



التاريخ: 2012/3/29
الإشارة: 47/م ع /إ 2012

الساده هيئة الاوراق المالية المحترمين

تحية طيبه وبعد ،،

استناداً لأحكام المادة رقم (140) من قانون الشركات رقم (22) لسنة 1997 ،
نرفق لكم طيه نسخه من التقرير السنوي السادس عشر والحسابات الختاميه للسنة
المالية المنتهية في 2011/12/31 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

نسخه

- بورصه عمان

- مركز ايداع الاوراق المالية

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٩ آذار ٢٠١٢
الرقم المتسلسل: ١٤٩٥
رقم الملف: ١٤١١
الجهة المختصة: الأمانة العامة

مرفق CD

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



التقرير السنوي السادس عشر

2011



حضرة صاحب الجلالة لاهي سميت
الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم

مجلس الإدارة

محمد بهجت أمين البلبيسي
رئيس مجلس الإدارة

د. فيصل عبد الرزاق موسى الحيارى
نائب رئيس مجلس الإدارة
اعتباراً من ٢٠١١/٤/٦ « مؤسسة تنمية اموال الايتام»

الاعضاء

جورج اميل ابراهيم حداد

مهند محمد عبد المهدي خليفة

محمد جعفر ناجي الشامي
« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية »
اعتباراً من ٢٠١١/٤/٤

امال خالد صبحي الحاج حسن
« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية »
اعتباراً من ٢٠١١/٤/٤

قيس منجد منير سختيان
« شركة المنجد للتجارة الدولية »
اعتباراً من ٢٠١١/٤/١



كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السادة المساهمين الكرام .
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

باسمي وباسم السادة أعضاء مجلس الإدارة ، انتهز فرصة هذا اللقاء لأرحب بكم وأشكركم على تلبية الدعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة ، لنقدم لكم التقرير السنوي السادس عشر متضمناً خلاصة أعمال الشركة بما فيها الميزانية العمومية والحسابات الختامية وتقرير مدقق الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١١/١٢/٣١ عملاً بأحكام المادتين ١٦٩ و ١٧١ من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته والمادة (٢٢) من النظام الأساسي للشركة .

السادة المساهمين الكرام ،،

استمر تأثر الأردن بالأزمة الاقتصادية العالمية، كما هو الحال في معظم دول الجوار، كما أسهمت الأوضاع السياسية الصعبة التي مرت وقر بها الدول العربية بتعميق هذه الأزمة، وتأخير بوادر التحسن التي كان من المأمول أن تبدأ بالظهور.

وقد كان للقطاع العقاري نصيباً كبيراً من التراجع خلال الأعوام الخمس المنصرمة والتي استمر أثرها حتى وقتنا الحالي، حيث أدت الأوضاع التي ذكرتها سابقاً إلى تراجع معظم الأرقام الاقتصادية وبنسب كبيرة ، فانخفض حجم الحوالات الخارجية بنسبة ٥,٢% ، وارتفع حجم المديونية لتصل إلى ١٣,٠٦ مليار دينار، وهو الذي أدى إلى تفاقم عجز الموازنة لتصل إلى ٧٣٩ مليون دينار بعد المساعدات.

وعلى الرغم من ارتفاع حجم التداول في السوق العقاري الأردني بنسبة ٨% ، إلا أنه لم يكن لذلك الأثر الإيجابي على أسعار العقارات وإيجاراتها، وكذلك فقد تأثرت الأسعار السوقية لأسهم الشركات العقارية التي انخفضت حوالي ١١% متأثرة بأوضاع السوق المالي.

يسعى مجلس الإدارة جاهداً في متابعة أوضاع الشركة، وذلك بمواصلة البحث عن الفرص الاستثمارية المتاحة، والتي قد تساهم في تحسين الوضع المالي للشركة.

في الختام أود أن أتوجه لكم بجزيل الشكر على حضوركم ومؤازرتكم، مع خالص المودة والاحترام.

رئيس مجلس الادارة
محمد بهجت البليسي



تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم التقرير السنوي السادس عشر والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية ٢٠١١، 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. 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 ٢٠٤٩١٩٢ 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/جحرة الشمالي من أراضي عمان، وتبلغ مساحتها ١١,٢٤٨ م^٢.



- 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 براس 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 مسجلة باسمها مباشرة، حسب الجدول المبين أدناه:

رقم القطعة	رقم الحوض	المساحة	الموقع
٥٠	٧/تلعة الذهب	٢م ١٠,٥٠٠	أراضي الياودة / جنوب عمان
٥١	٧/تلعة الذهب	٢م ١١,٠٠٠	أراضي الياودة / جنوب عمان
٥٢	٧/تلعة الذهب	٢م ١٠,٠٠٠	أراضي الياودة / جنوب عمان
٨٦١	٤٠/جحرة الشمالي	٢م ٥٠٢	أراضي عمان
٨٦٢	٤٠/جحرة الشمالي	٢م ٤٩٣	أراضي عمان
٨٦٣	٤٠/جحرة الشمالي	٢م ٥٥٦	أراضي عمان
٨٦٤	٤٠/جحرة الشمالي	٢م ٥٢٢	أراضي عمان
٢١٩	٣/زويزا الغربي	٢م ١٠,٠٤٨	أراضي عمان
٢٢٠	٣/زويزا الغربي	٢م ١٠,٠٤٨	أراضي عمان
٢٢١	٣/زويزا الغربي	٢م ١٠,٠٤٨	أراضي عمان
١٧٥	٢/حوض الكراجات	٢م ٦,٩٨٦	أراضي العقبة

ثالثاً:

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

محمد بهجت أمين البلبيسي (رئيس مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٥٤/١١/٢٩ .

الجنسية : أردني

المؤهلات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال ١٩٧٦ .

الخبرات العملية :

- موظف مبيعات في شركة الجرافات الأردنية (كاتربلر) ١٩٧٧-١٩٧٦ .
- 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 .
- عضو مجلس إدارة مركز إيداع الأوراق المالية .
- نقيب شركات الخدمات المالية .

د. فيصل عبد الرزاق موسى الحيارى (نائب رئيس مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٥٥ .

الجنسية : اردني.

المؤهلات العلمية وسنة التخرج : دكتوراه في الاقتصاد ١٩٩٠ .

ماجستير في اقتصاديات السياسة العامة ١٩٨٧ .

بكالوريوس اقتصاد واحصاء ١٩٧٩ .



الخبرات العملية :

- مدير عام مؤسسة تنمية اموال الايتام (حالياً) .
- خبير مالي متفرغ / فريق خصخصة الملكية الاردنية والشركات المنبثقة عنها ٢٠٠٢ - ١٩٩٧ .
- مدير مديرية الدراسات والابحاث والمعلومات / دائرة الموازنة العامة ١٩٩٧ - ١٩٩٢ .
- رئيس قسم الدراسات و الابحاث/ دائرة الموازنة العامة ١٩٩٠ - ١٩٩٢ .
- منظم موازنه / دائرة الموازنه العامة ١٩٧٩ - ١٩٨٦ .
- عضو مجلس ادارة في شركة الكوابل الاردنية.
- عضو مجلس ادارة شركة المركز العربي للصناعات الدوائية .

جورج إميل ابراهيم حداد (عضو مجلس الإدارة) :

- تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .
- تاريخ الولادة : ١٩٤٥/١١/١٦ .
- الجنسية : أردني
- المؤهلات العلمية وسنة التخرج: مهندس ميكانيكي - ١٩٧٠ .
- الخبرات العملية :

- الرئيس والمالك للشركة المركزية للتجارة والمركبات.
- مدير عام شركة اسماعيل البلبيسي وشركاه من تاريخ ١٩٧٢-١٩٩٨ .
- عضو في النقابة العامة لوكلاء السيارات وتجار قطع السيارات ولوازمها .
- القنصل الفخري لجمهورية سنغافوره .

مهند محمد عبد المهدي خليفة (عضو مجلس الإدارة) :

- تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .
- تاريخ الولادة : ١٩٥٤/١/١ .
- الجنسية : أردني
- المؤهلات العلمية وسنة التخرج : بكالوريوس في الهندسة الكهربائية - جامعة اوكلاهوما ١٩٧٧ .
- الخبرات العملية :

- نائب رئيس مجلس الادارة لشركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية .
- عمل لدى الخطوط الجوية الملكية الاردنية كمهندس طيران تشبيهي ١٩٧٧ .

- عمل لدى الشركة المتحدة للتجارة عمان - الاردن كمساعد المدير العام لشؤون الالكترونيات لغاية ١٩٧٩.
- مدير العمليات لدى الشركة المتحدة - بريطانيا ١٩٧٩-١٩٨٦ .
- المدير التنفيذي للشركة العربية للتجارة والاستشارات - منذ عام ١٩٨٨ .
- المدير التنفيذي لعدة شركات اعلامية .

محمد جعفر ناجي الشامي (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٥٦ .

الجنسية : أردني

المؤهلات العلمية وسنة التخرج : 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 .
- نائب المدير العام لشركة الجعفر للتعهدات .

قيس منجد سختيان (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٧٣/١٢/٢١ .

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية وسنة التخرج : بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٩٧ .
الخبرات العملية :

- عضو مجلس ادارة الشركة المتحدة لصناعة الأدوية.
- عضو مجلس ادارة مجموعة منير سختيان.
- عضو مجلس ادارة الشركة العربية للأنظمة المكتبية - زيروكس.
- عضو مجلس ادارة شركة صناعة مستحضرات التجميل والمواد الكيماوية.
- عضو مجلس ادارة الشركة الأردنية لصناعة البيوت الزراعية.



امال خالد صبحي الحاج حسن (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١١/٠٣/٣١ .

تاريخ الولادة : ١٩٥٦/٧/٣١ .

الجنسية : اردني .

المؤهلات العلمية وسنة التخرج : بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٧٨ الجامعة الاردنية.

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية .
- نائب رئيس هيئة مديري شركة الامين العربي للعقارات.

اسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا و نبذة تعريفية عن كل منهم :

- المدير العام: شاغر.

رابعاً:

كبار المساهمين في شركة المحفظة العقارية الإستثمارية والذين يملكون ٥ % فأكثر كما في ٣١ كانون أول ٢٠١١ و مقارنته بالعام ٢٠١٠ :

إسم المساهم	عدد الأسهم ٢٠١١/١٢/٣١	النسبة %	عدد الأسهم ٢٠١٠/١٢/٣١	النسبة %
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية	٦,٣٧٢,٣٤٩	٤٢,٤٨٢	٦,٣٧٧,٢٨٩	٤١,٨٤٩
منجد منير رضا سختيان	٢,٠٠٦,٢٧٦	١٣,٣٧٥	٢,٠٠٦,٢٧٦	١٣,٣٧٥

خامسا:

الوضع التنافسي للشركة :

يشهد سوق العقارات وللجنة الخامسة على التوالي حركة نمو بطيئة 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 .

سادسا:

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

سابعا:

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.

ثامنا:

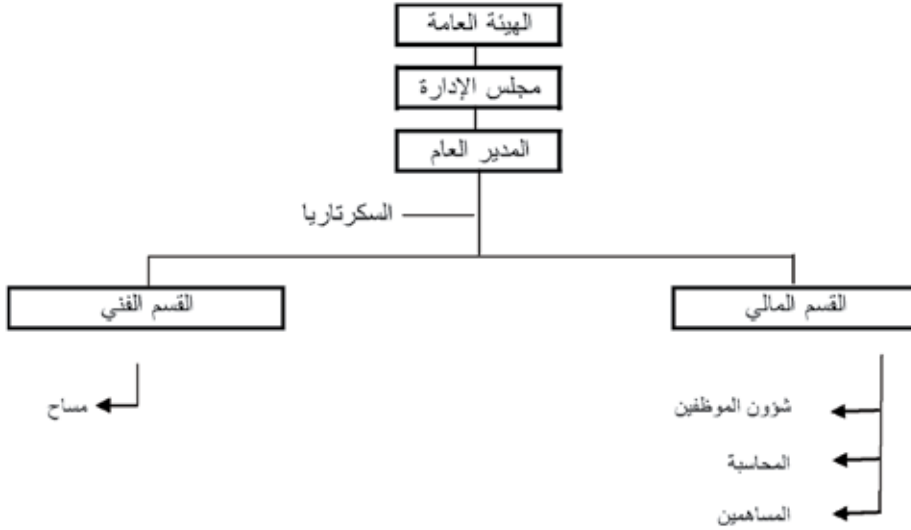
لايوجد قرارات صادره عن الحكومة أو منظمات دولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

لاتطبق معايير الجودة الدولية على الشركة



تاسعا:

أ. الهيكل التنظيمي للشركة :



ب . عدد العاملين في الشركة في نهاية ٢٠١١ ما مجموعه (٣) موظفين و مؤهلاتهم العلمية كما يلي :

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
٢	بكالوريوس
١	ما دون الثانوية
٣	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 الاردنية 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 من قبل الشركة بان وضع الشركة بالدعوتين اعلاه جيد
وانه سيتم رد هذه المطالبات بإذن الله.

حادي عشر:

الأنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١١/١٢/٣١ :
قامت الشركة ببيع قطع الأراضي رقم ١١٤٣ ، ١١٤٤ ، ١١٤٥ / حوض ٤ / الحمد والقضاة بمبلغ ١٣٨,٠٤٣ دينار
أردني، وهو يمثل كلفة الشراء.
قامت الشركة بتقسيم المساحات غير المؤجرة في المحلات التجارية في الشركة التابعة (أركان) ، وتم البدء بتأجيرها
من بداية عام ٢٠١٢.

ثاني عشر:

لايوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١١ 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 :

٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	البيان
٨,٥٥٦,٣٥٧	٩,١١٩,١٨١	٩,٥٤٥,١٨١	٩,٧٨٠,٣٩٣	١١,٢٨٩,٦٣٤	صافي حقوق المساهمين
(٣٧١,٣٩٥)	(٤٣,٥٠٠)	(٦٣,٧١٢)	(١,٥٠٩,٢٤١)	٢٥٩,٣٦٩	ارباح (خسائر) الفترة
٠	٠	٠	٠	٠	ارباح موزعة
٠,٤٠	٠,٨٠	٠,٩٣	١,٢٣	١,٤٥	سعر اغلاق السهم

رابع عشر:

تحليل المركز المالي للشركة و نتائج اعمالها خلال السنة المالية :

٢٠١٠	٢٠١١	المقياس
٠,٦٥	٠,٦٠	القيمة الدفترية للسهم
٠,٨٠	٠,٤٠	القيمة السوقية للسهم
٠,٧٥٣	٠,٧٨١	نسبة التداول
% ٧,١	% ٢٠	نسبة النقد للموجودات المتداولة
% ١١	% ١٧	نسبة النقد للمطلوبات المتداولة
% ٣,٣	% ٢,٥	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.

العمل على تأجير المساحات غير المؤجرة في المحلات التجارية في شركة أركان.



سادس عشر:

بلغت أتعاب التدقيق المدفوعة عن السنة المالية ٢٠١١/١٢/٣١ مبلغا وقدره ٥٠٠٠ دينار بالإضافة لضريبة المبيعات .

سابع عشر:

أ. عدد الأسهم المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم :

الرقم	مجلس الادارة	الجنسية	المنصب	عدد الاسهم ٢٠١١/١٢/٣١	عدد الاسهم ٢٠١٠/١٢/٣١	عدد الاسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها ٢٠١٠ ٢٠١١
١	السيد محمد بهجت امين البليسي آمال خالد صبحي الحاج حسن/ زوجته	الاردنية	رئيس المجلس	١٥٠,٠٠٠ ٤٢,٥٠٠	١٥٠,٠٠٠ ٤٢,٥٠٠	لا يوجد لا يوجد
٢	مؤسسة تنمية اموال الائتام ويمثلها الدكتور (فيصل عبدالرزاق موسى الحباري)	الاردنية	نائب رئيس المجلس	٤١٩,٢١٧ .	٤١٩,٢١٧ .	لا يوجد لا يوجد
٣	السيد جورج اميل ابراهيم حداد	الاردنية	عضو	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	لا يوجد لا يوجد
٤	السيد مهند محمد عبدالمهدي خليفه سمر خالد صبحي الحاج حسن/ زوجته	الاردنية	عضو	٢٥٠,٠٠٠ ٣٧,٥٠٠	٢٥٠,٠٠٠ ٣٧,٥٠٠	٣٠٠٠٠ لا يوجد
٥	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ويمثلها السيد (محمد جعفر ناجي الشامي)	الاردنية	عضو	٦,٣٧٢,٢٤٩ .	٦,٣٧٧,٢٨٩ .	لا يوجد لا يوجد
٦	شركة المنجد للتجارة الدولية ويمثلها السيد (قيس منجد منير سختيان)	الاردنية	عضو	٣٢,٤٦٢ .	٣٢,٤٦٢ .	لا يوجد لا يوجد
٧	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ويمثلها السيده (آمال خالد صبحي الحاج حسن)	الاردنية	عضو	٦,٣٧٢,٢٤٩ ٤٢,٥٠٠	٦,٣٧٧,٢٨٩ ٤٢,٥٠٠	لا يوجد لا يوجد



ب. عدد الأسهم المملوكة من 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 و أعضاء مجلس الادارة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١١/١٢/٣١

اجمالي المزايا	المكافآت	بدل التنقلات	المنصب	اعضاء مجلس الادارة
٨٠٠	٠	٨٠٠	الرئيس	السيد محمد بهجت البليسي
٨٠٠	٠	٨٠٠	نائب الرئيس	مؤسسة تنمية اموال الايتام ويمثلها الدكتور فيصل عبد الرزاق الحيارى
٨٠٠	٠	٨٠٠	عضو	السيد جورج إميل حداد
٨٠٠	٠	٨٠٠	عضو	السيد مهند محمد خليفة
٨٠٠	٠	٨٠٠	عضو	شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية ويمثلها السيد محمد جعفر الشامي
٦٠٠	٠	٦٠٠	عضو	صندوق الاستثمار للجامعة الاردنية ويمثلها السيد سمير محمد حبيب
٢٠٠	٠	٢٠٠	عضو	شركة المنجد للتجارة الدولية ويمثلها السيد قيس منجد منير سختيان
٨٠٠	٠	٨٠٠	عضو	شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية ويمثلها آمال خالد صبحي الحاج حسن

* لا يتقاضى اعضاء مجلس الادارة 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:

لا يوجد اية عقود ومشاريع مع رئيس مجلس الادارة او أعضاء مجلس الإدارة او المدير العام او اي موظف في الشركة او اقاربهم .

يوجد اتفاقية استئجار مكاتب بين الشركة الام و شركة اركان للاستثمار وادارة المباني بقيمة ١٧٥٠٠ دينار سنوياً .

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 تقدم لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت تقريراً حول اعمالها الى اجتماع الهيئة العامة حيث تكتفيان بتقديمه لمجلس الادارة .

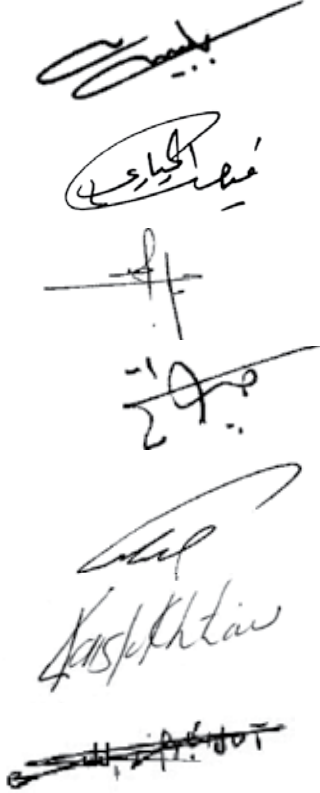


- لا يتم توجيه الدعوة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الإلكتروني الخاص بالمساهمين وذلك نظراً لعدم توفر البريد الإلكتروني لعدد كبير من المساهمين .
- لا يتم ارفاق نبذة تعريفية للمساهمين الراغبين بالترشح لعضوية مجلس الادارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة.
- تلتزم الشركة 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 ٢٠١١ .



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

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



رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البليسي

نائب رئيس الادارة

د. فيصل عبد الرزاق الحيارى

عضو

مهند محمد خليفة

عضو

محمد جعفر الشامي

عضو

جورج اميل حداد

عضو

قيس منجد منير سختيان

عضو

امال صبحي الحاج حسن

* نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠١١ .



رئيس قسم الحسابات

خالد أحمد الصباغ

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت البليسي



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 ٢٠١٠/١٢/٣١.
٢. الاستماع إلى تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المنتهية في ٢٠١١/١٢/٣١.
٣. الاستماع ومناقشة تقرير مجلس الإدارة السادس عشر للفترة المنتهية في ٢٠١١/١٢/٣١.
٤. مناقشة الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر عن السنة المنتهية في ٢٠١١/١٢/٣١ والمصادقة عليها.
٥. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠١٢ وتحديد أتعابهم .
٦. ترثة ذمة مجلس الادارة من اية مسؤولية عن ميزانية عام ٢٠١١ 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 الإستثمارية

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائد ثورنتون)



تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى مساهمي
شركة المحفظة العقارية الإستثمارية المساهمة العامة
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة :

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة المحفظة العقارية الإستثمارية (شركة مساهمة عامة) والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وكل من بيانات الدخل الشامل الموحد 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 والإحفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة ، خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

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 بمطاببات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بينات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية الموحدة ، 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 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 ، ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية الموحدة . نعتقد أن بينات 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 الإستثمارية (شركة مساهمة عامة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ 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 تخريم الشركة والشركة الأردنية للاستثمار والنقل السياحي مبلغ ٣ ٢٨٥ ٦٠٠ دينار بخصوص باصات الشركة التي تم بيعها للشركة المذكورة ، كما استلمت الشركة قرار تحصيل خصص 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 قرارى التحصيل والتخريم ، علماً بأن 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 بقبود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ، وأن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في ٢٠١٢/٣/١٤

التدقيق والتحقق والبيانات المالية الواردة في
RSM!
Arabian Professional Group

نسيم شاهين
إجازة رقم (٨١٢)

الأردن - عمان - شارع الملكة رانيا عذرة رقم 69 هاتف : +962-6-9623001 5677706-6-962+ فاكس :
ص ب. 963699 عمان 11196 الأردن info@rsmjordan.com www.rsmjordan.com

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

٢٠١٠	٢٠١١	إيضاح رقم	
بالدينار	بالدينار		
			الموجودات
			موجودات متداولة
١٩ ٢٦٨	٣٧ ٠٠٤		النقد وما في حكمه
٢٥ ٦٧٦	٠٠٠	٢	موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل)
٤٣ ٧٤٠	١٧ ٨٠٥		ذمم عقود ايجار ومدينة بالصافي
١٣٩ ٦٦٣	١٣٢ ٦٨٥	٣	أرصدة مدينة أخرى
<u>٢٢٨ ٣٤٧</u>	<u>١٨٧ ٤٩٤</u>		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٥٣٢ ٥٠٠	٠٠٠	٢	الاستثمار في اوراق مالية متوفرة للبيع
٠٠٠	٢٤١ ٠٧١	٢	موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل الاخر)
٦ ٨٩١ ٩٦١	٦ ٦٠٥ ٦٢٣	٤	استثمارات عقارية في اراضي
٢ ٠٧٥ ١٢٦	٢ ٠٤٩ ١٩٢	٥	ممتلكات ومعدات بالصافي
<u>٩ ٤٩٩ ٥٨٧</u>	<u>٨ ٨٩٥ ٨٨٦</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
<u>٩ ٧٢٧ ٩٣٤</u>	<u>٩ ٠٨٣ ٣٨٠</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
١٣ ٩٤٥	١٣ ٣٧١		بنوك دائنة
٧ ٠٠٥	٦ ٠٥١		ذمم دائنة
١٠١ ٦٧٢	٩١ ٠٤٥	٦	أرصدة دائنة أخرى
١٨٠ ٥٦٢	١١٠ ٠٠٠	٧	قروض قصيرة الاجل
<u>٣٠٣ ١٨٤</u>	<u>٢٢٠ ٤٦٧</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
٣٠٥ ٥٦٩	٢٢٠ ٠٠٠	٧	قروض طويلة الاجل
		٨	حقوق الملكية
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠		رأس المال المكتتب به والمدفوع
٣٦ ٤٦٥	٣٦ ٤٦٥		علاوة إصدار
٥٤٦ ١٤٧	٥٤٦ ١٤٧		احتياطي اجباري
(٥٥٥ ٠٠٠)	(٨٤٦ ٤٢٩)		التغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة
<u>(٥ ٩٠٨ ٤٣١)</u>	<u>(٦ ٠٩٣ ٢٧٠)</u>		خسائر مدورة
<u>٩ ١١٩ ١٨١</u>	<u>٨ ٦٤٢ ٩١٣</u>		صافي حقوق الملكية
<u>٩ ٧٢٧ ٩٣٤</u>	<u>٩ ٠٨٣ ٣٨٠</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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 ٢٠١١

٢٠١٠	٢٠١١	إيضاح رقم	
بالدينار	بالدينار		
١٤٨ ٦٦٧	١٦٤ ٨٠٢		إيرادات ايجارات وخدمات
١ ٢٢٥	(١ ٣٩٩)	٩	صافي أرباح (خسائر) موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل)
(٧ ٦٤٤)	...		فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة غير متحققة
٨١	...		فوائد دائنة
(١٢٦ ٠٧٢)	(١٤١ ٥٨٩)	١٠	مصاريف إدارية
(٤٨ ٦٠٢)	(٦٠ ٩٩٤)		مصاريف التمويل
(٨ ٢٢٨)	٧ ٨٠١		صافي مصاريف وإيرادات أخرى
...	(١٤٨ ٢٩٥)		تدني استثمارات عقارية
(٤٠ ٥٧٣)	(١٧٩ ٦٧٤)		خسارة السنة قبل الضريبة
(٢ ٩٢٧)	(٥ ١٦٥)		مخصص ضريبة الدخل
(٤٣ ٥٠٠)	(١٨٤ ٨٣٩)		خسارة السنة بعد الضريبة
			بنود الدخل الشامل الأخرى :
(٣٨٢ ٥٠٠)	(٢٩١ ٤٢٩)		التغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة
(٤٢٦ ٠٠٠)	(٤٧٦ ٢٦٨)		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٠٠٠٠٣)	(٠٠٠١٢)	١١	حصة السهم الأساسية والمخفضة من 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 ٢٠١١

المجموع	خسائر مدورة	التغير المتراكم في القيمة العادلة لموجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة	احتياطي إجباري	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
٩ ١١٩ ١٨١	(٥ ٩٠٨ ٤٣١)	(٥٥٥ ٠٠٠)	٥٤٦ ١٤٧	٣٦ ٤٦٥	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١١/١/١
(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	الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١
٩ ٥٤٥ ١٨١	(٥ ٨٦٤ ٩٣١)	(١٧٢ ٥٠٠)	٥٤٦ ١٤٧	٣٦ ٤٦٥	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١
(٤٢٦ ٠٠٠)	(٤٣ ٥٠٠)	(٣٨٢ ٥٠٠)				إجمالي الدخل الشامل للسنة
٩ ١١٩ ١٨١	(٥ ٩٠٨ ٤٣١)	(٥٥٥ ٠٠٠)	٥٤٦ ١٤٧	٣٦ ٤٦٥	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٠/١٢/٣١

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 ٢٠١١

٢٠١٠ بالدينار	٢٠١١ بالدينار	
(٤٠٥٧٣)	(١٧٩٦٧٤)	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		خسارة السنة
		تعديلات
٢٩١٤٦	٢٨٩٣٣	استهلاكات
٧٦٤٤	٠٠٠	فروقات تقييم موجودات مالية غير متحققة
٠٠٠	١٣٩٩	خسائر بيع موجودات مالية بقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل)
٠٠٠	(٤٨٩٩)	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
٠٠٠	١٤٨٢٩٥	تدني استثمارات عقارية
		التغير في رأس المال العامل
٠٠٠	٢٤٢٧٧	موجودات مالية تقييم بقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل)
٩٥٤٠	٠٠٠	ذمم جهات ذات علاقة بالصفاء
(٣٨٥٨٣)	٢٥٩٣٥	ذمم مدينة
٢٣٦٠٦	٦٩٧٨	أرصدة مدينة أخرى
٧٠٠٥	(٩٥٤)	ذمم دائنة
٩٢٢٢	(١٥٧٩٢)	أرصدة دائنة أخرى
٧٠٠٧	٣٤٤٩٨	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(٤٦٦٧٤٩)	١٣٨٠٤٣	استثمارات عقارية
٠٠٠	(٣٠٠٠)	ممتلكات ومعدات
٢٠٨	٤٩٠٠	بيع ممتلكات ومعدات
(٤٦٦٥٤١)	١٣٩٩٤٣	صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٢١٥٢٨)	(٥٧٤)	بنوك دائنة
٤٨٦١٣١	(١٥٦١٣١)	قروض قصيرة وطويلة الاجل
٤٦٤٦٠٣	(١٥٦٧٠٥)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٥٠٦٩	١٧٧٣٦	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٤١٩٩	١٩٢٦٨	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٩٢٦٨	٣٧٠٠٤	النقد وما حكمه في نهاية السنة

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



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 اسم الشركة ليصبح "شركة المحفظة العقارية الإستثمارية" وتغيير غاياتها لتصبح الإستثمار في الأسهم والسندات وبيع وشراء وتأجير العقارات والأبنية .

تم إقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٤ ، وتتطلب هذه البيانات المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين .

تتكون القوائم المالية 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	شركة اركان للاستثمار وادارة المباني
١٠.٠٠٠	%١٠٠	شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية
١٠.٠٠٠	%١٠٠	شركة المراكز للتطوير العقاري
١٠.٠٠٠	%١٠٠	شركة ربوة عبود لتطوير الاراضي

٢. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم اعداد 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 اعداد 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 ٢٠١٠ باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق المعايير الجديدة التالية:

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية

إن معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) كما صدر يمثل المرحلة الأولى من عمل مجلس معايير المحاسبة الدولية لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)، وينطبق على تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية كما تم تعريفها في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩).

يجب تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٥، مشيرين إلى أنه في المراحل اللاحقة سوف يتطرق مجلس معايير المحاسبة الدولية إلى محاسبة التحوط وخسائر تدني الموجودات المالية.

قامت الشركة اعتباراً من أول كانون الثاني ٢٠١١ بالتطبيق المبكر للمعيار، وفيما يلي الأثار الناتجة عن ذلك .

الرصيد كما في ٢٠١١/١/١		فئة القياس	
قبل التعديل بالدينار	بعد التعديل بالدينار	معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩	معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩
٥٣٢ ٥٠٠	٥٣٢ ٥٠٠	موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل الآخر)	الاستثمار في اوراق مالية متوفرة للبيع
٢٥ ٦٧٦	٢٥ ٦٧٦	موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل)	موجودات مالية للمتاجرة

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

معيار 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 اعداد 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 للتسليم الى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة .

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة 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 الإيرادات .



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 .

الإستثمارات العقارية

تظهر الإستثمارات العقارية بالتكلفة . يتم تسجيل الإيرادات 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 وتثبت مصاريف الاقتناء في بيان الدخل الشامل ويعاد 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 إظهارها بالتكلفة 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 .

الممتلكات والمعدات

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

أجهزة حاسوب وبرمجيات	٢٠%
أثاث ومفروشات	٩%
موجودات أخرى	١٢-٢٠%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها الى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل الشامل الموحد .
يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام ، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً ، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد اعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها اعادة التقدير .

المخصصات

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

الإيرادات

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



العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات . يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني . يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد .

٣. أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
بالدينار	بالدينار	
٤٨ ٤٩٨	٥٢ ٠٣٢	أمانات ضريبية دخل
٣ ٥٠٩	١ ١٣٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٠ ٠٠٠	٧٠ ٠٠٠	تأمينات كفالات
١٧ ٦٥٦	٩ ٥١٤	أخرى
١٣٩ ٦٦٣	١٣٢ ٦٨٥	

٤. إستثمارات عقارية في أراضي

- بلغت القيمة العادلة المقدرة للإستثمارات العقارية من واقع تقرير مقيمين عقاريين مرخصين ما قيمته ٢٩٤ ١٧٦ ١١ دينار عام ٢٠١١ مقابل ٢٠٥ ٤٧ ١٢ دينار كما في نهاية عام ٢٠١٠.

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

٥. ممتلكات ومعدات ، بالصفحة

المجموع	موجودات أخرى	الأجهزة الكهربائية	أجهزة التكييف	أجهزة كمبيوتر وبرامج	مباني	أراضي
٢ ٣٦٢ ٤٦٢	١١٤ ٠٧٥	٤٣ ١٩٦	٢٨ ٩١٥	٥٣ ٣٧١	٦٩٨ ٨٤٧	١ ٤٢٤ ٠٥٨
٣ ٠٠٠					٣ ٠٠٠	
١٤ ٥٣٩	١٤ ٥٣٩	٤٣ ١٩٦	٢٨ ٩١٥	٥٣ ٣٧١	٧٠١ ٨٤٧	١ ٤٢٤ ٠٥٨
٢ ٣٥٠ ٩٢٣	٩٩ ٥٣٦	٤٣ ١٩٦	٢٨ ٩١٥	٥٣ ٣٧١	٧٠١ ٨٤٧	١ ٤٢٤ ٠٥٨
٢٨٧ ٣٣٦	١٠٥ ٥٥٧	٣٤ ١٧٣	٢٣ ٦٥٩	٥٢ ٢٢٣	٧٢ ٢١٤	٠٠٠
٢٨ ٩٣٣	٥ ٤٥٥	٥ ٩٨٦	٣ ٤٩٠	٤٢٥	١٣ ٩٧٧	٠٠٠
١٤ ٥٣٩	١٤ ٥٣٩	٤٣ ١٩٦	٢٨ ٩١٥	٥٣ ٣٧١	٧٠١ ٨٤٧	١ ٤٢٤ ٠٥٨
٣٠١٨١٣١	٥٥٥٦٤	٤٠١٥٩	٢٧ ١٤٩	٥٢ ٦٦٦	٨٦ ١٩١	٠٠٠
٢٠٤٩١٩٢	٣ ٩٧٢	٣٠ ٣٧	١ ٧٦٦	٧٠ ٣	٦١٥ ٦٥٦	١ ٤٢٤ ٠٥٨
٢ ٣٦٢ ٧١٢	١١٤ ٣٢٥	٤٣ ١٩٦	٢٨ ٩١٥	٥٣ ٣٧١	٦٩٨ ٨٤٧	١ ٤٢٤ ٠٥٨
٢٥٠	٢٥٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٢ ٣٦٢ ٤٦٢	١١٤ ٠٧٥	٤٣ ١٩٦	٢٨ ٩١٥	٥٣ ٣٧١	٦٩٨ ٨٤٧	١ ٤٢٤ ٠٥٨
٢٥٨ ٣٣٢	٩٩ ٩٦٩	٢٨ ١٢٥	٢٠ ١٤٢	٥١ ٧٥٦	٥٨ ٢٣٧	٠٠٠
٢٩ ١٤٦	٥ ١٣٠	٦ ٤٤٨	٣ ٥١٧	٤٧٤	١٣ ٩٧٧	٠٠٠
٤٢	٤٢	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٢٨٧ ٣٣٦	١٠٥ ٥٥٧	٣٤ ١٧٣	٢٣ ٦٥٩	٥٢ ٢٢٣	٧٢ ٢١٤	٠٠٠
٢ ٠٧٥ ١٢٦	٩ ٠١٨	٩ ٠٢٣	٥ ٢٥٦	١ ١٣٨	٦٢٦ ٩٣٣	١ ٤٢٤ ٠٥٨

الكلية :

الرصيد كما في ٢٠١١/١/

إضافات

استبعادات

الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١

الإستهلاك المتراكم :

الرصيد كما في ٢٠١١/١/

استهلاك السنة

استهلاك مستبعد

الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١

صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١١/١٢/٣١

الكلية :

الرصيد كما في ٢٠١٠/١/

استبعادات

الرصيد كما في ٢٠١٠/١٢/٣١

الإستهلاك المتراكم :

الرصيد كما في ٢٠١٠/١/

استهلاك السنة

استهلاك مستبعد

الرصيد كما في ٢٠١٠/١٢/٣١

صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٠/١٢/٣١



٦. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
بالدينار	بالدينار	
٤١ ٢٠٥	٤١ ٢٠٥	مخصص صندوق البحث العلمي
٥٠ ٤٧٧	٣٩ ٢١٧	ايرادات مقبوضة مقدما
٦ ٧٧٦	٦ ٥٢٦	مخصص ضريبة الدخل
٣ ٢١٤	٤ ٠٩٧	أخرى
١٠١ ٦٧٢	٩١ ٠٤٥	

٧. قروض قصيرة وطويلة الاجل

الرصيد	سقف	تاريخ	سعر	العملة	نوع التسهيلات
القائم	التسهيلات	الإستحقاق	الفائدة		
٣٣٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠	٢٠١٤-٢٠١١	%٨	دينار	قرض
٣٣٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠				

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

٨. حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع (١٥) مليون دينار مقسم الى (١٥) مليون سهم قيمة كل سهم دينار واحد .

علاوة اصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٤٦٥ ٣٦ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ و ٢٠١٠ 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
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

٩. صافي أرباح (خسائر) موجودات مالية تقويم بالقيمة العادلة (بيان الدخل الشامل)

٢٠١٠	٢٠١١	
بالدينار	بالدينار	
٠٠٠	(١ ٣٩٩)	(خسائر) بيع موجودات مالية تقويم بالقيمة العادلة(بيان الدخل الشامل)
١ ٢٢٥	٠٠٠	توزيعات ارباح اسهم مقبوضة
١ ٢٢٥	(١ ٣٩٩)	

١٠. مصاريف إدارية

٢٠١٠	٢٠١١	
بالدينار	بالدينار	
١٨ ٣٩٦	٢٣ ٨٣٦	رسوم واشتراكات ورخص
٢٣ ٠٥٥	١٦ ٠٢٦	رواتب واجور وملحقاتها
٨ ٣٠٨	٧ ٥٦٣	أتعاب مهنية وقضائية
١٦ ٨٠٠	٥ ٦٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٢٩ ١٤٦	٢٨ ٩٣٣	استهلاكات
١٩ ٧٦٠	٢٢ ٨٠٠	ضريبة أبنية
١ ٥٢٥	١ ٨٠٥	مصاريف اجتماع الهيئة العامة
١ ٠٩١	١ ٢٦٥	بريد وهاتف
٨٨٥	٤١٧	مصاريف سيارات
٧ ١٠٦	٧ ٠١٣	أخرى
٠٠٠	٢٦ ٣٣١	رسوم قضائية
١٢٦ ٠٧٢	١٤١ ٥٨٩	

١١. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٠	٢٠١١	
بالدينار	بالدينار	
(٤٣ ٥٠٠)	(١٨٤ ٨٣٩)	خسارة السنة بعد الضريبة
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(٠,٠٠٣)	(٠,٠١٢)	



١٢. 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 المحاسبة الدولي رقم (١) عرض القوائم المالية (عرض بنود الدخل الشامل الآخر)

إن التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) يغير طريقة تجميع البنود الظاهرة في الدخل الشامل الآخر. يتم أظهار البنود التي من الممكن إعادة تصنيفها في المستقبل إلى بيان الدخل الشامل (عند استبعادها على سبيل المثال) بشكل منفصل عن البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها، إن تأثير هذا التعديل سوف يكون على طريقة العرض فقط وليس له تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة، يجب تطبيق هذا المعيار للفترات التي تبدأ في أو بعد أول تموز ٢٠١٢.

معيير المحاسبة الدولي رقم (١٢) ضريبة الدخل (استرداد الموجودات الضمنية)

يوضح التعديل تحديد الضريبة المؤجلة للاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، يقدم التعديل افتراض بأن الضريبة المؤجلة للاستثمارات العقارية التي يتم قياسها باستخدام نموذج القيمة العادلة حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠)، يجب تحديدها على أساس أن القيمة الدفترية سوف يتم استردادها من خلال البيع، كما ويتطلب التعديل أن يتم قياس الضريبة المؤجلة للموجودات غير قابلة للاستهلاك والتي يتم قياسها باستخدام نموذج إعادة التقييم حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) على أساس البيع لهذه الموجودات، يجب تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٢.

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 بالنقص 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.



معيار 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.

معيار 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.

معيار 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 القسيم 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 للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٣، علماً بأنه مسموح تطبيقه للفترات المالية قبل تاريخ سريانه.

١٣. 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.

لا يوجد تعامل مع جهات ذات علاقة خلال عام ٢٠١١ و ٢٠١٠

١٤. الوضع الضريبي

- تم مراجعة سجلات الشركة الام للاعوام ٢٠٠٥ ، ٢٠٠٦ حيث صدر القرار بعد الموافقة كما ان الشركة لم تستلم 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 وادارة المباني) عن عام ٢٠٠٨ ، ٢٠٠٩ ، ٢٠١٠ وتم تسوية الوضع الضريبي لعام ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ .
- لم يتم تم 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 الاول ٢٠١١ بموجب قانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩ .

١٥. القطاعات التشغيلية

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

٢٠١٠	٢٠١١	
بالدينار	بالدينار	
١ ٢٢٥	(١ ٣٩٩)	الأوراق المالية
١٤٨ ٦٦٧	١٦٤ ٨٠٢	العقارات

١٦. التزامات محتملة

استلمت الشركة بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤ كتاب من دائرة الجمارك الأردنية ببتثبيت 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 دعاوي لدى محكمة الجمارك البدائية للمطالبة برد قراري التحصيل والتغريم .

شركة المحفظة العقارية الإستثمارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

١٧. 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 .

مخاطر السيولة

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

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

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	بنوك دائنة
١٣ ٣٧١		١٣ ٣٧١	أرصدة دائنة أخرى
٩١ .٤٥		٩١ .٤٥	قروض
٣٣٠ .٠٠٠	٢٢٠ .٠٠٠	١١٠ .٠٠٠	
٤٣٤ ٤١٦	٢٢٠ .٠٠٠	٢١٤ ٤١٦	

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 ادارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الإستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية.

١٨ . إدارة رأس المال

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

١٩ . أرقام المقارنة

تم إعادة تويب بعض أرقام البيانات المالية لعام ٢٠١٠ لتتناسب مع تويب أرقام البيانات المالية لعام ٢٠١١ ولم ينتج عن إعادة التويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية لعام ٢٠١٠.

