



To: Jordan Securities Commission

السادة هيئة الاوراق المالية

To :Amman Stock Exchange

السادة بورصة عمان

Date:11/3/2020

التاريخ: 2020/3/11

Ref :42/JSC/2020

الاشارة: 42/أ/2020

**Subject: Annual Report for the fiscal
year ended 31/12/2019**

**الموضوع : التقرير السنوي للسنة المنتهية في
2019/12/31**

Attached the Annual Report of The Real
Estate & Investment Portfolio Company for
the fiscal year ended at 31/12/2019.

مرفق طيه نسخة من التقرير السنوي لشركة المحفظة
العقارية الاستثمارية عن السنة المالية المنتهية في
2019/12/31 .

Regards,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،

Chairman

Mohammad B. Belbeisi

رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البليسي



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

2019

التقرير السنوي الرابع والعشرون



حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالعزيز
الملك عبدالعزيز آل سعود

مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	محمد بهجت امين البليسي
نائب رئيس مجلس الإدارة	محمد جعفر ناجي الشامي

الأعضاء

« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية » آمال خالد صبحي الحاج حسن

جورج اميل ابراهيم حداد

كمال غريب عبد الرحيم البكري

« شركة المنجد الدولية للتجارة العامة » منجد منير رضا سختيان

« شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية » مهند محمد عبدالمهدي خليفة

أمين سر المجلس حسن محمد موسى

مدقق الحسابات المجموعة المهنية العربية

المستشار القانوني مكتب المحامي علام الأحمد

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المحترمين

مساهمي شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني ان ارحب بكم بإسمي وبالنيابة عن زملائي اعضاء مجلس الادارة في هذا اللقاء السنوي للهيئة العامة لشركتكم شركة المحفظة العقارية الاستثمارية ، وذلك لنستعرض وياكم تقرير مجلس الادارة والبيانات المالية الختامية عن السنة المالية ٢٠١٩ وذلك عملاً بأحكام المادتين ١٦٩ و ١٧١ من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ واستناداً للمادة ٢٢ لسنة ١٩٩٧ واستناداً للمادة ٢٢ من النظام الاساسي للشركة .

السادة المساهمين الكرام ،،

ارتفعت مستويات الفقر الى اكثر من ١٥,٧٪ والبطالة وصلت ١٩,١٪ اما الناتج المحلي الاجمالي بلغ معدل نموه ١,٩٪ لنهاية ايلول من عام ٢٠١٩ وهو اقل من معدلات النمو المسجلة خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٧ و ٢٠١٨ وبلغ معدل التضخم ٠,٣٪ وهو اقل بكثير من مستوياته المسجلة في ٢٠١٧ و ٢٠١٨ والذي يعكس حالة التباطؤ الشديد في النشاط الاقتصادي وقد حققت الصادرات نمواً بنسبة ٨,٦٪ خلال العشرة اشهر الاولى من عام ٢٠١٩ اما المستوردات فانخفضت بنسبة ٥,٥٪ خلال الفترة نفسها وسجلت تحويلات الاردنيين العاملين في الخارج تحسناً طفيفاً خلال العام الماضي اما المالية العامة فقد كان اداؤها متبايناً ويميل الى التراجع فزادت الإيرادات العامة بنسبة منخفضة وصلت الى ١,٦٪ لكنها ما تزال اقل من المستوى المقدر في ميزانية ٢٠١٩ بينما ارتفعت النفقات العامة بنسبة ٥,٥٪ رغم انخفاض النفقات الرأسمالية .

وقد قام البنك المركزي بتخفيض سعر الفائدة ثلاثة مرات خلال عام ٢٠١٩ ويأتي هذا القرار تماشياً مع تطورات اسعار الفائدة في الاسواق العالمية والاقليمية وفي ظل توفر احتياطات اجنبية مريحة ومعدل تضخم منخفض ، بهدف تعزيز نمو الائتمان الممنوح للقطاعات الاقتصادية وتحفيز الانفاق المحلي بشقيه الاستهلاكي والاستثماري بما ينعكس ايجاباً على النمو الاقتصادي .

وقد قامت الحكومة الاردنية باطلاق مجموعة من الحزم الرامية الى تنشيط الاقتصاد وتحفيز الاستثمار وتحسين جودة الخدمات ، وذلك في اطار برنامج متكامل سيتم تنفيذه ضمن خطة زمنية تتمثل بتنشيط الاقتصاد الوطني وتحفيز الاستثمار ، الاصلاح الاداري والمالية العامة ، تحسين المستوى المعيشي للمواطن ، وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين ، وشملت اولى الحزم

اجراءات وقرارات تحفيز سوق العقار والاسكان وذلك عن طريق تخفيض اسعار الاراضي المخصصة للبيع من خلال مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري وكذلك قطع اراض ضمن حدود سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة . كما تضمنت الاجراءات تحفيز سوق العقار والاسكان ايضاً الاستمرار في قرار الاعفاء من رسوم التخارج وحصر الارث واعفاء ال(٢١٥٠م) الاولى من الشقق السكنية والاراضي من رسوم التسجيل ونقل الملكية ، بالاضافة الى تخفيض رسوم التسجيل ونقل الملكية للعقارات بواقع ٥٠٪ وكلنا امل ان يساعد ذلك على تنشيط السوق العقاري واستعادة الطلب المأمول على الاراضي والعقارات المملوكة للشركة .

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

والسلام عليكم ورحمه الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

محمد بهجت البليسي

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم لكم التقرير السنوي الرابع والعشرون والذي يتضمن خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية والتي تشمل الميزانية العمومية وبيان الدخل عن السنة المالية ٢٠١٩ ، 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: نشاط الشركة :

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

ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

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

ج. حجم الاستثمار الرأسمالي في الشركة خلال عام ٢٠١٩ (١٤١١) دينار.

ثانياً: الشركات التابعة للشركة :

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠ 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 أية فروع أخرى لها .

شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات ،ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان- الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد حيث تمتلك ١٢ قطعة ارض حوض ٤٠/٤٠/جحرة الشمالي من أراضي عمان وبمساحة اجمالية مقدارها ٩,٤٦٣ دونم ، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م.

شركة ربوع عين الباشا لادارة المشاريع العقارية ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠٠ دينار، وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات ، ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان- الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد ، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م ، ولا تمتلك الشركة حالياً أية اراضي او عقارات .

شركة المراكز للتطوير العقاري ذات المسؤولية المحدودة ، يبلغ رأس مالها ١٠٠٠٠٠ دينار وهي مملوكة بالكامل لشركة المحفظة العقارية الاستثمارية ويتمثل نشاط الشركة الرئيسي بتطوير الاراضي والعقارات ويقع المقر الرئيسي للشركة في عمان - الشميساني - شارع عبدالرحيم الواكد، وتمتلك الشركة قطع الأراضي (٢٢١,٢٢٠,٢١٩) حوض ٣ زويزا الغربي ، ويبلغ اجمالي مساحتها ٣٠,١٤٤ دونم وكذلك القطع (٩١ و ٩٩ - ١٠٨) حوض ٤ الاميركاني / الماضونة من اراضي شرق عمان ويبلغ مساحتها ١٢٥,٦٠٢ دونم ، علماً بأنه لا يوجد موظفين في الشركة ، ويتم ادارتها من قبل شركة المحفظة العقارية الاستثمارية م.ع.م.

كما تمتلك شركة المحفظة العقارية الاستثمارية عدد من قطع الأراضي مسجلها باسمها مباشرة،

حسب الجدول المبين أدناه:

رقم القطعة	رقم الحوض	المساحة (م ^٢)	الموقع
١١٠٢	٤٠/جحة الشمالي	٩٦٦	أراضي عمان
٩٢	٤/الاميركاني	١١,١٣٦	اراضي شرق عمان
٩٣	٤/الاميركاني	١١,١٧٦	اراضي شرق عمان
٩٤	٤/الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
٩٥	٤/الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
٩٦	٤/الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
٩٧	٤/الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
٩٨	٤/الاميركاني	١٠,١٦٠	اراضي شرق عمان
١٧٥	٢/حوض الكراجات	٦,٩٨٦	أراضي العقبة

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

محمد بهجت أمين البليسي (رئيس مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١٩/٤/٢٠ .

تاريخ الميلاد : ١٩٥٤/١١/٢٩ .

الجنسية : أردنية.

المؤهلات العلمية : بكالوريوس إدارة أعمال ١٩٧٦ .

الخبرات العملية :

- موظف مبيعات في شركة الجرافات الأردنية (كاترلر) 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 .
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية م.ع.م .
- عضو مجلس ادارة شركة الانابيب الاردنية م.ع.م. د
- عضو مجلس ادارة شركة اساس للصناعات الخرسانية م.ع.م.
- عضو مجلس ادارة جمعية رجال الأعمال الأردنيين.

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

تاريخ العضوية : ٢٠١٩/٤/٢٠ .

تاريخ الميلاد : ١٩٥٦/٥/٢٣ .

الجنسية : أردنية.

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 .

جورج إميل ابراهيم حداد (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١٩/٤/٢٠ .

تاريخ الميلاد : ١٩٤٥/١١/١٦ .

الجنسية : أردنية .

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 .

السيد مهند محمد عبد المهدي خليفة

ممثل عن شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية (عضو مجلس الإدارة) :

تاريخ العضوية : ٢٠١٩/٤/٢٠ .

تاريخ الميلاد : ١٩٥٤/١/١ .

الجنسية : أردنية.

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 .
- نائب رئيس مجلس الادارة لشركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية م.ع.م.
- المدير التنفيذي للشركة العربية للتجارة والاستشارات - منذ عام ١٩٨٨ .
- المدير التنفيذي لعدة شركات اعلامية .

السيدة آمال خالد صبحي الحاج حسن

ممثلة عن شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية (عضو مجلس الإدارة) :

- تاريخ العضوية : ٢٠١٩/٤/٢٠ .
- تاريخ الميلاد : ١٩٥٦/٧/٣١ .
- الجنسية : اردنية .
- المؤهلات العلمية: بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٧٨ .

الخبرات العملية :

- عضو مجلس إدارة شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية .

السيد منجد منير رضا سختيان

ممثل عن شركة المنجد الدولية للتجارة العامة (عضو مجلس الإدارة) :

- تاريخ العضوية : ٢٠١٩/٤/٢٠ .
- تاريخ الميلاد : ١٩٧٣/١٢/٢١ .
- الجنسية : اردنية .
- المؤهلات العلمية: بكالوريوس ادارة اعمال ١٩٩٧ .

الخبرات العملية :

- احد مؤسسي ورئيس مجلس ادارة الشركة المتحدة لصناعة الادوية .
- احد مؤسسي ورئيس مجلس ادارة شركة سختيان للالكترونيات .
- نائب رئيس مجلس ادارة واحد مالكي مجموعة منير سختيان الدولية .
- رئيس مجلس ادارة شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م
- رئيس مجلس ادارة شركة التأمين الوطنية م.ع.م

- عضو مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية م.ع.م.
- عضو مجلس ادارة جمعية اصدقاء العقبة .
- عضو مجلس ادارة شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م.

كمال غريب البكري (عضو مجلس ادارة):

تاريخ العضوية : ٢٠١٩/٤/٢٠ .

تاريخ الميلاد : ١٩٦٧/٦/٧

الجنسية : اردنية .

المؤهلات العلمية: بكالوريوس حقوق - الجامعة الاردنية ١٩٩١ .

الخبرات العملية :

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

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

- المدير العام: شاغر .
- رئيس قسم الحسابات : شاغر .

رابعاً: كبار المساهمين في شركة المحفظة العقارية الإستثمارية والذي يملكون ٥ % فأكثر كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٩ ومقارنته بالعام ٢٠١٨ :

إسم المساهم	عدد الأسهم ٣١/١٢/٢٠١٨	النسبة %	عدد الأسهم ٣١/١٢/٢٠١٩	النسبة %
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية	٢,٥٥٣,٢١٩	٤٢,٥٥	٢,٥٥٣,٢١٩	٤٢,٥٥
منجد منير رضا سختيان	٨٠٢,٥١٠	١٣,٣٧	٨٠٢,٥١٠	١٣,٣٧

خامساً : الوضع التنافسي للشركة :

استطاعت الشركة من خلال الموجودات العقارية والمتميزه بقربها من التجمعات السكانيه والمدن من الحفاظ على ترتيبها التنافسي بين الشركات العقارية ، على خلاف الشركات التي تعاني من تسويق المباني والمشاريع العقارية لديها.

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

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

سابعاً : الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة

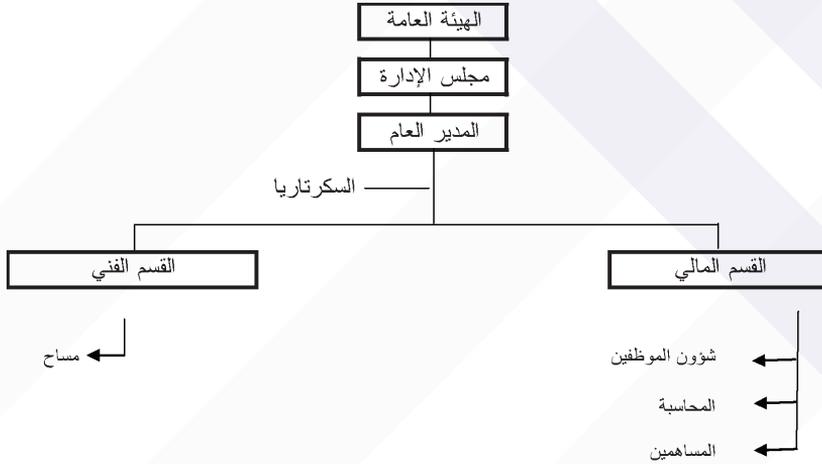
- لا يوجد حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة أو غيرها .
- لا يوجد اي براءات اختراع أو حقوق امتياز تم الحصول عليها من قبل الشركة.

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

- لا يوجد قرارات صادرة عن الحكومة أو منظمات دولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .
- لا تطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم وبرامج التدريب لهم.

أ. الهيكل التنظيمي للشركة :



ب. عدد العاملين في الشركة في نهاية ٢٠١٩ ما مجموعه (٢) و مؤهلاتهم العلمية كما يلي:

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

ج. برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

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

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

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

حادي عشر : الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٩ .

- استطاعت الشركة المحافظة على المستأجرين لديها في شركة اركان للاستثمار وادارة المباني بالرغم من المنافسة الشديدة في المنطقة .

ثاني عشر : الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٩

لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٩ ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة .

ثالث عشر : السلسلة الزمنية للارباح اوالخسائر المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين واسعار الاوراق المالية

٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥	البيان
٧,١٩١,٣٣٦	٧,٠٥٨,٩١٤	٧,٠٤١,٤٧٩	١٤,٤٠٧,٧٩٦	١٠,٤٥١,٧٤٦	صافي حقوق المساهمين
٥٩,٠١٥	٨٧,٣١٢	١٠١,٤٢٣	٣,٩٢٧,٦٩٣	٥٠,٧٣٨	ارباح (خسائر) الفترة
٠	٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	٠	٠	ارباح موزعة
٠,٨٣	٠,٨٤	١,٠٦	١,٥٢	٠,٨٠	سعر اغلاق السهم

رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية ٢٠١٩

٢٠١٩	٢٠١٨	البيان
١,٢٠	١,١٨	القيمة الدفترية للسهم
٠,٠١٠	٠,٠١٥	الأرباح (الخسائر) للسهم الواحد
٥,٢٣	٥,٧٥	المطلوبات إلى حقوق المساهمين %
٧٤,٨	٧١,٩	النقد للموجودات المتداولة %
٢٢٧,٢	١٩٧,١	النقد للمطلوبات المتداولة %
٠,٧٨	١,١٧	العائد على الموجودات %
٠,٨٢	١,٢٤	العائد على حقوق 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: أتعاب التدقيق

بلغت أتعاب التدقيق المدفوعة عن السنة المالية ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغا وقدره ٥,٠٠٠ دينار بالإضافة لضريبة المبيعات.

سابع عشر:

أ. عدد الأسهم المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة اقربائهم :

الرقم	مجلس الادارة	الجنسية	المنصب	عدد الاسهم ٢٠١٩/١٢/٣١	عدد الاسهم ٢٠١٨/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم
١	السيد محمد بهجت امين البلبيسي	الاردنية	رئيس المجلس	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	١. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ٢. شركة التأمين الوطنية
٢	شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية ويمثلها السيدة (آمال خالد الحاج حسن) ويمثلها السيد (مهند محمد عبدالمهدي خليفه)	الاردنيه	عضو مجلس ادارة	٢,٥٥٣,٢١٩	٢,٥٥٣,٢١٩	شركة المحفظة العقارية الاستثمارية
				٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	-
				١١٥,٥٩٩	١١٥,٥٩٩	-
٣	السيد جورج اميل ابراهيم حداد زوجة : شيرين ابراهيم سليم امسيس	الاردنية	عضو مجلس ادارة	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	-
		الاردنية	-	-	-	-
4	شركة المنجد الدولية للتجارة العامة ويمثلها السيد منجد منير سختيان	الاردنية	عضو مجلس ادارة	١٢,٩٨٤	١٢,٩٨٤	-
		الاردنية	عضو مجلس ادارة	٨٠٢,٥١٠	٨٠٢,٥١٠	١. شركة التأمين الوطنية ٢. شركة اعمار للتطوير والإستثمار العقاري
5	السيد محمد جعفر ناجي الشامي زوجة : هبة انور السماوي	الاردنية	عضو مجلس ادارة	١٠,٠٠٠	-	-
		الاردنية	-	-	-	-
6	السيد كمال غريب البكري زوجة : لينا سمير شديد	الاردنية	عضو مجلس ادارة	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	-
		الاردنية	-	-	-	-

ب. عدد الأسهم المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية وأقربائهم :
- لا يمتلك اشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية او اقاربهم اسهم في الشركة.
- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة او من قبل اشخاص الادارة العليا
واي من اقربائهم .

ثامن عشر:

أ . المزايا و المكافآت والاجور التي يتمتع بها رئيس و أعضاء مجلس.
- يتقاضى اعضاء مجلس الادارة بدل تنقلات حسب نظام الانتقال المعمول به .

ب . المزايا و المكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة التنفيذية العليا:
- لا يتقاضى اشخاص الادارة التنفيذية العليا اية رواتب او نفقات او بدل تنقلات او مكافآت .

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٩.
- لا يوجد تبرعات او منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

عشرون:العقود أوالمشاريع أو الارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام او اي موظف في الشركة أو اقربائهم .

تم التعاقد مع شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية بمبلغ ١٠,٠٠٠ دينار مقابل استضافة مكاتب الشركة في مبناها.

واحد وعشرون : مساهمة الشركة في حماية البيئة :
لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي .

السادة المساهمين الكرام

وفي الختام إذ أتقدم منكم جميعا باسمي واسم 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 ٢٠١٨/١٢/٣١.
٢. مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١.
٣. تلاوة تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١.
٤. مناقشة الميزانية العمومية الموحدة وحساب الأرباح والخسائر الموحد عن السنة المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ والمصادقة عليها .
٥. ابراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الادارة عن اعمال الشركة للسنة المالية ٢٠١٩ بحدود احكام القانون.
٦. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية القادمة وتحديد اتعابهم .
٧. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال حسب أحكام المادة ١٧١ من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ .

تقرير الحوكمة

٢٠١٩

الالتزام بتعليمات الحوكمة

مقدمة

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

أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة.

اسم العضو	الصفة	الحالة	الحضور
محمد بهجت امين البلبيسي	رئيس	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة التي عقدت خلال عام ٢٠١٩
محمد جعفر الشامي	عضو	مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام ٢٠١٩ .
شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية	عضو	غير مستقل	-
آمال خالد صبحي الحاج حسن	ممثل عضو	غير مستقل	حضر اربعة اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام 2019 وقد تغيب عن الاجتماع الثاني و الثالث بعذر
مهند محمد عبدالمهدي خليفه	ممثل عضو	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام ٢٠١٩
كمال غريب البكري	عضو	مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام ٢٠١٩
شركة المنجد الدولية للتجارة العامة	عضو	غير مستقل	-
منجد منير سختيان	ممثل عضو	غير مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة التي عقدت خلال عام ٢٠١٩
جورج اميل حداد	عضو	مستقل	حضر جميع اجتماعات مجلس الادارة المنعقدة خلال عام ٢٠١٩

*تم عقد ستة اجتماعات لمجلس ادارة الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٩ ويكون في كل جلسة جدول أعمال محدد يتم توثيق قرارات مجلس الإدارة ضمن محاضر رسمية يتولى أمين السر إعدادها

ب. الإدارة التنفيذية

المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها

الاسم	المنصب التنفيذي
محمد بهجت البليسي	رئيس مجلس الادارة

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

اسم عضو مجلس الادارة	العضويات التي يشغلها في الشركات المساهمة العامة
محمد بهجت البليسي	١. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م. ٢. شركة اساس للصناعات الخرسانية م.ع.م. ٣. شركة التأمين الوطنية م.ع.م. ٤. شركة الانابيب الاردنية م.ع.م.
محمد جعفر الشامي	١. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م. ٢. الشركة المتصدرة للاعمال والمشاريع م.ع.م.
منجد منير سختيان	١. شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية م.ع.م. ٢. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م. ٣. شركة التأمين الوطنية م.ع.م.
آمال خالد الحاج حسن	١. شركة المحفظة الوطنية للاوراق المالية م.ع.م.
كمال غريب البكري	١. شركة التأمين الاردنية م.ع.م. ٢. شركة النقلات السياحية (جت) م.ع.م.

* لا يوجد أي أعضاء مجلس متسقلين خلال عام ٢٠١٩ .
 د. اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.

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

هـ. لجان مجلس الادارة

١. لجنة الحوكمة:

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية ٢٠١٩ للجنة الحوكمة.

٢. لجنة إدارة المخاطر :

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

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية ٢٠١٩ للجنة ادارة المخاطر.

٣. لجنة التدقيق :

المؤهل العلمي	الحضور	المنصب	لجنة التدقيق تتشكل من السادة
بكالوريوس ادارة اعمال	٥	رئيس اللجنة	محمد جعفر الشامي
بكالوريوس هندسة كهربائية	٥	عضو	مهند محمد خليفه
بكالوريوس هندسة ميكانيكية	٥	عضو	جورج اميل حداد

تم عقد اربعة اجتماعات خلال السنة المالية ٢٠١٩ للجنة التدقيق. وتم عقد إجتماع واحد مع مدققي الحسابات

٤. لجنة الترشيحات والمكافئات :

الحضور	المنصب	لجنة الترشيحات والمكافئات تتشكل من السادة
اثنان	رئيس اللجنة	جورج اميل حداد
اثنان	عضو	محمد جعفر الشامي
اثنان	عضو	مهند محمد خليفه

تم عقد اجتماعان خلال السنة المالية ٢٠١٩ للجنة الترشيحات والمكافئات .

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

رئيس مجلس الادارة



محمد بهجت البليبي

* يقر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة.
* يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

محمد جعفر الشامي



نائب رئيس مجلس الادارة

محمد بهجت البليسي



رئيس مجلس الادارة

مهند محمد خليفه



عضو مجلس ادارة

امال خالد الحاج حسن



عضو مجلس اداره

منجد منير سختيان



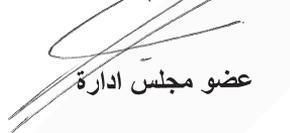
عضو مجلس ادارة

جورج اميل حداد



عضو مجلس ادارة

كمال غريب البكري



عضو مجلس ادارة

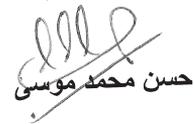
* يقر السادة الموقعين ادناه بالمسؤولية الكاملة عن صحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في التقرير السنوي لعام 2019

رئيس مجلس الإدارة



محمد بهجت البليسي

عن/ رئيس قسم الحسابات



حسن محمد موسى

شركة المحفظة العقارية الاستثمارية

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المجموعة المهنية العربية

(أعضاء في مجموعة RSM الدولية)

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة للمحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركائها التابعة (ويشار إليهم معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

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

أمور التدقيق الهامة

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

استثمارات عقارية

تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٦٤% من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الاستثمارات العقارية عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبير عقاري مستقل لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الشامل الموحدة لتلك الفترة وعليه تعتبر الاستثمارات العقارية أمراً هاماً لتدقيقنا.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

إن إجراءات التدقيق المنبئة تضمنت فهم لإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى خبير عقاري واحتماب القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وفيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وإنما لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهريّة الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلقت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض المعادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

Lead sponsors



RSM Jordan is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ المجموعة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية
نسيم شاهين
إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في ٢٩ كانون الثاني ٢٠٢٠



مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
			موجودات غير متداولة
		٣	ممتلكات ومعدات
١ ٨١٤	١ ٠٣٨		استثمارات عقارية
٤ ٨٦٩ ٦٢٩	٤ ٨٥٥ ٧٢٥	٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر
١ ٤٧٩ ٩١١	١ ٥٦٨ ٤٥٢	٥	مجموع الموجودات غير المتداولة
٦ ٣٥١ ٣٥٤	٦ ٤٢٥ ٢١٥		موجودات متداولة
٥٨ ٦٣٩	٥١ ٩١١	٦	أرصدة مدينة أخرى
٢٢٥ ٢٣٧	٢٠٨ ٥٥٢	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٢٩ ٤٨٠	٢٧ ٠٢٦	٨	ذمم مدينة
٨٠٠ ٢٢٨	٨٥٤ ٨٦٦	٩	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
١ ١١٣ ٥٨٤	١ ١٤٢ ٣٥٥		مجموع الموجودات المتداولة
٧ ٤٦٤ ٩٣٨	٧ ٥٦٧ ٥٧٠		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٠	حقوق الملكية
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠		رأس المال
٣٦ ٤٦٥	٣٦ ٤٦٥		علاوة الإصدار
٧٥٤ ٢١٧	٧٥٤ ٢١٧		احتياطي إجباري
(٢٤٣ ٠٥٥)	(١٦٩ ٦٤٨)		احتياطي القيمة العادلة
٥١١ ٢٨٧	٥٧٠ ٣٠٢		أرباح مدورة
٧ ٠٥٨ ٩١٤	٧ ١٩١ ٣٣٦		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
		١١	مطلوبات متداولة
١٥ ٩١٠	٧ ٢٧٣		مخصص ضريبة الدخل
٠٠٠	٤٩٣		أرصدة دائنة أخرى
٣٢٠ ٥٠٧	٣٠٩ ٩٥٠		أمانات مساهمين
٦٤ ٧٦٧	٥٨ ٥١٨		إيرادات إيجار غير متحققة
٤ ٨٤٠	٠٠٠		ذمم دائنة
٤٠٦ ٠٢٤	٣٧٦ ٢٣٤		مجموع المطلوبات المتداولة
٧ ٤٦٤ ٩٣٨	٧ ٥٦٧ ٥٧٠		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٣ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار	دينار		
٣٨ ١١١	٤٤ ٨١٦		إيرادات فوائد بنكية
٧٣ ٢٨٢	١٠١ ٨٨٦	١٢	إيرادات تشغيلية بالصافي
(٦٧ ٣٣٨)	(٦٦ ٢٢١)	١٣	مصاريف إدارية
٢٤ ١١٨	(١٦ ٦٨٥)	١٤	(خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
٩٢ ١٨٩	١٦ ٦١٤	١٥	إيرادات أخرى
(٥٩ ٩١٦)	٠٠٠	٨	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
١٠٠ ٤٤٦	٨٠ ٤١٠		ربح السنة قبل الضريبة
(١٣ ١٣٤)	(٢١ ٣٩٥)	١١	مخصص ضريبة الدخل
٨٧ ٣١٢	٥٩ ٠١٥		ربح السنة
			بنود الدخل الشامل الأخر
(٦٩ ٨٧٧)	٧٣ ٤٠٧		التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
١٧ ٤٣٥	١٣٢ ٤٢٢		الربح والدخل الشامل للسنة
		١٦	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة
دينار ٠,٠١٥	دينار ٠,٠١٠		

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٣ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة المقاربة الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

المجموع دينار	أرباح مدفوعة دينار	احتياطي القيمة العادلة دينار	احتياطي إجباري دينار	علاوة الإصدار دينار	رأس المال دينار
٧.٤١٤٧٩	٤٣٧.١٢٢	(١٧٣.١٧٨)	٧٤١.٧٠٠	٣٦.٤٦٥	٦.٠٠٠.٠٠٠
٨٧.٣١٢	٨٧.٣١٢	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
(٦٩.٨٧٧)	٠٠٠	(٦٩.٨٧٧)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٠٠٠	(١٣.١٤٧)	٠٠٠	١٣.١٤٧	٠٠٠	٠٠٠
٧.٥٨.٩١٤	٥١١.٢٨٧	(٢٤٣.٥٥٩)	٧٥٤.٢١٧	٣٦.٤٦٥	٦.٠٠٠.٠٠٠
٥٩.٠١٥	٥٩.٠١٥	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٧٣.٤٠٧	٠٠٠	٧٣.٤٠٧	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠
٧.١٩١.٣٣٦	٥٧٠.٣٠٢	(١٩٩.٦٤٨)	٧٥٤.٢١٧	٣٦.٤٦٥	٦.٠٠٠.٠٠٠

٣١ كانون الأول ٢٠١٧
رجح السنة
التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
تحويلات
٣١ كانون الأول ٢٠١٨
رجح السنة
التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
٣١ كانون الأول ٢٠١٩

بموجب تعليمات السلطات الرقابية
يحظر التصرف باحتياطي القيمة العادلة بما في ذلك الرسمة 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 المدون من الأرباح القابلة للتوزيع استناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٣ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار	دينار		
١٠٠ ٤٤٦	٨٠ ٤١٠		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات
١٥ ٧٨٨	١٦ ٠٩١	٤,٣	استهلاكات
٥٩ ٩١٦	٠٠٠	٨	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
(٢٤ ١١٨)	١٦ ٦٨٥	١٤	(خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة
(٣٨ ١١١)	(٤٤ ٨١٦)		إيرادات فوائد بنكية
(٧٩ ٨٣٣)	(١٦ ٦١٤)	١٥	إيرادات توزيعات أسهم
(١٠ ٣٢١)	٠٠٠		رد مخصص ضريبة السنة السابقة
			التغير في الموجودات والمطلوبات
(٣٢ ٠٩٠)	٦ ٧٢٨		أرصدة مدينة أخرى
(٤٠ ٤٨١)	٠٠٠		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٢٥ ٠٤٩)	٢ ٤٥٤		ذمم مدينة
(٦ ٨٥٢)	(٣٠ ٠٣٢)	١١	ضريبة الدخل المدفوعة
(٣٠)	٤٩٣		أرصدة دائنة أخرى
٤٣ ٣٢٦	(٦ ٢٤٩)		إيرادات إيجار غير متحققة
(٤٢١)	(٤ ٨٤٠)		ذمم دائنة
(٣٧ ٨٣٠)	٢٠ ٣١٠		صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
٣٨ ١١١	٤٤ ٨١٦		إيرادات فوائد بنكية مقبوضة
٧٩ ٨٣٣	١٦ ٦١٤		إيرادات توزيعات أسهم مقبوضة
(١ ١٨٨)	٠٠٠	٣	شراء ممتلكات ومعدات
٠٠٠	(١ ٤١١)	٤	استثمارات عقارية
٠٠٠	(١٥ ١٣٤)		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر
١١٦ ٧٥٦	٤٤ ٨٨٥		صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(١٩ ٢٣٩)	(١٠ ٥٥٧)		أمانات مساهمين
(١٩ ٢٣٩)	(١٠ ٥٥٧)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
٥٩ ٦٨٧	٥٤ ٦٣٨		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧٤٠ ٥٤١	٨٠٠ ٢٢٨	٩	النقد وما في حكمه بداية السنة
٨٠٠ ٢٢٨	٨٥٤ ٨٦٦	٩	النقد وما في حكمه نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٣ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

(١) عام

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

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

قررت الهيئة العامة في اجتماعها العادي المنعقد بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧ توزيع ما نسبته ٣٥٪ من رأس المال نقداً على المساهمين ما يعادل ٣ ٥٠٠ ٠٠٠ دينار، كما قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧ تخفيض رأس المال بمبلغ ٤ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار نقداً للمساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار وقد تم استكمال الإجراءات لدى الجهات الرسمية.

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٩ كانون الثاني ٢٠٢٠ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) أهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

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

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

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح (٢٢).

أسس توحيد القوائم المالية

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

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

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

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

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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

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

معلومات القطاعات

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

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

ممتلكات ومعدات

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

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

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

يتم استهلاك الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت وباستخدام النسب المنوية التالية:

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

استثمارات عقارية

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

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

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

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

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

موجودات مالية تقييم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

هي الموجودات المالية التي قامت المجموعة بشرائها بغرض بيعها في المستقبل القريب وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل أو هامش أرباح المتاجرة. يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة بالقيمة العادلة عند الشراء (تقيد مصاريف الاقتناء على قائمة الدخل الشامل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم أخذ الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم تسجيل الأرباح الموزعة أو الفوائد المتحققة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. لا يجوز إعادة تصنيف أي موجودات مالية من وإلى هذا البند إلا في الحالات المحددة في معايير التقارير المالية الدولية.

ذمم مدينة

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

النقد وما في حكمه

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

التدني في قيمة الموجودات المالية

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

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

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

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

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

نماذج تسعير الخيارات.

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

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

التقاص

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

مخصصات

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

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثوقة. يتم تحقق إيرادات الفوائد والمصاريف البنكية وفقاً لأساس الاستحقاق. يتم احتساب إيرادات الإيجارات على أساس قيمة البديل المقبوض أو المتوقع قبضه على أساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالمصاريف على أساس الاستحقاق.

الجهات ذات العلاقة

يتم تحديد والإفصاح عن الجهات ذات العلاقة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لتعريف الجهات ذات العلاقة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، ويتم تحديد والموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

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

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

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

استخدام التقديرات

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

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

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

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

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

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

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

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٣) ممتلكات ومعدات				
المجموع دينار	أجهزة كهربائية دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	الكلفة
٢٥.٠٤٠	٤.٠٣٦	٨.٩٥٠	١٢.٠٥٤	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	إضافات
٢٥.٠٤٠	٤.٠٣٦	٨.٩٥٠	١٢.٠٥٤	٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٢٣.٢٢٦	٤.٠٣٦	٨.٣٨٦	١٠.٨٠٤	الاستهلاك المتراكم
٧٧٦	٠٠٠	١٢٨	٦٤٨	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٢٤.٠٠٢	٤.٠٣٦	٨.٥١٤	١١.٤٥٢	استهلاك السنة
				٣١ كانون الأول ٢٠١٩
١.٨١٤	٠٠٠	٥٦٤	١.٢٥٠	القيمة الدفترية
١.٠٣٨	٠٠٠	٤٣٦	٦.٢	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
				٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٤) استثمارات عقارية		
٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	
٤.٣٠١.٧٧٣	٤.٣٠١.٧٧٣	أراضي
٨٤٧.١٨٧	٨٣٣.٠٥٣	مبنى
(١٤.١٣٤)	٠٠٠	استيعادات
٠٠٠	١.٤١١	إضافات
٥.١٣٤.٨٢٦	٥.١٣٦.٢٣٧	مجمع استهلاك المبنى
(٢٦٥.١٩٧)	(٢٨٠.٥١٢)	
٤.٨٦٩.٦٢٩	٤.٨٥٥.٧٢٥	

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك المبنى:

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	
٢٦٤.٢٢٨	٢٦٥.١٩٧	رصيد بداية السنة
١٥.١٠٣	١٥.٣١٥	استهلاك السنة
(١٤.١٣٤)	٠٠٠	استيعادات
٢٦٥.١٩٧	٢٨٠.٥١٢	رصيد نهاية السنة

تم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقيم عقاري بقيمة ١٦٢ ٧٨٥ ٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ (٢٠١٨: ١٦٢ ٧٨٥ ٨ دينار).

٥) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر		
٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	
١.٤٧٩.٩١١	١.٥٦٨.٤٥٢	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(٦) أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٢٢ ٤٥٨	٢٥ ٢٦٩	فوائد مستحقة القبض
٢٩ ٣٥٠	١٧ ٠٠٠	أمانات ضريبة دخل
٤ ٣٧٠	٤ ٣٧٠	تأمينات مستردة
١٧٠٠	٤ ١٥٠	دفعات مقدمة
٧٦١	٧٨٣	مصاريف مدفوعة مقدما
٠٠٠	٣٣٩	أخرى
<u>٥٨ ٦٣٩</u>	<u>٥١ ٩١١</u>	

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
<u>٢٢٥ ٢٣٧</u>	<u>٢٠٨ ٥٥٢</u>	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية

(٨) ذمم مدينة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٩٣ ٣٢٧	١٩٠ ٨٧٣	ذمم عقود إيجار
(١٦٣ ٨٤٧)	(١٦٣ ٨٤٧)	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
<u>٢٩ ٤٨٠</u>	<u>٢٧ ٠٢٦</u>	

تتبع المجموعة سياسة التعامل مع أطراف مؤهلة ائتمانيا بالإضافة للحصول على ضمانات كافية حيثما كان مناسباً، وذلك من أجل تخفيض خطر الخسائر المالية الناجمة عن عدم الوفاء بالالتزامات. وتقوم المجموعة بأخذ مخصص مقابل الذمم التي لا يتم تحصيلها لأكثر من ٣٦٥ يوم في حال عدم وجود حركة سداد عليها.

ان تفاصيل اعمار الذمم هي كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٧ ٦٦٥	١٤ ٠٣٠	أقل من ٩٠ يوم
٩٩٢	١٨ ٨٨٧	٩١-١٨٠ يوم
١٨ ٧٢٧	٦ ٨٨٥	١٨١-٢٧٠ يوم
١٥ ٨٦٥	٥ ٩٥٠	٢٧١-٣٦٥ يوم
١٥٠ ٠٧٨	١٤٥ ١٢١	أكثر من ٣٦٥ يوم
<u>١٩٣ ٣٢٧</u>	<u>١٩٠ ٨٧٣</u>	

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٠٣ ٩٣١	١٦٣ ٨٤٧	رصيد بداية السنة
٥٩ ٩١٦	٠٠٠	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال السنة
<u>١٦٣ ٨٤٧</u>	<u>١٦٣ ٨٤٧</u>	رصيد نهاية السنة

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٩) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٧٨٥ ٩٥٧	٨٥١ ٠١٠	حساب وديعة*
٩ ٢٧١	٣ ٨٥٦	حسابات جارية
٥ ٠٠٠	٠٠٠	صندوق
٨٠٠ ٢٢٨	٨٥٤ ٨٦٦	

* بلغ معدل العائد السنوي على حساب الوديعة السنوية ٥,٧٥٪ وتستحق خلال مدة سنة من تاريخ نشوئها، ومعدل العائد السنوي على حساب الوديعة الشهرية ٤,٥٪.

١٠) حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار مقسم إلى ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية دينار للسهم، قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٨ شباط ٢٠١٧ تخفيض رأس المال بمبلغ ٤ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار نقداً للمساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار وقد تم استكمال الإجراءات لدى الجهات الرسمية.

علاوة الإصدار

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

احتياطي إجباري

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

١١) مخصص ضريبة الدخل

شركة المحفظة العقارية الاستثمارية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته اللاحقة، وتم قبول الإقرار الضريبي لسنة ٢٠١٨، ٢٠١٧، وفق نظام العينات بتاريخ ٩ كانون الثاني ٢٠٢٠.

تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

شركة أركان للاستثمار وإدارة المباني

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨ وتعليماته.
تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافاً إليها ١٪ مساهمة وطنية.

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته اللاحقة، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٩ كانون الثاني ٢٠٢٠.
تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

شركة المراكز للتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.
قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال لغاية السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٩ كانون الثاني ٢٠٢٠.
تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

شركة ربوة عبدون لتطوير الأراضي

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.
قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال لغاية السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٩ كانون الثاني ٢٠٢٠.
تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

شركة ربوع عين الباشا لإدارة المشاريع العقارية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب عدم وجود دخل خاضع للضريبة.
قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال لغاية السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٩ كانون الثاني ٢٠٢٠.
تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

مجموعة المحفظة العقارية الاستثمارية
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل للمجموعة هي كما يلي:

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	
١٩ ٩٤٩	١٥ ٩١٠	رصيد بداية السنة
١٣ ١٣٤	٢١ ٣٩٥	ضريبة الدخل المستحقة
(١٠ ٣٢١)	٠٠٠	رد مخصص ضريبة السنة السابقة
(٦ ٨٥٢)	(٣٠ ٠٣٢)	ضريبة دخل مدفوعة خلال السنة
١٥ ٩١٠	٧ ٢٧٣	رصيد نهاية السنة

فيما يلي ملخص للتسوية بين الربح المحاسبي والربح الضريبي

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	
١٠٠ ٤٤٦	٨٠ ٤١٠	الربح المحاسبي
(١٦٣ ٧٣٠)	(١٦ ٦١٤)	أرباح غير خاضعة للضريبة
١٢٨ ٩٥٤	٣٨ ٠٩٠	مصرفات غير مقبولة ضريبياً
٦٥ ٦٧٠	١٠١ ٨٨٦	الربح الضريبي

(١٢) إيرادات تشغيلية بالصافي

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	
١٠٠ ٩٣٦	١٢٧ ٧٨١	إيراد إيجارات
		مصاريف تشغيلية
١٥ ١٠٣	١٥ ٣١٥	استهلاكات
٧ ٤٤١	٥ ٦٨١	رسوم ورخص
٢ ٣٧٨	١ ٨٣١	كهرباء ومياه
٢ ٠٢٧	٢ ٣٩٧	صيانة
٥٥٠	٥٥٠	تأمين
١٥٥	١٢١	أخرى
٢٧ ٦٥٤	٢٥ ٨٩٥	مجموع المصاريف التشغيلية
٧٣ ٢٨٢	١٠١ ٨٨٦	

(١٣) مصاريف إدارية

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	
١٦ ٨٠٠	١٦ ٨٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١٤ ٥٣٨	٩ ٦٨٨	أتعاب مهنية
١١ ٦٢٩	١٣ ٥٧٧	رسوم ورخص
١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	أتعاب إدارية
٩ ٥٣٥	١٠ ٥٩٧	رواتب وأجور
١ ٢٨٢	١ ٢٥٨	أخرى
٩٧٤	٦٩٩	اجتماع الهيئة العامة
٩٢٢	١ ٢٠٥	صيانة
٦٨٥	٧٧٦	استهلاكات
٥١٦	١ ١٩٧	قرطاسية ومطبوعات
٣٥٣	٣٣٠	بريد وهاتف
١٠٤	٩٤	بنكية
٦٧ ٣٣٨	٦٦ ٢٢١	

(١٤) إرباح موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
(٣٦ ٩٣٩)	(١٦ ٦٨٥)
٦١ ٠٥٧	٠٠٠
<u>٢٤ ١١٨</u>	<u>(١٦ ٦٨٥)</u>

فروقات تقييم موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة
أرباح بيع متحققة

(١٥) إيرادات أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٧٩ ٨٣٣	١٦ ٦١٤
١٢ ٣٥٦	٠٠٠
<u>٩٢ ١٨٩</u>	<u>١٦ ٦١٤</u>

إيرادات توزيعات أسهم
أخرى

(١٦) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٨٧ ٣١٢	٥٩ ٠١٥
٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠
<u>٩٣ ٣١٢</u>	<u>٦٥ ٠١٥</u>

ربح السنة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة

(١٧) مستويات القيمة العادلة

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

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

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

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

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
دينار	دينار	دينار	دينار
١ ٧٠٥ ١٤٨	٠٠٠	٠٠٠	١ ٧٠٥ ١٤٨
١ ٧٧٧ ٠٠٤	٠٠٠	٠٠٠	١ ٧٧٧ ٠٠٤

٢٠١٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة

٢٠١٩
موجودات مالية بالقيمة العادلة

(١٨) معاملات مع جهات ذات علاقة

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

٢٠١٨	٢٠١٩	طبيعة التعامل
دينار	دينار	إدارية
١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	

معاملات من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة
شركة المحفظة الوطنية للأوراق المالية

١٩) إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

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

مخاطر السيولة

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

٢٠) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

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

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

٢١) إدارة رأس المال

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

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

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإيجاري واحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٣٣٦ ١٩١ ٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ مقابل ٩١٤ ٥٨ ٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

٢٢) تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (٣) "اندماج الاعمال"

توضيح هذه التعديلات تعريف الاعمال حيث نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية "الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية" المعدل. يشمل ذلك التعريفات المعدلة للموجودات والمطلوبات بالإضافة الى إرشادات جديدة بشأن القياس وإلغاء الاعتراف والعرض والاقتصاص. أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، الى جانب الأطار المفاهيمي المعدل، تعديلات على المراجع الخاصة بالأطار المفاهيمي في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، حيث تحتوي الوثيقة على تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢، ٣، ٦، ١٤) والمعايير المحاسبية الدولية أرقام (١، ٨، ٣٤، ٣٧، ٣٨) وتفسيرات لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٢، ١٩) وتفسير (٢٠، ٢٢) وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعيار رقم (٢٢) من أجل تحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارات والاقتباسات من اطار العمل او للإشارة الى ما تشير اليه من نسخة مختلفة من الأطار المفاهيمي.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩): ميزات الدفع المسبق مع تعويض ذي مؤشرات سلبية

بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشرط أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية هي عبارة عن دفعات لأصل الدين والفوائد على المبلغ الأصلي المستحق (نموذج العمل وتحليل التدفقات النقدية التعاقدية SPPI) وأن يكون الغرض من الأداة هو ضمن نموذج العمل المناسب لذلك التصنيف. توضح تعديلات معايير التقارير المالية الدولي رقم (٩) ان الموجودات المالية ينطبق عليها نموذج SPPI بغض النظر عن الحدث أو الظرف الذي يؤدي إلى الإلغاء المبكر للعقد وبصرف النظر عن الطرف الذي يدفع أو يتلقى تعويضاً بسبب الإلغاء المبكر للعقد.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) "عقود التأمين" (يبدأ من اول كانون الثاني ٢٠٢٢)

ويوفر منهج قياس وعرض أكثر اتساقاً لجميع عقود التأمين. وتهدف هذه المتطلبات الى تحقيق هدف المحاسبة المتسقة، القائمة على المبادئ لعقود التأمين. ويحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) "عقود التأمين". يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠) "القوائم المالية" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) "الاستثمارات في

المنشآت الحليفة والمشاريع المشتركة (٢٠١١)" (تم تأجيل تاريخ السريان الى اجل غير مسمى. وما يزال التطبيق مسموحاً به)

تتعلق هذه التعديلات بمعاملة بيع او مساهمة الموجودات من المستثمر في المنشأة الحليفة او المشروع المشترك. تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق واعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة قد لا يكون لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الاولى.

أثر تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) "عقود الايجار"

يقدم المعيار نمودجا شاملا لتحديد ترتيبات الايجار ومعالجتها في القوائم المالية لكل من المؤجرين والمستأجرين. كما سيحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الايجار" والتفسيرات ذات الصلة عندما يصبح ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ في او بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٩.

قامت الشركة بحسب ما تجيزه الاحكام الانتقالية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦)، بعدم إعادة ادراج ارقام المقارنة، وتم الاعتراف بأي تعديلات على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في تاريخ الانتقال في الأرصدة الافتتاحية للأرصدة ذات العلاقة.

لا يوجد اختلاف جوهري للمعالجة المحاسبية في سجلات المؤجر ما بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧).

يتعلق التغيير في تعريف عقد الإيجار بشكل أساسي بمفهوم السيطرة. ويميز المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) بين عقود الإيجارات وعقود الخدمات على أساس ما إذا كان العميل يتحكم في استخدام أصل محدد ويعتبر عنصر التحكم موجودا إذا كان لدى العميل:

- الحق في الحصول على قدر كبير من جميع الفوائد الاقتصادية الناجمة عن استخدام موجودات محددة؛ و
- الحق في توجيه استخدام هذا الأصل.

هذا وتعتقد إدارة الشركة بأن أثر التطبيق للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) غير مادي ولن يتم عكس أثره على القوائم المالية للشركة كونه لا يوجد في الشركة عقود إيجار بصفتها مستأجرة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) "الإستثمار في المنشآت الحليفة والمشاريع المشتركة"

تتعلق هذه التعديلات بالحصص طويلة الأجل في المنشآت الحليفة والمشاريع المشتركة، وتوضح هذه التعديلات أن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية" للحصص طويلة الأجل في منشأة حليفة أو مشروع مشترك والتي تشكل جزءا من صافي الإستثمار في المنشأة الحليفة أو المشروع المشترك في حال لم تطبق طريقة حقوق الملكية بشأنها.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٩) "منافع الموظفين"

تتعلق هذه التعديلات فيما يتعلق بالتعديل على الخطط أو التخفيضات أو التسويات.

٢٢ أرقام المقارنة

تم إعادة توبيي بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ لتتناسب مع توبيي أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ولم ينتج عن إعادة التوبيي أي أثر على الربح وحقوق الملكية لسنة ٢٠١٨.



**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2019**

**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONTENTS**

	Page
Independent auditors' report	3-5
Consolidated statement of financial position	6
Consolidated statement of comprehensive income	7
Consolidated statement of changes in equity	8
Consolidated statement of cash flows	9
Notes to the consolidated financial statement	10-21

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**TO THE SHAREHOLDERS
REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
AMMAN, JORDAN**

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Real Estate and Investments Portfolio Group, which comprise the consolidated statement of financial position as of 31 December 2019, the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, and cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Real Estate and Investments Portfolio Group as of 31 December 2019, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the other ethical requirements in Jordan that are relevant to our audit of the Group consolidated financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters:

Investment Properties

Investment properties represent 64% of the Groups' assets. Moreover, the Group should re-evaluate its properties when preparing the consolidated financial statements to determine their fair value, in line with the requirements of the International Financial Reporting Standards. Accordingly, the Group relies on independent real estate expert to determine the fair value of those investments and reflect any impairment in their value in the consolidated statement of comprehensive income for that period. Consequently, Investment Properties was significant to our audit.

Scope of Audit to Address Risks

The followed audit procedures included understanding the procedures applied by the Group in evaluating investment properties, evaluating the reasonableness of the judgments based on the evaluation of the real estate expert, calculating the fair value of those evaluations, recording any impairment in their value in the consolidated statement of comprehensive income, if any, and reviewing the appropriateness of the disclosure on the fair value of investment properties.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises of the information stated in the Annual Report and does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report. Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information when it becomes available to us and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the group ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the group financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if they, individually or in the aggregate, could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with International Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risk, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than the one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omission, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the group internal control
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidenced obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the group ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosure is inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the consolidated financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements.

We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit and we remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any material deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current year and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law and regulations preclude public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

The Group maintains proper accounting records, duly organized and in line with the accompanying consolidated financial statements, and we recommend that they be approved by the General Assembly shareholders.

Amman – Jordan
29 January 2020



**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
31 DECEMBER 2019**

Assets	Notes	2019 JD	2018 JD
Non - current assets			
Property, plant and equipment	3	1 038	1 814
Investment properties	4	4 855 725	4 869 629
Financial assets at fair value through other comprehensive income	5	1 568 452	1 479 911
Total Non - Current Assets		6 425 215	6 351 354
Current Assets			
Other debit balances	6	51 911	58 639
Financial assets at fair value through profit and loss	7	208 552	225 237
Accounts receivable	8	27 026	29 480
Cash and cash equivalents	9	854 866	800 228
Total Current Assets		1 142 355	1 113 584
Total Assets		7 567 570	7 464 938
Equity and Liabilities			
Equity			
	10		
Share capital		6 000 000	6 000 000
Share premium		36 465	36 465
Statutory reserve		754 217	754 217
Fair value reserve		(169 648)	(243 055)
Retained earnings		570 302	511 287
Total Equity		7 191 336	7 058 914
Liabilities			
Current Liabilities			
Provision for income tax	11	7 273	15 910
Other credit balances		493	-
Shareholders deposits		309 950	320 507
Unearned revenue		58 518	64 767
Accounts payable		-	4 840
Total Current Liabilities		376 234	406 024
Total Equity and Liabilities		7 567 570	7 464 938

The accompanying notes from 1 to 23 are an integral part of these consolidated financial statements and should be read with them.

**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
31 DECEMBER 2019**

	Notes	2019 JD	2018 JD
Interest revenue		44 816	38 111
Other operating revenue, net	12	101 886	73 282
Administrative expenses	13	(66 221)	(67 338)
Losses (profit) from financial assets at fair value through profit and loss	14	(16 685)	24 118
Other revenues	15	16 614	92 189
Expected credit loss Provision	8	-	(59 916)
Profit before income tax		80 410	100 446
Income tax	11	(21 395)	(13 134)
Profit for the year		59 015	87 312
Other comprehensive income items			
Change in fair value of financial assets at fair value		73 407	(69 877)
Total comprehensive income		132 422	17 435
Basic and diluted earnings per share	16	0.010 JD	0.015 JD

The accompanying notes from 1 to 23 are an integral part of these consolidated financial statements and should be read with them.

REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
31 DECEMBER 2019

	Share capital JD	Share premium JD	Statutory reserve JD	Fair value reserve JD	Retained earnings JD	Total JD
31 December 2017	6 000 000	36 465	741 070	(173 178)	437 122	7 041 479
Profit for the year	-	-	-	-	87 312	87 312
Change in fair value of financial assets at fair value	-	-	-	(69 877)	-	(69 877)
Transferred to reserve	-	-	13 147	-	(13 147)	-
31 December 2018	6 000 000	36 465	754 217	(243 055)	511 287	7 058 914
Profit for the year	-	-	-	-	59 015	59 015
Change in fair value of financial assets at fair value	-	-	-	73 407	-	73 407
31 December 2019	6 000 000	36 465	754 217	(169 648)	570 302	7 191 336

The accompanying notes from 1 to 23 are an integral part of these consolidated financial statements and should be read with them.

REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
31 DECEMBER 2019

	Notes	2019 JD	2018 JD
Operating activities			
Profit before income tax		80 410	100 446
Adjustments for:			
Depreciation	3,4	16 091	15 788
Expected credit loss Provision	8	-	59 916
Losses (profit) from financial assets at fair value	14	16 685	(24 118)
Interest revenue		(44 816)	(38 111)
Dividends Revenue	15	(16 614)	(79 833)
Return from tax Provision		-	(10 321)
Changes in operating assets and liabilities			
Other debit balances		6 728	(32 090)
Financial assets at fair value through profit and loss		-	(40 481)
Accounts receivable		2 454	(25 049)
Paid for income tax	11	(30 032)	(6 852)
Other credit balances		493	(30)
Unearned revenue		(6 249)	43 326
Accounts payable		(4 840)	(421)
Net cash from (used in) operating activities		20 310	(37 830)
Investing activities			
Proceeds from interest revenue		44 816	38 111
Proceeds from dividends revenue		16 614	79 833
Purchase of property, plant and equipment	3	-	(1 188)
Investment properties	4	(1 411)	-
Financial assets at fair value through other comprehensive income		(15 134)	-
Net cash from investing activities		44 885	116 756
Financing activities			
Shareholders deposits		(10 557)	(19 239)
Net cash used in financing activities		(10 557)	(19 239)
Net change in cash and cash equivalents		54 638	59 687
Cash and cash equivalents at 1 January	9	800 228	740 541
Cash and cash equivalents at 31 December	9	854 866	800 228

The accompanying notes from 1 to 23 are an integral part of these consolidated financial statements and should be read with them.

1) General

Petra Travel and Tourism was registered at the Ministry of Industry and Trade as a Jordanian public shareholding company under No. (283) on 14 June 1995. The company's share capital was JD 15 000 000, The General Assembly decided, in its extraordinary meeting held on 25 June 2005, to change the name of the company to become Real Estate and Investments Portfolio Company.

The Group's General Assembly in its extraordinary meeting held on 12 August 2012 approved to decrease the Company's capital by JD 5 000 000 to become JD 10 000 000, resolved to write off the accumulated losses.

The Group's General Assembly in its ordinary meeting held on 8 February 2017 approved to distribute 35% of capital, equivalent to JD 3 500 000, as cash dividends, and the Group's General Assembly in its extraordinary meeting held on 8 February 2017 approved to decrease the capital by JD 4 000 000 to become JD 6 000 000, since it exceeds the needs of the Company, the Group finalized all legal procedures.

The Company's main activities are to acquire and sell of properties, land development, construction of commercial and residential buildings, and other related activities, in addition to investing in shares, bonds and securities.

The accompanying consolidated financial statement was approved by the Board of Directors in its meeting on 29 January 2020.

2) Significant Accounting Policies

Basis of preparation of the financial statement

The accompanying consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards issued by the International Accounting Standards Board (IASB) and their related interpretations issued by IASB.

The consolidated financial statements are prepared using the historical cost principle.

The consolidated financial statements are presented in Jordanian Dinars, which is the functional currency of the Group.

The accounting policies adopted for the current year are consistent with those applied in the year ended 31 December 2018 except for what is stated in note (22) to the financial statements.

Principles of consolidation

The consolidated financial statements comprise of the financial statements of the Company and its subsidiaries where the Company has the power to govern the financial and operating policies of the subsidiaries to obtain benefits from their activities. The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the Company using consistent accounting policies. All balances, transactions, income, and expenses between the Company and its subsidiaries are eliminated.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continue to be consolidated until the date that such control ceases.

The results of operations of the subsidiaries are consolidated in the income statements from the acquisition date, which is the date on which control over subsidiaries is transferred to the Company. The results of operation of the disposed subsidiaries are consolidated in the income statement to the disposal date, which is the date on which the Company loses control over the subsidiaries

The following subsidiaries have been consolidated:

	<u>Share capital</u> JD	<u>Ownership</u> percentage
Arkan for Investment and Building Management	10 000	%100
Al Marakez for Real Estate Development	10 000	%100
Rabout Abdoun for Lands Development	10 000	%100
Rbou'e Ein al Basha for Real Estate Development	10 000	%100

Segment reporting

Business segments represent distinguishable components of the Group that are engaged in providing products or services which are subject to risks and rewards that are different from those of other segments and are measured based on the reports sent to the chief operating decision maker.

Geographical segments are associated to products and services provided within a particular economic environment, which are subject to risks and rewards that are different from those of other economic environments.

Property, plant and equipment

Property and equipment are stated at cost net of accumulated depreciation and any impairment loss in its value, moreover Property and Equipment (except for land) are depreciated according to the straight- line method over the estimated useful lives when ready for use of these assets using the following annual rates.

	<u>%</u>
Computers	20
Furniture	9 - 20
Equipment's	15

When the carrying amount of property and equipment exceeds their recoverable value, assets are written down and impairment loss is recorded in the consolidated statement of comprehensive income.

The useful lives of property and equipment are reviewed at the end of each year, in case the expected useful life is different from what was determined before the change in estimate is recorded in the following years being a change in estimates.

Property and equipment are derecognized when disposed or when there is no expected future benefit from their use.

Investment properties

Investment properties are stated at cost net of accumulated depreciation and any impairment in their value and are disclosed in their fair value. Furthermore, these Investments are depreciated based on their useful lives at an annual rate of 2%. Any Impairment In their value is taken to the consolidated statement of Income and other comprehensive Income, while operating revenues and expenses relating to this investment are recognized in the consolidated statement of Income and other comprehensive Income.

If the fair value of the Investments for which an Impairment provision has been taken in the previous periods increases, the previously recorded are recovered impairment losses at no more than their cost.

Financial assets at fair value through other comprehensive Income

These financial assets represent the investments in equity instruments held for the long term. These financial assets are recognized at fair value plus transaction costs at purchase date and are subsequently measured at fair value in the consolidated statement of comprehensive income and within owner's equity including the changes in fair value resulting from translation of non-monetary Assets stated in foreign currency. Gain or loss from the sale of these investments or part of them should be recognized in the consolidated statement of comprehensive income and within owner's equity and the balance of the revaluation reserve for these assets should be transferred directly to the retained Earnings not to the consolidated statement of income

Accounts receivable

Accounts receivable are stated at net realizable value after deducting a expected credit loss Provision.

A expected credit loss Provision is booked when there is objective evidence that the Group will not be able to recover whole or part of the due amounts at the end of the year. When the Group collects previously written-off debts, it recognizes the collected amounts in other revenues in the consolidated statement of income and comprehensive Income. Furthermore, revenue and commission from doubtful debts are suspended and recognized as revenue upon collection.

Moreover, debts are written-off when they become uncollectible or are derecognized

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on, and balances at banks and deposits at banks maturing within three months, less bank overdrafts and restricted balances.

Impairment in Financial Assets

The bank reviews the value of financial assets on the date of the consolidated statement of financial Position in order to determine if there are any indications of impairment in their value individually or in the form of a portfolio, in case such indications exist the recoverable value is estimated so as to determine the impairment loss.

Impairment is determined as follows:

The impairment in the financial assets recorded at amortized cost is determined on the basis of the present value of the expected cash flows discounted at the original interest rate.

The impairment in the financial assets at cost is determined by the difference between book value and the present value of the expected future cash flows discounted ineffective market price on any other similar financial assets.

Impairment is recorded in the consolidated statement of income as does any surplus that occurs in subsequent years that is due to a previous impairment of the financial assets in the consolidated statement of income.

Recognition of Financial Assets Date

Purchases and sales of financial assets are recognized on the trading date (which is the date on which the group commits itself to purchase or sell the asset).

Fair value

Fair value represents the closing market price (Assets Purchasing / Liabilities Selling) of financial assets and derivatives on the date of the consolidated financial statements.

In case declared market, prices do not exist active trading of some financial assets and derivatives is not Available or the market is inactive fair value is estimated by one of several methods including the following: Comparison with the fair value of another financial asset with similar terms and conditions.

Analysis of the present value of expected future cash flows for similar instruments.

Adoption of the option pricing models.

Evaluation of long-term assets and liabilities that bear no interest through discounting cash flows and amortizing premium / discount using the effective interest rate method within interest revenue /Expense in the consolidated statement of income.

The valuation methods aim to provide a fair value reflecting the market's expectations taking into Consideration the market expected risks and expected benefits when the value of the financial assets.

When the financial assets fair value can't be reliably measured, they are stated at cost less any impairment.

Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset, the net amount is presented in the consolidated statement of financial position only when there is a legal right to offset the recognized amounts, and the group intends to either settle them on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

Provisions

Provisions are recognized when the group has an obligation as of the date of the consolidated financial statements as a result of past events, the obligation is likely to be settled, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

Related parties

Transactions with related parties represent transfer of resources, services, or obligations between related parties. Terms and conditions relating to related party transactions are approved by management

Revenue recognition and expenses realization

Revenues are recognized upon rendering services and issuance of invoice.

Dividends are recognized when the shareholders' right to receive payment is established.

Rental income is recognized on a straight-line basis over the lease term as other income.

Other revenues are recognized on an accrual basis.

Expenses are recognized on an accrual basis.

Trade payables and Accruals

Trade payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Trade payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less. If not, they are presented as non-current liabilities.

Income Taxes

Income tax expenses represent current and deferred taxes for the year.

Income tax expense is measured based on taxable income. Taxable income differs from income reported in the consolidated financial statements, as the latter includes non-taxable revenue, tax expenses not deductible in the current year but deductible in subsequent years, accumulated losses approved by tax authorities and items not accepted for tax purposes or subject to tax.

Taxes are calculated based on the enacted tax rates according to the prevailing laws, regulations and instructions of The Hashemite Kingdom of Jordan.

Deferred taxes are Taxes expected to be incurred or recovered as a result of temporary timing differences between the value of the assets and liabilities in the consolidated financial statements and their respective tax basis. Deferred taxes are calculated based on the liability method, and according to the rates expected to be enacted when it is anticipated that the liability will be settled or when tax assets are recognized.

Accounting estimates

Preparation of the consolidated financial statements and the application of the accounting policies requires the management to perform assessments and assumptions that affect the amounts of financial assets, financial liabilities, and fair value reserve and to disclose contingent liabilities. Moreover, these assessments and assumptions affect revenues, expenses, provisions, and changes in the fair value shown in the consolidated statement of other comprehensive income and owners' equity. In particular, this requires the Group's management to issue significant judgments and assumptions to assess future cash flow amounts and their timing. Moreover, the said assessments are necessarily based on assumptions and factors with varying degrees of consideration and uncertainty. In addition, actual results may differ from assessments due to the changes resulting from the conditions and circumstances of those assessments in the future.

REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2019

3) Property, plant and equipment

	Computers JD	Furniture JD	Equipment's JD	Total JD
Cost				
31 December 2018	12 054	8 950	4 036	25 040
Addition	-	-	-	-
31 December 2019	12 054	8 950	4 036	25 040
Accumulated depreciation				
31 December 2018	10 804	8 386	4 036	23 226
Depreciation	648	128	-	776
31 December 2019	11 452	8 514	4 036	24 002
Book value				
31 December 2018	1 250	564	-	1 814
31 December 2019	602	436	-	1 038

4) Investment properties

	2019 JD	2018 JD
Lands	4 301 773	4 301 773
Building	833 053	847 187
Disposals	-	(14 134)
Additions	1 411	-
	5 136 237	5 134 826
Accumulated depreciation	(280 512)	(265 197)
	4 855 725	4 869 629

The details of accumulated depreciation as follows:

	2019 JD	2018 JD
Beginning balance	265 197	264 228
Depreciation	15 315	15 103
Disposals	-	(14 134)
Ending balance	280 512	265 197

The fair value of the investment properties as assessed by the real state evaluator equivalents an amount of JD 8 785 162 as of 31 December 2019 (2018: JD 8 785 162).

5) Financial assets at fair value through other comprehensive income

	2019 JD	2018 JD
Quoted financial assets	1 568 452	1 479 911

6) Other debit balances

	2019 JD	2018 JD
Accrued interest	25 269	22 458
Income tax deposits	17 000	29 350
Refundable deposits	4 370	4 370
prepayments	4 150	1 700
Prepaid expenses	783	761
Others	339	-
	51 911	58 639

**REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2019**

7) Financial assets at fair value through profit or loss

	2019	2018
	JD	JD
Quoted financial assets	<u>208 552</u>	<u>225 237</u>

8) Accounts receivable

	2019	2018
	JD	JD
Tenant receivables	190 873	193 327
Expected credit loss provision*	(163 847)	(163 847)
	<u>27 026</u>	<u>29 480</u>

The company can adopt the policy of dealing with creditworthy parties in addition to obtaining sufficient guarantees (where appropriate) to mitigate the financial losses resulted from the inability to settle their obligations. The company books a provision against uncollected debts of a period exceeding 365 days in case there are no settlement movement.

The aging of these receivables is as follows:

	2019	2018
	JD	JD
Less than 90 days	14 030	7 665
91-180 Day	18 887	992
181-270 Day	6 885	18 727
271-365 Day	5 950	15 865
More than 365 Days	145 121	150 078
	<u>190 873</u>	<u>193 327</u>

The movement of the expected credit loss Provision was as follow:

	2019	2018
	JD	JD
Balance at beginning of the year	163 847	103 931
Expected credit loss Provision for the year	-	59 916
Balance at ending of the year	<u>163 847</u>	<u>163 847</u>

9) Cash and cash equivalents

	2019	2018
	JD	JD
Deposits account *	851 010	785 957
Current account	3 856	9 271
Cash	-	5 000
	<u>854 866</u>	<u>800 228</u>

* The annual rate of return on the deposit account 5.75%and monthly rate 4,5%

10) Equity

Share capital

The authorized and paid-in capital of the Company is JD 6,000,000 divided into 6,000,000 shares at JD 1 per share.

The General Assembly in its extraordinary meeting held on 8 February 2017 approved to decrease the capital by JD 4 000 000 to become JD 6 000 000, since exceeds the needs of the Company, the Company finalized all legal procedures.

Share premium

This amount 36 465 JD represents the difference between the par value of the shares issued and their issue price at the date of issuance.

Statutory reserve

Statutory reserve is allocated according to the Jordanian Companies Law by deducting 10% of the annual net profit until the reserve equals 25% of the Company's subscribed capital. However, the Company may, with the approval of the General Assembly, continue to deduct this annual ratio until this reserve equals the subscribed capital of the Company in full. Such reserve is not available for dividends distribution. The General Authority may, after depletion the other reserves, decide at an extraordinary meeting to resolve the accumulated losses from the amounts collected in the Statutory reserve account, provided that they are rebuilt in accordance with the provisions of the Law.

11) Income tax

Real Estate and Investments Portfolio

No Income Tax provision has been provided for the year ended 31 December 2019 due to there is no taxable income.

Income Tax provision has been calculated for the year 2018 accordance with Jordanian Income Tax Law No. (34) Of 2014.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2017,2018 according to the sampling system on 9 January 2020.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2016.

Arkan for investment and building management

The Income Tax was calculated for the year 2019 accordance with Jordanian Income Tax Law No. (38) Of 2018.

The income tax rate in Jordan is 20% + 1% national contribution tax.

Income Tax provision has been calculated for the year 2018 accordance with Jordanian Income Tax Law No. (34) Of 2014,

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2018 according to the sampling system on 9 January 2020.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2017.

Al Marakez for Real Estate Development

No Income Tax provision has been calculated for the year 2019 due to there is no taxable income.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2018 according to the sampling system on 9 January 2020.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2017.

Rabout Abdoun For Lands Development

No Income Tax provision has been provided for the year ended 31 December 2019 due to there is no taxable income.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2018 according to the sampling system on 9 January 2020.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2017.

Rbou'e Ein Al Basha For Real Estate Development

No income tax provision has been calculated for the year 2019 due to there is no taxable income.

The Income and Sales Tax Department accepted the tax returns for the year 2018 according to the sampling system on 9 January 2020.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2017

The movement on the Income Tax provision was as follows:

	2019	2018
	JD	JD
Beginning balance	15 910	19 949
Income tax for the year	21 395	13 134
Return tax provision	-	(10 321)
Income tax paid	(30 032)	(6 852)
Ending balance	7 273	15 910

The following is a summary of the reconciliation between accounting profit and tax profit:

	2019	2018
	JD	JD
Accounting profit	80 410	100 446
Non-taxable profit	(16 614)	(163 730)
Non-tax-deductible expense	38 090	128 954
Taxable profit	101 886	65 670

12) Other operating revenue, Net

	2019	2018
	JD	JD
Rent revenues	127 781	100 936
Operation expenses		
Depreciation	15 315	15 103
Licenses and fees	5 681	7 441
Electricity and water	1 831	2 378
Maintenance	2 397	2 027
Insurance	550	550
Other	121	155
Total operation expenses	25 895	27 654
	101 886	73 282

REAL ESTATE AND INVESTMENTS PORTFOLIO GROUP
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT
31 DECEMBER 2019

13) Administrative expenses

	2019	2018
	JD	JD
Board of Director's transportation allowances	16 800	16 800
Professional fees	9 688	14 538
Licenses and fees	13 577	11 629
Management fees	10 000	10 000
Salaries and wages	10 597	9 535
Other	1 258	1 282
General Assembly's meetings expenses	699	974
Maintenance	1 205	922
Depreciation	776	685
Stationary	1 197	516
Postage, telecommunication and internet	330	353
Bank fees	94	104
	66 221	67 338

14) (Loss) Profit from financial assets at fair value through profit and loss

	2019	2018
	JD	JD
Change in fair value of financial assets at fair value	(16 685)	(36 939)
Gain from sale of financial assets at fair value	-	61 057
	(16 685)	24 118

15) Other revenues

	2019	2018
	JD	JD
Dividends revenue	16 614	79 833
Other	-	12 356
	16 614	92 189

16) Basic and diluted earnings profit per share

	2019	2018
	JD	JD
Profit for the year	59 015	87 312
Weighted average number of outstanding shares	6 000 000	6 000 000
	0.010 JD	0.015 JD

17) Fair value levels

The Group uses the following hierarchy for determining and disclosing the fair value of financial instruments by valuation technique:

Level 1

Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2

Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable.

Level 3

Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.

	<u>Level 1</u> JD	<u>Level 2</u> JD	<u>Level 3</u> JD	<u>Total</u> JD
2018				
Financial assets at fair value	<u>1 705 148</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1 705 148</u>
2019				
Financial assets at fair value	<u>1 777 004</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1 777 004</u>

18) Related parties' transactions

Related parties represent major shareholders, directors and key management personnel of the Group, and entities controlled or significantly influenced by such parties. Pricing policies and terms of these transactions are approved by the Group's management. Balances with related parties included in the consolidated financial statements are as follows:

	<u>Nature of the</u> <u>relationship</u>	<u>2019</u> JD	<u>2018</u> JD
Related from income of comprehensive income			
National Portfolio Securities Group	Management fees	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>

19) Risk management

Credit Risk

Credit risk relates to the other party's inability to meet its contractual obligations leading to the incurrence of losses by the Group. Moreover, the Group adopts a policy of dealing with creditworthy parties in order to mitigate the financial losses arising from the Group's default on its liabilities.

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset.

The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group reputation.

20) Fair Value of Financial Instruments

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities.

Financial assets consist of cash and cash equivalents, account receivables, financial assets at fair value through profit and loss, and other debit balances. Financial liabilities consist of account payable, unearned revenue, shareholders deposits, other credit balances, and provision for income tax.

The fair values of financial instruments are not materially different from their carrying values.

2.1) Capital Management

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it in light of changes in business conditions. No changes were made in the objectives, policies or processes during the years ended 31 December 2019, and 2018.

Capital comprises share capital, share premium, Statutory reserve, Fair value reserve and retained earnings, and is measured at JD 7 197 336 as at 31 December 2019 (2018: JD 7 058 914).

2.2) Adoption of New and Revised International Financial Reporting Standards (IFRSs)

Amendment to IFRS 3 "Business Combinations" (Effective from January 1, 2020)

These amendments clarify the definition of business as the International Accounting Standards Board published the conceptual Financial Reporting Framework. This includes revised definitions of assets and liabilities as well as new guidance on measurement, derecognition, presentation and disclosure.

In addition to the amended conceptual framework, the IASB issued amendments to the guidelines on the conceptual framework in the IFRS Standards, which contain amendments to IFRS 2, 3, 6 and 14 and IAS 1, 34, 37 and 38 and IFRIC 12, Interpretation 19, Interpretation 20 and 22 and Interpretation of the Standing Committee for the Interpretation of Standards No. 32 in order to update those statements with regard to references and quotations from the framework or to refer to a reference to Different from the conceptual framework.

Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation

Under IFRS 9, a debt instrument can be measured at amortised cost or at fair value through other comprehensive income, provided that the contractual cash flows are 'solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding' (the SPPI criterion) and the instrument is held within the appropriate business model for that classification. The amendments to IFRS 9 clarify that a financial asset passes the SPPI criterion regardless of the event or circumstance that causes the early termination of the contract and irrespective of which party pays or receives reasonable compensation for the early termination of the contract.

IFRS 17 "Insurance Contracts" (Effective from January 1, 2022)

It provides a more consistent measurement and presentation approach to all insurance contracts. These requirements are aimed at achieving a consistent, principled accounting objective for insurance contracts. IFRS 17 replaces IFRS 4 Insurance Contracts.

IFRS 17 requires measurement of insurance liabilities at the present value of the liability.

Amendments to IFRS 10 Financial Statements and IAS 28 "Investment in Associates and Joint Ventures (2011)" (Effective date deferred indefinitely. Adoption is still permitted)

Management expects to apply these new standards, interpretations and amendments to the financial statements of the Company when they are applicable and the adoption of these new standards, interpretations and amendments may have no material impact on the financial statements of the Company in the initial period of application except for the effect of the adoption of IFRS 16, Shown below:

Effect of Application of IFRS 16 "Leases"

The Standard provides a comprehensive model for determining and treating lease arrangements in the financial statements of both lessors and lessees. It will also replace IAS 17 "Leases" and related interpretations when it becomes effective for the financial periods beginning on or after January 1, 2019.

As permitted by the transitional provisions of IFRS 16, the Company will not restate the comparative figures. Any changes in the carrying amount of assets and liabilities at the date of transition are recognized in the opening balances of the related balances.

There is no material difference between the accounting treatment in the lessor's books between IFRS 16 and IAS 17. The change in the definition of the lease relates mainly to the concept of control. IFRS 16 distinguishes between leases and service contracts on the basis of whether the customer controls the use of a specific asset and the control is present if the customer has:

- The right to a substantial degree of all economic benefits arising from the use of specific assets; and
- The right to direct the use of these assets.

The management of the Company believes that the impact of application of IFRS 16 is immaterial and will not be reversed on the Company's financial statements since there is no leases contract

Amendments to IAS (28) "Investment in Associates and Joint Ventures"

These amendments relate to long-term shares in allied enterprises and joint ventures.

These amendments clarify that an entity applies IFRS (9) "Financial Instruments" to long-term interests in an associate or joint venture that forms part of the net investment in an associate or joint venture if the equity method has not been applied to it.

Amendments to IAS (19) "Employee Benefits"

These amendments relate to adjustments to plans, reductions, or settlements.

23) Comparative Figures

Some of 2018 balances were reclassified to correspond with 2019 presentation, reclassifications have no effect on the profit and equity for the year ended at 2018.