

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



التقرير السنوي السادس والعشرون 2021

التقرير السنوي السادس والعشرون 2021

مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت أمين البليسي

نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد جعفر ناجي الشامي

الاعضاء

" شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية "

آمال خالد صبحي الحاج حسن

جورج اميل ابراهيم حداد

كمال غريب عبدالرحيم البكري

" شركة المنجد الدولية للتجارة العامة "

منجد منير رضا سختيان

" شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية "

مهذ محمد عبدالمهدي خليفة

أمين سر المجلس

حسن محمد موسى

مدقق الحسابات

المجموعة المهنية العربية

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المحترمين

مساهمي شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرني ان ارحب بكم بإسمي وبالنيابة عن زملائي اعضاء مجلس الادارة في هذا اللقاء السنوي للهيئة العامة العادية لشركتكم شركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، وذلك لنستعرض وياكم تقرير مجلس الادارة والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية 2021 وذلك عملاً بأحكام المادتين 169 و 171 من قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 واستناداً للمادة 22 من النظام الاساسي للشركة .

السادة المساهمين الكرام ،،

بدأ القطاع العقاري بالتعافي خلال عام 2021 مقارنة مع عام 2020 وذلك بعد الآثار السلبية الحادة الناتجة عن جائحة كورونا كوفيد 19 والتي أثرت على اقتصاديات العالم أجمع ومنها الاقتصاد الاردني والسوق العقاري بشكل خاص ، وقد بلغ حجم التداول العقاري خلال العام المنصرم 2021 حوالي 5 مليار دينار مرتفعاً عن مستويات عام 2019 (قبل الجائحة) بحوالي 8% ، كما استمرت الحوافز التي تقدمها الحكومة من حيث اعفاء ال (15) متر الاولى من الوحدات السكنية من رسوم التسجيل واخضاع المساحة الزائدة لرسوم مخفضة وضريبة مخفضة مقدارها 50% ، وفيما يتعلق بالاراضي استمر العمل بتخفيض رسوم البيع وتخفيض ضريبة بيع العقار بنسبة 50% عن النسبة المحددة من قانون ضريبة بيع العقار رقم 21 لسنة 1974 ، وذلك في سبيل تنشيط التداولات العقارية وتحفيز المستثمرين العقاريين لمتابعة المشاريع العقارية ، وقد قمنا مع بداية هذا العام 2022 بإنشاء صفحة على شبكات التواصل الاجتماعي يتم عرض قطع الاراضي المملوكة للشركة بقصد تسويقها او اقامة مشاريع عليها ونأمل ان نتمكن خلال الاشهر القادمة من تحقيق ايرادات جيدة للشركة.

وفي الختام اشكر لكم حضوركم ومشاركتكم في هذا الاجتماع السنوي وعلى امل اللقاء بكم في الاجتماع القادم مع بشائر النجاح والتقدم بإذن الله تعالى ، ندعو الله ان يحفظ الاردن واهله ولكم خالص المودة .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركات

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت البليسي

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم لكم التقرير السنوي السادس والعشرون والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية 2021 ، وذلك عملاً بأحكام المادتين 169 و 171 من قانون الشركات المعدل رقم 22 لسنة 1997 كما نورد لكم البيانات اللازمة تطبيقاً لأحكام المادة 4 من تعليمات الإفصاح رقم 12 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 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 2021 (0) دينار .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة :

• شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها 10000 دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في المبنى الذي تمتلكه الشركة والمكون من ستة طوابق في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد ، ولا يوجد اية فروع أخرى لها .

• شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها 10000 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 12 قطعة ارض حوض 40/جحرة الشمالي من أراضي عمان وبمساحة اجمالية مقدارها 9.463 دونم ، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م.

• شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها 10000 دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الأراضي 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 أراضي او عقارات .

• شركة المراكز للتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها 10000 دينار وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الأراضي والعقارات ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد، وتمتلك الشركة قطع الأراضي (221,220,219) حوض 3 زويزا الغربي ، ويبلغ اجمالي مساحتها 30.144 دونم وكذلك القطع (91 و 99 - 108) حوض 4 الاميركاني / الماضونة من اراضي شرق عمان ويبلغ مساحتها 125.602 دونم ، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م.

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

رقم القطعة	رقم الحوض	المساحة	الموقع
1102	40/حجرة الشمالي	966 م ²	أراضي عمان
92	4/الاميركاني	11,136 م ²	اراضي شرق عمان
93	4/الاميركاني	11,176 م ²	اراضي شرق عمان
94	4/الاميركاني	10,160 م ²	اراضي شرق عمان
95	4/الاميركاني	10,160 م ²	اراضي شرق عمان
96	4/الاميركاني	10,160 م ²	اراضي شرق عمان
97	4/الاميركاني	10,160 م ²	اراضي شرق عمان
98	4/الاميركاني	10,160 م ²	اراضي شرق عمان
175	2/حوض الكراجات	6,986 م ²	أراضي العقبة

ثالثاً:

أ. نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية :

محمد بهجت أمين البليسي (رئيس مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : 2019/4/20 .

تاريخ الميلاد : 1954/11/29 .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال 1976.

الخبرات العملية :

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

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

تاريخ العضوية : 2019/4/20 .

تاريخ الميلاد : 1956/5/23 .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال 1979 .

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية .
- عضو مجلس إدارة الشركة المتصدرة للأعمال والمشاريع .
- عضو هيئة مديرين للشركة الاردنية للبلمره والكيماويات .

جورج إميل ابراهيم حداد (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : 2019/4/20 .

تاريخ الميلاد : 1945/11/16 .

الجنسية : أردنية .

المؤهلات العلمية : بكالوريوس هندسة ميكانيكية 1970.

الخبرات العملية :

- الرئيس والمالك للشركة المركزية للتجارة والمركبات.
- مدير عام شركة اسماعيل البلبيسي وشركاه من تاريخ 1972-1998 .
- عضو في النقابة العامة لوكلاء السيارات وتجار قطع السيارات ولوازمها .
- القنصل الفخري لجمهورية سنغافورة .

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

تاريخ العضوية : 2019/4/20 .

تاريخ الميلاد : 1954/1/1 .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية: بكالوريوس هندسة كهربائية 1977 .

الخبرات العملية :

- عمل لدى الخطوط الجوية الملكية الاردنية كمهندس طيران تشبيهي 1977 .
- عمل لدى الشركة المتحدة للتجارة، مساعد المدير العام لشؤون الالكترونيات لغاية 1979.

- مدير العمليات لدى الشركة المتحدة - بريطانيا 1979-1986 .
- نائب رئيس مجلس الادارة لشركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية.
- المدير التنفيذي للشركة العربية للتجارة والاستشارات - منذ عام 1988 .
- المدير التنفيذي لعدة شركات اعلامية .

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

تاريخ العضوية : 2019/4/20 .

تاريخ الميلاد : 1956/7/31 .

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس ادارة اعمال 1978 .

الخبرات العملية :

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

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

تاريخ العضوية : 2019/4/20 .

تاريخ الميلاد : 1947/12/5

الجنسية : اردنية .

المؤهلات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال 1970 جامعة هيوستن .

الخبرات العملية :

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

كمال غريب البكري (عضو مجلس ادارة):

تاريخ العضوية : 2019/4/20 .

تاريخ الميلاد : 1967/6/7

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية: ماجستير ادارة البنوك الدولية - جامعة سالفورد/بريطانيا 2016 .

بكالوريوس حقوق - الجامعة الاردنية 1991 .

الخبرات العملية :

- المدير العام لبنك القاهرة عمان .
- نائب رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية لضمان القروض .
- رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية للنقلات السياحية (جت) .
- عضو مجلس ادارة شركة التأمين الاردنية .
- رئيس هيئة المديرين في شركة تملك للتأجير التمويلي ذ.م.م
- عضو مجلس ادارة مصرف الصفا (بنك اسلامي) - فلسطين.
- نائب رئيس هيئة مديري شركة Network International / Jordan

ب. أسماء 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 5 % فأكثر كما

في 31 كانون أول 2021 ومقارنته بالعام 2020 :

إسم المساهم	عدد الأسهم 31/12/2020	النسبة %	عدد الأسهم 31/12/2021	النسبة %
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية	2,553,219	42.55	2,565,669	42,76
منجد منير رضا سختيان	802,510	13.37	802,510	13.37

خامساً: الوضع التنافسي للشركة :

تتميز الشركة بامتلاكها قطع اراضي خاصة في المواقع المتميزة والقريبة من المدن والتجمعات السكانية مما يعزز امكانية الطلب عليها في المستقبل ، الا ان السوق العقاري بشكل خاص يشهد حركة نمو بطيئة تعمل الشركة جاهدة على إيجاد افضل الفرص الاستثمارية التي تنعكس ايجاباً على نتائج اعمال الشركة.

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

لا تعتمد الشركة على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فأكثر من اجمالي المشتريات و/أو المبيعات و /أو الإيرادات .

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.

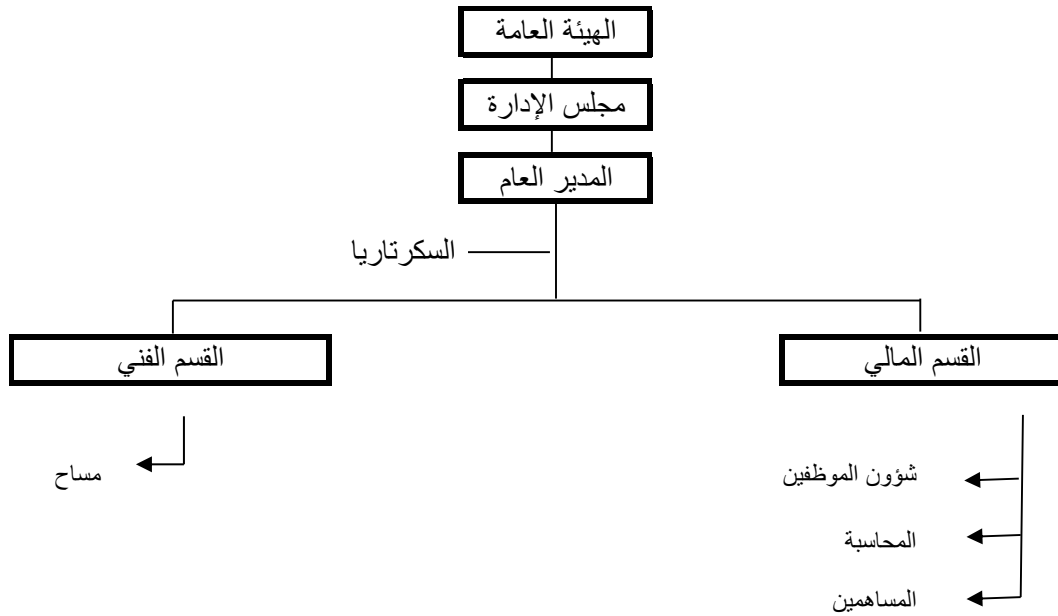
ثامناً:القرارات الصادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها لها أثر مادي على الشركة او قدرتها التنافسية

- 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.

أ. الهيكل التنظيمي للشركة :



ب . عدد العاملين في الشركة في نهاية 2021 ما مجموعه (2) و مؤهلاتهم العلمية كما يلي:

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

ج. برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

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

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

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

حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2021 .
- قامت الشركة بالعمل على وضع خطة تسويقية لقطع الاراضي المملوكة للشركة عن طريق مواقع التواصل الاجتماعي سيتم البدء بها في مطلع العام القادم.

ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2021.
- لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2021 ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة .
ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.

البيان	2017	2018	2019	2020	2021
صافي حقوق المساهمين	7,041,479	7,058,914	7,191,336	7,112,579	7,347,075
أرباح (خسائر) الفترة	101,423	87,312	59,015	(16,055)	165,256
أرباح موزعة	3,500,000	0	0	0	0
سعر إغلاق السهم	1.06	0.84	0.83	0.68	0.73

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية 2021

البيان	2020	2021
القيمة الدفترية للسهم	1.185	1,225
الأرباح (الخسائر) للسهم الواحد	(0,003)	0,028
المطلوبات إلى حقوق المساهمين %	5.25	4.84
النقد للموجودات المتداولة %	62,13	59,15
النقد للمطلوبات المتداولة %	121,7	188,6
العائد على الموجودات %	(0.214)	2,145
العائد على حقوق المساهمين %	(0.225)	2,249

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة بما في ذلك اي توسعات او مشروعات جديدة و الخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة ، توقعات مجلس الادارة لنتائج الاعمال .

- العمل على تسويق الاستثمارات العقارية .
- زيادة الربح التشغيلي للشركة خلال عام 2022 .
- العمل على تسويق وتأجير المساحات غير المؤجرة في شركة اركان للاستثمار وادارة المباني مما سينعكس ايجاباً على نتائج اعمال الشركة .

سادس عشر: أتعاب التدقيق

- بلغت أتعاب التدقيق المدفوعة عن السنة المالية 2021/12/31 مبلغاً وقدره 5,000 دينار بالإضافة لضريبة المبيعات.

سابع عشر:

أ. عدد الأسهم المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة اقربائهم :

الرقم	مجلس الادارة	الجنسية	المنصب	عدد الاسهم 2020/12/31	عدد الاسهم 2021/12/31	الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم
1	السيد محمد بهجت امين البلبيسي	الاردنية	رئيس المجلس	60,000	60,000	1. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية 2. شركة التأمين الوطنية
2	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ويمثلها السيدة (آمال خالد الحاج حسن) ويمثلها السيد (مهند محمد عبدالمهدي خليفه)	الاردنية	عضو مجلس ادارة	2,553,219 30,000 115,599	2,565,669 30,000 115,599	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية -
3	السيد جورج اميل ابراهيم حداد زوجة : شيرين ابراهيم سليم امسيس	الاردنية الاردنية	عضو مجلس ادارة -	60,000 -	60,000 -	- -
4	شركة المنجد الدولية للتجارة العامة	الاردنية	عضو مجلس ادارة	12,984	10,000	- 1. شركة التأمين

الوطنية 2. شركة اعمار		802,510			ويمثلها السيد منجد منير سختيان	
-	10,000	10,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد محمد جعفر ناجي الشامي	5
-			-	الاردنية	زوجة : هبة انور السماوي	
-	10,000	10,000	عضو مجلس ادارة	الاردنية	السيد كمال غريب البكري	6
-		-	-	الاردنية	زوجة : لينا سمير شديد	

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:

- المزايا و المكافآت والاجور التي يتمتع بها رئيس و أعضاء مجلس.
- تنازل اعضاء مجلس الادارة عن تقاضي بدل تنقلات والمكافئات والتي يتقاضاها حسب نظام الانتقال المعمول به في الشركة اعتباراً من 2020/7/1.

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

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

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2021 .

- 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،11.600 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 .

رئيس مجلس الادارة

نائب رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البليسي

محمد جعفر الشامي

عضو

عضو

عضو

جورج اميل حداد

كمال غريب البكري

مهند محمد خليفة

عضو

عضو

آمال صبحي الحاج حسن

منجد منير سختيان

* نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2021 .

رئيس مجلس الإدارة

عن/ رئيس قسم الحسابات

محمد بهجت البليسي

حسن محمد موسى

السادة المساهمين الكرام

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

1. قراءة قرارات اجتماع الهيئة العامة العادية السابقة والمصادقة عليها.
2. المصادقة على تقرير مجلس الادارة عن اعمال الشركة للسنة المالية المنتهية في 2021/12/31 والمصادقة عليها.
3. المصادقة على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 2021/12/31 .
4. المصادقة على تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31.
5. ابراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الادارة عن اعمال الشركة للسنة المالية 2021 وبحدود احكام القانون.
6. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2022 وتحديد اتعابهم او تفويض مجلس الادارة بتحديدھا .
7. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال حسب أحكام المادة 171 من قانون الشركات .

الالتزام بتعليمات الحوكمة

مقدمة

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

أ. اسماء اعضاء مجلس الادارة :

اسم العضو	الصفة	الحالة	الحضور
محمد بهجت امين البلبيسي	رئيس	غير مستقل	تتفيذي
محمد جعفر الشامي	عضو	مستقل	غير تنفيذي
شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية	عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
آمال خالد صبحي الحاج حسن	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 سخيّان	ممثل عضو	غير مستقل	غير تنفيذي
جورج اميل حداد	عضو	مستقل	غير تنفيذي

* تم عقد ستة اجتماعات لمجلس ادارة الشركة خلال السنة المالية 2021 ويكون في كل جلسة جدول اعمال محدد يتم توثيق قرارا مجلس الادارة ضمن محاضر رسمية يتولى امين السر اعدادها .

ب. الادارة التنفيذية

المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها

الاسم	المناصب التنفيذي
محمد بهجت البليسي	رئيس مجلس الادارة

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

اسم عضو مجلس الادارة	العضويات التي يشغلها في الشركات المساهمة العامة
محمد بهجت البليسي	1. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م 2. شركة اساس للصناعات الخرسانية م.ع.م 3. شركة التأمين الوطنية م.ع.م 4. شركة الانابيب الاردنية م.ع.م
محمد جعفر الشامي	1. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م 2. الشركة المتصدرة للاعمال والمشاريع م.ع.م
منجد منير سختيان	1. شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية م.ع.م 2. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م 3. شركة التأمين الوطنية م.ع.م
كمال غريب البكري	1. شركة التأمين الاردنية م.ع.م 2. شركة النقلات السياحية (جت) م.ع.م 3. الشركة الاردنية لضمان القروض.

* لا يوجد اي اعضاء مجلس ادارة مستقبليين خلال عام 2021 .

د . اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة .

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

هـ. لجان مجلس الادارة :

1. لجنة الحوكمة :

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2021 للجنة الحوكمة.

2. لجنة ادارة المخاطر:

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية 2021 للجنة ادارة المخاطر.

3. لجنة التدقيق:

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

تم عقد اربعة اجتماعات خلال السنة المالية 2021 للجنة التدقيق ، وتم عقد اجتماع واحد مع مدققي الحسابات.

4. لجنة الترشيحات والمكافآت

الحضور	المنصب	لجنة الترشيحات والمكافآت 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 2021 للجنة الترشيحات والمكافآت.

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

رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البليسي

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

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

محمد جعفر الشامي

محمد بهجت البليسي

نائب رئيس مجلس الادارة

رئيس مجلس الادارة

مهند محمد خليفه

امال خالد الحاج حسن

عضو مجلس ادارة

عضو مجلس اداره

منجد منير سختيار

جورج اميل حداد

عضو مجلس ادارة

عضو مجلس ادارة

كمال غريب البكري

عضو مجلس ادارة

* يقر السادة الموقعين ادناه بالمسؤولية الكاملة عن صحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في التقرير السنوي لعام 2021 .

رئيس مجلس الادارة

المدير المالي

محمد بهجت امين البليسي

حسن محمد موسى



مجموعة المحافظّة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٥-٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٢٤-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة للمحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهم معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

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

أمور التدقيق الهامة

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

استثمارات عقارية

تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٦٣% 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 لإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى خبير عقاري واحتماب 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 نبيد أي نوع من التأكيد حولها.

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملانة تتوفر 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 ملانة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- الاستنتاج حول ملانة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم ثيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود ثيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلغى الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملانم، 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 وملانة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية 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

عادل أيوب

إجازة رقم ٤٩٩

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٦ شباط ٢٠٢٢



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
			موجودات غير متداولة
٥٧٦	٣٣٠	٤	ممتلكات ومعدات
٤٨٤٠٤١٠	٤٨٢٥٠٩٥	٥	استثمارات عقارية
١٤٢٣١٦٣	١٤٩٣٠١٤	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
٤٩٠١٦٧	٢٥٠٣٦٤	٧	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٦٧٥٤٣١٦	٦٥٦٨٨٠٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٣٦٥٤٨	٢٢٠٦٥	٨	أرصدة مدينة أخرى
٢١٠٣٥٢	٤٢٢٠٧٩	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٣٠٣١٢	١٨٩٨٦	١٠	ذمم مدينة
٤٥٤٧٣٧	٦٧٠٧٥٥	١١	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٧٣١٩٤٩	١١٣٣٨٨٥		مجموع الموجودات المتداولة
٧٤٨٦٢٦٥	٧٧٠٢٦٨٨		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٢	حقوق الملكية
٦٠٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠٠		رأس المال
٣٦٤٦٥	٣٦٤٦٥		علاوة الإصدار
٧٥٤٢١٧	٧٦٩٩٥٠		احتياطي إجباري
(١٥٨٣١٠)	(١٩٠٧٠)		احتياطي القيمة العادلة
٤٨٠٢٠٧	٦٢٩٧٣٠		أرباح مدورة
٧١١٢٥٧٩	٧٣٤٧٠٧٥		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
٥١٨٠	٣٢٩٠٣	١٣	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
٥٧٢٥	٤٩٣		أرصدة دائنة أخرى
٣٠٧٥٦٨	٢٩٥٣٨٧		أمانات مساهمين
٥١٠٢٠	٢٢٦٣٧		إيرادات إيجار غير متحققة
٤١٩٣	٤١٩٣		ذمم دائنة
٣٧٣٦٨٦	٣٥٥٦١٣		مجموع المطلوبات المتداولة
٧٤٨٦٢٦٥	٧٧٠٢٦٨٨		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٦ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
دينار	دينار		
٢٩ ٣١٤	١٣ ١٧٦		إيرادات فوائد بنكية
٨١ ٤٤٩	٥٢ ٩٦١	١٤	إيرادات تشغيلية بالصفافي
(٥٩ ٩٥٢)	(٤٧ ٧٧٨)	١٥	مصاريف إدارية
(٦٢ ٢٥٣)	١٣٨ ٢٤١	١٦	أرباح (خسائر) موجودات مالية بالقيمة العادلة
٣٢٨	١٠ ٣٢١	١٧	إيرادات أخرى
١٢ ٢٦٩	٤٢ ٤١٨		إيرادات سندات
١ ١٥٥	٢٠٩ ٣٣٩		ربح السنة قبل الضريبة
(١٧ ٢١٠)	(٤٤ ٠٨٣)	١٣	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(١٦ ٠٥٥)	١٦٥ ٢٥٦		ربح (خسارة) السنة
			بنود الدخل الشامل الآخر
(١١ ٣٣٨)	٦٩ ٢٤٠		التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
(٢٧ ٣٩٣)	٢٣٤ ٤٩٦		ربح (الخسارة) والدخل الشامل الآخر للسنة
			الحصة الأساسية والمخفضة للمساهمين من ربح (خسارة) السنة
(٠٠٠٠٣) دينار	٠٠٠٢٨ دينار	١٨	

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٦ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

رأس المال	علاوة الإصدار	احتياطي إجباري	احتياطي القيمة العادلة	أرباح مدورة	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٦.٠٠٠.٠٠٠	٣٦.٤٦٥	٧٥٤.٢١٧	(١٦٩.٦٤٨)	٥٧٠.٣٠٢	٧.١٩١.٣٣٦
...	...	...	...	(١٦.٠٥٥)	(١٦.٠٥٥)
...	...	...	٧٤.٠٤٠	(٧٤.٠٤٠)	...
...	...	...	(٦٢.٧٠٢)	...	(٦٢.٧٠٢)
٦.٠٠٠.٠٠٠	٣٦.٤٦٥	٧٥٤.٢١٧	(١٥٨.٣١٠)	٤٨٠.٢٠٧	٧.١١٢.٥٧٩
...	...	...	...	١٦٥.٢٥٦	١٦٥.٢٥٦
...	...	١٥.٧٣٣	...	(١٥.٧٣٣)	...
...	...	...	٦٩.٢٤٠	...	٦٩.٢٤٠
٦.٠٠٠.٠٠٠	٣٦.٤٦٥	٧٦٩.٩٥٠	(٨٩.٠٧٠)	٦٢٩.٧٣٠	٧.٣٤٧.٠٧٥

٣١ كانون الأول ٢٠١٩

خسارة السنة

تحويلات

التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

ربح السنة

تحويلات

التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

٣١ كانون الأول ٢٠٢١

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

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

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٦ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
دينار	دينار		
١ ١٥٥	٢٠٩ ٣٣٩		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات
١٥ ٧٧٧	١٥ ٥٦١	٤,٥	استهلاكات
٦٢ ٢٥٣	(١٣٨ ٢٤١)	١٦	أرباح (خسائر) موجودات مالية بالقيمة العادلة
(٢٩ ٣١٤)	(١٣ ١٧٦)		إيرادات فوائد بنكية
(٣٢٨)	(١٠ ٣٢١)		إيرادات أخرى
(١٢ ٢٦٩)	(٤٢ ٤١٨)		إيرادات سندات
			التغير في الموجودات والمطلوبات
١٥ ٣٦٣	١٤ ٤٨٣		أرصدة مدينة أخرى
(٦٤ ٠٥٣)	(٧٣ ٤٨٦)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(٣ ٢٨٦)	١١ ٣٢٦		ذمم مدينة
(١٩ ٣٠٣)	(١٦ ٣٦٠)	١٣	ضريبة الدخل المدفوعة
٥ ٢٣٢	(٥ ٢٣٢)		أرصدة دائنة أخرى
(٧ ٤٩٨)	(٢٨ ٣٨٣)		إيرادات إيجار غير متحققة
٤ ١٩٣	٠٠٠		ذمم دائنة
(٣٢ ٠٧٨)	(٧٦ ٩٠٨)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
٢٩ ٣١٤	١٣ ١٧٦		إيرادات فوائد بنكية مقبوضة
٣٢٨	١٠ ٣٢١		إيرادات أخرى
١٢ ٢٦٩	٤٢ ٤١٨		إيرادات سندات
٨٢ ٥٨٧	(٦١١)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
(٤٩٠ ١٦٧)	٢٣٩ ٨٠٣		موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
(٣٦٥ ٦٦٩)	٣٠٥ ١٠٧		صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٢ ٣٨٢)	(١٢ ١٨١)		أمانات مساهمين
(٢ ٣٨٢)	(١٢ ١٨١)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٤٠٠ ١٢٩)	٢١٦ ٠١٨		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٨٥٤ ٨٦٦	٤٥٤ ٧٣٧	١١	النقد وما في حكمه بداية السنة
٤٥٤ ٧٣٧	٦٧٠ ٧٥٥	١١	النقد وما في حكمه نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى ٢٦ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

(١) عام

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

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١٢ آب ٢٠١٢ تخفيض رأسمال الشركة بمبلغ ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار ليصبح ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار من خلال إطفاء الخسائر المتراكمة.

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧ 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 والمنشآت السياحية والاستثمار في الأراضي والعقارات بالإضافة إلى استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات والأوراق المالية.

تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٦ شباط ٢٠٢٢ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢١:

➤ المرحلة الثانية من إصلاح IBOR (سعر الفوائد المعروضة بين البنوك):-- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧)، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦).

توفر المرحلة الثانية من إصلاح IBOR إعفاءات مؤقتة و المتعلقة بالأثر على التقارير المالية عند استبدال المرجع المستخدم لتحديد سعر الفائدة IBOR بمرجع يعتمد على العائد شبه الخالي من المخاطر. تشمل التعديلات التطبيقات العملية التالية:

- التطبيق العملي ليتم التعامل مع التغييرات التعاقدية والتغيرات على التدفقات النقدية الناتجة عن تغير سعر الفائدة المرجعي كتغييرات في سعر الفائدة المتغير، بما يعادل الحركة على سعر الفائدة في السوق.
- تتطلب الإعفاءات من الشركة تعديل التعريفات المستخدمة في توثيق عمليات التحوط ووصف أداة التحوط مع استمرارية علاقات التحوط للشركة عند استبدال المرجع المستخدم لتحديد سعر الفائدة الحالي بمرجع يعتمد على العائد الخالي من المخاطر.
- يجوز للشركة استخدام سعر فائدة غير محدد تعاقدياً، للتحوط لمخاطر التغير في القيمة العادلة أو أسعار الفائدة في حال تم تحديد مخاطر أسعار الفائدة بشكل منفصل.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

➤ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) - عقود الإيجار بعد ٣٠ حزيران ٢٠٢١ والمتعلقة بتخفيضات أو تأجيلات الإيجار المتعلقة بوباء COVID - ١٩.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

(٣) أهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الموحدة الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

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

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل الشامل الموحدة حتى التاريخ الذي تنقذ الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل المجموعة في حقوق ملكية الشركة التابعة.

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

نسبة الملكية	رأس المال دينار	
٪١٠٠	١٠.٠٠٠	شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني
٪١٠٠	١٠.٠٠٠	شركة المراكز للتطوير العقاري
٪١٠٠	١٠.٠٠٠	شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي
٪١٠٠	١٠.٠٠٠	شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

معلومات القطاعات

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

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استبعاد كلفة الموجودات والاستهلاك المتراكم حين بيع الممتلكات والمعدات أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات على صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم استهلاك الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت واستخدام النسب المئوية التالية:

%	
٢٠	أجهزة حاسوب
٩ - ٢٠	أثاث ومفروشات
١٥	أجهزة كهربائية

استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها ونسبة سنوية ٢٪.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلص منها أو عند التوقف عن استخدامها ولا يتوقع وجود منفعة مستقبلية منها. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد في قائمة الدخل الشامل الموحدة في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد.

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك إما بانتهاء إشغالها من قبل المالك أو بتأجيرها لطرف آخر أو باكتمال عملية الإنشاء أو التحديث. يتم التحويل من الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك بأشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديثها تمهيداً لبيعها.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة هي موجودات مالية غير مشتقة. الغرض من امتلاكها الاحتفاظ بها كمستقرة للبيع أو الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق وليست للمتاجرة.

يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تظهر الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة.

تظهر الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة.

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

هي الموجودات المالية التي تهدف إدارة المجموعة وفقاً لنموذج أعمالها الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بالدفعات من أصل الدين والفائدة على رصيد الدين القائم.

يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفاً العلاوة / الخصم باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، قيداً على أو لحساب الفائدة، وينزل أية مخصصات ناتجة عن التدني في قيمتها يؤدي إلى عدم إمكانية استرداد الأصل أو جزء منه، ويتم قيد أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

يتم تحديد مبلغ التدني في قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة بإعداد دراسة تستند إلى الخبرة التاريخية للخسارة الائتمانية مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يتم تسجيل التدني كمخصص خسائر ائتمانية متوقعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة كما يتم تسجيل اي وفر في السنة اللاحقة نتيجة التدني السابق في الموجودات المالية في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

في حال بيع أي من هذه الموجودات قبل تاريخ استحقاقها، يتم تسجيل الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

هي الموجودات المالية التي قامت المجموعة بشرائها بغرض بيعها في المستقبل القريب وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل أو هامش أرباح المتاجرة.

يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة بالقيمة العادلة عند الشراء (تقيد مصاريف الاقتناء على قائمة الدخل الشامل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم أخذ الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

يتم تسجيل الأرباح الموزعة أو الفوائد المتحققة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

لا يجوز إعادة تصنيف أي موجودات مالية من وإلى هذا البند إلا في الحالات المحددة في معايير التقارير المالية الدولية.

ذمم مدينة

تمثل الذمم المدينة المبالغ المستحقة من العملاء مقابل البضائع أو الخدمات المقدمة ضمن النشاط الطبيعي.

يتم الاعتراف بالذمم المدينة طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحاً منها مخصص تدني القيمة.

النقد وما في حكمه

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

التدني في قيمة الموجودات المالية

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

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية، في حال توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأي مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

التقاص

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

مخصصات

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

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثوقة. يتم تحقق إيرادات الفوائد والمصاريف البنكية وفقاً لأساس الاستحقاق. يتم احتساب إيرادات الإيجارات على أساس قيمة البذل 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 الموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

ضريبة الدخل والمساهمة العامة

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

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

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

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

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

استخدام التقديرات

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

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

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

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

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

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

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

٤) ممتلكات ومعدات

المجموع دينار	أجهزة كهربائية دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	الكلفة
٢٥.٠٤٠	٤.٠٣٦	٨.٩٥٠	١٢.٠٥٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٢٥.٠٤٠	٤.٠٣٦	٨.٩٥٠	١٢.٠٥٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٢٤.٤٦٤	٤.٠٣٦	٨.٦٤٢	١١.٧٨٦	الاستهلاك المتراكم
٢٤٦	٠.٠٠	١٢٨	١١٨	٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٢٤.٧١٠	٤.٠٣٦	٨.٧٧٠	١١.٩٠٤	استهلاك السنة
				٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٥٧٦	٠.٠٠	٣٠.٨	٢٦.٨	القيمة الدفترية
٣٣.٠	٠.٠٠	١٨.٠	١٥.٠	٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
				٣١ كانون الأول ٢٠٢١

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(٥) استثمارات عقارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٤٣٠١٧٧٣	٤٣٠١٧٧٣	أراضي
٨٣٤٤٦٤	٨٣٤٤٦٤	مينى
٥١٣٦٢٣٧	٥١٣٦٢٣٧	
(٢٩٥٨٢٧)	(٣١١١٤٢)	مجمع استهلاك المبنى*
٤٨٤٠٤١٠	٤٨٢٥٠٩٥	

* فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٨٠٥١٢	٢٩٥٨٢٧	رصيد بداية السنة
١٥٣١٥	١٥٣١٥	استهلاك السنة
٢٩٥٨٢٧	٣١١١٤٢	رصيد نهاية السنة

تم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقيم عقاري بقيمة ١٦٢ ٨٧٨٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١٦٢ ٨٧٨٥ دينار).

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٤٢٣١٦٣	١٤٩٣٠١٤	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

(٧) موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٣٩٨٠٣	٠٠٠	سندات عمان*
٢٥٠٣٦٤	٢٥٠٣٦٤	سندات المملكة الأردنية الهاشمية**
٤٩٠١٦٧	٢٥٠٣٦٤	

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

** يتضمن سندات باسم KINGDOM OF JORDAN بقيمة فعلية ١٠٠٠٥ دولار امريكي (٠٠٧١٣٥ دينار) وقيمة اسمية دولار

(٠٠٧١٠٠ دينار) للسند الواحد ويعد ٣٥٠ ٠٠٠ سند كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وتحمل فائدة سنوية ٥.٨٥% تدفع كل ستة أشهر.

تستحق السندات بتاريخ ٧ تموز ٢٠٣٠.

(٨) أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٣٦٤٧	٦٩٨٦	فوائد مستحقة القبض -سندات
٥٩٦٧	٦٩١٠	أمانات ضريبة دخل
٤٣٧٠	٤٣٧٠	تأمينات مستردة
٤١٥٠	٢٩٧٥	دفعات مقدمة
٦٥٦	٨٢٤	مصاريف مدفوعة مقدما
٧٧٥٨	٠٠٠	اخرى
٣٦٥٤٨	٢٢٠٦٥	

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢١٠.٣٥٢	٤٢٢.٠٧٩	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

(١٠) ذمم مدينة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٢٥.٨٠٣	١١٤.٤٧٧	ذمم عقود إيجار
(٩٥.٤٩١)	(٩٥.٤٩١)	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
٣٠.٣١٢	١٨.٩٨٦	

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

إن الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
(١٦٣.٨٤٧)	(٩٥.٤٩١)	الرصيد بداية السنة
٦٨.٣٥٦	...	رد مخصص ديون معدومة*
(٩٥.٤٩١)	(٩٥.٤٩١)	الرصيد نهاية السنة

* قامت إدارة الشركة باتخاذ قرار لتسوية عدد من حسابات العملاء المدينة، وبناءً عليه قامت بإقفال رصيد الذمم المدينة في حساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة المعد سابقاً مما نتج عنه رد المخصص دون إحداث أي تغيير على نتائج قائمة الدخل الشامل الموحدة.

إن تفاصيل اعمار الذمم هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٧.٦٨٣	٢٠.١٦٢	أقل من ٩٠ يوم
١٣.٨٠٥	...	٩١-١٨٠ يوم
...	...	١٨١-٢٧٠ يوم
٣٥.٤٣٥	...	٢٧١-٣٦٥ يوم
٥٨.٨٨٠	٩٤.٣١٥	أكثر من ٣٦٥ يوم
١٢٥.٨٠٣	١١٤.٤٧٧	

(١١) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣٧٢.١٣٩	٥٠٠.٠٠٠	حساب وديعة*
٨٢.٥٩٨	١٧٠.٧٥٥	حسابات جارية
٤٥٤.٧٣٧	٦٧٠.٧٥٥	

* وديعة شهرية لدى بنك المال الأردني البالغة ٥٠٠.٠٠٠ دينار باستحقاق شهري بمعدل فائدة ٣.٢٥٪.

(١٢) حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ٦٠٠٠٠٠٠٠ دينار مقسم إلى ٦٠٠٠٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية دينار للسهم.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٣٦٤٦٥ دينار ناتجة عن بيع بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الإسمية.

احتياطي إجباري

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

(١٣) مخصص ضريبة الدخل و المساهمة الوطنية

شركة المحفظة العقارية الاستثمارية

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨ وتعليماته.

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

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة ٢٠١٩، ٢٠٢٠، ٢٠٢١، ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ آب ٢٠١٩.

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

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨ وتعليماته.

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

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢٠، ٢٠١٩، ٢٠١٨، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ آب ٢٠١٩ و ٣ تشرين الأول ٢٠٢٠ و ٢ آب ٢٠٢١ على التوالي.

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

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

شركة المراكز للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

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

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢٠، ٢٠١٩، ٢٠١٨ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩، ٣ تشرين الأول ٢٠٢٠ و ٢ اب ٢٠٢١. تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

شركة ربوة عيود لتطوير الأراضي

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

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

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢٠، ٢٠١٩، ٢٠١٨، ٢٠١٧ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩، ٣ تشرين الأول ٢٠٢٠ و ٢ اب ٢٠٢١. تم انتهاء 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 ٢٠٢١ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

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

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية ٢٠٢٠، ٢٠١٩، ٢٠١٨، ٢٠١٧ وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩، ٣ تشرين الأول ٢٠٢٠ و ٢ اب ٢٠٢١. تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

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

٢٠٢٠ دينار	٢٠٢١ دينار	
٧ ٢٧٣	٥ ١٨٠	رصيد بداية السنة
١٧ ٢١٠	٤٤ ٠٨٣	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة
(١٩ ٣٠٣)	(١٦ ٣٦٠)	ضريبة دخل مدفوعة خلال السنة
٥ ١٨٠	٣٢ ٩٠٣	رصيد نهاية السنة

فيما يلي ملخص للتسوية بين الربح المحاسبي والربح الضريبي:

٢٠٢٠ دينار	٢٠٢١ دينار	
١ ١٥٥	٢٠٩ ٣٣٩	الربح المحاسبي
٨٠ ٧٩٦	٨ ٣٢٣	مصرفات غير مقبولة ضريبياً
٠٠٠	(١٠ ٣٢١)	كلفة أرباح اسهم عامة موزعة
٠٠٠	٢ ٥٨٠	أرباح اسهم عامة موزعة
٠٠٠	٠٠٠	مصاريف مقبولة ضريبياً
٨١ ٩٥١	٢٠٩ ٩٢١	الربح الضريبي
%٢١	%٢١	نسبة الضريبة والمساهمة الوطنية

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(١٤) إيرادات تشغيلية بالصافي

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٠٦ ٢٢٢	٨٥ ٣٤٣	إيراد إيجارات
		مصاريف تشغيلية
		استهلاكات
١٥ ٣١٥	١٥ ٣١٥	رسوم ورخص
٥ ٦٣٦	١١ ٢١٩	رواتب وأجور
١ ٤٨٥	٣ ٧٦٥	كهرباء ومياه
١ ٠٤١	٦٦٩	صيانة
٦٥٩	٧٠٠	تأمين
٥٥٠	٥٥٠	أخرى
٨٧	١٦٤	مجموع المصاريف التشغيلية
٢٤ ٧٧٣	٣٢ ٣٨٢	
٨١ ٤٤٩	٥٢ ٩٦١	

(١٥) مصاريف إدارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٨ ٤٠٠	٠٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١٠ ٦٠٠	١٢ ٠٩٦	أتعاب مهنية
١٢ ٣٧٨	١٠ ٨٦٨	رسوم ورخص
١٠ ٠٠٠	١١ ٦٠٠	أتعاب إدارية
٨ ٨٠٧	٦ ٩٥٣	رواتب وأجور
١ ٢٠٦	١ ٢٧٩	أخرى
٦٩٤	٦٣٠	اجتماع الهيئة العامة
٨٦٠	١ ٠٨٩	صيانة
٤٦٢	٢٤٦	استهلاكات
١ ٣٦٨	١ ٤٥٨	قرطاسية ومطبوعات
٢٩٦	٣٢٣	بريد وهاتف
٤ ٨٨١	١ ٢٣٦	بنكية
٥٩ ٩٥٢	٤٧ ٧٧٨	

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
(٤٦ ٩٠٢)	(٣ ٨٩٨)	فروقات تقييم موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة
(١٥ ٣٥١)	١٤٢ ١٣٩	أرباح (خسائر) بيع متحققة
(٦٢ ٢٥٣)	١٣٨ ٢٤١	

(١٧) إيرادات أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٠٠٠	١٠ ٣٢١	إيرادات توزيعات أسهم
٣٢٨	٠٠٠	أخرى
٣٢٨	١٠ ٣٢١	

(١٨) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) السنة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
(١٦ ٠٥٥)	١٦٥ ٢٥٦	ربح (خسارة) السنة
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
(٠,٠٠٣) دينار	٠,٠٢٨ دينار	

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

١٩ مستويات القيمة العادلة

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

المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لأصول أو التزامات متطابقة في أسواق نشطة.

المستوى ٢: معلومات عن السعر المعطى المتضمن في المستوى ١ والذي يتم رسده للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).

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

المستوى ١ دينار	المستوى ٢ دينار	المستوى ٣ دينار	الإجمالي دينار
١ ٦٣٣ ٥١٥	٠٠٠	٠٠٠	١ ٦٣٣ ٥١٥
١ ٩١٥ ٠٩٣	٠٠٠	٠٠٠	١ ٩١٥ ٠٩٣

٢٠٢٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة

٢٠٢١
موجودات مالية بالقيمة العادلة

٢٠ معاملات مع جهات ذات علاقة

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

طبيعة التعامل	٢٠٢١ دينار	٢٠٢٠ دينار
معاملات من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية أتعاب إدارية	١١ ٦٠٠	١٠ ٠٠٠

٢١ إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

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

مخاطر السيولة

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

٢٢ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل والتكلفة المطفأة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى وتتكون المطلوبات المالية من ذمم دائنة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى وأمانات مساهمين ومخصص ضريبة الدخل.

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

(٢٣) إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٧٥٠,٣٤٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ مقابل ٥٧٩,١١٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

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

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

معايير التقارير المالية الدولية رقم (١٧) عقود التأمين

يقدم المعيار نمودجا شاملا للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولية رقم (٤) - عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة.

إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع أرقام المقارنة مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة أن المنشأة طبقت معيار التقارير المالية الدولية رقم (٩) ومعيار التقارير المالية الدولية رقم (١٥) قبل أو مع تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٧).

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

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

- تعريف الحق لتأجيل التسوية

- الحق لتأجيل التسوية يجب أن يكون موجود عند تاريخ اعداد القوائم المالية

- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة حقها في التأجيل

- وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عند إذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣.

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

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

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

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

سيتم تطبيق هذه التعديلات بأثر مستقبلي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة المبالغ المتحصلة من بيع منتج تم انتاجه في الفترة خلال إحضار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددها الإدارة. وفقاً لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة انتاجها في قائمة الأرباح أو الخسائر.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ على بنود الممتلكات والآلات والمعدات والتي تم البدء باستخدامها في بداية أول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

العقود الخاسرة - كلفة التزامات العقود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كان العقد الخسر أو سينتج عنه خسارة. تطبق التعديلات طريقة "التكلفة المباشرة". أن التكاليف المباشرة المتعلقة بعقد بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر.

لا تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر، ولذلك يتم استبعادها إلا إذا تم تحميلها إلى الطرف الآخر بموجب شروط العقد.

سيتم تطبيق التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم يتم الوفاء بجميع شروطها كما في بداية السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية - اختبار ١٠٪ لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

كجزء من التحسينات على معالجة معايير التقارير المالية الدولية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)، يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها الشركة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر.

تقوم الشركة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها الشركة التعديل.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المرحلة الثانية من إعادة تشكيل IBOR

هذه المرحلة ستصبح سارية المفعول في ١ كانون الثاني ٢٠٢١، وتتضمن عددا من الإعفاءات والإفصاحات الإضافية. تتطابق الإعفاءات عند انتقال الأداء المالية من IBOR إلى معدل العائد الخالي من المخاطر. التغييرات على التدفقات النقدية الناتجة عن تغير سعر الفائدة المرجعي، تطلب التعديل على المعيار كخيار عملي وللتسهيل أن يتم اعتبار هذه التغييرات كأنها ناتجة عن تغييرات في سعر الفائدة المتغيرة. بشرط أنه، بالنسبة للأداة المالية، يتم الانتقال من السعر القياسي IBOR إلى معدل العائد الخالي من المخاطر على أساس معادل اقتصاديا. توفر المرحلة الثانية من إعادة تشكيل IBOR إعفاءات مؤقتة تسمح لعلاقات التحوط للشركة بالاستمرار عند استبدال معيار سعر الفائدة الحالي بمعدل العائد الخالي من المخاطر. تطلب الإعفاءات من الشركة تعديل تعيينات التحوط ووثائق التحوط.

يتضمن ذلك إعادة تعريف المخاطر المحوطة للإشارة إلى معدل العائد الخالي من المخاطر، وإعادة تعريف وصف أداة التحوط و / أو البند المحوط عليه للإشارة إلى معدل العائد الخالي من المخاطر وتعديل طريقة تقييم فعالية التحوط. يجب إجراء تحديثات على وثائق التحوط بحلول نهاية السنة المالية التي يتم فيها إعادة التشكيل. بالنسبة لتقييم فعالية التحوط باثر رجعي، يجوز للشركة أن تختار على أساس كل تحوط على حدا لإعادة تغيير القيمة العادلة التراكمية إلى الصفر.

يجوز للشركة تحديد سعر فائدة كعنصر مخاطر محوط غير محدد تعاقديا للتغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للبند المحوط عليه، بشرط أن يكون عنصر مخاطر سعر الفائدة قابلا للتحديد بشكل منفصل، على سبيل المثال، هو معيار محدد يتم استخدامه على نطاق واسع في السوق لتسعير القروض والمشتقات المالية. تضمنت الإعفاءات المعدلات الخالية من المخاطر الجوهرية والتي لم يتم تحديدها كمقياس من قبل، بشرط أن تتوقع الشركة بشكل معقول أن يصبح المعدل الخال من المخاطر قابلا للتحديد بشكل منفصل خلال ٢٤ شهرا.

بالنسبة لعمليات التحوط الخاصة بمجموعة البنود، يجب على الشركة أن تقوم بتحويل هذه الأدوات إلى مجموعات فرعية تشير إلى المعدل الخالية من المخاطر. أي علاقات تحوط تم إيقافها قبل تطبيق المرحلة الثانية من إعادة تشكيل IBOR فقط بسبب إعادة التشكيل ولتلبية المعايير المؤهلة لمحاسبة التحوط عند تطبيق المرحلة الثانية من إعادة تشكيل IBOR، يجب إعادتها عند التطبيق الأولي.

٢٥) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ لنتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على خسارة وحقوق الملكية لسنة ٢٠٢٠.

٢٦) أثر انتشار فيروس كورونا (كوفيد -١٩) على الشركة

تأثر الاقتصاد العالمي بنفسي فيروس كورونا والذي أدى إلى اضطراب جوهري في الاقتصاد العالمي ومختلف قطاعات الأعمال. وبالتالي انعكس ذلك على معظم القطاعات والتي تأثرت بتعليق أنشطة الأعمال والحجر الصحي الموسع الذي تم فرضه بالإضافة إلى تأثير إجراءات حكومية أخرى اتخذت لمكافحة الفيروس. كان لتفشي هذا الوباء أثر على تأجير وبيع الاستثمارات العقارية لمجموعة المحفظة الاستثمارية وعلى القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠.

أخذت الشركة خلال عام ٢٠٢١ بعين الاعتبار التأثيرات المحتملة للتقلبات الاقتصادية الحالية عند تحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية وغير المالية للشركة. وهي تمثل أفضل تقييم لإداره بناءً على المعلومات القابلة للملاحظة. ومع ذلك تبقى الاسواق متقلبة وتظل المبالغ المسجلة حساسة لتقلبات السوق.