



التاريخ : 2019/4/1  
الاشارة : 35/ب ع/2019

السادة بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،

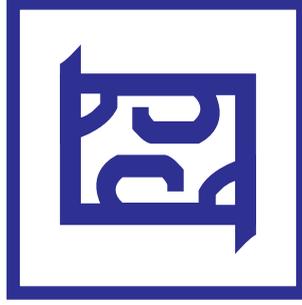
استناداً لأحكام المادة ( 9 ) من تعليمات ادراج الاوراق المالية في بورصة عمان ، نرفق لكم طياً نسخة من التقرير السنوي الثالث والعشرون والحسابات الختامية للسنة المالية المنتهية في 2018/12/31 ، والقرص المدمج المحتوي على مادة التقرير السنوي ، وكذلك نسخة عن دعوة حضور اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة الذي سيعقد في تمام الساعة الحادية عشرة من قبل ظهر يوم السبت الموافق 2019/4/20 ، علماً بأن مكان الاجتماع سيكون في مقر شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية الكائن في 33 شارع عصام العجلوني - الشميساني .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

رئيس مجلس الادارة

  
محمد بهجت البليسي

بورصة عمان الطائفة الادارية والتالية الطيسوان ٠١ نبلة ٢٠١٩ الرقم المتسلسل: ١٧٢٠ رقم المسما: ١١١٩٠ الجهة المختصة: الادارة
--



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

**2018**

**التقرير السنوي الثالث والعشرون**





حضرة صاحب الجلالة الهاشمية  
الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم



## مجلس الادارة

رئيس مجلس الادارة	محمد بهجت امين البليبيسي
نائب رئيس مجلس الادارة	محمد جعفر ناجي الشامي اعتباراً من ٢٠١٨/٣/٦

## الاعضاء

« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية »	أمال خالد صبحي الحاج حسن اعتباراً من ٢٠١٨/٣/٦
	جورج اميل ابراهيم حداد
	كمال غريب عبدالرحيم البكري
« شركة المنجد الدولية للتجارة العامة »	منجد منير رضا سختيان
« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية »	مهند محمد عبدالمهدي خليفة

أمين سر المجلس  
حسن محمد موسى

## كلمة رئيس مجلس الادارة

حضرات السادة المحترمين

مساهمي 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 واياكم تقرير مجلس الادارة والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية ٢٠١٨ 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 ،

لا زال الاردن يعاني من اوضاع اقتصادية متردية ولا زالت الارقام والمؤشرات العامة سلبية تعكس المعاناة التي يشعر بها المواطن ، والتي تؤثر على انفاقه وعلى اضطراره الى التقشف لمواجهة المتطلبات المعيشية والتضخم الحاصل على السلع والخدمات الاساسية .

وفي الوقت الذي بلغ عجز الموازنة فيه خلال عام ٢٠١٨ الى ٢,٧٪ وارتفعت مستويات البطالة الى اكثر من ١٩٪ ، وبلغت مديونية المملكة ٢٨,٦ مليار دينار تشكل ٩٤,٤٪ من الناتج الاجمالي المحلي ، قام البنك المركزي برفع اسعار الفائدة اربع مرات خلال العام المنصرم حتى وصلت الى مستويات عالية جداً ، غير مشجعة او مجدية للاقتراض بل تشجع على الادخار في سبيل الحصول على عوائد مجزية دون اية مخاطر مما سيؤدي الى مزيد من الانكماش والركود الاقتصادي .

واستمرت معاناة القطاع العقاري والسنة الثالثة على التوالي بدلالة تراجع احوال التداول في سوق العقار بنسبة ١٣٪ مقارنة مع عام ٢٠١٧ وبذلك يكون اجمالي نسبة التراجع للسنوات الثلاث الماضية ما نسبته ٣٤٪ ويمكن ملاحظة ذلك بالزيادة الكبيرة على اعداد الشقق والاراضي المعروضة للبيع ، ولا بد ان تقوم الحكومة بالعمل من اجل تنشيط هذا القطاع اضافة الى تنشيط سوق الاوراق المالية لما لهذين القطاعين من أثر مباشر على تحسين وتحفيز القطاعات الاخرى وبالتالي تحريك عجلة الاقتصاد التي تعاني من الجمود منذ ما يزيد عن عشر سنوات .

اشكر لكم حضوركم ومشاركتم في هذا الاجتماع السنوي وعلى أمل اللقاء بكم في الاجتماع القادم مع بشائر النجاح والتقدم بإذن الله ندعو الله عز وجل ان يحفظ الاردن واهله ، ولكم خالص المودة .

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 الثالث والعشرون والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية ٢٠١٨ ، 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 :

١. استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات والمساهمة والتأسيس في الشركات ، وفي الاستثمار بالأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها واستصلاحها واعدادها لإقامة المشاريع التجارية والصناعية والإسكانية والزراعية والسياحية ، وتأجيرها أو استئجارها وبيعها ورهنها، وكذلك استيراد وتصدير وبيع المواد الإنشائية الأساسية المتعلقة بمشاريعها .
- ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:  
يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع عصام العجلوني - الشميساني - عمان ، حيث يبلغ عدد الموظفين فيها اثنين ولا يوجد أية فروع أخرى للشركة، داخل المملكة أو خارجها.
- ج. حجم الاستثمار الرأسمالي في الشركة خلال عام ٢٠١٨ ( ١١٨٨ ) دينار .

### 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 / جحرة 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 اجمالي مساحتها ٣٠,١٤٤ دونم وكذلك القطع ( ٩١ و 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 مسجلة بإسمها مباشرة، حسب الجدول المبين أدناه:

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

**ثالثاً:**

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

**محمد بهجت أمين البليسي ( 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 .

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

\* ممثل عن شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية لغاية ٢٠١٨/٣/٦ .

\* ممثل عن نفسه من ٢٠١٨/٣/٧ .

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 إبراهيم 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 .

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

تاريخ العضوية : ٢٠١٥/٠٢/٢٥ .

تاريخ الميلاد : ١٩٥٤/١/١ .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية: بكالوريوس هندسة كهربائية ١٩٧٧ .

**الخبرات العملية :**

- عمل لدى الخطوط الجوية الملكية الاردنية كمهندس طيران تشيبيهي 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 .

**السيدة آمال خالد صبحي الحاج حسن ممثلة عن شركة المحفظة الوطنية للاوراق  
المالية (عضو مجلس الإدارة) :**  
\* ممثل عن نفسها لغاية ٢٠١٨/٣/٦ .

ممثل عن شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية من ٢٠١٨/٣/٧ .

تاريخ العضوية : ٢٠١٥/٠٢/٢٥ .

تاريخ الميلاد : ١٩٥٦/٧/٣١ .

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٧٨ .

**الخبرات العملية :**

- عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية .

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

تاريخ العضوية : ٢٠١٦/١٠/٢٧

تاريخ الميلاد : ١٩٤٧/١٢/٥

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 اصقاء العقبة .

- عضو مجلس ادارة شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية

**كمال غريب البكري ( عضو مجلس ادارة ):**

تاريخ العضوية : ٢٠١٥/٢/٢٥ .

تاريخ الميلاد : ١٩٦٧/٦/٧

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس حقوق – الجامعة الاردنية ١٩٩١ .

**الخبرات العملية :**

- المدير العام لبنك القاهرة عمان .
  - نائب رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية لضمان القروض.
  - رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية للنقلات السياحية ( جت ).
  - عضو مجلس ادارة شركة التأمين الاردنية .
  - عضو مجلس ادارة جمعية البنوك العاملة في الاردن.
  - عضو مجلس ادارة المدفوعات الوطني.
  - عضو مجلس ادارة في الشركة الاردنية لانظمة الدفع والتقاص.
  - رئيس هيئة المديرين في شركة تملك للتأجير التمويلي ذ.م.م.
- ب. 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 ٢٠١٨ ومقارنته بالعام ٢٠١٧ :**

إسم المساهم	عدد الأسهم ٣١/١٢/٢٠١٧	النسبة %	عدد الأسهم ٣١/١٢/٢٠١٨	النسبة %
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية	٢,٥٥٣,٢١٩	٤٢,٥٥	٢,٥٥٣,٢١٩	٤٢,٥٥
منجد منير رضا سحتيان	٨٠٢,٥١٠	١٣,٣٧	٨٠٢,٥١٠	١٣,٣٧

**خامساً: الوضع التنافسي للشركة :**

بالرغم من الأوضاع الاقتصادية المتردية التي يعاني منها سوق العقار الا ان الشركة استطاعت المحافظة على ترتيبها التنافسي بين الشركات العقارية والاحتفاظ بقطع اراضي في مواقع مميزة.

**سادساً : درجة الاعتماد على موردين محددین او عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً .**  
لا تعتمد الشركة على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠٪ فاكثر من اجمالي المشتريات و/او المبيعات .

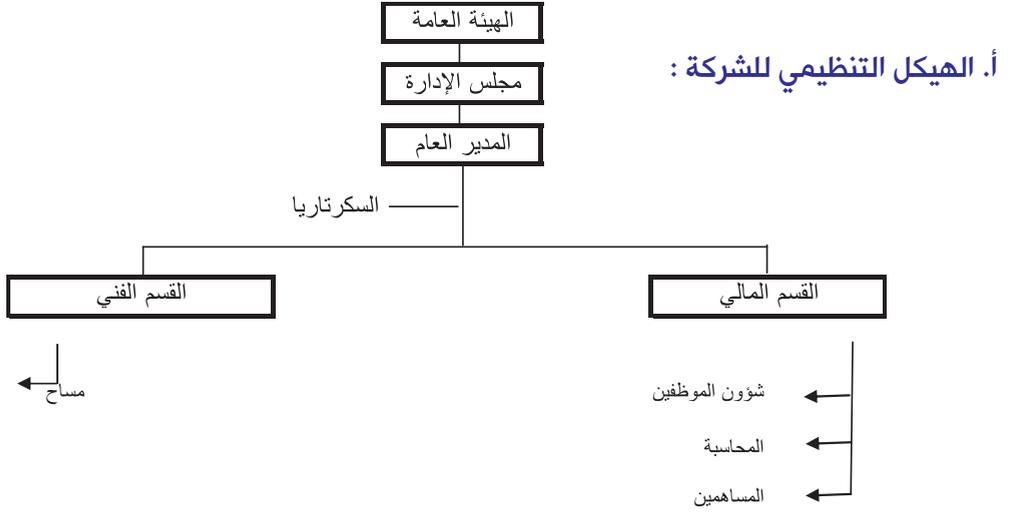
**سابعاً: الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة أو غيرها.**  
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة أو غيرها .

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

**ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها التي لها اثر**

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

- لاتطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.  
تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم وبرامج التدريب لهم.



ب . عدد العاملين في الشركة في نهاية ٢٠١٨ 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 لها الشركة 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 ٢٠١٨ .

- العمل على تسويق المكاتب المملوكة لشركة اركان للاستثمار وادارة المباني مما نتج عنه تأجير المبنى بالكامل .

ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٨

- لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٨ ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة .

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للارباح اوالخسائر المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين واسعار الاوراق المالية

٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٤	البيان
٧,٠٥٨,٩١٤	٧,٠٤١,٤٧٩	١٤,٤٠٧,٧٩٦	١٠,٤٥١,٧٤٦	١٠,٤٣٣,٧٨٦	صافي حقوق المساهمين
٨٧,٣١٢	١٠١,٤٢٣	٣,٩٢٧,٦٩٣	٥٠,٧٣٨	١,٦٤١,٩٦٨	ارباح ( خسائر ) الفترة
٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	٠	٠	٠	ارباح موزعة
٠,٨٤	١,٠٦	١,٥٢	٠,٨٠	٠,٩٣	سعر اغلاق السهم

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية ٢٠١٨

٢٠١٨	٢٠١٧	البيان
١.١٨	١.١٧	القيمة الدفترية للسهم
٠.٠١٥	٠.٠١٤	الأرباح (الخسائر) للسهم الواحد
٥.٧٥	٥.٤٨	المطلوبات إلى حقوق المساهمين %
٧١.٩	٧٤.٦	النقد للموجودات المتداولة %
١٩٧.١	١٩١.٦	النقد للمطلوبات المتداولة %
١.١٧	١.٣٦	العائد على الموجودات %

١.٢٤	١.٤٤	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 ٢٠١٨/١٢/٣١ مبلغاً وقدره ٥,٠٠٠ دينار بالإضافة لضريبة المبيعات.

**سابع عشر :**

١. عدد الأسهم المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة اقربائهم :

الرقم	مجلس الادارة	الجنسية	المنصب	عدد الاسهم ٢٠١٨/١٢/٣١	عدد الاسهم ٢٠١٧/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم
١	السيد محمد بهجت امين البليسي	الاردنية	رئيس المجلس	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	١. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ٢. شركة التأمين الوطنية
٢	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ويمثلها السيدة ( آمال خالد الحاج حسن ) اعتباراً من ٢٠١٨/٣/٧ . ويمثلها السيد ( مهند محمد عبدالمهدي خليفه)	الاردنيه	عضو مجلس ادارة	٢,٥٥٣,٢١٩ ٣٠,٠٠٠ ١١٥,٥٩٩	٢,٥٥٣,٢١٩ ٣٠,٠٠٠ ١١٥,٥٩٩	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية - -
٣	السيد جورج اميل ابراهيم حداد زوجة : شيرين ابراهيم سليم مسيس	الاردنية الاردنية	عضو مجلس ادارة -	٦٠,٠٠٠ -	٦٠,٠٠٠ -	- -

٤	شركة المنجد الدولية للتجارة العامة ويمثلها السيد منجد منير سختيان	الاردنية	عضو مجلس ادارة	١٢,٩٨٤	١٢,٩٨٤	١. شركة التأمين الوطنية ٢. شركة اعمار
٥	السيد محمد جعفر ناجي الشامي زوجة : هبة انور السماوي	الاردنية	عضو مجلس ادارة	-	١٠,٠٠٠	-
٦	السيد كمال غريب البكري زوجة : لينا سمير شديد	الاردنية	عضو مجلس ادارة	-	١٠,٠٠٠	-

٢. عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا.

- 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 الإدارة.
- ❖ 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 التنفيذييه العليا اية رواتب او نفقات او بدل تنقلات او مكافآت .

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٨ .

لا يوجد تبرعات او منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

عشرون: العقود والمشاريع و الارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة 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 والمجتمع المحلي :

❖ 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 .

رئيس مجلس الإدارة

نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت البليسي

محمد جعفر الشامي

عضو

عضو

عضو

جورج اميل حداد

كمال غريب البكري

مهند محمد خليفة

عضو

عضو

آمال خالد الحاج حسن

منجد منير سحتيان

\* نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠١٨ .

رئيس مجلس الإدارة

عن/ رئيس قسم الحسابات

محمد بهجت البليسي

حسن محمد موسى

**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 السابق عن السنة المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١.
٢. مناقشة تقرير مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ .
٣. تلاوة تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ .
٤. مناقشة الميزانية العمومية الموحدة وحساب الأرباح والخسائر الموحد عن السنة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ والمصادق عليها .
٥. ابراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الادارة عن اعمال الشركة للسنة المالية ٢٠١٨ بحدود احكام القانون.
٦. انتخاب اعضاء مجلس ادارة للدورة القادمة .
٧. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية القادمة وتحديد اتعابهم .
٨. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال حسب أحكام المادة ١٧١ من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ .

## 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 اجل بناء علاقات قوية ومتينة مع عملائها ومساهميها والتواصل معهم ، ان قامت الشركة بإعداد دليل الحوكمة المدرج ادناه والتزمت بتوافقه مع القوانين والاطر والتشريعات المنظمة لعمال الشركات المساهمة العامة .

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

اسم العضو	الصفه	الحالة	الحضور
محمد بهجت امين البليسي	رئيس	غير مستقل	تدني
محمد جعفر الشامي	عضو	مستقل	غير تدني
شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية	عضو	غير مستقل	غير تدني
آمال خالد صبحي الحاج حسن	ممثل عضو	غير مستقل	غير تدني
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	ممثل عضو	غير مستقل	غير تدني
كمال غريب البكري	عضو	مستقل	غير تدني
شركة المنجد الدولية للتجارة العامة	عضو	غير مستقل	غير تدني
منجد منير سخييان	ممثل عضو	غير مستقل	غير تدني
جورج اميل حداد	عضو	مستقل	غير تدني

- يوجد عضو مجلس ادارة واحد فقط مستقل خلال السنة المالية ٢٠١٨ .
- تم عقد سبعة اجتماعات لمجلس ادارة الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٨ .

## ب- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها

الاسم	المنصب التنفيذي
محمد بهجت البليبيسي	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 البليبيسي	١. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م ٢. شركة اساس للصناعات الخرسانية م.ع.م ٣. شركة التأمين الوطنية م.ع.م
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 ٣. شركة التأمين الوطنية 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 ٢. شركة النقلات السياحية ( جت ) 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
اثنان	رئيس اللجنة	كمال غريب البكري
اثنان	عضو	محمد جعفر الشامي
اثنان	عضو	منجد منير سختيان

تم عقد اجتماع اجتماعان خلال السنة المالية ٢٠١٨ للجنة الحوكمة.

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية ٢٠١٨ للجنة ادارة المخاطر.

المؤهل العلمي	الحضور	المنصب	لجنة التدقيق تتشكل من السادة
بكالوريوس ادارة اعمال	٥	رئيس اللجنة	محمد جعفر الشامي
بكالوريوس هندسة كهربائية	٥	عضو	مهند محمد خليفه
بكالوريوس هندسة ميكانيكية	٥	عضو	جورج اميل حداد

تم عقد خمسة اجتماعات خلال السنة المالية ٢٠١٨ للجنة التدقيق.

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية ٢٠١٨ للجنة الترشيحات والمكافئات.

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

اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة المالية ٢٠١٨ مرة واحدة .



مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
المحتويات

صفحة	
28-26	تقرير مدقق الحسابات المستقل
29	قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018
30	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018
31	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018
32	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018
46-33	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 31 كانون الأول 2018



RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.  
P.O.BOX 963699  
Amman 11196 JordanT +962 6 5673001  
F +962 6 5677706

www.rsm.jo

### تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

##### الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة للمحفظة العقارية الإستثمارية المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، 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 الإستثمارية المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، 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 وملانة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

##### أمر التدقيق الهامة

إن أمر 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:

##### إستثمارات عقارية

تشكل الإستثمارات العقارية ما نسبته ٦٥% من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الإستثمارات 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 الإستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الشامل الموحدة لتلك الفترة وعليه تعتبر الإستثمارات العقارية أمراً هاماً لتدقيقنا.

##### نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

Lead sponsors

RSM Jordan is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.



### معلومات أخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين 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 وملامنة 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 وملامنة 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 وحننا 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 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 ببيود 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

نسبم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ١٤ شباط ٢٠١٩



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
			موجودات غير متداولة
			ممتلكات ومعدات
١ ٣١١	١ ٨١٤	٣	استثمارات عقارية
٤ ٨٨٤ ٧٣٢	٤ ٨٦٩ ٦٢٩	٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر
١ ٥٤٩ ٧٨٨	١ ٤٧٩ ٩١١	٥	مجموع الموجودات غير المتداولة
٦ ٤٣٥ ٨٣١	٦ ٣٥١ ٣٥٤		موجودات متداولة
			أرصدة مدينة أخرى
٢٦ ٥٤٩	٥٨ ٦٣٩	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
١٦٠ ٦٣٨	٢٢٥ ٢٣٧	٧	ذمم مدينة
٦٤ ٣٤٧	٢٩ ٤٨٠	٨	نقد في الصندوق ولدى البنوك
٧٤٠ ٥٤١	٨٠٠ ٢٢٨	٩	مجموع الموجودات المتداولة
٩٩٢ ٠٧٥	١ ١١٣ ٥٨٤		مجموع الموجودات
٧ ٤٢٧ ٩٠٦	٧ ٤٦٤ ٩٣٨		حقوق الملكية والمطلوبات
		١٠	حقوق الملكية
			رأس المال
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠		علاوة الإصدار
٣٦ ٤٦٥	٣٦ ٤٦٥		احتياطي إجباري
٧٤١ ٠٧٠	٧٥٤ ٢١٧		احتياطي القيمة العادلة
(١٧٣ ١٧٨)	(٢٤٣ ٠٥٥)		أرباح مدورة
٤٣٧ ١٢٢	٥١١ ٢٨٧		مجموع حقوق الملكية
٧ ٠٤١ ٤٧٩	٧ ٠٥٨ ٩١٤		المطلوبات
			مطلوبات متداولة
١٩ ٩٤٩	١٥ ٩١٠	١١	مخصص ضريبة الدخل
٣٠	٠٠٠		أرصدة دائنة أخرى
٣٣٩ ٧٤٦	٣٢٠ ٥٠٧		أمانات مساهمين
٢١ ٤٤١	٦٤ ٧٦٧		إيرادات إيجار غير متحققة
٥ ٢٦١	٤ ٨٤٠		ذمم دائنة
٣٨٦ ٤٢٧	٤٠٦ ٠٢٤		مجموع المطلوبات المتداولة
٧ ٤٢٧ ٩٠٦	٧ ٤٦٤ ٩٣٨		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٣ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
دينار	دينار		
١٠٧٧٨٣	٣٨١١١		إيرادات فوائد بنكية
٣٨٧٧٣	٧٣٢٨٢	١٢	إيرادات تشغيلية بالصفافي
(٧٠٠٥٤)	(٦٧٣٣٨)	١٣	مصاريف إدارية
(٣٣٧٥١)	٢٤١١٨	١٤	أرباح (خسائر) موجودات مالية بالقيمة العادلة
١٢٣٧٤٨	٩٢١٨٩	١٥	إيرادات أخرى
(٣٥٥٧٥)	(٥٩٩١٦)	٨	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
١٣٠٩٢٤	١٠٠٤٤٦		ربح السنة قبل الضريبة
(٢٩٥٠١)	(١٣١٣٤)	١١	مخصص ضريبة الدخل
١٠١٤٢٣	٨٧٣١٢		ربح السنة
			بنود الدخل الشامل الأخر
١٠٨٧٩٦	(٦٩٨٧٧)		التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
(٧٦٥٣٦)	٠٠٠		خسائر بيع موجودات مالية
١٣٣٦٨٣	١٧٤٣٥		الربح والدخل الشامل للسنة
٠٠٠١٤ دينار	٠٠٠١٥ دينار	١٦	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٣ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية  
المساهمة العامة المحذورة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

المجموع	أرباح مدورة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اجباري	علاوة الإصدار	رأس المال
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
١٤٤٠٧٧٩٦	٤٢٤٨٧٥٠	(١١١٣٤٥)	٧٢٣٩٢٦	٣٦٤٦٥	١٠٠٠٠٠٠٠
١٠١٤٢٣	١٠١٤٢٣	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
١٠٨٧٩٦	٠٠٠	١٠٨٧٩٦	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
(٧٦٥٣٦)	(٤٠٥٩٠٧)	٣٢٩٣٧١	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
١٣٣٦٨٣	(٣٠٤٤٨٤)	٤٣٨١٦٧	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
(٤٠٠٠٠٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٤٠٠٠٠٠٠)
٠٠٠	(٧١٤٤)	٠٠٠	٧١٤٤	٠٠٠	٠٠٠
(٣٥٠٠٠٠٠)	(٣٥٠٠٠٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٧٠٤١٤٧٩	٤٣٧١٢٣	(١٧٣١٧٨)	٧٤١٠٧٠	٣٦٤٦٥	٦٠٠٠٠٠٠
٨٧٣١٢	٨٧٣١٢	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
(٦٩٨٧٧)	٠٠٠	(٦٩٨٧٧)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٠٠٠	(١٣١٤٧)	٠٠٠	١٣١٤٧	٠٠٠	٠٠٠
٧٠٥٨٩١٤	٥١٦٢٨٧	(٢٤٣٠٥٥)	٧٥٤٢١٧	٣٦٤٦٥	٦٠٠٠٠٠٠

٢٠١٦ كانون الأول

٢٠١٦

ريج السنة

التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

خسائر بيع موجودات مالية

الربح والخلل الشامل للسنة

تخفيض رأس المال

تحويلات

أرباح موزعة

٢٠١٧ كانون الأول

٢٠١٧

ريج السنة

التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

تحويلات

٢٠١٨ كانون الأول

٢٠١٨

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

يحظر التصرف باختياطي القيمة العادلة بما في ذلك الرسلة 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 رقم ٢٣ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	إيضاحات	
١٣٠ ٩٢٤	١٠٠ ٤٤٦		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات
١٥ ٦٤١	١٥ ٧٨٨	٤,٣	استهلاكات
٣٥ ٥٧٥	٥٩ ٩١٦	٨	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
٣٣ ٧٥١	(٢٤ ١١٨)	١٤	(أرباح) خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة
(١٠٧ ٧٨٣)	(٣٨ ١١١)		إيرادات فوائد بنكية
(١٢٢ ٧٠٢)	(٧٩ ٨٣٣)	١٥	إيرادات توزيعات أسهم
...	(١٠ ٣٢١)		رد مخصص ضريبة السنة السابقة
			<b>التغير في الموجودات والمطلوبات</b>
١١٤ ٩٣٦	(٣٢ ٠٩٠)		أرصدة مدينة أخرى
(١٨١ ٩٢٩)	(٤٠ ٤٨١)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١٤ ٩٤٤)	(٢٥ ٠٤٩)		ذمم مدينة
(٩٧٢ ٣٣١)	(٦ ٨٥٢)	١١	ضريبة الدخل المدفوعة
(٣٤ ٩٧٠)	(٣٠)		أرصدة دائنة أخرى
(٢ ١٠٩)	٤٣ ٣٢٦		إيرادات إيجار غير متحققة
٣ ٥٢٠	(٤٢١)		ذمم دائنة
<b>(١ ١٠٢ ٤٢١)</b>	<b>(٣٧ ٨٣٠)</b>		<b>صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
١٠٧ ٧٨٣	٣٨ ١١١		إيرادات فوائد بنكية مقبوضة
١٢٢ ٧٠٢	٧٩ ٨٣٣		إيرادات توزيعات أسهم مقبوضة
...	(١ ١٨٨)		شراء ممتلكات ومعدات
٥٥ ٩٧٢	...		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
<b>٢٨٦ ٤٥٧</b>	<b>١١٦ ٧٥٦</b>		<b>صافي التدفق النقدي من الأنشطة الإستثمارية</b>
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
(٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	...		تخفيض رأس المال
(٣ ٥٠٠ ٠٠٠)	...		أرباح موزعة
٣٣٩ ٤٠٦	(١٩ ٢٣٩)		أمانات مساهمين
<b>(٧ ١٦٠ ٥٩٤)</b>	<b>(١٩ ٢٣٩)</b>		<b>صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
(٧ ٩٧٦ ٥٥٨)	٥٩ ٦٨٧		<b>صافي التغير في النقد وما في حكمه</b>
٨ ٧١٧ ٠٩٩	٧٤٠ ٥٤١	٩	النقد وما في حكمه بداية السنة
<b>٧٤٠ ٥٤١</b>	<b>٨٠٠ ٢٢٨</b>	٩	<b>النقد وما في حكمه نهاية السنة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٣ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

## مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

### (١) عام

تأسست شركة البتراء للنقل السياحي بتاريخ ١٤ حزيران ١٩٩٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٢٨٣) برأسمال قدره ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠ مليون دينار، قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٥ حزيران ٢٠٠٥ تغيير اسم الشركة ليصبح شركة المحفظة العقارية الإستثمارية.

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 العادي المنعقد بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧ توزيع ما نسبته ٣٥% من رأس المال نقداً على المساهمين ما يعادل ٣ ٥٠٠ ٠٠٠ دينار، كما قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧ تخفيض رأس المال بمبلغ ٤ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار نقداً للمساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار وقد تم استكمال الإجراءات لدى الجهات الرسمية.

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤ شباط ٢٠١٩ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

### (٢) 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 وفقاً 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 ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح (٢٢ 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 الإستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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

نسبة الملكية	رأس المال دينار
١٠٠%	١٠.٠٠٠
١٠٠%	١٠.٠٠٠
١٠٠%	١٠.٠٠٠
١٠٠%	١٠.٠٠٠

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني  
شركة المراكز للتطوير العقاري  
شركة ربوة عيبدون 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 وحوادث تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى، والتي تفيد بأنه يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استخدامها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي للمجموعة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وحوادث 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 التدنّي 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.

مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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

## ذمم مدينة

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

مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

### 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.

### 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.

مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

## ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب الموجلة.

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.

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

إن الضرائب الموجلة 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 الموجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب الموجلة 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 التندي في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تندي في قيمتها ويتم أخذ هذا التندي 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، ويعد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

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

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

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

<b>(٣) ممتلكات ومعدات</b>				
المجموع دينار	أجهزة كهربائية دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	الكلفة
٢٣ ٨٥٢	٤ ٠٣٦	٨ ٣١٠	١١ ٥٠٦	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
١ ١٨٨	٠٠٠	٦٤٠	٥٤٨	إضافات
<b>٢٥ ٠٤٠</b>	<b>٤ ٠٣٦</b>	<b>٨ ٩٥٠</b>	<b>١٢ ٠٥٤</b>	<b>٣١ كانون الأول ٢٠١٨</b>
<b>الإستهلاك المتراكم</b>				
٢٢ ٥٤١	٤ ٠٣٦	٨ ٣١٠	١٠ ١٩٥	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٦٨٥	٠٠٠	٧٦	٦٠٩	إستهلاك السنة
<b>٢٣ ٢٢٦</b>	<b>٤ ٠٣٦</b>	<b>٨ ٣٨٦</b>	<b>١٠ ٨٠٤</b>	<b>٣١ كانون الأول ٢٠١٨</b>
<b>القيمة الدفترية</b>				
١ ٣١١	٠٠٠	٠٠٠	١ ٣١١	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
<b>١ ٨١٤</b>	<b>٠٠٠</b>	<b>٥٦٤</b>	<b>١ ٢٥٠</b>	<b>٣١ كانون الأول ٢٠١٨</b>

<b>(٤) استثمارات عقارية</b>	
٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار
٤ ٣٠١ ٧٧٣	٤ ٣٠١ ٧٧٣
٨٤٧ ١٨٧	٨٤٧ ١٨٧
٠٠٠	(١٤ ١٣٤)
<b>٥ ١٤٨ ٩٦٠</b>	<b>٥ ١٣٤ ٨٢٦</b>
(٢٦٤ ٢٢٨)	(٢٦٥ ١٩٧)
<b>٤ ٨٨٤ ٧٣٢</b>	<b>٤ ٨٦٩ ٦٢٩</b>

أراضي  
مبنى  
استبعاات  
مجمع استهلاك المبنى

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	
٢٤٩ ١٢٥	٢٦٤ ٢٢٨	رصيد بداية السنة
١٥ ١٠٣	١٥ ١٠٣	إستهلاك السنة
٠٠٠	(١٤ ١٣٤)	استبعاات
<b>٢٦٤ ٢٢٨</b>	<b>٢٦٥ ١٩٧</b>	<b>رصيد نهاية السنة</b>

تم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقيم عقاري بقيمة ٨ ٧٨٥ ١٦٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٨ ٧٨٥ ١٦٢ دينار).

<b>(٥) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر</b>	
٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار
١ ٥٤٩ ٧٨٨	١ ٤٧٩ ٩١١

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

<b>(٦) أرصدة مدينة أخرى</b>		
٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	
٠٠٠	٢٢ ٤٥٨	فوائد مستحقة القبض
١٩ ٧٥٥	٢٩ ٣٥٠	أمانات ضريبية دخل
٤ ٣٧٠	٤ ٣٧٠	تأمينات مستردة
١ ٧٠٠	١ ٧٠٠	دفعات مقدمة
٧٢٤	٧٦١	مصاريف مدفوعة مقدما
<b>٢٦ ٥٤٩</b>	<b>٥٨ ٦٣٩</b>	

## مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

## المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

## (٧) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١٦٠.٦٣٨	٢٢٥.٢٣٧

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

## (٨) ذمم مدينة

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١٦٨.٢٧٨	١٩٣.٣٢٧
(١٠٣.٩٣١)	(١٦٣.٨٤٧)
٦٤.٣٤٧	٢٩.٤٨٠

ذمم عقود إيجار

مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة

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:

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٦.٨٨٥	٧.٦٦٥
٥.٢٣٧	٩٩٢
١٣.١٠٩	١٨.٧٢٧
١٢.٦٢٥	١٥.٨٦٥
١٣٠.٤٢٢	١٥٠.٠٧٨
١٦٨.٢٧٨	١٩٣.٣٢٧

أقل من ٩٠ يوم

١٨٠-٩١ يوم

٢٧٠-١٨١ يوم

٣٦٥-٢٧١ يوم

أكثر من ٣٦٥ يوم

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في تحصيلها:

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٦٨.٣٥٦	١٠٣.٩٣١
٣٥.٥٧٥	٥٩.٩١٦
١٠٣.٩٣١	١٦٣.٨٤٧

رصيد بداية السنة

مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال السنة

رصيد نهاية السنة

## (٩) نقد في الصندوق ولدى البنوك

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٧١٠.٠٠٠	٧٨٥.٩٥٧
٣٠.٥٤١	٩.٢٧١
٠٠٠	٥.٠٠٠
٧٤٠.٥٤١	٨٠٠.٢٢٨

حساب وديعة\*

حسابات جارية

صندوق

\* بلغ معدل العائد السنوي على حساب الوديعة السنوية ٥,٥% وتستحق خلال مدة سنة من تاريخ نشئها، ومعدل العائد السنوي على حساب الوديعة الشهرية ٤,٥%.

## مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية

## المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

**(١٠) حقوق الملكية****رأس المال**

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار مقسم إلى ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية دينار للسهم، قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧ تخفيض رأس المال بمبلغ ٤ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار نقداً للمساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار وقد تم استكمال الإجراءات لدى الجهات الرسمية.

**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 الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استفاذ 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.

**(١١) مخصص ضريبة الدخل****شركة المحفظة العقارية الإستثمارية**

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ وتعليماته.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، ٢٠١٦، ٢٠١٥ 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 ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وتم قبول كشوف التقدير الذاتي ضمن نظام العينات.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

**شركة أركان للاستثمار وإدارة المياني**

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ وتعليماته.

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

مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

شركة المراكز للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

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

شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

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

شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

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

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٩٦٢ ٧٧٩	١٩ ٩٤٩
٢٩ ٥٠١	١٣ ١٣٤
٠٠٠	(١٠ ٣٢١)
(٩٧٢ ٣٣١)	(٦ ٨٥٢)
١٩ ٩٤٩	١٥ ٩١٠

رصيد بداية السنة  
ضريبة الدخل المستحقة  
رد مخصص ضريبة السنة السابقة  
ضريبة دخل مدفوعة خلال السنة  
رصيد نهاية السنة

فيما يلي ملخص للتسوية بين الربح المحاسبي والربح الضريبي

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١٣٠ ٩٢٤	١٠٠ ٤٤٦
(١٢١ ٨٦٨)	(١٦٣ ٧٣٠)
١٣٨ ٤٤٩	١٢٨ ٩٥٤
١٤٧ ٥٠٥	٦٥ ٦٧٠

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

## مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

## (١٢) إيرادات تشغيلية بالاصافي

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٦٤٣٠٩	١٠٠٩٣٦	إيراد إيجارات
		مصاريف تشغيلية
١٥١٠٣	١٥١٠٣	استهلاكات
٦٣٨٧	٧٤٤١	رسوم ورخص
١٠١٣	٢٣٧٨	كهرباء ومياه
١٢٤٤	٢٠٢٧	صيانة
٥٥٠	٥٥٠	تأمين
٩٧	١٥٥	أخرى
١١٤٢	٠٠٠	قضايا
٢٥٥٣٦	٢٧٦٥٤	
٣٨٧٧٣	٧٣٢٨٢	

## (١٣) مصاريف إدارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٦٨٠٠	١٦٨٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٨٠٠٠	١٤٥٣٨	أتعاب مهنية
١٧٦٩٣	١١٦٢٩	رسوم ورخص
١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	أتعاب إدارية
١٠٢٥٢	٩٥٣٥	رواتب وأجور
١٠٠٣	١٢٨٢	أخرى
١٤٥٣	٩٧٤	اجتماع الهيئة العامة
١٤٢٠	٩٢٢	صيانة
٥٣٨	٦٨٥	استهلاكات
١٨٠٨	٥١٦	قرطاسية ومطبوعات
٦٥٨	٣٥٣	بريد وهاتف
٤٢٩	١٠٤	بنكية
٧٠٠٥٤	٦٧٣٣٨	

## (١٤) أرباح (خسائر) موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
(٣٣٧٥١)	(٣٦٩٣٩)	فروقات تقييم موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة
٠٠٠	٦١٠٥٧	أرباح بيع متحققة
(٣٣٧٥١)	٢٤١١٨	

## (١٥) إيرادات أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٢٢٧٠٢	٧٩٨٣٣	إيرادات توزيعات أسهم
١٠٤٦	١٢٣٥٦	أخرى
١٢٣٧٤٨	٩٢١٨٩	

## (١٦) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٠١٤٢٣	٨٧٣١٢	ربح السنة
٧٠٩٥٨٩٠	٦٠٠٠٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
٠,٠١٤	٠,٠١٥	

مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

## (١٧) مستويات القيمة العادلة

يحل 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 المعن 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
٢٠١٧			
١٧١٠.٤٢٦	٠٠٠	٠٠٠	١٧١٠.٤٢٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة			
٢٠١٨			
١٧٠٥.١٤٨	٠٠٠	٠٠٠	١٧٠٥.١٤٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة			

## (١٨) 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:

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	طبيعة التعامل	معاملات من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية
١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	أتعاب إدارية	

## (١٩) 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 وضم 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.

## (٢٠) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من نقد في الصندوق ولدى 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.

مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(٢١) إدارة رأس المال

ينتمثل 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 وعلو الإصدار والاحتياطي الإجباري واحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٧٠٥٨٩١٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ مقابل ٤٧٩٠٤١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

(٢٢) تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

تعديلات لم ينتج عنها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة خلال الأعوام ٢٠١٤-٢٠١٦ تشمل التحسينات تعديلات على كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٢) "الدفع على أساس السهم" تتعلق هذه التعديلات بتصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤): "عقود التأمين" تتعلق هذه التعديلات بالفرق ما بين تاريخ سريان كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) والمعيار الجديد لعقود التأمين وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد كانون الثاني ٢٠١٨.

تفسير رقم (٢٢) - لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية - المعاملات بالعملات الأجنبية والدفعات المقدمة: يوضح هذا التفسير انه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عند الاعتراف الاولي المتعلق بأصل او مصروف او دخل (او جزء منه) او عند إلغاء الاعتراف بأصل او التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف الاولي بالأصل او الالتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) - تحويلات الإستثمارات العقارية: توضح هذه التعديلات متى يجب على المجموعة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير الى أو من بند الإستثمارات العقارية.

المعيار الدولي للتقارير المالية (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء: صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) في أيار ٢٠١٤ الذي وضع نموذجاً شاملاً للمنشآت لاستخدامه في المحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وسجل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) محل إرشادات تحقق الإيرادات الحالية بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١١) "عقود الإنشاء" والتفسيرات ذات الصلة عندما يصبح ساري المفعول.

## مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

إن المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) هو أنه يجب على المنشأة الاعتراف بالإيرادات لتوضيح نقل السلع أو الخدمات الموعودة للعميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. وعلى وجه التحديد، يقدم المعيار منهجاً من خمس خطوات لإثبات الإيرادات:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة ٣: تحديد سعر البيع.

الخطوة ٤: تخصيص سعر للبيع للالتزامات الأداء في العقد.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيراد عندما تستوفي (أو لدى استيفاء) المنشأة التزام الأداء.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)، تعترف المنشأة عندما (أو لدى) الوفاء بالتزام الأداء، أي عندما تُحوّل السيطرة على السلع أو الخدمات التي يقوم عليها التزام الأداء المحدد إلى العميل. وقد أضيفت إرشادات أكثر إلزاماً في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) للتعامل مع سيناريوهات محددة. وعلاوة على ذلك، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) إفصاحات شاملة.

يمكن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) بأثر رجعي، وذلك بتعديل أرقام المقارنة وتعديل الأرباح المدورة في بداية أقرب فترة مقارنة. - وبدلاً من ذلك، يمكن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) اعتباراً من تاريخ تقديم الطلب، وذلك عن طريق تعديل الأرباح المدورة في سنة التقرير (منهج الأثر التراكمي).

**التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء"**  
تتعلق هذه التعديلات بتوضيح ثلاثة جوانب من المعيار (تحديد التزامات الأداء، واعتبارات الموكل مقابل الوكيل، والترخيص) وبعض الإعفاءات الانتقائية للعقود المعدلة والعقود المنجزة.

**تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية - الإفصاحات"**  
تتعلق هذه التعديلات بالإفصاحات حول التطبيق المبدئي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). إن هذه التعديلات سارية المفعول عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) لأول مرة.

**المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية - الإفصاحات"**  
تتعلق هذه التعديلات بالإفصاحات الإضافية لمحاسبة النحوظ (والتعديلات اللاحقة) الناتجة عن إدخال فصل محاسبة النحوظ في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). إن هذه التعديلات سارية المفعول عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) لأول مرة.

### تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية":

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) في تشرين الثاني ٢٠٠٩ وطرح متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية، ولاحقاً تم تعديل المعيار في تشرين الثاني ٢٠١٠ ليشمل متطلبات حول تصنيف وقياس المطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها. كما تم تعديل المعيار في تشرين الثاني ٢٠١٤ لتتضمن: أ- متطلبات التدني للموجودات المالية، ب- تعديلات محدودة على متطلبات التصنيف والقياس من خلال طرح فئة قياس "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" لبعض أدوات الدين البسيطة.

تحتوي النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على المتطلبات المحاسبية للأدوات المالية وحلت محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): الاعتراف والقياس. وتتضمن النسخة الجديدة من المعيار متطلبات التصنيف والقياس والتدني ومحاسبة النحوظ.

مجموعة المحفظة العقارية الإستثمارية  
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

استبدلت النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية (٩) والمتعلقة بالأدوات المالية نموذج الخسارة الائتمانية المنكبة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) والمتعلقة بالأدوات المالية: الاعتراف والقياس، حيث استُبدل بنموذج للخسائر الائتمانية المتوقعة. تضمن المعيار نموذج أعمال لأدوات الدين والقروض والالتزامات المالية وعقود الضمان المالي والودائع والذمم المدينة، الا انه لا ينطبق على أدوات الملكية.

قامت المجموعة باحتساب الأثر الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩). ونظراً لعدم ماديته فلم يتم عكس أثره على القوائم المالية الموحدة.

في حالة وجود مخاطر ائتمانية متدنية للموجودات المالية عند التطبيق الاولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) يتم اعتبار مخاطر الائتمان المتعلقة بهذه الموجودات المالية انها لم تتغير بشكل جوهري منذ الاعتراف الاولي بها.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة بفترات مبكرة مقارنة مع معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩).

تتضمن النسخة المعدلة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) (٢٠١٤) (الأدوات المالية) آلية تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) ان يتم تصنيف جميع الموجودات المالية بناءً على نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.

لا يوجد أي اختلاف جوهري لتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) لسنة ٢٠١٤.

**٢٣ أرقام المقارنة**

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ لنتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية لسنة ٢٠١٧.





المركز الجرافيكي 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 : jitcpress@gmail.com – jitcpress@yahoo.com