



Date: 25/4/2017

التاريخ: 25/4/2017

Ref: 88/J S/2017

الاشارة: 88/أ/2017

To: Jordan Securities Commission

السادة هيئة الأوراق المالية

Amman Stock Exchange

السادة بورصة عمان

Securities Depository Center

السادة مركز ايداع الأوراق المالية

Subject: Quarterly Report as of 31/3/2017

الموضوع: التقريرربع السنوي كما هو في 31/3/2017

Attached the Quarterly Financial Report of Real Estate & Investment Portfolio Co. as of 31/3/2017.

مرفق طيه نسخة من البيانات المالية ربع السنوية لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية كما هي بتاريخ 31/3/2017.

Kindly accept our highly appreciation and respect

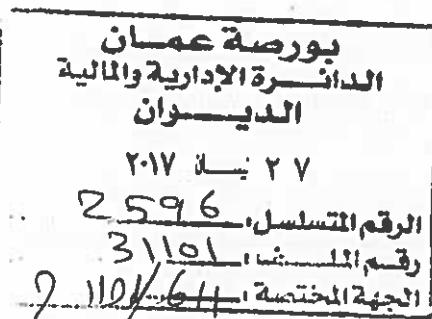
،، وفضلوا بقبول فائق الاحترام،،

Chairman

Mohammad B.Belbeisi

رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البلبيسي





مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
القانون العالمي المرحلي المختصرة الموحدة (غير المدققة)
٢٠١٧ آذار ٣١

صفحة

٣	تقرير المراجعة حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة
٤	قائمة المركز المالي المرحلية المختصرة الموحدة كما في ٣١ أذار ٢٠١٧ (غير المدققة)
٥	قائمة الخل الشامل المرحلية المختصرة الموحدة للفترة المنتهية في ٣١ أذار ٢٠١٧ (غير المدققة)
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المختصرة الموحدة للفترة المنتهية في ٣١ أذار ٢٠١٧ (غير المدققة)
٧	قائمة التدفقات النقية المرحلية المختصرة الموحدة للفترة المنتهية في ٣١ أذار ٢٠١٧ (غير المدققة)
٨ - ١٠	بيانات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة ٣١ أذار ٢٠١٧ (غير المدققة)

RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.

P.O.BOX 963699

Amman 11196 Jordan

T +962 6 5673001

F +962 6 5677706

www.rsm.jo

تقرير المراجعة حول القوائم المرحلية المختصرة الموحدة

الى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة لمجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ أذار ٢٠١٧ والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية المختصرة الموحدة كما في ٣١ أذار ٢٠١٧ وقائمة الخلق الشامل المرحلية المختصرة الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المختصرة الموحدة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً للمدة للفترة المنتهية في ذلك التاريخ، إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم (٣٤) الخاص بالتقارير المالية المرحلية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بإجراءات المراجعة وفقاً للمعيار الدولي الخاص بعمليات المراجعة (٢٤١٠) "مراجعة القوائم المالية المرحلية التي يوديها مدقق الحسابات المستقل للمنشأة"، تتضمن مراجعة القوائم المالية المرحلية إجراء الاستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة يقل بشكل جوهري عن نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولي، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الجوهرية التي قد يتم الكشف عنها عند تدقيق القوائم المالية، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يتبيّن لنا ما يدعو إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة لم يتم إعدادها من جميع النواحي الجوهرية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم (٣٤) الخاص بالتقارير المالية المرحلية.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ١٨ نيسان ٢٠١٧

المجموعة المهنية العربية

نسيم شاهين

إجازة رقم ٨١٢



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي المرحلية المختصرة الموحدة كما في ٣١ ذار ٢٠١٧ (غير المدققة)

٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٣١ ذار ٢٠١٧	٣١ دينار	<u>إيضاحات</u>	الموجودات
١٨٤٩	١٧١٥			موجودات غير متداولة
٤٨٩٩٨٣٥	٤٨٩٦٠٥٩			ممتلكات ومعدات
١٥٧٣٥٠٠	١٥٧١٨٧٢		٣	استثمارات عقارية
٦٤٧٥١٨٤	٦٤٦٩٦٤٦			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
١٤١٤٨٥	٥٠٦٦٨			مجموع الموجودات غير المتداولة
١٢٤٦٠	١٩٠٧٩٤		٤	موجودات متداولة
٨٤٩٧٨	١٠٣٣٠٣			أرصدة مدينة أخرى
٨٧١٧٠٩٩	٥٥٨٨٩٠٢			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٨٩٥٦٠٢٢	٥٩٣٣٦٦٧			ثمن مدينة
١٥٤٣١٢٠٦	١٢٤٠٣٣١٣			أرصدة لدى البنوك
				مجموع الموجودات المتداولة
				مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
١٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠			رأس المال
٣٦٤٦٥	٣٦٤٦٥			علاوة الإصدار
٧٢٣٩٢٦	٧٢٣٩٢٦			احتياطي إيجاري
(٦١١٣٤٥)	(٤٥٣١٧٦)			احتياطي القيمة العادلة
٤٢٤٨٧٥٠	٨١٦٩٣١			أرباح مدورة
١٤٤٠٧٧٩٦	١١١٣٤١٤٦			مجموع حقوق الملكية
				المطلوبات
٩٦٢٧٧٩	٩٦٢٧٧٩			مطلوبات متداولة
٣٥٣٤٠	٢٦٦٣٣٤			مخصص ضريبة الدخل
٢٣٥٥٠	٣٩٤٨٧			أرصدة دائنة أخرى
١٧٤١	٥٦٧			إيرادات إيجار غير متحققة
١٠٤٣٤١٠	١٢٦٩١٦٧			ثمن دائنة
١٥٤٣١٢٠٦	١٢٤٠٣٣١٣			مجموع المطلوبات المتداولة
				مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير المدققة) وتقرأ معها

٢٠١٦ آذار ٣١ دينار	٢٠١٧ آذار ٣١ دينار	
٢٢٠٢٨	١٦٥٦٢	إيراد إيجارات وخدمات
٥٨٦٤	٦٧٦٢٧	إيراد فوائد بنكية
...	١١٥٠٠٠	إيراد توزيعات أسهم
(١٣٩٠٧)	(٢٣٥٨٥)	مصاريف إدارية
(٤٥٢)	(٣٥٩٦)	خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة
٢٣٥٣٣	١٧٢٠٠٨	ربح الفترة قبل الضريبة
(٥٤٨٥)	...	ضريبة الدخل
١٨٠٤٨	١٧٢٠٠٨	ربح الفترة
 		بنود الدخل الشامل
٣٩٠٧١	١٥٨١٦٩	التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
...	(١٠٣٨٢٧)	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
٥٧١١٩	٢٢٦٣٥٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠٠٠٢	٠٠١٧	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح الفترة

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير المدققة) وتقرأ معها

المجموع دينار	أرباح دينار	التغير المتراكم في القيمة العادلة دينار	احتياطي إيجاري دينار	رأس المال دينار	علاوة إصدار دينار	
١٠٤٥١٧٤٦	٥٠٢٩٥٩	(٨١٢٢٠٤)	٧٢٤٥٢٦	٣٦٤٦٥	١٠٠٠٠٠	
٥٧١١٩	١٨٠٤٨	٣٩٠٧١	...	...	...
١٠٥٠٨٨٦٥	٥٢١٠٠٧	(٧٧٣١٣٣)	٧٢٤٥٢٦	٣٦٤٦٥	١٠٠٠٠٠	
١٤٤٠٧٧٩٦	٤٢٤٨٧٥٠	(٦١١٣٤٥)	٧٢٣٩٢٦	٣٦٤٦٥	١٠٠٠٠٠	
(٣٥٠٠٠٠)	...	...	...	...	...
٢٢٦٣٥٠	١٧٢٠٠٨	٥٤٣٤٢	...	...	...
...	(١٠٣٨٢٧)	١٠٣٨٢٧	...	...	...
١١١٣٤١٤٦	٨١٦٩٣٩	(٤٥٣١٧٦)	٧٢٣٩٢٦	٣٦٤٦٥	١٠٠٠٠٠	

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

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

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير المدققة) وتقرا معها

٣١ كانون الأول ٢٠١٥
اجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٠١٦ آذار ٢٠١٦
٣١ كانون الأول ٢٠١٦
أرباح موزعة
اجمالي الدخل الشامل للفترة
خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
٢٠١٧ آذار ٢٠١٧

٢٠١٦ ٣١ آذار دينار	٢٠١٧ ٣١ آذار دينار	
٢٣٥٣٣	١٧٢٠٠٨	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٣٦٦٩	٣٩١٠	ربح الفترة قبل الضريبة
(٥٨٦٤)	(٦٧٦٢٧)	تعديلات
...	(١١٥٠٠٠)	استهلاكات
٤٥٢	٣٥٩٦	إيراد فوائد بنكية
١٠٢٦	(١٨٣٢٥)	إيراد توزيعات أسهم
(١٥٥١٩)	١٠٩٣٩٧	خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة
(٩٩٠٤)	(١٨١٩٣٠)	التغير في رأس المال العامل
(٣٠٩٠)	(١١٧٤)	نجم مدينة
(١٥٤٤)	٢٤٦٩٣١	أرصدة مدينة أخرى
<u>(٧٢٤١)</u>	<u>١٥١٧٨٦</u>	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
...	٥٥٩٧٠	نجم دائنة
...	١١٥٠٠٠	أرصدة دائنة أخرى وإيرادات إيجار غير متحققة
٥٨٦٤	٤٩٠٤٧	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التشغيل
<u>٥٨٦٤</u>	<u>٤٢٠٠١٧</u>	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
...	(٣٥٠٠٠٠٠)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
...	(٣٥٠٠٠٠٠)	إيراد توزيعات أسهم مقيدة
(١٣٧٧)	(٣١٢٨١٩٧)	فوائد بنكية مقيدة
٨٧٩٧٤٩	٨٧١٧٠٩٩	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
<u>٨٧٨٣٧٢</u>	<u>٥٥٨٨٩٠٢</u>	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
		أرباح موزعة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
		صافي التغير في النقد وما في حكمه
		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير المدققة) وتقرا معها

(١) عام

تأسست شركة البراء للنقل السياحي بتاريخ ١٤ حزيران ١٩٩٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٢٨٣) برأس مال قدره ١٥٠٠٠٠٠ دينار، قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٥ حزيران ٢٠٠٥ تغيير اسم الشركة ليصبح شركة المحفظة العقارية الاستثمارية.

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١٢ آب ٢٠١٢ تخفيض رأس المال بمبلغ ٦٠٠٠٠٠ دينار ليصبح ١٠٠٠٠٠ دينار من خلال إطفاء الخسائر المتراكمة.

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧ توزيع ما نسبته ٣٥٪ من رأس المال نقداً على المساهمين ما يعادل ٣٥٠٠٠ دينار، وتخفيض رأس المال بمبلغ ٤٠٠٠٠٠ دينار نقداً للمساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح ٦٠٠٠٠٠ دينار وقد تم استكمال الإجراءات لدى وزارة الصناعة والتجارة ومراقبة الشركات بتاريخ ١٠ نيسان ٢٠١٧ وبانتظار استكمال إجراءات هيئة الأوراق المالية.

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

تم إقرار القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة المجموعة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٨ نيسان ٢٠١٧.

(٢) أساس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم ٣٤ (التقارير المالية المرحلية).

إن القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير المدققة) لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للقوائم المالية غير المختصرة المعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ويجب أن تقرأ مع القوائم المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، كما أن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧ لا تمثل بالضرورة مؤشرات النتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧. إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ باستثناء ما يلي والتي لا يوجد لها تأثير جوهري على القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة:

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢): الدفع على أساس الأسهم: تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس العموم.
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤): عقود التأمين.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧): التتفقات النقدية: تقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥): الإيرادات من العقود مع العملاء.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦): عقود الإيجار

توقع إدارة المجموعة أن يتم تطبيق المعايير المبينة أعلاه في إعداد القوائم المالية الموحدة عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير أي أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة باستثناء تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٩)، (١٥)، (١٦)، حيث تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٩)، (١٥) في القوائم المالية الموحدة للمجموعة خلال الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٩، علماً بأنه قد يكون لها أثر جوهري على المبالغ والافتتاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة والمتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء وال موجودات والمطلوبات المالية للمجموعة وعقود الإيجار، إلا أنه من غير العملي أن يتم تغير أثر تطبيق ذلك في الوقت الحالي بشكل معقول لحين قيام الإدارة باستكمال الدراسة التفصيلية لتطبيق تلك المعايير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تضمن القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحتقر السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتسييرية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

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

نسبة الملكية	رأس المال دينار	
%١٠٠	١٠٠٠٠	شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني
%١٠٠	١٠٠٠٠	شركة المراكز للتطوير العقاري
%١٠٠	١٠٠٠٠	شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي
%١٠٠	١٠٠٠٠	شركة ربيع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام التقديرات 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.

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧
دينار	دينار
١٥٧٣٥٠٠	١٥٧١٨٧٢

موجودات مالية متوفّر لها أسعار سوقية

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

٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧
دينار	دينار
١٢٤٦٠	١٩٠٧٩٤

موجودات مالية متوفّر لها أسعار سوقية

٥) حقوق الملكية

رأس المال

بلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ١٠٠٠٠٠٠ دينار مقس إلى ١٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية دينار للسهم. قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧ تخفيض رأس المال بمبلغ ٤٠٠٠٠٠ دينار نقداً للمساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح ٦ دينار، وقد تم استكمال الإجراءات لدى وزارة الصناعة والتجارة ومراقبة الشركات بتاريخ ١٠ نيسان ٢٠١٧ وانتظار استكمال إجراءات هيئة الأوراق المالية.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٤٦٥ ٣٦ دينار ناتجة عن بيع بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة اسمية.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠% من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المجتمع ما يعادل ربع رأس المال المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة الاستمرار في اقتساع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس المال المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

٦) أرقام المقارنة

تمثل أرقام المقارنة قائمة المركز المالي الموحدة المدققة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، كما تتضمن قائمة الدخل الشامل المرحلية المختصرة الموحدة (غير المدققة) وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المختصرة الموحدة (غير المدققة) وقائمة التغيرات النقية المرحلية المختصرة الموحدة (غير المدققة) للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦. تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة المقارنة لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير المدققة) للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧، ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على ربع الفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٦ وحقوق الملكية لسنة ٢٠١٦.