



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

2013

التقرير السنوي الثامن عشر



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم



مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت امين البليسي

نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد جعفر ناجي الشامي

« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية »

الاعضاء

جورج اميل ابراهيم حداد

مهند محمد عبدالمهدي خليفة

« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية »

آمال خالد صبحي الحاج حسن

« شركة المنجد للتجارة الدولية »

قيس منجد منير سختيان

« مؤسسة تنمية أموال الأيتام »

حمدان مصطفى فياض الفواعير

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني ان ارحب بكم بإسمي وبإسم زملائي اعضاء مجلس ادارة شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة لحضوركم هذا الاجتماع الثامن عشر لهيئتكم العامة العادية ، كما يسر مجلس الادارة ان يقدم لكم التقرير السنوي متضمنا خلاصة اعمال الشركة والبيانات الختامية بما فيها الميزانية العمومية وبيان الدخل وتقرير مدقق الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ وذلك عملاً بأحكام المادتين ١٦٩ و ١٧١ من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته والمادة ٢٢ من النظام الاساسي للشركة .

السادة المساهمين الكرام ،،

على الرغم من استمرار تأثر المملكة بالظروف الاقليمية الشديدة التغيير ، واستمرار تدفق اللاجئين السوريين وما يشكله من ضغط على الموارد الوطنية المتاحة ، الا ان ذلك رافقه هدوء على نشاط الحراك الشعبي وخفض صوت الشارع بعد الاعتاض بما يحدث حولنا من فوضى وقتل ودمار . وكذلك ارتفاع مستوى التوقعات من الاستفادة من المنح الخليجيه والتي سوف تنفق على مشاريع رأسمالية سوف تزيد من مستويات التشغيل وارتفاع الطلب على الامكانات المحلية .

وقد شهد السوق العقاري خلال سنة ٢٠١٣ ارتفاعاً وتحسناً على مستويات اسعار الاراضي وخاصة داخل المدن وذلك نتيجة لازدياد الطلب على المواقع التي تصلح لإنشاء مشاريع اسكانية ، وكذلك شهد ارتفاعاً على حجم التداول زاد عن ٣٠٪ عن السنة الماضية ليصل الى ما يزيد عن ٦ مليار دينار مقارنة مع حوالي ٥ مليار في عام ٢٠١٢ .

وقد عملنا خلال هذا العام على فرز قطعة الأرض المملوكة للشركة في منطقة جحره الشمالي والبالغ مساحتها حوالي ١١ دونم الى ١١ قطعة تنظيم ب خاص . وسوف نباشر بعملية تسويقها بداية هذا العام ، وكذلك تمّ تعديل صفة استعمال البئر الموجود في ارض عين الباشا الى استعمال تجاري ليصار الى الاستفادة منه خلال هذا العام بعد ان يتم اجراء عمليات الصيانه اللازمة له .

السادة المساهمين الكرام ،،

نتطلع واياكم في هذا العام الجديد الى مستويات نمو اقتصادية مرضية ، والى انتهاء مرحله الهبوط والتراجع وبداية التحسن التدريجي بإذن الله ، نكرر لكم خالص الشكر والتقدير لحضوركم ومشاركتكم في هذا الاجتماع . وعلى أمل ان نلتقي في الاجتماع القادم وبنتائج افضل بإذن الله .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت البليسي

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة المحفظة العقارية الإستثمارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم لكم التقرير السنوي الثامن عشر والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية ٢٠١٣ ، 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:

أ. نشاط الشركة:

استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات والمساهمة والتأسيس في الشركات وفي الاستثمار بالأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها واستصلاحها واعدادها لاقامة المشاريع التجارية والصناعية والإسكانية والزراعية والسياحية ، وإيجارها أو استئجارها وبيعها ورهنها ، وكذلك استيراد وتصدير وبيع المواد الإنشائية الأساسية المتعلقة بمشاريعها.

ب. أماكن الشركة الجغرافية و عدد الموظفين في كل منها:

يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع عصام العجلوني - الشميساني - عمان ، حيث يبلغ عدد الموظفين فيها موظفين اثنين ولا يوجد أي فروع أخرى للشركة، داخل المملكة أو خارجها.

ج. لا يوجد استثمار رأسمالي في الشركة لعام ٢٠١٣

ثانياً:

الشركات التابعة للشركة :

- شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ٣٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الإستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في المبنى الذي تملكه الشركة والمكون من أربعة طوابق في عمان - الشميساني شارع عبدالرحيم الواكد ، ولا يوجد اية فروع أخرى لها ، ويبلغ عدد الموظفين فيها موظف واحد.
- شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي ذات المسؤولية المحدودة يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الإستثمارية ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد، وتمتلك قطعة أرض رقم ١٧١ حوض ٤٠/أحجرة الشمالي من أراضي عمان، وتبلغ مساحتها ١١,٢٤٨ م^٢.
- شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية ذات المسؤولية المحدودة برأس مال ١٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الإستثمارية ويقع

المقر الرئيسي للشركة في عمان- الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد، وتمتلك الشركة قطعة أرض رقم ١٩٦ حوض ٦/الخرشا من أراضي عين الباشا ، وتبلغ مساحتها ٢٠٥,١٥٦ دونم.

- شركة المراكز للتطوير العقاري برأس مال ١٠٠٠٠ دينار وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني شارع عبدالرحيم الواكد، وتمتلك الشركة مجموعة من قطع الأراضي حوض (٤/ الأميركاني) الماضونة من أراضي شرق عمان ، ويبلغ إجمالي مساحتها ١٩٨,٧١٤ دونم.
- كما تمتلك شركة المحفظة العقارية الاستثمارية عدد من قطع الأراضي مسجلة بإسمها مباشرة حسب الجدول المبين أدناه :

رقم القطعة	رقم الحوض	المساحة	الموقع
٥٠	٧/تلعة الذهب	٢٤١٠,٥٠٠	أراضي الياودة / جنوب عمان
٥١	٧/تلعة الذهب	٢٤١١,٠٠٠	أراضي الياودة / جنوب عمان
٥٢	٧/تلعة الذهب	٢٤١٠,٠٠٠	أراضي الياودة / جنوب عمان
٨٦١	٤٠/جحره الشمالي	٢٤٥٠,٢	أراضي عمان
٨٦٢	٤٠/جحره الشمالي	٢٤٩٣	أراضي عمان
٨٦٣	٤٠/جحره الشمالي	٢٤٥٥,٦	أراضي عمان
٨٦٤	٤٠/جحره الشمالي	٢٤٥٢,٢	أراضي عمان
٢١٩	٣/زويضا الغربي	٢٤١٠,٠٤٨	أراضي عمان
٢٢٠	٣/زويضا الغربي	٢٤١٠,٠٤٨	أراضي عمان
٢٢١	٣/زويضا الغربي	٢٤١٠,٠٤٨	أراضي عمان
١٧٥	٢/حوض الكراجات	٢٤٦,٩٨٦	أراضي العقبة

ثالثا:

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

محمد بهجت أمين البليسي (رئيس مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٥٤/١١/٢٩ .

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 ١٩٨٢-١٩٨٦ .

- رئيس مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م .
- رئيس مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية م.ع.م .
- عضو مجلس إدارة شركة اساس للصناعات الخرسانية م.ع.م .
- عضو مجلس إدارة جمعية رجال الاعمال الاردنيين .
- عضو مجلس إدارة مؤسسة ضمان الودائع.
- نقيب شركات الخدمات المالية.

محمد جعفر ناجي الشامي (نائب رئيس مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٥٦ .

المؤهلات العلمية : بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٧٩ .
الخبرات العملية :

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

حمدان مصطفى فياض الفواعير (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١٢/٠٢/٠١ .

تاريخ الولادة : ١٩٦٠ .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس حقوق ١٩٨٥ .
الخبرات العملية :

- مساعد المدير العام لمؤسسة تنمية أموال الأيتام (حالياً) .
- مدير الرقابة الداخلية لمؤسسة تنمية أموال الأيتام ٢٠٠٨-٢٠٠٩ .
- مساعد تنفيذي للرقابة على قطاع النقل والاتصالات /ديوان المحاسبة.
- مساعد تنفيذي للرقابة على وزارتي العدل والأوقاف / ديوان المحاسبة.
- مساعد تنفيذي للرقابة على قطاع الإيرادات العامة (الجمارك وضريبة المبيعات) / ديوان المحاسبة.
- مساعد تنفيذي للرقابة على الصحة والخدمات الاجتماعية / ديوان المحاسبة.
- مساعد مدير الرقابة الداخلية في ديوان المحاسبة للفترة من ١٩٩٩-٢٠٠١ .
- عضو في اللجنة التوجيهية العليا لقطاعي النقل والاتصالات للفترة من ١٩٩٧-٢٠٠٥ .
- عضو مجلس ادارة شركة عقاري للصناعات والاستثمارات.



جورج إميل إبراهيم حداد (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٤٥/١١/١٦ .

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 سنغافورة .

مهند محمد عبد المهدي خليفة (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٥٤/١/١ .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس هندسة كهربائية ١٩٧٧ .

الخبرات العملية :

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

قيس منجد سخيان (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٧٣/١٢/٢١ .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٩٧ .

الخبرات العملية :

- عضو مجلس ادارة الشركة المتحدة لصناعة الأدوية **MSFARMA** .

آمال خالد صبحي الحاج حسن (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٥٦/٧/٣١ .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس إدارة اعمال ١٩٧٨ .

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية .

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 والذين يملكون ٥ % فأكثر كما في

٣١ كانون أول ٢٠١٣ و مقارنته بالعام ٢٠١٢ :

إسم المساهم	عدد الأسهم ٢٠١٣/١٢/٣١	% النسبة	عدد الأسهم ٢٠١٢/١٢/٣١	% النسبة
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية	٤,٢٥١,٦٣٢	٤٢,٥١	٤,٢٥٢,٠٣٢	٤٢,٥٢
منجد منير رضا سحتيان	١,٣٣٧,٥١٧	١٣,٣٧	١,٣٣٧,٥١٧	١٣,٣٧
اياد محمد خليفه خليفه	٥٠٧,٦٨٣	٥,٠٧	-	-

خامساً:

الوضع التنافسي للشركة :

بالرغم من الازمه المالية العالمية التي أثرت على العالم وعلى كبار الشركات ، هذا وبالإضافة الى حركة النمو البطيئة وللسنة السابعة على التوالي التي يشهدها سوق العقار الا ان الشركة تميزت بقدرتها على الحفاظ على وضعها الاقتصادي نظراً لامتلاكها قطع اراضي بمواقع متميزة وقريبه من التجمعات السكانية والمدن .

سادساً:

لا تعتمد الشركة على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون ١٠ % فأكثر من اجمالي المشتريات و/او المبيعات .

سابعاً:

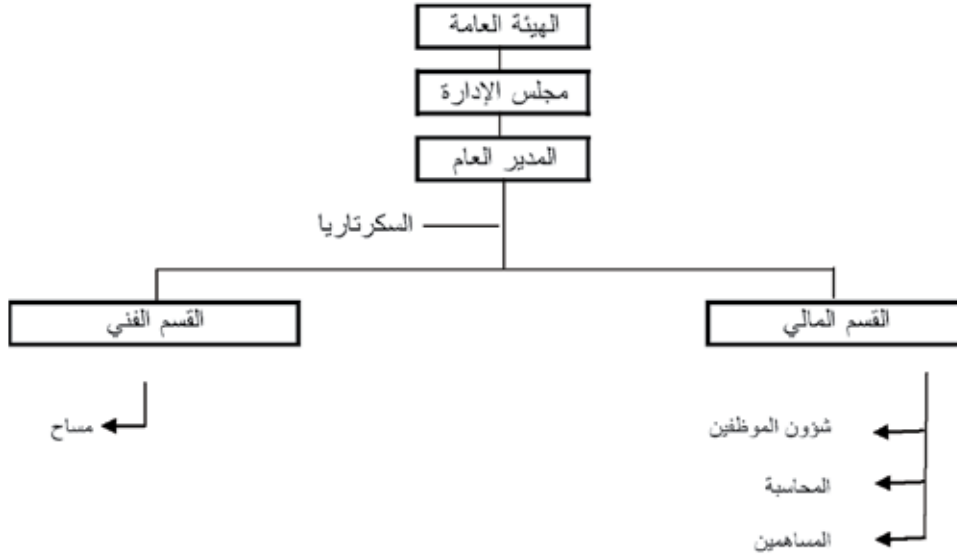
لا يوجد حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة أو غيرها .
لا يوجد اي براءات اختراع أو حقوق امتياز تم الحصول عليها من قبل الشركة.

ثامناً:

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:

أ- الهيكل التنظيمي للشركة :



ب . عدد العاملين في الشركة في نهاية ٢٠١٣ ما مجموعه (٢) موظفين و مؤهلاتهم العلمية كما يلي:

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

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 :

اصدرت دائرة الجمارك عام ٢٠٠٧ قرار تغريم بحق الشركة والشركة الأردنية للاستثمار والنقل السياحي (ألفا) بمبلغ ٢٢٨٥٦٠٠ دينار و قرار تحصيل رسوم جمركية بمبلغ ٢١٩٤٧٨٠ دينار بخصوص باصات الشركة التي تم بيعها للشركة الاردنية للاستثمار والنقل السياحي ، هذا وقد قامت الشركة باقامة دعوتين على دائرة الجمارك للاعتراض على قرار التحصيل و التغريم ، ويرى محامو الشركة الموكلين من قبل الشركة بان وضع الشركة بالدعوتين اعلاه جيد وانه سيتم رد هذه المطالبات بإذن الله.

حادي عشر:

- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ :
- قامت الشركة بالسير بإجراءات افراز قطعة الارض رقم (١٧١) حوض رقم (٤٠) جرة الشمالي من اراضي عمان والبالغ مساحته ١١,٢٤٨ دونم .
- قامت الشركة خلال العام الماضي بالسير باجراءات ترخيص البئر والواقع على قطعة الارض رقم (١٩٦) حوض رقم (٦) من اراضي عين الباشا وذلك لتحويله الى تجاري من اجل استغلاله كمصدر دخل للشركة.

ثاني عشر:

لايوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٣ ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة .

ثالث عشر:

السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية ، وذلك لمدة لا تقل عن خمس سنوات :

البيان	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣
صافي حقوق المساهمين	٩,٥٤٥,١٨١	٩,١١٩,١٨١	٨,٦٤٢,٩١٣	٨,٦٨٧,٦١٠	٨,٧٦٢,٣١٥
أرباح (خسائر) الفترة	(٦٢,٧١٢)	(٤٣,٥٠٠)	(١٨٤,٨٣٩)	٤٤,٦٩٧	٣٧,٢٠٥
أرباح موزعة	٠	٠	٠	٠	٠
سعر إغلاق السهم	٠,٩٣	٠,٨٠	٠,٤٠	٠,٥٨	٠,٦٥

رابع عشر:

تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية :

المقياس	٢٠١٣	٢٠١٢
القيمة الدفترية للسهم	٠,٨٧	٠,٨٦
القيمة السوقية للسهم	٠,٥٣	٠,٥٨
نسبة التداول	٠,٥٤	٠,٦٨
نسبة النقد للموجودات المتداولة	%٦	%٩
نسبة النقد للمطلوبات المتداولة	%٣	%٦
نسبة المطلوبات لحقوق المساهمين	%٣	%٤

خامس عشر:

التطورات المستقبلية الهامة بما في ذلك أي توسعات أو مشروعات جديدة و الخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة و توقعات مجلس الإدارة لنتائج الأعمال .
العمل على تسويق الاستثمارات العقارية وزيادة الربح التشغيلي للشركة.

سادس عشر:

بلغت أتعاب التدقيق المدفوعة عن السنة المالية ٢٠١٣/١٢/٣١ مبلغا وقدره ٥٠٠٠ دينار بالإضافة لضريبة المبيعات.

سابع عشر:

أ. عدد الأسهم المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم :

الرقم	مجلس الادارة	الجنسية	المكتب	عدد الاسهم ٢٠١٣/١٢/٣١	عدد الاسهم ٢٠١٢/١٢/٣١	عدد الاسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها ٢٠١٢ ٢٠١٣
١	السيد محمد بهجت امين البليسي آمال خالد صبحي الحاج حسن/ زوجه	الاردنية	رئيس المجلس	١٠٠,٠٠٠ ٢٨,٣٣٣	١٠٠,٠٠٠ ٢٨,٣٣٣	لا يوجد لا يوجد
٢	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ويمثلها السيد (محمد جعفر ناجي الشامي)	الاردنية	نائب رئيس المجلس	٤,٢٥١,٦٣٢ .	٤,٢٥٢,٠٣٢ .	لا يوجد لا يوجد
٣	مؤسسة تنمية اموال الايتام ويمثلها السيد (حمدان مصطفى فياض الفواعير)	الاردنية	عضو	٢٧٩,٤٧٨ .	٢٧٩,٤٧٨ .	لا يوجد لا يوجد
٤	السيد جورج اميل ابراهيم حداد	الاردنية	عضو	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	لا يوجد لا يوجد
٥	السيد مهند محمد عبدالمهدي خليفه سمر خالد صبحي الحاج حسن/ زوجه	الاردنية	عضو	١٩٢,٦٦٦ ٢٥,٠٠٠	١٩٢,٦٦٦ ٢٥,٠٠٠	لا يوجد لا يوجد
٦	شركة المنجد للتجارة الدولية ويمثلها السيد (قيس منجد منير سختيان)	الاردنية	عضو	٢١,٦٤١ .	٢١,٦٤١ .	لا يوجد لا يوجد
٧	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ويمثلها السيد (آمال خالد صبحي الحاج حسن)	الاردنية	عضو	٤,٢٥١,٦٣٢ ٢٨,٣٣٣	٤,٢٥٢,٠٣٢ ٢٨,٣٣٣	لا يوجد لا يوجد

ب. عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية وأقاربهم :
لا يمتلك اشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية او اقاربهم اسهم في الشركة خلال
العاميين الماضيين كما لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اشخاص الادارة العليا واي
من اقاربهم .

ثامن عشر:

أ. مزايا ومكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ لا يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية رواتب أو نفقات سفر ، وقد تنازل الأعضاء عن تقاضي بدل التنقلات اعتباراً من ٢٠١١/٥/١ .

ب . المزايا و المكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة التنفيذية العليا:
لا يتقاضى أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أية رواتب أو نفقات سفر أو بدل تنقلات أو مكافآت.

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٣ لا يوجد تبرعات او منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٣ .

عشرون:

العقود المشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة او رئيس مجلس الادارة او اعضاء المجلس او المدير العام او اي موظف في الشركة او اقاربهم .
لا يوجد اية عقود مشاريع وارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة او رئيس مجلس الادارة او اعضاء المجلس او المدير العام او اي موظف في الشركة او اقاربهم .

واحد وعشرون:

مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي :
• لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة و خدمة المجتمع المحلي .

التزام الشركة ببند دليل الحوكمة المقرر من قبل هيئة الاوراق المالية:

تم اقرار دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة في بورصة عمان والواجب تطبيقه اعتباراً من ٢٠٠٩/١/١ حيث ان الدليل المشار اليه يتضمن قواعد إلزامية حكما مستندة الى نصوص قانونية ملزمة ، واخرى قواعد ارشادية ينبغي الالتزام بها وفق اسلوب الالتزام او تفسير عدم الالتزام ، علماً بأن الشركة تلتزم بكافة القواعد الإلزامية والارشادية الواردة في الدليل باستثناء القواعد الارشادية التالية :

- يتم توجيه الدعوات لاجتماع الهيئة العامة للشركة قبل ١٤ يوماً من التاريخ المقرر للاجتماع ويتم ارفاق جدول الاعمال وتقرير مجلس الادارة والميزانية السنوية والحسابات الختامية وتقرير مدقق الحسابات والبيانات الايضاحية ، وفقاً لاحكام قانون الشركات.
- لا تتم مراجعة النظام الداخلي الخاص بمجلس الادارة بشكل سنوي ، حيث يتم مراجعته عند الحاجة الى ذلك .
- لا يتم توجيه الدعوه للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهم وذلك نظراً لعدم توفر البريد الالكتروني لعدد كبير من المساهمين .



- تلتزم الشركة بالشروط الواردة في قانون الشركات لطلب اجتماع هيئة عامة غير عادي للمطالبة بإقالة مجلس الإدارة او اي عضو فيه ، ولطلب اجراء تدقيق على عمل الشركة .
- تتولى لجنة التدقيق المهام في الرقابة و مهمتها التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية والسياسات والخطط والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.
- قام مجلس الإدارة بعقد سبعة اجتماعات خلال عام ٢٠١٣ .



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

* يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .
* نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في

Handwritten signatures of the board members, including the Chairman and several members.

رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البليسي

نائب رئيس مجلس الادارة

محمد جعفر الشامي

عضو

جورج اميل حداد

عضو

مهند محمد خليفة

عضو

امال صبحي الحاج حسن

عضو

قيس منجد منير سختيان

Handwritten signatures of the board members, including the Chairman and several members.

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت البليسي

عن / رئيس قسم الحسابات

بسام محمد الصباغ



السادة المساهمين الكرام

وفي الختام إذ أتقدم منكم جميعاً باسمي وباسم 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 ٢٠١٢/١٢/٣١.
٢. الاستماع إلى تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١.
٣. الاستماع ومناقشة تقرير مجلس الإدارة الثامن عشر للفترة المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١.
٤. مناقشة الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر عن السنة المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ والمصادقة عليها.
٥. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠١٤ وتحديد أتعابهم.
٦. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المالية ٢٠١٣.
٧. بحدود أحكام القانون.
٨. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال حسب أحكام المادة ١٧١ من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧.





شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المجموعة المهنية العربية

(أعضاء في مجموعة RSM الدولية)



المجموعة المهنية العربية أعضاء في مجموعة RSM الدولية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى مساهمي
شركة المحفظة العقارية الاستثمارية
مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة :

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية (شركة مساهمة عامة) والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وكل من بيانات الدخل الشامل الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية :

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

مسؤولية المحاسب القانوني :

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا ، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، ونطلب تلك المعايير أن نتقيد بمطالبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية ، تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير المحاسب القانوني ، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة . ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ، ومعلولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية .

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

الرأي :

في رأينا إن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية (شركة مساهمة عامة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

فترة توكيدية :

استلمت الشركة بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤ كتاب من دائرة الجمارك الأردنية يتضمن قرار بتثبيت تعزيم الشركة والشركة الأردنية للاستثمار والنقل السياحي مبلغ ٣ ٢٨٥ ٦٠٠ دينار بخصوص باصات الشركة التي تم بيعها للشركة المذكورة ، كما استلمت الشركة قرار تحصيل يخص الشركة والشركة الأردنية للاستثمار والنقل السياحي بمبلغ ٢ ١٩٤ ٧٨٠ دينار ، هذا وقد قامت الشركة بالاعتراض لدى الجهات المختصة ولم يتم التوصل إلى تسوية مع دائرة الجمارك مما استدعى قيام الشركتين برفع دعاوي لدى محكمة الجمارك البدائية للمطالبة برد قراراتي التحصيل والتعزيم ، علماً بأن الشركة لم تقم بأخذ أي مخصص لمواجهة تلك المطالبات ويراي مستشار الشركة القانوني أن موقف الشركة في القضيتين جيد .

تقرير حول المتطلبات القانونية :

تحفظت الشركة بقبول وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ، وأن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في ٥ شباط ٢٠١٤



نسيم شاهين
(إجازة رقم ٨١٢)



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠١٢ بالدينار	٢٠١٣ بالدينار	إيضاح رقم	الموجودات
			موجودات متداولة
١٣ ٦٦٨	٩ ٦٩٠		النقد وما في حكمه
١ ٨٨٥	٠٠٠		شيكات برسم التحصيل
٢٤ ٥٧٩	٤٤ ٥٢٩		ذمم عقود ايجار ومدينة بالصافي
١٣٠ ٢٤٨	١١٠ ٩٩٦	٣	أرصدة مدينة أخرى
١٧٠ ٣٨٠	١٦٥ ٢١٥		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٢٤١ ٠٧١	٢٧٨ ٥٧١	٤	موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل الاخر)
٨ ٦٣٥ ١٢٢	٨ ٦٢١ ٠٠٧	٥	استثمارات عقارية
٧١٣	٦٠٤	٦	ممتلكات ومعدات بالصافي
٨ ٨٧٦ ٩٠٦	٨ ٩٠٠ ١٨٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
٩ ٠٤٧ ٢٨٦	٩ ٠٦٥ ٣٩٧		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٠٠٠	٢ ٠٩٣		بنوك دائنة
٣ ٠٢٦	٦ ٠٢٥		ذمم دائنة
١٣٦ ٦٥٠	١٢٩ ٩٦٤	٧	أرصدة دائنة أخرى
١١٠ ٠٠٠	١٦٥ ٠٠٠	٨	قروض قصيرة الاجل
٢٤٩ ٦٧٦	٣٠٣ ٠٨٢		مجموع المطلوبات المتداولة
١١٠ ٠٠٠	٠٠٠	٨	قروض طويلة الاجل
		٩	حقوق الملكية
١٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠		رأس المال المكتتب به والمدفوع
٣٦ ٤٦٥	٣٦ ٤٦٥		علاوة إصدار
٥٤٦ ١٤٧	٥٤٦ ١٤٧		احتياطي اجباري
(٨٤٦ ٤٢٩)	(٨٠٨ ٩٢٩)		التغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة
(١ ٠٤٨ ٥٧٣)	(١ ٠١١ ٣٦٨)		الخسائر المتراكمة
٨ ٦٨٧ ٦١٠	٨ ٧٦٢ ٣١٥		صافي حقوق الملكية
٩ ٠٤٧ ٢٨٦	٩ ٠٦٥ ٣٩٧		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية ويجب ان تقرأ معها



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح
بالدينار	بالدينار	رقم
٢٢٥ ٢٢٥	١٩٥ ٦٢٧	
(١١٢ ٦٩٤)	(١٠٠ ٨٤٤)	١٠
(٢٨ ٩٢٣)	(٢٢ ١٩٤)	
(٢١ ٢٤٦)	(٢١ ٢٤٩)	
(٤ ٥٨٢)	(٤ ٩٧٨)	
٥٧ ٧٨٠	٤٦ ٣٦٢	
(١٣ ٠٨٣)	(٩ ١٥٧)	
٤٤ ٦٩٧	٣٧ ٢٠٥	
٠٠٠	٣٧ ٥٠٠	
٤٤ ٦٩٧	٧٤ ٧٠٥	
٠٠٠٤	٠٠٠٤	١١

ايرادات ايجارات وخدمات
مصاريف إدارية
مصاريف التمويل
مصاريف كفالات بنكية
صافي مصاريف اخرى
ربح السنة قبل الضريبة
مخصص ضريبة الدخل
ربح السنة بعد الضريبة
بنود الدخل الشامل الاخر :
التغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة
إجمالي الدخل الشامل للسنة
حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية ويجب ان تقرأ معها



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

رأس المال المدفوع بالدينار	علاوة إصدار بالدينار	احتياطي إجباري بالدينار	التغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة بالدينار*	خسائر متراكمة بالدينار	المجموع بالدينار
٢٠١٣/١/١	٣٦ ٤٦٥ ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٤٦ ١٤٧	(٨٤٦ ٤٢٩)	(١ ٠٤٨ ٥٧٣)	٨ ٦٨٧ ٦١٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٠٠٠	٠٠٠	٣٧ ٥٠٠	٣٧ ٢٠٥	٧٤ ٧٠٥
٢٠١٣/١٢/٣١	٣٦ ٤٦٥ ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٤٦ ١٤٧	(٨٠٨ ٩٢٩)	(١ ٠١١ ٣٦٨)	٨ ٧٦٢ ٣١٥
٢٠١٢/١/١	٣٦ ٤٦٥ ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٤٦ ١٤٧	(٨٤٦ ٤٢٩)	(٦ ٠٩٣ ٢٧٠)	٨ ٦٤٢ ٩١٣
إطفاء خسائر	(٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٠٠٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٤٤ ٦٩٧	٤٤ ٦٩٧
٢٠١٢/١٢/٣١	٣٦ ٤٦٥ ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٤٦ ١٤٧	(٨٤٦ ٤٢٩)	(١ ٠٤٨ ٥٧٣)	٨ ٦٨٧ ٦١٠

* بموجب تعليمات السلطات الرقابية

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

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية ويجب ان تقرأ معها



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠١٢ بالدينار	٢٠١٣ بالدينار	
٥٧ ٧٨٠	٤٦ ٣٦٢	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		ربح السنة قبل المخصصات
		تعديلات
٢٣ ٢٥١	١٤ ٢٢٤	استهلاكات
٢٨ ٩٢٣	٢٢ ١٩٤	مصاريف تمويل
(٢ ١٥٥)	٠٠٠	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
		التغير في رأس المال العامل
(١ ٨٨٥)	١ ٨٨٥	شيكات برسم التحصيل
(٦ ٧٧٤)	١ ٢٩٩	ذمم مدينة
٢ ٤٣٧	(١ ٩٩٧)	أرصدة مدينة أخرى
(٣ ٠٢٥)	٢ ٩٩٩	ذمم دائنة
٣٢ ٥٢٢	(١٥ ٨٤٣)	أرصدة دائنة أخرى
١٣١ ٠٧٤	٧١ ١٢٣	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(٤ ٢٧١)	٠٠٠	شراء ممتلكات ومعدات
٢ ١٥٥	٠٠٠	بيع ممتلكات ومعدات
(٢ ١١٦)	٠٠٠	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الإستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(١٣ ٣٧١)	٢ ٠٩٣	بنوك دائنة
(١١٠ ٠٠٠)	(٥٥ ٠٠٠)	قروض قصيرة وطويلة الاجل
(٢٨ ٩٢٣)	(٢٢ ١٩٤)	مصاريف تمويل
(١٥٢ ٢٩٤)	(٧٥ ١٠١)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
(٢٣ ٣٣٦)	(٣ ٩٧٨)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣٧ ٠٠٤	١٣ ٦٦٨	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٣ ٦٦٨	٩ ٦٩٠	النقد وما حكمه في نهاية السنة

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية ويجب ان تقرأ معها



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١. عام

تأسست شركة البتراء للنقل السياحي كشركة مساهمة عامة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٢٨٣) بتاريخ ١٤ حزيران ١٩٩٥. وإن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية ، كما قررت الهيئة العامة تغيير إسم الشركة ليصبح "شركة المحفظة العقارية الإستثمارية" وتغيير غاياتها لتصبح الإستثمار في الأسهم والسندات وبيع وشراء وتأجير العقارات والأبنية .

قررت الهيئة العامة في اجتماعها المنعقد في ١٢ اب ٢٠١٢ تخفيض رأس المال بمبلغ ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار ليصبح

١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار من خلال اطفائها بالخسائر المتراكمة وتم استكمال الاجراءات اللازمة .

تتكون القوائم المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة الام شركة المحفظة العقارية الاستثمارية والبيانات المالية للشركات التابعة المبينة أدناه :

نسبة الملكية	رأس مال الشركة بالدينار الاردني	
%١٠٠	٣٠ ٠٠٠	شركة اركان للاستثمار وادارة المباني
%١٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة ربوع عين الباشا لادارة المشاريع العقارية
%١٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة المراكز للتطوير العقاري
%١٠٠	١٠ ٠٠٠	شركة ربوة عبدون لتطوير الاراضي

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٥ شباط ٢٠١٤، وتتطلب هذه البيانات المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين .

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية .
تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.
إن الدينار الأردني هو عملة إظهار البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها ،
وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة ، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركة التابعة .

يتم إعداد البيانات المالية للشركة التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم .

يتم توحيد نتائج أعمال الشركة التابعة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة . يتم توحيد نتائج أعمال الشركة التابعة التي يتم التخلص منها في بيان الدخل الشامل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركة التابعة .

التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح رقم (١٩).

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 للشركة.

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

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2013

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

- لغرض التدفقات النقدية الموحدة فإن النقد وما في حكمه يشتمل على النقد في الصندوق ولدى البنوك وودائع قصيرة الأجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل بعد تنزيل أرصدة البنوك الدائنة والأرصدة المحتجزة .
- هو النقد والأرصدة النقدية التي تستحق خلال مدة ثلاثة أشهر، وتتضمن: النقد والارصدة لدى البنوك والمؤسسات المصرفية، وتنزل ودائع البنوك والمؤسسات المصرفية التي تستحق خلال مدة ثلاثة أشهر والأرصدة المقيدة السحب.

ذمم مدينة

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

موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات غير أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة.

يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الإقضاء عند الشراء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة. ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الآخر وضمن حقوق الملكية 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 قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الآخر وضمن حقوق الملكية، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المبيعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الشامل.

يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الشامل في بند مستقل.

تاريخ الإعراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ إلزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة 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.

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2013

استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في الأراضي والأبنية التي يحتفظ بها للحصول على إيجارات أو لحين زيادة قيمتها ولا تشمل على الأراضي والأبنية المستخدمة في أنشطة الشركة الإعتيادية أو لأغراض إدارية. تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للإستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها وبنسبة سنوية 2%.

القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية بدون تنزيل أية مصروفات مصاحبه لها، 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 / العالوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل. تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالإعتبار العوامل السوقية وأية 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.

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 طريق القسط الثابت وباستخدام النسب المئوية التالية:

%	أثاث ومفروشات
9%	ديكورات
20%	أجهزة كهربائية وأجهزة تكييف
15%	أجهزة حاسوب وبرمجيات
20%	موجودات أخرى
12-20%	

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

يتم إثبات الذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأه وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

قروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض، ويتم تسجيلها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم الإيعتراف بالارياح والخسائر في قائمة الدخل الموحدة عند سداد المطلوبات ، وهكذا خلال عملية حساب الإطفاء لإسلوب معدل الفائدة الفعلي .

تحتسب التكلفة المطفأة باعتبار أي خصم أو علاوة اقتناء والرسوم والتكاليف وهي جزء لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي وتدرج مصروفات التمويل في قائمة الدخل الموحده.

التقاص

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

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه،-على سبيل المثال في إطار عقد التأمين -يتم الإيعتراف بالاسترداد كأصل منفصل فقط عندما يكون الاسترداد مؤكداً ويظهر المصروف المرتبط بهذا المخصص بقائمة الدخل الموحدة بالصافي بعد خصم الاسترداد،

يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه . يتم تسجيل الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة ويستثنى من الإيرادات الخصومات ومردودات المبيعات.

يتم تحقق إيرادات الفوائد عند اسحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2013

ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

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

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية والدول التي تعمل بها الشركات التابعة

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات او 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.

العملات الأجنبية

تم اظهار القوائم المالية الموحدة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم وتقوم كل من الشركات التابعة بتحديد عملتها الرئيسية.

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.

كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ المركز المالي الموحدة. ويتم تسجيل الارباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الشركات التابعة والتي تختلف عملاتها الرئيسية عن عملة اظهار القوائم المالية الموحدة بأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. كما يتم تحويل الإيرادات والمصاريف باستخدام معدل اسعار الصرف خلال السنة . ويتم تسجيل فروقات التحويل في بند مستقل ضمن حقوق الملكية .

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

إستخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك إحتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة 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 الشركة 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 التذني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

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

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري الشركة 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 وفصل قياسات القيمة العادلة 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 بالإعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الإلتزام.



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٣. أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
بالدينار	بالدينار	
٥٦ ٤٤٧	٥٩ ٧٩١	أمانات ضريبة دخل
٢ ٤٣١	٧٥٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٠ ٠٠٠	٤٨ ٧٥١	تأمينات كفالات
١ ٣٧٠	١ ٦٩٨	أخرى
١٣٠ ٢٤٨	١١٠ ٩٩٦	

٤. موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل الآخر)

٢٠١٣/١٢/٣١	
القيمة العادلة	الكلفة
دينار	دينار
٢٧٨ ٥٧١	١ ٠٨٧ ٥٠٠

اسهم شركات مدرجة في بورصة عمان

٥. إستثمارات عقارية

٢٠١٢	٢٠١٣	
بالدينار	بالدينار	
٨ ٦٣٥ ١٢٢	٨ ٦٢١ ٠٠٧	إستثمارات عقارية

- بلغت القيمة العادلة المقدرة للإستثمارات العقارية من واقع تقرير مقيم عقاري معتمد من جهات مستقلة ما قيمته ١٥ ٤ ٦٦ ٧١٠ دينار عام ٢٠١٣.

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية
مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٦. ممتلكات ومعدات ، بالصفافي

المجموع	موجودات أخرى	أجهزة التكييف	الأجهزة الكهربائية	البيكورات	اثاث ومفروشات	أجهزة كمبيوتر وبرامج
٢١ ٥٣٢	٣ ٢٤٧	٠٠٠	٧٨٩	٢٢٠	٨٠٩٠	٩ ١٨٦
٢١ ٥٣٢	٣ ٢٤٧	٠٠٠	٧٨٩	٢٢٠	٨٠٩٠	٩ ١٨٦
٢٠ ٨١٩	٣ ٢٤٧	٠٠٠	٧٨٩	٢٢٠	٨٠٩٠	٨ ٤٧٣
١٠٩	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	١٠٩
٢٠ ٩٢٨	٣ ٢٤٧	٠٠٠	٧٨٩	٢٢٠	٨٠٩٠	٨ ٥٨٢
٦٠٤	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٦٠٤
١٣٢ ٩٨٨	١١ ٠٢٨	٦ ٤٩٥	٣ ٥٨٦	٢٦ ٣٧٨	٣٢ ١٣٠	٥٣ ٣٧١
٣٧١	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٣٧١
١١١ ٨٢٧	٧ ٧٨١	٦ ٤٩٥	٢ ٧٩٧	٢٦ ١٥٨	٢٤ ٠٤٠	٤٤ ٥٥٦
٢١ ٥٣٢	٣ ٢٤٧	٠٠٠	٧٨٩	٢٢٠	٨٠٩٠	٩ ١٨٦
١٣٠ ٤١٣	١٠ ٣٨٩	٦ ٤١١	٣ ٥٢٠	٢٦ ٢١٤	٣١ ٢١١	٥٢ ٦٦٨
٢ ٢٣٣	٦٣٩	٨٤	٦٦	١٦٤	٩١٩	٣٦١
١١١ ٨٢٧	٧ ٧٨١	٦ ٤٩٥	٢ ٧٩٧	٢٦ ١٥٨	٢٤ ٠٤٠	٤٤ ٥٥٦
٢٠ ٨١٩	٣ ٢٤٧	٠٠٠	٧٨٩	٢٢٠	٨٠٩٠	٨ ٤٧٣
٧١٣	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٧١٣

الكلفة :

الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١	٢٠١٣/١/١
الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٣/١٢/٣١
الإستهلاك المتراكم :	
الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١	٢٠١٣/١/١
إستهلاك السنة	
الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٣/١٢/٣١
صافي القيمة الفترية كما في ٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٣/١٢/٣١

الكافة :

الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١	٢٠١٢/١/١
الإضافات	
استيعادات	
الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
الإستهلاك المتراكم :	
الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١	٢٠١٢/١/١
إستهلاك السنة	
إستهلاك مستبعد	
الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
صافي القيمة الفترية كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٧. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
بالدينار	بالدينار	
٣٨ ٦١١	٣٨ ٦١١	مخصص صندوق البحث العلمي
٧٣ ٥٤١	٦٩ ٣٦٤	إيرادات مقبوضة مقدما
١٩ ٦٠٩	١٦ ٠٨٩	مخصص ضريبة الدخل
٣ ٨٧٤	٤ ٧٩١	امانات ضريبة معارف
١ ٠١٥	١ ١٠٩	أخرى
١٣٦ ٦٥٠	١٢٩ ٩٦٤	

٨. قروض قصيرة وطويلة الأجل

الرصيد	سقف التسهيلات	سعر الفائدة	العملة	نوع التسهيلات
القائم		%٨	دينار	قرض
١٦٥ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠			
١٦٥ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠			

- يسدد القرض على ٦ أقساط متساوية حيث يستحق القسط الأول بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ويستحق القسط الأخير ٢٠١٤/١١/١.
- استحق في تاريخ ١ تشرين الثاني ٢٠١٣ قسط بقيمة ٥٥ ٠٠٠ دينار أردني .

٩. حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع (١٠) مليون دينار مقسم الى (١٠) مليون سهم قيمة كل سهم دينار واحد .

علاوة اصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٣٦ ٤٦٥ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ و ٢٠١٢ وهي ناتجة عن بيع بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الإسمية .

احتياطي اجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة ١٠% خلال السنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١٠. مصاريف إدارية

٢٠١٢ بالدينار	٢٠١٣ بالدينار	
٢٤ ٤٤٢	١٣ ١٩٧	رسوم واشتراكات ورخص
١٠ ٢٤٧	٨ ٦١٧	رواتب واجور وملحقاتها
٩ ٧٦٥	٧ ٨٦٧	أتعاب مهنية وقضائية
٢٣ ٢٥١	١٤ ٢٢٤	استهلاكات
١٩ ٧٦٠	٢٢ ٥٧٣	ضريبة أنبئة
١ ٨١٧	٢٥٧	مصاريف اجتماع الهيئة العامة
١ ٢٠٠	٦٠٠	اتعاب حضور مراقب الشركات
٧٢٧	٦٥٥	بريد وهاتف
١ ٨٣٠	١ ٣٥٣	كهرباء ومياه
٢ ٥٠٠	٢٠ ٠٩٣	رسوم قضائية
٥ ٠٠٠	٥ ٠٠٠	بدل خدمات
٧ ٢٠٧	٢ ٦٠٣	ضريبة ٢% سنوات سابقة
٢ ٠٦٧	١ ١٥٣	مصاريف صيانة
٢ ٨٨١	٢ ٦٥٢	أخرى
١١٢ ٦٩٤	١٠٠ ٨٤٤	

١١. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) السنة

٢٠١٢ بالدينار	٢٠١٣ بالدينار	
٤٤ ٦٩٧	٣٧ ٢٠٥	ربح السنة بعد الضريبة
١٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
٠,٠٠٤	٠,٠٠٤	



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١٢. التعامل مع جهات ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة الشركات الحليفة و المساهمين الرئيسيين و أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية العليا للشركة و الشركات المسيطر عليها أو عليها تأثير جوهري بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل هؤلاء الأطراف. فيما يلي ملخص للعمليات التي تمت مع جهات ذات علاقة :

٢٠١٢	٢٠١٣
دينار	دينار
٥ ٠٠٠	٥ ٠٠٠

شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية

١٣. الوضع الضريبي

- تم مراجعة سجلات الشركة الام للعام ٢٠٠٥ حيث صدر القرار بعدم الموافقة ، تم الاعتراض من الشركة في المحكمة ولم يصدر قرار عن المحكمة حتى تاريخ اعداد البيانات المالية .
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة الأم للأعوام ٢٠٠٦ ، ٢٠٠٧ ، ٢٠٠٨ ، ٢٠٠٩ وقامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة ولم يصدر قرار نهائي لتاريخه .
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة الأم للأعوام ٢٠١٠ ، ٢٠١١ ، ٢٠١٢ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه .
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة عن عام ٢٠١٣ لوجود خسائر .
- تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة التابعة (شركة اركان للاستثمار وإدارة المباني) لغاية عام ٢٠٠٩ .
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة التابعة (شركة اركان للاستثمار وإدارة المباني) عن عام ٢٠١٠ ، ٢٠١١ ، ٢٠١٢ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه .
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل للشركة التابعة (شركة اركان للاستثمار وإدارة المباني) للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣ بموجب قانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩ .
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركات التابعة (شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية و شركة المراكز للتطوير العقاري و شركة ربوة عبود لتطوير الاراضي) عن عام ٢٠١٠ ، ٢٠١١ ، ٢٠١٢ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركات لتاريخه .

١٤. القطاعات التشغيلية

تتركز أنشطة الشركة الأساسية في التعامل بالأوراق المالية والإستثمارات العقارية ، وقد بلغت الأرباح المتأتبة للشركة من تلك الأنشطة كما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣
بالدينار	بالدينار
٢٢٥ ٢٢٥	١٩٥ ٦٢٧

العقارات

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١٥. التزامات محتملة

استلمت الشركة بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤ كتاب من دائرة الجمارك الأردنية بتثبيت قرار تغريم الشركة والشركة الأردنية للاستثمار والنقل السياحي مبلغ ٢٨٥ ٦٠٠ دينار بخصوص باصات الشركة التي تم بيعها للشركة المذكورة ، كما استلمت الشركة قرار تحصيل يخص الشركة والشركة الأردنية للاستثمار والنقل السياحي بمبلغ ١٩٤ ٧٨٠ دينار ، هذا وقد قامت الشركة بالاعتراض لدى الجهات المختصة ولم يتم التوصل الى تسوية مع دائرة الجمارك مما استدعى قيام الشركتين برفع دعاوى لدى محكمة الجمارك البدائية للمطالبة برد قراري التحصيل والتغريم .

١٦. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية . تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والأوراق المالية . وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الإئتمانية.

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية اما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم اعادة تسعيرها باستمرار .

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي الى حدوث خسائر . تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة ، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الإئتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة . يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الإئتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية .

٢٠١٢	٢٠١٣
دينار	دينار
١٣ ٦٦٨	٩ ٦٩٠
١ ٨٨٥	٠٠٠
٢٤ ٥٧٩	٤٤ ٥٢٩
١٢٧ ٨١٧	١١٠ ٩٩٦
١٦٧ ٩٤٩	١٦٥ ٢١٥

نقد لدى البنوك
شيكات برسم التحصيل
ذمم مدينة
أرصدة مدينة أخرى



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتتبع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والإحتفاظ برصيد كاف من النقد ومافي حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

وإلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدى كما بتاريخ البيانات المالية :

٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
بنوك دائنة	٢٠٩٣	...	٢٠٩٣
ذمم دائنة	٦٠٢٥	...	٦٠٢٥
أرصدة دائنة أخرى	١٢٩ ٩٦٤	...	١٢٩ ٩٦٤
اقساط قروض مستحقة غير مسددة	٥٥ ٠٠٠	...	٥٥ ٠٠٠
قروض	١١٠ ٠٠٠	...	١١٠ ٠٠٠
	٣٠٣ ٠٨٢	...	٣٠٣ ٠٨٢

٢٠١٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ذمم دائنة	٣٠٢٦	...	٣٠٢٦
أرصدة دائنة أخرى	١٣٦ ٦٥٠	...	١٣٦ ٦٥٠
قروض	١١٠ ٠٠٠	١١٠ ٠٠٠	٢٢٠ ٠٠٠
	٢٤٩ ٦٧٦	١١٠ ٠٠٠	٣٥٩ ٦٧٦

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة ، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري .

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية ، حيث أن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري .

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم . تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الإستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية.

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2013

17. إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان استمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة .

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

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

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال و الخسائر المتراكمة وعلاوة اصدار والاحتياطي الاجباري والمتغير المتراكم والبالغ مجموعها (8 762 315) دينار كما في 31 كانون الأول 2013 (2012: 687 610 8 دينار).

18. مستويات القيمة العادلة

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

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

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

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

المستوى 1 دينار	المستوى 2 دينار	المستوى 3 دينار	الإجمالي دينار	
278 571	00 000	000	278 571	2013
278 571	00 000	000	278 571	موجودات مالية بالقيمة العادلة
241 071	00 000	000	241 071	2012
241 071	00 000	000	241 071	موجودات مالية بالقيمة العادلة

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١٩. معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات غير نافذة التطبيق

أ- معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية: تم اتباع معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية في إعداد القوائم المالية للشركة، والتي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ والإفصاحات الواردة والقوائم المالية، علماً بأنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية والمعاملات والترتيبات المستقبلية باستثناء الإفصاحات الخاصة بمعايير التقارير المالية الدولية رقم (١٢) و(١٣):

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) القوائم المالية الموحدة

يتطلب المعيار القوائم المالية الموحدة للشركة القابضة كوحدة اقتصادية واحدة ليستبدل المتطلبات السابقة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) القوائم المالية الموحدة والمنفصلة و التفسير رقم (١٢): توحيد القوائم المالية للمنشآت ذات الغرض الخاص.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١) الإتفاقيات المشتركة

حل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٣١): الحصة في المشاريع المشتركة، ويتطلب هذا المعيار من المنشأة التي تعتبر طرف في ترتيبات مشتركة تحديد نوع الترتيبات المشتركة التي تشارك فيها وذلك من خلال تقييم حقوقها والتزاماتها التي تنطوي على هذه المشاركة وأن تقوم بالمحاسبة عن هذه الحقوق والالتزامات وفقاً لنوع الترتيبات المشتركة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى

يتطلب هذا المعيار من المنشآت الإفصاح بشكل تفصيلي عن المعلومات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم المخاطر المرتبطة بمصالح المنشأة مع المنشآت الأخرى وأثرها على المركز المالي للمنشأة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣) إحتساب القيمة العادلة

يتناول هذا المعيار قياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات والإفصاح عنها حيث حل محل الإرشادات المتعلقة باحتساب القيمة العادلة الموجودة في المعايير الدولية للتقارير الدولية لتطوير متطلبات عامة لقياس القيمة العادلة والإفصاح عنها.

معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) منافع الموظفين (كما عدلت في العام ٢٠١١)

تتضمن النسخة المعدلة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٩): منافع الموظفين بعض التعديلات على المتطلبات المتعلقة بكل من التقاعد والمنافع الأخرى بعد التقاعد ومنافع إنهاء الخدمة بالإضافة إلى تعديلات أخرى

معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) القوائم المالية المنفصلة (كما عدلت في العام ٢٠١١)

تتعامل النسخة المعدلة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية المنفصلة مع متطلبات إعداد القوائم المالية المنفصلة فقط، والمتشابهة إلى حد كبير مع المتطلبات الحالية في معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية الموحدة والمنفصلة، علماً بأن إعداد القوائم المالية الموحدة حالياً يتم وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠): القوائم المالية الموحدة.

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2013

معيار المحاسبة الدولي رقم (28) الإستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (كما عدلت في العام 2011) حل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (28): الإستثمارات في الشركات الحليفة ويصف طريقة المعالجة المحاسبية للإستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة ويحدد المتطلبات اللازمة لتطبيق طريقة حقوق الملكية للمحاسبة عليها. يعرف هذا المعيار مصطلح "التأثير الهام" ويوفر إرشادات حول تطبيق طريقة حقوق الملكية، بما فيها الحالات التي يتم فيها الإعفاء تطبيق طريقة حقوق الملكية. كما يبين كيفية إجراء إختبار التدني للشركات الحليفة والمشاريع المشتركة.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) الإفصاحات / تقاص الموجودات المالية والمطلوبات المالية تمثل متطلبات الإفصاح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7): الإفصاحات حيث يتطلب الإفصاح عن كافة المعلومات المتعلقة بجميع الموجودات المالية المعترف بها والتي تم تقاصها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (32): عرض الأدوات المالية.

تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة في السنوات 2009 - 2011
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) ومعايير المحاسبة الدولية أرقام (1)، (16)، (32)، (34).

تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (10)، (11)، (12) القوائم المالية الموحدة والترتيبات المشتركة وإرشادات التحويل
توفر هذه التعديلات إعفاءات إضافية وفقاً للأحكام الإنتقالية للحد من متطلبات تعديل وإظهار أرقام المقارنة للسنوات ما قبل سنة المقارنة السابقة.

ب - معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:
لم تقم الشركة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الجديدة والمعدلة الواردة أدناه الصادرة والجاهزة للتطبيق المبكر لكن غير سارية المفعول بعد:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (32): عرض الأدوات المالية، تقاص الموجودات المالية والمطلوبات المالية (ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2014).

التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (10)، (12): القوائم المالية الموحدة والإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (27): القوائم المالية المنفصلة والمتعلقة بعرض وقياس الموجودات المالية (ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2014)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (36): التدني في الموجودات، الإفصاحات حول المبالغ المستردة للموجودات غير المالية (ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2014).



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

مساهمة عامة محدودة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): تبادل المشتقات ومحاسبة التحوط
(ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٤).

التفسير رقم (٢١): الجبايات

(ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٤).

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩): تعريف خطط منافع الموظفين
(ساري المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١٤).

تتوقع إدارة الشركة أن يتم تطبيق كل من المعايير والتفسيرات المبينة أعلاه في إعداد القوائم المالية عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير والتفسيرات أي أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

٢٠. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام البيانات المالية لعام ٢٠١٢ لتتناسب مع تبويب أرقام البيانات المالية لعام ٢٠١٣ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية لعام ٢٠١٢.