستويات المحددة في المعايير الدولية للتقارير المالية. الفرق بين المستوى 2 والمستوى 3 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 31 كانون الأول 2017

**(3) ممتلكات ومعدات**

المجموع دينار	أجهزة كهربائية دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	الكلفة
23 852	4 036	8 310	11 506	31 كانون الأول 2016
<b>23 852</b>	<b>4 036</b>	<b>8 310</b>	<b>11 506</b>	<b>31 كانون الأول 2017</b>
22 003	4 036	8 310	9 657	الاستهلاك المتراكم 31 كانون الأول 2016
538	000	000	538	استهلاك السنة 31 كانون الأول 2017
<b>22 541</b>	<b>4 036</b>	<b>8 310</b>	<b>10 195</b>	
1 849	000	000	1 849	القيمة الدفترية 31 كانون الأول 2016
<b>1 311</b>	<b>000</b>	<b>000</b>	<b>1 311</b>	<b>31 كانون الأول 2017</b>

**(4) استثمارات عقارية**

2016 دينار	2017 دينار	
4 301 773	4 301 773	أراضي
847 187	847 187	مبنى
<b>5 148 960</b>	<b>5 148 960</b>	مجمع استهلاك المبنى
(249 125)	(264 228)	
<b>4 899 835</b>	<b>4 884 732</b>	

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

2016 دينار	2017 دينار	
234 681	249 125	رصيد بداية السنة
14 444	15 103	استهلاك السنة
<b>249 125</b>	<b>264 228</b>	رصيد نهاية السنة

تم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقيم عقاري بقيمة 8 785 162 دينار كما في 31 كانون الأول 2017 (2016: 8 763 189 دينار).

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

2016 دينار	2017 دينار	
<b>1 573 500</b>	<b>1 549 788</b>	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

**(6) أصدمة مدينة أخرى**

2016 دينار	2017 دينار	
8 314	19 755	أمانات ضريبة دخل
4 370	4 370	تأمينات مستردة
000	1 700	دفعات مقدمة
740	724	مصاريف مدفوعة مقدما
128 061	000	فوائد مستحقة القبض
<b>141 485</b>	<b>26 549</b>	

**(7) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل**

2016 دينار	2017 دينار
12 460	160 638

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

**(8) ذمم مدينة**

2016 دينار	2017 دينار
153 334	168 278
(68 356)	(103 931)
84 978	64 347

ذمم عقود إيجار  
مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها:

2016 دينار	2017 دينار
68 356	68 356
000	35 575
68 356	103 931

رصيد بداية السنة  
إضافات  
رصيد نهاية السنة

**(9) أرصدة لدى البنوك**

2016 دينار	2017 دينار
8 680 800	710 000
36 299	30 541
8 717 099	740 541

حساب وديعة  
حسابات جارية

**(10) حقوق الملكية**

**رأس المال**

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 10 000 000 دينار مقسم إلى 10 000 000 سهم، بقيمة اسمية دينار للسهم، قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 8 شباط 2017 تخفيض رأس المال بمبلغ 4 000 000 دينار نقداً للمساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح 6 000 000 دينار وقد تم استكمال الإجراءات لدى الجهات الرسمية.

**علاوة الإصدار**

تبلغ علاوة الإصدار 36 465 دينار ناتجة عن بيع بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الإسمية.

**احتياطي إجباري**

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة 10% من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل 25% 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 الشركة 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.

### **(11) مخصص ضريبة الدخل**

#### **شركة المحفظة العقارية الاستثمارية**

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (34) لسنة 2014 وتعليماته.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016، 2015 ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 وتم قبول كشوف التقدير الذاتي ضمن نظام العينات.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013.

#### **شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني**

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (34) لسنة 2014 وتعليماته.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015.

#### **شركة المراكز للتطوير العقاري**

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015.

#### **شركة ربوة عبود لتطوير الأراضي**

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015.



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2017

شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (34) لسنة 2014 وتعليماته.

قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015.

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

2016 دينار	2017 دينار
18 525	962 779
971 972	29 501
(27 718)	(972 331)
<b>962 779</b>	<b>19 949</b>

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

فيما يلي ملخص للتسوية بين الربح المحاسبي والربح الضريبي

2016 دينار	2017 دينار
4 899 665	130 924
(80 500)	(121 868)
40 695	138 449
<b>4 859 860</b>	<b>147 505</b>

الربح المحاسبي  
أرباح غير خاضعة للضريبة  
مصروفات غير مقبولة ضريبياً  
الربح الضريبي

**12 إيرادات تشغيلية بالصافي**

2016 دينار	2017 دينار
94 264	64 309
14 444	15 103
4 971	6 387
1 803	1 244
000	1 142
1 043	1 013
550	550
335	97
<b>23 146</b>	<b>25 536</b>
<b>71 118</b>	<b>38 773</b>

إيراد إيجارات  
مصاريف تشغيلية  
استهلاكات  
رسوم ورخص  
صيانة  
قضايا  
كهرباء ومياه  
تأمين  
أخرى

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2017

**(13) مصاريف إدارية**

2016 دينار	2017 دينار	
34 508	17 693	رسوم ورخص
16 800	16 800	تفلات أعضاء مجلس الإدارة
9 789	10 252	رواتب وأجور
10 000	10 000	أتعاب إدارية
9 238	8 000	أتعاب مهنية
000	1 808	قرطاسية ومطبوعات
1 088	1 453	اجتماع الهيئة العامة
923	1 420	صيانة
996	1 003	أخرى
329	658	بريد و هاتف
543	538	استهلاكات
151	429	بنكية
40 000	000	أتعاب محاماة وقضايا
1 500	000	تبرعات
169	000	كهرباء ومياه
<b>126 034</b>	<b>70 054</b>	

**(14) خسائر موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة**

2016 دينار	2017 دينار	
(4 392)	(33 751)	فروقات تقييم موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة
(700)	000	خسائر بيع متحققة
<b>(5 092)</b>	<b>(33 751)</b>	

**(15) إيرادات أخرى**

2016 دينار	2017 دينار	
80 500	122 702	إيرادات توزيعات أسهم
1 675	1 046	أخرى
38 611	000	مخصص انتفت الحاجة إليه
<b>120 786</b>	<b>123 748</b>	

**(16) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة**

2016 دينار	2017 دينار	
3 927 693	101 423	ربح السنة
10 000 000	7 095 890	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
<b>0.393</b> دينار	<b>0.014</b> دينار	

### 17 مستويات القيمة العادلة

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

**المستوى 1:** الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لأصول أو التزامات متطابقة في أسواق نشطة.

**المستوى 2:** معلومات عن السعر المعلن المتضمن في المستوى 1 والذي يتم رسده للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).

**المستوى 3:** معلومات عن الأصل أو الالتزام لا تستند إلى تلك المرصودة من السوق (معلومات غير ظاهرة).

المستوى 1 دينار	المستوى 2 دينار	المستوى 3 دينار	الإجمالي دينار
1 585 960	000	000	1 585 960
1 710 426	000	000	1 710 426

2016 موجودات مالية بالقيمة العادلة

2017 موجودات مالية بالقيمة العادلة

### 18 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:

2016 دينار	2017 دينار	طبيعة التعامل	معاملات من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية
10 000	10 000	أتعاب إدارية	

### 19 إدارة المخاطر

#### مخاطر الائتمان

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

#### مخاطر السيولة

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

### 20 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من أرصدة لدى البنوك والذمم المدينة وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل وبعض الأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من ذمم دائنة وإيرادات إيجار غير متحققة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى وأمانات مساهمين ومخصص ضريبة الدخل.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

## **(21) إدارة رأس المال**

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة. إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة والبالغ مجموعها 7 041 479 دينار كما في 31 كانون الأول 2017 مقابل 14 407 796 دينار كما في 31 كانون الأول 2016.

## **(22) تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة**

### **أ. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة:**

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية بدءاً من 1 كانون الثاني 2017:

### **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) - قائمة التدفقات النقدية - الإفصاحات**

تشمل التعديلات المحدودة ما تعلق بإضافة الإفصاحات حول المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية والتي تشمل التغيرات النقدية وغير النقدية (مثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية). لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ضريبة الدخل: الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة الناتجة عن الخسائر غير المعترف بها.**

تشمل التعديلات المحدودة ما تعلق بقانون ضريبة الدخل وإذا ما كان يقيد مصادر الربح الضريبي والتي يمكن الاستفادة منها لتخفيض الفروقات الزمنية المؤقتة عند عكسها. بالإضافة إلى بعض التعديلات المحدودة الأخرى، لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

### **ب. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:**

إن المعايير المالية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير نافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مدرجة أدناه، وستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

### **معايير التقارير المالية الدولية رقم (9)**

خلال شهر تموز من العام 2014، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار النسخة النهائية من معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) (الأدوات المالية) والذي سيحل محل معيار المحاسبة المالية الدولي رقم (39) (الأدوات المالية: الاعتراف والقياس) وجميع الإصدارات السابقة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9). يجمع معيار التقارير المالية الدولي رقم 9 جميع جوانب المحاسبة الثلاثة المتعلقة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والتدني في القيمة ومحاسبة التحوط. قامت المجموعة بتطبيق المرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) الصادر خلال عام 2009. وكان التطبيق المبدئي للمرحلة الأولى من المعيار في 1 كانون الثاني 2001.

إن النسخة الجديدة من معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) تطبق على الفترات السنوية ابتداءً من 1 كانون الثاني 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يطبق المعيار بأثر رجعي باستثناء محاسبة التحوط وتضمن المعيار رقم (9) إعفاء الشركات من تعديل أرقام المقارنة.

ستقوم المجموعة بتطبيق المعيار الجديد بتاريخ التطبيق الإلزامي للمعيار ولن تقوم المجموعة بتعديل أرقام المقارنة.

#### أ. التصنيف والقياس

لا تتوقع المجموعة تأثير جوهرى على المركز المالي الموحد أو حقوق الملكية الموحدة الناتجة عن تطبيق متطلبات التصنيف والقياس الجديدة للمعيار رقم (9).

#### ب. التدني في القيمة

إن المعيار الجديد يضع نموذجاً للخسارة الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين المالية المصنفة بالتكلفة المطلقة أو المصنفة كأدوات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر.

#### الخسائر الائتمانية المتحققة مقارنة مع الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الجديد

إن تطبيق مبدأ الخسائر الائتمانية المتوقعة سيقوم بتغيير نماذج ومبادئ احتساب وتسجيل الخسائر الائتمانية بشكل جوهرى. إن مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة يمثل الخسائر الائتمانية التي يجب أن تعكس مبلغ غير متحيز من المخصص ويعتمد على عدة سيناريوهات بأوزان مختلفة الذي بدوره يعتمد على تقييم عدد من النتائج المحتملة والقيمة الزمنية ومدى صحة المعلومات عن الأحداث السابقة والأوضاع الحالية والتوقعات المستقبلية عن الحالة الاقتصادية. بينما ومقارنة مع نموذج الخسارة المتحققة الحالية (الأدوات المتعثرة) تحت معيار المحاسبة الدولي رقم (39) الذي يتضمن أفضل تقدير للقيمة الزمنية للأموال والمعلومات عن الأحداث السابقة ضمن الظروف الحالية. إن هدف تطبيق نموذج قياس التدني الجديد هو تسجيل الخسارة لكل الفترة على جميع الأدوات المالية التي حصل عليها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف الأولي وبالمحصلة فإن مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة سيتم احتسابه إما بالخسائر الائتمانية المتوقعة لاثني عشر شهراً أو بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأدوات المالية التي زادت مخاطرها الائتمانية منذ الاعتراف الأولي بها. وبالمقارنة مع النموذج الحالي للخسائر المتحققة الذي يعترف بالخسارة الائتمانية لكل فترة عندما يكون هناك دليل على التدني بالإضافة إلى المخاطر الائتمانية للأدوات المتعثرة وغير المحددة بعد. بسبب إضافة أو استحداث مفهوم تراجع أو زيادة المخاطر الائتمانية والأخذ بعين الاعتبار المعلومات المستقبلية، إن نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة يلغي الحاجة لوجود قيمة محددة أو حدث مهم حسب نموذج الخسارة المتحققة حيث أنه يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأدوات المالية حسب المعيار رقم (9).

#### العوامل الأساسية المؤثرة على احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة:

إن العوامل التالية هي عرضة لدرجة كبيرة من الاجتهاد والتي سيكون لها تأثير كبير على احتساب وحجم الخسائر الائتمانية المتوقعة:

1. تحديد وقت حصول زيادة في المخاطر الائتمانية للأدوات المالية.
2. قياس الخسارة الائتمانية لمدة 12 شهراً ومدى عمر الأدوات المالية.
3. استخدام المعلومات المستقبلية باستخدام عدد من السيناريوهات المتوقعة.
4. جودة الضمانات.

#### معيار التقارير المالية الدولي رقم (15) الإيرادات من العقود مع العملاء

يبين معيار رقم (15) المعالجة المحاسبية لكل أنواع الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء، وينطبق هذا المعيار على جميع المنشآت التي تدخل في عقود لتوريد الخدمات والبضائع للعملاء باستثناء العقود الخاضعة لمعايير أخرى مثل معيار المحاسبة الدولي رقم (17) الإيجارات.

يحل هذا المعيار بدلاً من المعايير والتفسيرات التالية:

معيار المحاسبة الدولي رقم (11) عقود الإنشاء

معيار المحاسبة الدولي رقم (18) الإيراد

تفسير لجنة معايير التقارير (13) برامج ولاء العملاء

تفسير لجنة معايير التقارير (15) اتفاقيات إنشاء العقارات

تفسير لجنة معايير التقارير (18) عمليات نقل الأصول من العملاء

التفسير (31) الإيراد - عمليات المقايضة التي تنطوي على خدمات إعلانية

يجب تطبيق المعيار للفترات التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولي (28): بيع أو تحويل الموجودات بين المستثمر وشركته الحليفة أو مشاريعه المشتركة

تركز التعديلات على التناقض بين معيار التقارير المالية رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولي (28) فيما يتعلق بفقدان السيطرة على الشركة التابعة والناجمة عن عملية بيع أو تحويل الاستثمار في الشركة التابعة إلى شركة حليفة أو مشاريع مشتركة. توضح التعديلات أنه يتم الاعتراف بكامل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الأصول التي ينطبق عليها تعريف المنشأة - وفقاً لمعيار التقارير الدولية (3) بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة. في حين يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الأصول التي لا ينطبق عليها تعريف المنشأة بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة إلى مدى حصة المستثمر في الشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة.

يجب تطبيق المعيار للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (2) - تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (2) - الدفع على أساس الأسهم - بحيث تشمل هذه التعديلات ثلاثة أمور رئيسية: تأثير شروط الاستحقاق على قياس معاملة الدفع على أساس الأسهم مقابل النقد، وتصنيف معاملة الدفع على أساس الأسهم مع خيار التسوية مقابل التزامات الضريبة ومحاسبة التعديلات على أحكام وشروط معاملة الدفع على أساس الأسهم التي تغير تصنيفها من معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل النقد إلى معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل أدوات حقوق الملكية.

يجب تطبيق هذه التعديلات بشكل مستقبلي للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) عقود الإيجار

قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بإصدار معيار التقارير المالية الدولي رقم (16) "عقود الإيجار" خلال كانون الثاني 2016 الذي يحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار.

متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم (16) مشابه بشكل جوهري للمتطلبات المحاسبية للمؤجر في معيار المحاسبة الدولي رقم (17) وفقاً لذلك، المؤجر يستمر في تصنيف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية أو عقود إيجار تمويلية، بحيث يقوم بمعالجة هذان النوعان من العقود بشكل مختلف.

يتطلب معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (16) من المستأجر أن يقوم بالاعتراف بالأصول والالتزامات لجميع عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن 12 شهر، إلا إذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة ويتطلب من المستأجر الاعتراف بحقه في استخدام الأصل والممثل في الاعتراف بالأصل المستأجر والالتزام الناتج المتمثل بدفعات الإيجار.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 كانون الثاني 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (17) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولية رقم (4) - عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأنواع المالية التي تحمل خاصية المشاركة. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 كانون الثاني 2021، مع السماح بالتطبيق المبكر.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (40) تحويلات الاستثمارات العقارية

توضح هذه التعديلات متى يجب على المجموعة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير إلى أو من بند الاستثمارات العقارية.

تنص التعديلات أن التغيير في استخدام العقار يحدث عند توفر متطلبات تعريف الاستثمارات العقارية (أو في حال لم تعد متطلبات التعريف متوفرة) ويكون هناك دليل على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة لاستخدام العقار لا يمثل دليل على التغيير في الاستخدام. يتم تطبيق هذه التعديلات بشكل مستقبلي للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات مع ضرورة الإفصاح عنه.

#### تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (4) - تطبيق معيار التقارير المالية رقم (9) "الأدوات المالية" مع معيار التقارير المالية رقم (4) "عقود التأمين".

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في أيلول 2016 بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (4) لمعالجة الأمور التي قد تنتج من اختلاف تاريخ تطبيق معيار التقارير المالية رقم (9) ومعيار التقارير المالية الجديد لعقود التأمين رقم (17). تقدم التعديلات خيارين بديلين للمنشآت التي تصدر عقود خاضعة لمعيار التقارير المالية رقم (4): استثناء مؤقت من تطبيق معيار التقارير المالية رقم (9) للسنوات التي تبدأ قبل 1 كانون الثاني 2021 كحد أقصى أو السماح للمنشآت التي تطبق معيار التقارير المالية رقم (9) بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة الناتجة عن هذه الموجودات المالية خلال الفترة من قائمة الدخل إلى قائمة الدخل الشامل كما لو أن المنشأة طبقت معيار المحاسبة الدولي رقم (39) على هذه الموجودات المالية.

يتم تطبيق هذه التعديلات بشكل مستقبلي للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات مع ضرورة الإفصاح عنه.

#### تفسير رقم (22) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات المقدمة

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عن الاعتراف الأولي المتعلق بأصل أو مصروف أو دخل (أو جزء منه) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة. يمكن للمنشآت تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي أو مستقبلي.

يتم تطبيق هذا التفسير للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر لهذا التفسير مع ضرورة الإفصاح عنه

#### تفسير رقم (23) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل

يوضح هذا التفسير المعالجة المحاسبية لضريبة الدخل عند وجود درجة من عدم التأكد فيما يتعلق بالضريبة والتي تؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي (12). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي (12) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعالجات الضريبية الغير مؤكدة. يجب على المنشأة تحديد ما إذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة على حدى أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

يتم تطبيق هذا التفسير للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2019 مع وجود إعفاءات محددة للتطبيق.

تتوقع إدارة المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في إعداد القوائم المالية الموحدة عند تاريخ سريانها وإمكانية تطبيقها. وقد لا يكون لتبني هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة، باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة بفترة التطبيق الأولى. وتتوقع الإدارة تبني المعيارين الدوليين للتقارير المالية رقمي (9) و (15) في القوائم المالية الموحدة للمجموعة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2018 وتبني المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) في القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة التي تبدأ في أول كانون الثاني 2019. وقد يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تأثيراً جوهرياً على المبالغ المالية والافصاحات في القوائم المالية الموحدة للمجموعة فيما يتعلق بعقوده التأجيرية. إلا أنه ليس أمراً عملياً، تقديم تقدير معقول لتداعيات تطبيق هذه المعايير حتى تعد المجموعة مراجعة بهذا الخصوص.

### **23 أرقام المقارنة**

تم إعادة توبيب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2016 لتتناسب مع توبيب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2017 ولم ينتج عن إعادة التوبيب أي أثر على الربح وحقوق الملكية لسنة 2016.





المركز الحرفي الأردني للطباعة الفنية

Jordan Graphic Centre

تصميم وتنفيذ كافة الأعمال المطبعية

Mob.: +962 79 53 55 488 - +962 79 62 330 44

Telefax: +962 6 55 28 55 6 - Telefax: +962 6 55 19 55 7

Email : jitcopress@gmail.com - jitcopress@yahoo.com