

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



التقرير السنوي السابع عشر

2012





حضرة صاحب الجلالة لاهي سميت  
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

حمدان مصطفى فياض الفواعير

اعتباراً من ٢٠١٢/٢/١

« مؤسسة تنمية أموال الأيتام »

« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية »

آمال خالد صبحي الحاج حسن

« شركة المنجد للتجارة الدولية »

قيس منجد منير سختيان

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني أن أتقدم بإسمي وبإسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة بالشكر والتقدير لحضوركم هذا الاجتماع العادي للهيئة العامة لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة لنستعرض لحضراتكم البيانات المالية وتقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٢ وذلك عملاً بأحكام المادتين ١٦٩ و١٧١ من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ والمادة ٢٢ من النظام الأساسي للشركة.

### السادة المساهمين المحترمين

ودعنا عام ٢٠١٢ بمستويات قياسية سلبية للعديد من المؤشرات الاقتصادية الهامة فقد استمر ارتفاع حجم المديونية العامة وتراجعت الاستثمارات الأجنبية وزادت نسبة الفقر والبطالة وانخفضت الاحتياطات الأجنبية وزاد عجز الموازنة العامة، كل ذلك مدفوعاً باستمرار تداعيات وآثار الأزمة المالية العالمية وتزايد التوتر والفوضى في دول الجوار . وقد عمل مجلس إدارة الشركة على تخفيض آثار كل ذلك على الشركة فقد عمل على تخفيض النفقات بنسبة ١٣٪ وزادت الإيرادات بنسبة ٣٨٪. وكذلك فأً العمل جارٍ مع الجهات المختصة لتنظيم وإفراز الأرض المملوكة للشركة في منطقة عين الباشا والبالغ مساحتها ٢٠٥ دونم تقريباً وذلك من أجل تقسيمها إلى قطع سكنية وتجارية صغيرة تخدم التزايد السكاني في المنطقة ضمن اطر تنظيمية حديثة وبنية تحتية شاملة. ولا يسعني في ختام هذا اللقاء إلا أن أتقدم بكل الشكر للسادة المساهمين الذين حضروا وشاركوا في هذا الاجتماع، داعياً المولى عز وجل ان يكون اللقاء القادم مقروناً بنتائج أفضل ولكم خالص المودة والاحترام.

رئيس مجلس الإدارة  
محمد بهجت البليسي



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

## تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم التقرير السنوي السابع عشر والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية ٢٠١٢ ، 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:

اولاً:

### 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. اماكن الشركة الجغرافية و عدد الموظفين في كل منها:

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

ج. بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي في الشركة مبلغ ٤,٢٧١ دينار.

ثانياً:

### الشركات التابعة للشركة :

شركة أركان للاستثمار وادارة المباني ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ٣٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في المبنى الذي تمتلكه الشركة والمكون من أربعة طوابق في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد ، ولا يوجد اية فروع اخرى لها ، 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 الاستثمارية ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد، وتمتلك قطعة أرض رقم ١٧١ حوض ٤٠ /جبرة الشمالي من أراضي عمان، وتبلغ مساحتها ١١,٢٤٨ م<sup>٢</sup>.

شركة ربوع عين الباشا لادارة المشاريع العقارية ذات المسؤولية المحدودة برأس مال ١٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية 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 مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد، وتمتلك الشركة مجموعة من قطع الأراضي حوض (٤/ الأمير كاني) الماضونة من أراضي شرق عمان ، ويبلغ إجمالي مساحتها ١٩٨,٧١٤ دونم. - كما تمتلك شركة المحفظة العقارية الاستثمارية عدد من قطع الأراضي مسجلها باسمها 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/جخرة الشمالي	٢٤٥٠,٢	أراضي عمان
٨٦٢	٤٠/جخرة الشمالي	٢٤٤٩٣	أراضي عمان
٨٦٣	٤٠/جخرة الشمالي	٢٤٥٥٦	أراضي عمان
٨٦٤	٤٠/جخرة الشمالي	٢٤٥٢٢	أراضي عمان
٢١٩	٣/زويزا الغربي	٢٤١٠,٠٤٨	أراضي عمان
٢٢٠	٣/زويزا الغربي	٢٤١٠,٠٤٨	أراضي عمان
٢٢١	٣/زويزا 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 (كاتربرلر) ١٩٧٦-١٩٧٧ .
- عضو هيئة مديرين/ مدير عام شركة فورم للأثاث ١٩٧٧- ١٩٨٢ .
- رئيس هيئة مديرين / مدير عام الشركة العربية للاستثمارات المالية عام ١٩٨٢-١٩٨٦ .
- رئيس مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م .
- رئيس مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية م.ع.م .
- عضو مجلس إدارة شركة اساس للصناعات الخرسانية م.ع.م .
- عضو مجلس ادارة جمعية رجال الاعمال الاردنيين .
- 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 ادارة الشركة المتصدرة للاعمال والمشاريع .
- عضو هيئة مديرين للشركة الاردنية للبلمره والكيماويات .

### حمدان مصطفى فياض الفواعير (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١٢/٠٢/٨ .

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 ابراهيم 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 البليسي وشركاه من تاريخ ١٩٧٢-١٩٩٨ .
- عضو في النقابة العامة لوكلاء السيارات وتجار قطع السيارات ولوازمها .
- القنصل الفخري لجمهورية سنغافوره .

### 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 سختيان ( 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.
- عضو مجلس ادارة الشركة العربية للأنظمة المكتبية - زيروكس.
- عضو مجلس ادارة الشركة الأردنية لصناعة البيوت الزراعية.



آمال خالد صبحي الحاج حسن ( عضو مجلس الإدارة ) :

تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٥٦/٧/٣١ .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٧٨ .

الخبرات العملية :

• عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية .

د. فيصل عبدالرزاق موسى الحيارى ( نائب رئيس مجلس الادارة ) :

تاريخ العضوية : من ٢٠١١/٣/٣١ لغاية ٢٠١٢/١/٣١

تاريخ الولادة : ١٩٥٥

المؤهلات العلمية : دكتوراه اقتصاد ١٩٩٠ .

ماجستير في اقتصاديات السياسة العامة ١٩٧٨ .

بكالوريوس اقتصاد واحصاء ١٩٧٩ .

الخبرات العملية :

• مدير عام مؤسسة تنمية اموال الايتام ( حالياً ) .

• خبير مالي متفرغ / فريق خصخصة الملكية الاردنية والشركات المنبثقة عنها

• ١٩٩٧ - ٢٠٠٢ .

• مدير مديرية الدراسات والابحاث والمعلومات / دائرة الموازنة العامة ١٩٩٢-١٩٩٧ .

• منظم موازنة / دائرة الموازنة العامة ١٩٧٩-١٩٨٦ .

• عضو مجلس ادارة في شركة الكوابل الاردنية .

• عضو مجلس ادارة شركة المركز العربي للصناعات الدوائية .

اسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا و نبذة تعريفية عن كل منهم

المدير العام: شاغر.

رئيس قسم الحسابات : خالد أحمد الصباغ

تاريخ التعيين : من ٢٠١١/٧/١ لغاية ٢٠١٢/٧/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٦٨/١٠/١٨ .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس محاسبة ١٩٩١ .

رابعاً:

كبار المساهمين في شركة المحفظة العقارية الإستثمارية والذين يملكون ٥ % فأكثر كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٢ و مقارنته بالعام ٢٠١١ :

إسم المساهم	عدد الأسهم ٢٠١٢/١٢/٣١	% النسبة	عدد الأسهم ٢٠١١/١٢/٣١	% النسبة
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية	٤,٢٥٢,٠٣٢	٤٢,٥٢	٦,٣٧٢,٣٤٩	٤٢,٤٨٢
منجد منير رضا سختيان	١,٣٣٧,٥١٧	١٣,٣٧	٢,٠٠٦,٢٧٦	١٣,٣٧٥

خامساً:

الوضع التنافسي للشركة :

يشهد سوق العقارات وللسنة السادسة على التوالي حركة نمو بطيئه يرافقها استقرار نسبي لاسعار الاراضي وخاصة في المواقع المميزة والقريبة من التجمعات السكنية والمدن ، وتمتاز موجودات الشركة العقارية بأن معظمها يتركز في استثمارات اراضي ، بخلاف الشركات المنافسة والتي تعاني حالياً من استكمال وتسويق المباني والمشاريع العقارية .

سادساً:

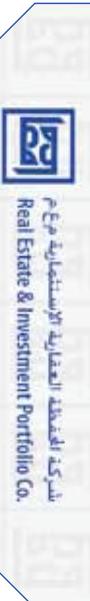
لا تعتمد الشركة على موردين محددین أو عملاء رئيسین محلياً وخارجياً يشكلون ١٠ % / فاکثر من اجمالي المشتريات و/او المبيعات .

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.

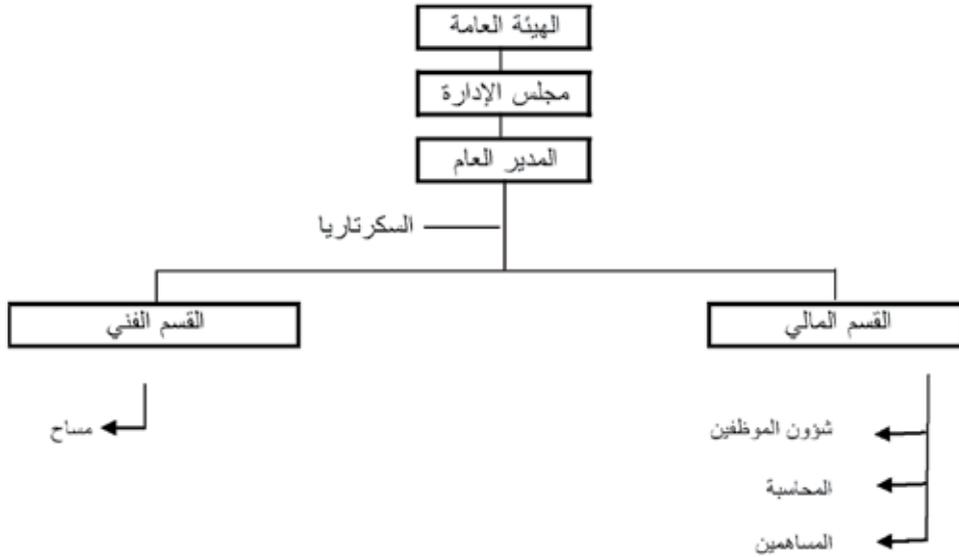
ثامناً:

لايوجد 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.



تاسعا:

أ-



ب . عدد العاملين في الشركة في نهاية ٢٠١٢ ما مجموعه ( ٣ ) موظفين و مؤهلاتهم العلمية كما يلي :

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
2	بكالوريوس
1	ما دون الثانوية
3	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 :

اصدرت دائرة الجمارك عام ٢٠٠٧ قرار تغريم بحق الشركة والشركة الأردنية للاستثمار والنقل السياحي ( ألفا) بمبلغ ٣٢٨٥٦٠٠ 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 بان وضع الشركة بالدعوتين اعلاه جيد وانه سيتم رد هذه المطالبات بإذن الله.

## حادي عشر:

الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١ :  
- قامت الشركة خلال العام الماضي بالعمل على تسويق المحلات التجارية التي تم تقسيمها في الشركة التابعة (أركان) حيث تم تأجير كامل المحلات التجارية.  
- قامت الشركة خلال العام الماضي بالسير باجراءات تنظيم قطع الأراضي (٥٠،٥١،٥٢) حوض رقم ٧ تلعة الذهب من أراضي الياودة.

## ثاني عشر:

لايوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٢ ولاتدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة .



### ثالث عشر:

السلسلة الزمنية للارباح او الخسائر المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين واسعار الاوراق المالية ، وذلك لمدة لاتقل عن خمس سنوات :

٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	البيان
٨,٦٨٧,٦١٠	٨,٦٤٢,٩١٣	٩,١١٩,١٨١	٩,٥٤٥,١٨١	٩,٧٨٠,٣٩٣	صافي حقوق المساهمين
٤٤,٦٩٧	(١٨٤,٨٣٩)	(٤٣,٥٠٠)	(٦٢,٧١٢)	(١,٥٠٩,٢٤١)	ارباح ( خسائر ) الفترة
.	.	.	.	.	ارباح موزعة
٠,٥٨	٠,٤٠	٠,٨٠	٠,٩٣	١,٢٣	سعر اغلاق السهم

### رابع عشر:

تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية :

٢٠١١	٢٠١٢	المقياس
٠,٦٠	٠,٨٦	القيمة الدفترية للسهم
٠,٤٠	٠,٥٨	القيمة السوقية للسهم
٠,٨٥	٠,٦٨	نسبة التداول
%٢٠	%٩	نسبة النقد للموجودات المتداولة
%١٧	%٦	نسبة النقد للمطلوبات المتداولة
%٥	%٤	نسبة المطلوبات لحقوق المساهمين

### خامس عشر:

التطورات المستقبلية الهامة بما في ذلك اي توسعات او مشروعات جديدة و الخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة و توقعات مجلس الادارة لنتائج الاعمال . العمل على تسويق الاستثمارات العقارية وزيادة الربح التشغيلي للشركة.

## سادس عشر:

بلغت أتعاب التدقيق المدفوعة عن السنة المالية ٢٠١٢/١٢/٣١ مبلغاً وقدره ٥٠٠٠ دينار بالإضافة لضريبة المبيعات.

## سابع عشر:

عدد الأسهم المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم :

الرقم	مجلس الادارة	الجنسية	المنصب	عدد الاسهم		عدد الاسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها	
				٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢	٢٠١١
١	السيد محمد بهجت امين البليبي آمال خالد صبحي الحاج حسن/ زوجته	الاردنية	رئيس المجلس	١٠٠,٠٠٠ ٢٨,٣٣٣	١٥٠,٠٠٠ ٤٢,٥٠٠	لا يوجد	لا يوجد
٢	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ويمثلها السيد ( محمد جعفر ناجي الشامى )	الاردنية	نائب رئيس المجلس	٤,٢٥٢,٠٣٢ .	٦,٣٧٢,٣٤٩ .	لا يوجد	لا يوجد
٣	مؤسسة تنمية اموال اليتام ويمثلها السيد ( حمدان مصطفى فياض الفواعير ) ومثلها ( الدكتور فيصل عبد الرزاق الحباري ) لغاية ٢٠١٢/١/٢١	الاردنية	عضو	٢٧٩,٤٧٨ .	٤١٩,٢١٧ .	لا يوجد	لا يوجد
٤	السيد جورج اميل ابراهيم حداد	الاردنية	عضو	١٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد
٥	السيد مهند محمد عبدالمهدي خليفه سمر خالد صبحي الحاج حسن/ زوجته	الاردنية	عضو	١٩٢,٦٦٦ ٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠ ٣٧,٥٠٠	لا يوجد	لا يوجد
٦	شركة المنجد للتجارة الدولية ويمثلها السيد ( قيس منجد منير سختيان )	الاردنية	عضو	٢١,٦٤١ .	٣٢,٤٦٢ .	لا يوجد	لا يوجد
٧	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ويمثلها السيد (آمال خالد صبحي الحاج حسن)	الاردنية	عضو	٤,٢٥٢,٠٣٢ ٢٨,٣٣٣	٦,٣٧٢,٣٤٩ ٤٢,٥٠٠	لا يوجد	لا يوجد



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

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 العامين الماضيين كما لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اشخاص الادارة العليا واي من اقاربهم .

#### ثامن عشر:

أ. مزايا و مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١ لا يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة اية رواتب او 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:

لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

#### عشرون:

العقود أو المشاريع أو الارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو اي موظف في الشركة أو أقاربهم . تم نقل مقر الشركة إلى مكاتب شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية بهدف تخفيض النفقات، وقد تم العمل على تأجير تلك المكاتب، و يقوم كادر المحفظة الوطنية بمتابعة تسيير الأعمال دون مقابل، وذلك لحين المباشرة بمشاريع جديدة وتعيين كادر خاص لذلك ، حيث تتقاضى شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية مبلغ ٥,٠٠٠ دينار بدل خدمات لقاء استضافة مكاتب الشركة في مبناها بشكل مؤقت.

#### واحد وعشرون:

لا يوجد مساهمه للشركة في حماية البيئة .  
لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

## التزام الشركة بنود دليل الحوكمة المقر 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 حكماً 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 الادارة 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 الادارة بعقد ستة اجتماعات خلال عام ٢٠١٢ .



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

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



رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البليسي

نائب رئيس مجلس الادارة

محمد جعفر الشامي

عضو

جورج اميل حداد

عضو

مهند محمد خليفة

عضو

حمدان مصطفى الفواعير

عضو

امال صبحي الحاج حسن

عضو

قيس منجد منير سختيان

\* نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠١٢ .



رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت البليسي

عن / رئيس قسم الحسابات

بسام محمد الصباغ

## السادة المساهمين الكرام

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

١. تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة السابق عن السنة المنتهية في ٢٠١١/١٢/٣١.
٢. الاستماع إلى تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١.
٣. الاستماع ومناقشة تقرير مجلس الإدارة السابع عشر للفترة المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١.
٤. مناقشة الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر عن السنة المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١ والمصادقة عليها.
٥. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠١٣ وتحديد أتعابهم.
٦. تبرئة ذمة مجلس الإدارة من أية مسؤولية عن ميزانية عام ٢٠١٢ وفي حدود القانون.
٧. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال حسب أحكام المادة ١٧١ من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧.



# شركة المحفظة العقارية الاستثمارية

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

وتقرير مدقي الحسابات المستقلين



## المجموعة المهنية العربية

( أعضاء في مجموعة RSM الدولية )

### تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى مساهمي  
شركة المحفظة العقارية الاستثمارية  
شركة 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 ٢٠١٢ وكل من بيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية الموحد 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 التصميم والتطبيق والإحتفاظ برقابة داخلية 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 الى تدقيقنا ، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات 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 بَيِّنَات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية ، تستند الإجراءات المختارة الى 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 الإعتبار 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 ، ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية .

نعتمد أن بَيِّنَات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق .

#### الرأي :

في رأينا ان 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 ٢٠١٢ وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

#### فقرة توكيدية :

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

#### تقرير حول المتطلبات القانونية :

تحفظت الشركة قيود 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 ١٩ شباط ٢٠١٣

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

٢٠١١ بالدينار	٢٠١٢ بالدينار	إيضاح رقم	
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
٣٧ ٠٠٤	١٣ ٦٦٨		النقد وما في حكمه
٠٠٠	١ ٨٨٥		شيكات برسم التحصيل
١٧ ٨٠٥	٢٤ ٥٧٩		ذمم عقود ايجار ومدينة بالصافي
١٣٢ ٦٨٥	١٣٠ ٢٤٨	٣	أرصدة مدينة أخرى
<u>١٨٧ ٤٩٤</u>	<u>١٧٠ ٣٨٠</u>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
٢٤١ ٠٧١	٢٤١ ٠٧١	٤	موجودات مالية تقييم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل الاخر)
٦ ٦٠٥ ٦٢٣	٨ ٦٣٥ ١٢٢	٥	استثمارات عقارية
٢ ٠٤٩ ١٩٢	٧١٣	٦	ممتلكات ومعدات بالصافي
<u>٨ ٨٩٥ ٨٨٦</u>	<u>٨ ٨٧٦ ٩٠٦</u>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<u>٩ ٠٨٣ ٣٨٠</u>	<u>٩ ٠٤٧ ٢٨٦</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
١٣ ٣٧١	٠٠٠		بنوك دائنة
٦ ٠٥١	٣ ٠٢٦		ذمم دائنة
٩١ ٠٤٥	١٣٦ ٦٥٠	٧	أرصدة دائنة أخرى
١١٠ ٠٠٠	١١٠ ٠٠٠	٨	قروض قصيرة الاجل
<u>٢٢٠ ٤٦٧</u>	<u>٢٤٩ ٦٧٦</u>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
٢٢٠ ٠٠٠	١١٠ ٠٠٠	٨	قروض طويلة الاجل
		٩	<b>حقوق الملكية</b>
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠		رأس المال المكتتب به والمدفوع
٣٦ ٤٦٥	٣٦ ٤٦٥		علاوة إصدار
٥٤٦ ١٤٧	٥٤٦ ١٤٧		احتياطي اجباري
(٨٤٦ ٤٢٩)	(٨٤٦ ٤٢٩)		التغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية تقييم بالقيمة العادلة
(٦ ٠٩٣ ٢٧٠)	(١ ٠٤٨ ٥٧٣)		الخسائر المتركمة
<u>٨ ٦٤٢ ٩١٣</u>	<u>٨ ٦٨٧ ٦١٠</u>		<b>صافي حقوق الملكية</b>
<u>٩ ٠٨٣ ٣٨٠</u>	<u>٩ ٠٤٧ ٢٨٦</u>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

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

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح	
بالدينار	بالدينار	رقم	
١٦٣ ٥٣٦	٢٢٥ ٢٢٥		إيرادات ايجارات وخدمات
(١ ٣٩٩)	٠٠٠	١٠	صافي أرباح (خسائر) موجودات مالية تقييم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل)
(١٤١ ٥٨٩)	(١١٢ ٦٩٤)	١١	مصاريف إدارية
(٦٠ ٩٩٤)	(٥٠ ١٦٩)		مصاريف التمويل
٩٠٦٧	(٤ ٥٨٢)		صافي مصاريف وإيرادات أخرى
(١٤٨ ٢٩٥)	٠٠٠		تدني استثمارات عقارية
(١٧٩ ٦٧٤)	٥٧ ٧٨٠		ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة
(٥ ١٦٥)	(١٣ ٠٨٣)		مخصص ضريبة الدخل
(١٨٤ ٨٣٩)	٤٤ ٦٩٧		ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة
			بنود الدخل الشامل الآخر :
(٢٩١ ٤٢٩)	٠٠٠		التغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية تقييم بالقيمة العادلة
(٤٧٦ ٢٦٨)	٤٤ ٦٩٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٠,٠١٢)	,٠٠٤	١٢	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة

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



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة بالدينار	احتياطي إجباري بالدينار	علاوة إصدار بالدينار	رأس المال المدفوع بالدينار	
					إجمالي الدخل الشامل للسنة	الرصيد كما في
٨ ٦٤٢ ٩١٣	(٦ ٠٩٣ ٢٧٠)	(٨٤٦ ٤٢٩)	٥٤٦ ١٤٧	٣٦ ٤٦٥ ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠١٢/١/١	الرصيد كما في
...	٥ ٠٠٠ ٠٠٠					اطفاء خسائر
٤٤ ٦٩٧	٤٤ ٦٩٧					إجمالي الدخل الشامل للسنة
٨ ٦٨٧ ٦١٠	(١ ٠٤٨ ٥٧٣)	(٨٤٦ ٤٢٩)	٥٤٦ ١٤٧	٣٦ ٤٦٥ ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠١٢/١٢/٣١	الرصيد كما في
٩ ١١٩ ١٨١	(٥ ٩٠٨ ٤٣١)	(٥٥٥ ٠٠٠)	٥٤٦ ١٤٧	٣٦ ٤٦٥ ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠١١/١/١	الرصيد كما في
(٤٧٦ ٢٦٨)	(١٨٤ ٨٣٩)	(٢٩١ ٤٢٩)				إجمالي الدخل الشامل للسنة
٨ ٦٤٢ ٩١٣	(٦ ٠٩٣ ٢٧٠)	(٨٤٦ ٤٢٩)	٥٤٦ ١٤٧	٣٦ ٤٦٥ ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠١١/١٢/٣١	الرصيد كما في

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

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	
بالدينار	بالدينار	
(١٧٩ ٦٧٤)	٥٧ ٧٨٠	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		ريح (خسارة) السنة
		تعديلات
٢٨ ٩٣٣	٢٣ ٢٥١	استهلاكات
١ ٣٩٩	٠٠٠	خسائر موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل)
(٤ ٨٩٩)	(٢ ١٥٥)	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
١٤٨ ٢٩٥	٠٠٠	تدني استثمارات عقارية
		التغير في رأس المال العامل
٢٤ ٢٧٧	٠٠٠	موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل)
٠٠٠	(١ ٨٨٥)	شيكات برسم التحصيل
٢٥ ٩٣٥	(٦ ٧٧٤)	ذمم مدينة
٦ ٩٧٨	٢ ٤٣٧	أرصدة مدينة أخرى
(٩٥٤)	(٣ ٠٢٥)	ذمم دائنة
(١٥ ٧٩٢)	٣٢ ٥٢٢	أرصدة دائنة أخرى
٣٤ ٤٩٨	١٠٢ ١٥١	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
١٣٨ ٠٤٣	٠٠٠	استثمارات عقارية
(٣ ٠٠٠)	(٤ ٢٧١)	شراء ممتلكات ومعدات
٤ ٩٠٠	٢ ١٥٥	بيع ممتلكات ومعدات
١٣٩ ٩٤٣	(٢ ١١٦)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٥٧٤)	(١٣ ٣٧١)	بنوك دائنة
(١٥٦ ١٣١)	(١١٠ ٠٠٠)	قروض قصيرة وطويلة الاجل
(١٥٦ ٧٠٥)	(١٢٣ ٣٧١)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
١٧ ٧٣٦	(٢٣ ٣٣٦)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٩ ٢٦٨	٣٧ ٠٠٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣٧ ٠٠٤	١٣ ٦٦٨	النقد وما حكمه في نهاية السنة

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

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

١. علم

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 :

رأس مال الشركة بالدينار الاردني	نسبة الملكية
٣٠ ٠٠٠	%١٠٠
١٠ ٠٠٠	%١٠٠
١٠ ٠٠٠	%١٠٠
١٠ ٠٠٠	%١٠٠

شركة اركان للاستثمار وادارة المباني  
شركة ربوع عين الباشا لادارة المشاريع العقارية  
شركة المراكز للتطوير العقاري  
شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٩ شباط ٢٠١٣, وتتطلب هذه البيانات المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين .

## 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.

- إن السياسات المتبعة في إعداد القوائم المالية للسنة تتفق مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة السابقة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق المعايير الجديدة التالية:

معياري المحاسبة الدولي رقم (٢٤) الإفصاحات عن جهات ذات علاقة - (معدل)  
لم ينتج عن تطبيق المعيار أثر على بيان المركز المالي وبيان الدخل الشامل.

معياري المحاسبة الدولي رقم (٣٢) الأدوات المالية - عرض وتصنيف حقوق الإصدار - (معدل)  
لم ينتج عن تطبيق المعيار أثر على بيان المركز المالي وبيان الدخل الشامل.

التفسير رقم ١٤ الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - الحد الأدنى للمبالغ التي تدفع مسبقاً لتمويل موجودات خطط منافع الموظفين المحددة

التفسير رقم ١٩ الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - تسديد المطلوبات المالية عن طريق أدوات حقوق الملكية

لم ينتج عن تطبيق هذه التفسيرات أي أثر على بيان المركز المالي وبيان الدخل الشامل 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 .



#### استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد البيانات المالية الموحدة :

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل , ويتم أخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل الشامل الموحد.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في بيان الدخل الشامل الموحد للسنة .
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحصيل.
- تستعين الشركة بمقيمين عقاريين مرخصين للحصول على تقديرات حول القيمة السوقية للإستثمارات العقارية لغايات الإفصاح وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٤٠) .

#### النقد ومافي حكمه

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

#### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها , ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها الى الايرادات .

#### الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

#### الإستثمارات العقارية

تظهر الإستثمارات العقارية بالتكلفة . يتم تسجيل الايرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الإستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل الشامل الموحد .

### الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر هي موجودات مالية غير مشتقة. الغرض من امتلاكها الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع أو الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق وليست للمتاجرة. يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر والارباح والخسائر الناتجة عن البيع في بيان الدخل الشامل الاخر. تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة. تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة . يتم إثبات التوزيعات في بيان الدخل الشامل .

### الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل هي موجودات مالية غير مشتقة. الغرض من امتلاكها الاحتفاظ بها للمتاجرة وليس كمتوفرة للبيع أو الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق. يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل . يتم إثبات الموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل بالقيمة العادلة عند الشراء وتثبتت مصاريف الاقتناء في بيان الدخل الشامل ويعد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة . يتم اخذ الارباح الموزعة او الفوائد المتحققة في بيان الدخل الشامل .

### القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية . في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها . في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم اظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

### التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بمراجعة قيمة الموجودات المالية المثبتة في سجلات الشركة في تاريخ البيانات المالية الموحدة لتحديد فيما اذا كانت هنالك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها . في حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات من اجل تحديد خسارة التدني . في حال انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة ، يتم اثبات قيمة الانخفاض في بيان الدخل الشامل الموحد .



ركة المحفظة العقارية الإستثمارية  
ركة مساهمة عامة محدودة  
مان - المملكة الأردنية الهاشمية  
ضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

#### متلكات والمعدات

هر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم , ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط  
ابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية :

جهاز حاسوب وبرمجيات	٢٠%
اث ومفروشات	٩%
وجودات أخرى	١٢-٢٠%

دما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها الى القيمة  
مكن استردادها وتسجل قيمة التذني في بيان الدخل الشامل الموحد .

مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام , وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم  
يره سابقاً , يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الانتاجي المتبقي بعد اعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها  
ادة التقدير .

#### خصصات

اثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية  
ديد هذه الالتزامات . يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات  
فيرة لدى الشركة .

#### يرادات

- تحقق إيرادات بيع الأراضي عند انتقال مخاطر ومنافع الملكية للمشتري .
- تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات .
- تحقق توزيعات أرباح الإستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها .
- تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الإستحقاق .

#### ملات الأجنبية

اثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء تلك العمليات . يتم تحويل  
عدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية  
وحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني . يتم اثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في  
ن الدخل الشامل الموحد .

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

٣. أرصدة مدينة أخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
بالدينار	بالدينار	
٥٢.٠٣٢	٥٦.٤٤٧	أمانات ضريبية دخل
١.١٣٩	٢.٤٣١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٠.٠٠٠	٧٠.٠٠٠	تأمينات كفالات
٩.٥١٤	١.٣٧٠	أخرى
<u>١٣٢.٦٨٥</u>	<u>١٣٠.٢٤٨</u>	

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

٢٠١٢/١٢/٣١	
القيمة العادلة	الكلفة
دينار	دينار
<u>٢٤١.٠٧١</u>	<u>١.٠٨٧.٥٠٠</u>

اسهم شركات مدرجة في بورصة عمان

٥. استثمارات عقارية

٢٠١١	٢٠١٢	
بالدينار	بالدينار	
<u>٦٦.٥٦٢٣</u>	<u>٨٦٣.٥١٢٢</u>	استثمارات عقارية

- تتضمن الاستثمارات العقارية كلفة الارض والمبنى لمجمع شركة أركان للإستثمار وإدارة المباني البالغة (٢٠٢٩ ٤٩٩) دينار والتي تم تحويلها من بند ممتلكات ومعدات الى بند استثمارات عقارية خلال عام ٢٠١٢ تمشياً مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية
- بلغت القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية من واقع تقرير مقيم عقاري معتمد و/أو عروض شراء من جهات مستقلة ما قيمته ١٣ ٢٧٦ ٢٩٤ دينار عام ٢٠١٢.



شركة المجموعة العقارية الإستثمارية  
 شركة مساهمة عامة محدودة  
 عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
 إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

#### ٦. ممتلكات ومعاد ، بالوصافي

المجموع	موجودات أخرى	الأجهزة الكهربائية	الأجهزة التكليف	إجهزة كمبيوتر وبرامج	مباني	أراضي
٢٣٥.٩٢٣	٩٩.٥٣٦	٤٣.١٩٦	٢٨.٩١٥	٥٣.٣٧١	٧.٠١.٨٤٧	١.٤٢٤.٥٥٨
٤.٢٧١	٥٥٠	٥٥٠	٥٥٠	٣٧١	٣.٩٥٥	٥٥٠
١١١.٨٢٧	٥٧.٩٧٩	٢.٧٩٧	٦.٤٩٥	٤٤.٥٥٦	٥٥٠	٥٥٠
٢.٢٢٩.٩٥٥	٤١.٥٥٧	٤٠.٣٩٩	٢٢.٤٢٠	٦٨٦	٧.٥٥٧.٤٤٧	١.٤٢٤.٥٥٨
١١٣.٥٦٢	٤١.٥٥٧	٤٠.٣٩٩	٢٢.٤٢٠	٤٧٣	٥٥٠	٥٥٠
٣.٠١.٧٣١	٩٥.٥٦٤	٤٠.١٥٧	٢٧.١٥٠	٥٢.٦٦١	١٦١.٦٦١	٥٥٠
٢٣.٢٥١	٣.٩٧٢	٣.٣٧٢	١.٧٦٥	٣١	١٤.١١٥	٥٥٠
١١١.١١١	٥٧.٩٧٩	٢.٧٩٧	٦.٤٩٥	٤٤.٥٥٦	٥٥٠	٥٥٠
١.٥٥.٣٠٦	٤١.٥٥٧	٤٠.٣٩٩	٢٢.٤٢٠	٤٧٣	١.٥٥.٣٠٦	٥٥٠
١.١٢.٧.٤٤٩	٤١.٥٥٧	٤٠.٣٩٩	٢٢.٤٢٠	٤٧٣	٥٥٠	٥٥٠
١٧٣.٥٦٢	٤١.٥٥٧	٤٠.٣٩٩	٢٢.٤٢٠	٤٧٣	٥٥٠	٥٥٠
٢.٣٦٢.٤٦٢	١١٤.٠٧٥	٤٣.١٩٦	٢٨.٩١٥	٥٣.٣٧١	٦.٩٨.٨٤٧	١.٤٢٤.٥٥٨
٣.٥٥٠	١٤.٥٣٩	٥٥٠	٥٥٠	٥٥٠	٣.٥٥٠	٥٥٠
٢.٣٥٠.٩٢٣	٩٩.٥٣٦	٤٣.١٩٦	٢٨.٩١٥	٥٣.٣٧١	٧.٠١.٨٤٧	١.٤٢٤.٥٥٨
٢٨٧.٣٣٦	١.٥٥.٥٥٧	٣٤.١٧٣	٢٣.٦٥٩	٥٢.٢٢٣	٧٢.٢١٤	٥٥٠
٢٨.٩٢٣	٥.٤٥٥	٥.٩٨٦	٣.٤٩٥	٤٣٥	١٣.٩٧٧	٥٥٠
١٤.٥٣٨	١٤.٥٣٨	٥.١٥٩	٢٧.١٤٩	٧.٣	٨٦.١٩١	٥٥٠
٣.٠١.٧٣١	٩٥.٥٦٤	٤٠.١٥٩	٢٧.١٤٩	٧.٣	٦١٥.٦٥٦	٥٥٠
٢.٥٩.١٩٢	٣.٩٧٢	٣.٣٧٢	١.٧٦٦	٥٢.٦٦١	٦١٥.٦٥٦	٥٥٠

#### الكلفة :

الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١ ٢.٠١٢/١/١  
 اضافات  
 استبعادات  
 تحويرات\*

الرصيد كما في ٢٠١٢/٢/٣١ ٢.١٢/٢/٣١

#### الإستهلاك المتراكم :

الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١ ٢.٠١٢/١/١  
 استهلاك السنة  
 استهلاك مستبعد  
 تحويرات\*

الرصيد كما في ٢٠١٢/٢/٣١ ٢.١٢/٢/٣١  
 صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٢/٢/٣١ ٢.١٢/٢/٣١

#### الكلفة :

الرصيد كما في ٢٠١١/١/١ ٢.٠١١/١/١  
 اضافات  
 استبعادات

الرصيد كما في ٢٠١١/٢/٣١ ٢.١١/٢/٣١

#### الإستهلاك المتراكم :

الرصيد كما في ٢٠١١/١/١ ٢.٠١١/١/١  
 استهلاك السنة  
 استهلاك مستبعد

الرصيد كما في ٢٠١١/٢/٣١ ٢.٠١١/٢/٣١  
 صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١١/٢/٣١ ٢.٠١١/٢/٣١

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

#### ٧. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
بالدينار	بالدينار	
٤١ ٢٠٥	٣٨ ٦١١	مخصص صندوق البحث العلمي
٣٩ ٢١٧	٧٣ ٥٤١	ايرادات مقبوضة مقدما
٦ ٥٢٦	١٩ ٦٠٩	مخصص ضريبة الدخل
٤ ٠٩٧	٤ ٨٨٩	أخرى
٩١ ٠٤٥	١٣٦ ٦٥٠	

#### ٨. قروض قصيرة وطويلة الأجل

الرصيد	سقف	سعر	العملة	نوع التسهيلات
القائم	التسهيلات	الفائدة		قرض
٢٢٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠	%٨	دينار	
٢٢٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠			

- يسدد القرض على ٦ أقساط متساوية حيث يستحق القسط الأول بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ويستحق القسط الأخير ٢٠١٤/١١/١

#### 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 ٤٦٥ ٣٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ و ٢٠١١ 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 م.ع.م  
Real Estate & Investment Portfolio Co.

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

١٠. صافي أرباح (خسائر) موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل)

٢٠١١	٢٠١٢
بالدينار	بالدينار
(١ ٣٩٩)	٠٠٠
(١ ٣٩٩)	٠٠٠

(خسائر) بيع موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل)

١١. مصاريف إدارية

٢٠١١	٢٠١٢
بالدينار	بالدينار
٢٣ ٨٣٦	٢٤ ٤٤٢
١٦ ٠٢٦	١٠ ٢٤٧
٧ ٥٦٣	٩ ٧٦٥
٥ ٦٠٠	٠٠٠
٢٨ ٩٣٣	٢٣ ٢٥١
٢٢ ٨٠٠	١٩ ٧٦٠
١ ٨٠٥	٣ ٠١٧
١ ٢٦٥	٧٢٧
٤١٧	٠٠٠
٧ ٠١٣	٦ ٧٧٨
٢٦ ٣٣١	٢ ٥٠٠
٠٠٠	٥ ٠٠٠
٠٠٠	٧ ٢٠٧
١٤١ ٥٨٩	١١٢ ٦٩٤

رسوم واشتراقات ورخص  
رواتب واجور وملحقاتها  
أتعاب مهنية وقضائية  
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة  
استهلاكات  
ضريبة أبنية  
مصاريف اجتماع الهيئة العامة  
بريد وهاتف  
مصاريف سيارات  
أخرى  
رسوم قضائية  
بدل خدمات  
ضريبة ٢% سنوات سابقة

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

٢٠١١	٢٠١٢
بالدينار	بالدينار
(١٨٤ ٨٣٩)	٤٤ ٦٩٧
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠ ٠٠٠
(٠٠٠١٢)	٠٠٠٠٤

ربح (خسارة) السنة بعد الضريبة  
المتوسط المرجح لعدد الاسهم

**١٣. معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة**

فيما يلي المعايير التي تم إصدارها وما زالت غير سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة، إن المعايير المبينة أدناه هي المعايير التي تتوقع إدارة الشركة تطبيقها عن تاريخ سريانها مستقبلاً، وهناك نية لدى إدارة الشركة بتطبيق هذه المعايير والتعديلات عندما تصبح سارية المفعول.

**معيير التقارير المالية الدولي رقم (٧) الأدوات المالية، الإيضاحات - متطلبات إضافية للإفصاح عن إلغاء الاعتراف**  
يتطلب هذا التعديل إفصاحات إضافية حول الموجودات المالية التي تم تحويلها ولكن لم يتم إلغاء الاعتراف بها لتمكين مستخدم القوائم المالية للشركة من فهم العلاقة مع هذه الموجودات التي لم يتم إلغاء الاعتراف بها والالتزامات المرتبطة بها، يجب تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١١، مشيرين إلى أن التعديل الذي يتعلق بالتفاصيل بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية يجب تطبيقه للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٣ كذلك التعديل الذي يتعلق بمعيير التقارير المالية الدولي رقم (٩) يجب تطبيقه للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٥، سوف يؤثر هذا التعديل على الإفصاحات فقط، ولن يكون لهذا التعديل أي تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة.

**معيير التقارير المالية الدولي رقم (١٠) القوائم المالية الموحدة**

يوضح المعيار المعدل المبادئ لعرض وإعداد القوائم المالية في حال السيطرة على أعمال منشأة تابعة واحدة أو أكثر .  
يحل المعيار الجديد محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) القوائم المالية الموحدة والمنفصلة والتفسير رقم (١٢) توحيد القوائم المالية للمنشآت ذات الغرض الخاص، يجب تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٣، علماً بأنه مسموح تطبيقه للفترات المالية قبل تاريخ سريانه.

**معيير التقارير المالية الدولي رقم (١١) الاتفاقيات المشتركة (العمليات أو المشاريع المشتركة)**

يوضح المعيار المبادئ لإعداد التقارير المالية للشركاء في الاتفاقيات المشتركة والذي يهدف إلى تحديد الصلاحيات لأطراف العمليات أو المشاريع المشتركة اللذين يملكون سيطرة مشتركة، يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٣١) (الحصص في المشاريع المشتركة) ويحل أيضاً محل تفسير رقم (١٣) (الوحدات تحت السيطرة المشتركة - المساهمات غير النقدية للمشاركين في مشروع مشترك). يجب تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٣، علماً بأنه مسموح تطبيقه للفترات المالية قبل تاريخ سريانه.

**معيير التقارير المالية الدولي رقم (١٢) إيضاحات الحصص في المنشآت الأخرى (المصالح والمنافع في شركات أخرى)**

يطبق المعيار المعدل للمنشآت التي لها حصة في شركات تابعة أو المشاريع المشتركة أو شركات حليفة أو المنشآت ذات الغرض الخاص. ويهدف إلى تحسين ومزيد من إفصاحات الشركات لحصصها واستثماراتها في المنشآت الأخرى لاتاحة معلومات إضافية لمستخدم القوائم المالية لتقييم طبيعة المخاطر والمصالح المرتبطة في الشركة الأخرى، يجب تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٣، علماً بأنه مسموح تطبيقه للفترات المالية قبل تاريخ سريانه.



#### معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٣) قياس القيمة العادلة

يحدد معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٣) مصدر واحد للإرشاد بخصوص قياس جميع القيم العادلة حسب معايير التقارير المالية الدولية. إن معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٣)، يهدف إلى بيان طرق قياس القيمة العادلة والإفصاح عنها بهدف زيادة الاتساق والمقارنة في طرق قياس القيمة العادلة والإفصاحات المرتبطة بها من خلال التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، سوف تقوم الشركة بتقدير أثر هذا المعيار على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة، يجب تطبيق هذا المعيار للفتترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٣، علماً بأنه مسموح تطبيقه للفتترات المالية قبل تاريخ سريانه.

#### ١٤. 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.

#### ١٥. الوضع الضريبي

- تم مراجعة سجلات الشركة الام للاعوام ٢٠٠٥ ، ٢٠٠٦ حيث صدر القرار بعدم الموافقة كما ان الشركة لم تسلم الاشعارات الخاصة بهذه السنوات حتى تاريخ اعداد البيانات المالية .
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة الأم للأعوام ٢٠٠٧ ، ٢٠٠٨ ، ٢٠٠٩ ، ٢٠١٠ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه .
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة التابعة ( شركة اركان للاستثمار وإدارة المباني ) عن عام ٢٠٠٨ ، ٢٠٠٩ ، ٢٠١٠ وتم تسوية الوضع الضريبي لعام ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ .
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة الأم عن عام ٢٠١١ لوجود خسائر .
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل للشركة التابعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ بموجب قانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩ .

#### ١٦. القطاعات التشغيلية

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

٢٠١١	٢٠١٢	
بالدينار	بالدينار	
(١٣٩٩)	٠٠٠	الأوراق المالية
١٦٣٥٣٦	٢٢٥٢٢٥	العقارات

**١٧. التزامات محتملة**

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

**١٨. 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 إعادة تسعيرها باستمرار .

**مخاطر الإئتمان**

مخاطر الإئتمان 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 .

٢٠١١ دينار	٢٠١٢ دينار	
٣٧ ٠٠٤	١٣ ٦٦٨	نقد لدى البنوك
٠٠٠	١ ٨٨٥	ذمم مدينة
١٧ ٨٠٥	٢٤ ٥٧٩	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٣١ ٥٤٦	١٢٧ ٨١٧	أرصدة مدينة أخرى
<b>١٨٦ ٣٥٥</b>	<b>١٦٧ ٩٤٩</b>	



شركة المحفظة العقارية الإستثمارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

مخاطر السيولة

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

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

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	٢٠١٢	
٣٠٢٦	٠٠٠	٣٠٢٦		ذمم دائنة
١٣٦ ٦٥٠	٠٠٠	١٣٦ ٦٥٠		أرصدة دائنة أخرى
٢٢٠ ٠٠٠	١١٠ ٠٠٠	١١٠ ٠٠٠		قروض
٣٥٩ ٦٧٦	١١٠ ٠٠٠	٢٤٩ ٦٧٦		
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	٢٠١١	
٢ ١٣٩	٠٠٠	٢ ١٣٩		ذمم دائنة
٦٠٥١	٠٠٠	٦٠٥١		ذمم دائنة
٦١ ٥٩٨	٠٠٠	٦١ ٥٩٨		أرصدة دائنة أخرى
٣٣٠ ٠٠٠	٢٢٠ ٠٠٠	١١٠ ٠٠٠		قروض
٣٩٩ ٧٨٨	٢٢٠ ٠٠٠	١٧٩ ٧٨٨		

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.

#### ١٩. 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 المترتبة وعلاوة اصدار والاحتياطي الاجباري والمتغير المتراكم والبالغ مجموعها (٨ ٦٨٧ ٦١٠) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ (٢٠١١: ٩١٣ ٦٤٢ ٨ دينار).

#### ٢٠. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام البيانات المالية لعام ٢٠١١ لتتناسب مع تبويب أرقام البيانات المالية لعام ٢٠١٢ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية لعام ٢٠١١.

