

# ميناة

للإستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي لعام ٢٠٢١





حَضْرَةُ صَاحِبِ الْجَلَالَةِ الْهَاشِمِيِّ  
الْمَلِكِ عَبْدِ اللَّهِ الثَّانِي، ابْنِ الْحُسَيْنِ، الْمُعَظَّمِ حَفِظَهُ اللَّهُ







صَاحِبُ السُّؤَالِ الْكَبِيرِ  
الْأَمِيرُ الْحَسِينُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ الثَّانِي وَوَلِيُّ الْعَهْدِ الْمُبْعُثِ





## المحتويات

### تقرير مجلس الادارة السنوي

٨	أعضاء مجلس الإدارة
١٠-٩	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٢٨-١١	تقرير مجلس الإدارة وما يجب أن يتضمنه
٢٩	الإقرارات المطلوبة
٤٢-٣٠	تقرير حوكمة الشركات المساهمة العامة
٧١-٤٣	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل "اللغة العربية"
١٠١-٧٣	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل "اللغة الإنجليزية"



## أعضاء مجلس الإدارة

التسلسل	الاسم	عضوية مجلس الإدارة
١	السيد - صالح أحمد صالح الدباغ	رئيس مجلس الإدارة / ممثل البنك الإسلامي الأردني إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٦/٠٤
٢	السيد - محمد غازي محمد الكوز	نائب رئيس مجلس الادارة / ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٦/٠٤
٣	السيد - ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو/ الرئيس التنفيذي إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٦/٠٤
٤	السيد - وائل محمد يوسف عارف رابيه	عضو / ممثل البنك التجاري الأردني إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٦/٠٤
٥	السيد - محمد محمود عيسى ذياب	عضو إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٦/١٦



## كلمة رئيس مجلس الإدارة

### السادة: مساهمي شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المحترمين السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني وأعضاء مجلس الإدارة إستعراض النتائج المالية للعام المالي المنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١ والخطة المستقبلية لشركتكم والتي نتشارك نحن وإياكم في نجاحها وتحقيق أهدافها في بيئة الأعمال الأردنية لما فيه مصلحة المساهمين وتعزيزاً لدور الشركة في المساهمة في بناء إقتصاد وطني فاعل .

فقد عملنا ولا زلنا نعمل طوال الفترة التي مضت إلى توجيه سياستنا وحرصنا الكامل على خدمة تطلعاتكم وأمانيتكم من خلال العمل على إيجاد إستثماراً إيجابياً يحقق أهداف الشركة ويعزز من ملائمتها المالية وفقاً للظروف الاقتصادية المحيطة ، فتم العمل على توقيع إتفاقية الشراكة والاستثمار بين شركة استاج للإستثمارات العقارية ذ.م.م (شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م) والسادة م.محمود اسماعيل علي السعودي وأولاده كلاً من م. إسماعيل و م. زيد في نهاية العام ٢٠١٨ لإنشاء مجمع تجاري (برج ميثاق والسعودي) مناصفةً على قطعة الارض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمان والتي تبلغ مساحتها (٢,٤١٨) متر مربع والواقعة في منطقة عبدون ، والمشروع (برج ميثاق والسعودي) هو عبارة عن مجمع مكاتب تجارية مكون من تسعة طوابق بمساحة إجمالية حوالي (١٥,٦٢٥) متر مربع وسوف تبلغ الكلفة التقديرية للمشروع حوالي ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، حيث تم المباشرة في بداية العام ٢٠١٩ بإعمال الحفر للمشروع وذلك بعد الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات الرسمية ذات العلاقة وتم إنجاز ٩٩,٥٠٪ من اعمال البناء في المشروع في نهاية العام ٢٠٢١ بالرغم من التأخير الذي حصل بسبب جائحة كورونا والتي كان لها الأثر الكبير على العالم أجمع خلال العامين الماضيين وما زالت ضلالتها وأثارها السلبية لغاية الان تأثر على جميع النواحي الاقتصادية والاجتماعية في العالم أجمع وبالرغم من كل التحديات التي مرت على العالم وعلى بلدنا الحبيب الاردن خلال هذه الجائحة فما زلنا مستمرين للوصول إلى تطلعات وطموحات مساهمي شركتنا وإرفاد قطاعنا العقاري بمشاريع إستثمارية متميزة ، فتم الانتهاء من كافة



أعمال البناء المتبقية في المشروع (برج ميثاق والسعودي) في بداية العام الحالي ويانتظر صدور إذن الاشغال للمجمع خلال الفترة القادمة وكما قامت الشركة خلال نهاية العام الماضي وبداية العام الحالي ٢٠٢٢ بتوقيع مذكرات تفاهم وعقود إيجار للمكاتب في برج ميثاق والسعودي بحوالي ٧٠٪ من المساحة المتوفرة للبيع و/او الإيجار في المجمع التجاري (برج ميثاق والسعودي) وذلك بالجهود المبذولة نحن وشركائنا السادة م.محمود السعودي وأولاده في عملية تسويق المجمع التجاري والذي تم إنشائه بالشراكة معهم . وهذه الشراكة هي جزء من الاستراتيجية المتكاملة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية وتطلعاتها المستقبلية لإدارة موجوداتها ومطلوباتها ضمن سياسة إستثمارية تهدف لتعظيم حقوق المساهمين .

وكما عملت الشركة على المحافظة على المحفظة العقارية للشركة وتنوعها وبالالتزام بسياسة الشركة التي لمستم آثارها خلال السنوات السابقة من الأخذ بإقصى درجات الحيطة والحذر في إدارة موجودات الشركة وإستثماراتها وبسبب حالة الركود خلال السنوات الماضية في القطاع العقاري والاثار التي سببتها جائحة كورونا على كافة الأصعدة والقطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري فعملت إدارة الشركة على أخذ مخصصات لتدني قيم بعض الأراضي المملوكة لها خلال العام ٢٠٢٠ بالرغم من وجود زيادة في القيمة السوقية لإراضي أخرى ما زالت الشركة تحتفظ بها لغايات الاستثمار والتطوير مستقبلاً ، ونأمل أن يكون العام ٢٠٢٢ نهاية لهذه الجائحة وإنتعاش للقطاع العقاري وجميع القطاعات الاخرى في بلدنا الحبيب .

إن حقوق مساهمي الشركة وتعظيمها هو الهدف الذي تسعى إليه الشركة والذي لمستم واقعته خلال الأعوام السابقة من خلال ارتفاع القيمة السوقية لسهم الشركة وذلك يعكس الإنجازات التي قامت بها الشركة خلال الفترة السابقة والسمعة الطيبة التي بنتها الإدارة لشركتكم في سوق المال .

وفقنا الله وإياكم في خدمة الأردن قيادة وشعباً في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني حفظه الله ورعاه .

رئيس مجلس الادارة

صالح الدباغ



## تقرير مجلس الإدارة

### ١- أ- وصف لأنشطة الشركة الرئيسية

تهدف الشركة إلى شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإلى إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/ أو تأجيرها و/ أو استثمارها، بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك، واستيراد جميع المواد والآلات و المعدات والأجهزة والخامات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة، حسب القوانين والأنظمة المرعية.

كما أن نشاط الشركة التجاري يهدف إلى تشغيل الأيدي العاملة الأردنية وذلك من خلال تطبيق غايات الشركة من خلال الاستثمار في المجالات العقارية.

### ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين

الموقع الجغرافي للشركة هو الدوار السابع - خلف السيفوي - شارع الأميرة سمية - مجمع صندوق الحج - الطابق الثاني - مكتب ٢١١. ويبلغ عدد موظفي الشركة (٦) ستة موظفين.

لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

### ج - حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة (١٠,٢٣١,٠٨٤) عشرة ملايين ومائتان و واحد وثلاثون ألف وأربعة وثمانون دينار أردني لا غير .



## ٢- الشركات التابعة :

١. شركة استاج للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢ تحت الرقم (١٧٩٩٥) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية .

### غايات الشركة الأساسية :

- ١- شراء أراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.
- ٢- تملك العقارات اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.
- ٣- إقامة منشأة فندقية.
- ٤- بناء المجمعات التجارية .

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

- ١- السيد / محمد غازي محمد الكوز رئيس هيئة المديرين
- ٢- السيد / محمد مالك محمد سعادة نائب رئيس هيئة المديرين

### عنوان الشركة وعدد موظفيها :

تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.

- تمتلك الشركة قطعة الارض رقم ١٠٥٨ حوض ٢٣ الملفوف الغربي مساحتها (٢٤١٨ م<sup>٢</sup>) تنظيم سكن أ مكاتب والواقعة في منطقة عبدون شارع الاميرة بسمة / حي الرضوان مقابل جمعية صفد ، مسجلة باسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي للحصول على تمويل لإنشاء مشروع المجمع التجاري عليها .
- وحيث قامت الشركة بإنشاء مجمع تجاري (برج ميثاق والسعودي) عليها بالشراكة مع السادة م.محمود السعودي وأولاده كلاً من م.اسماعيل و م.زيد مناصفةً ، بمساحة إجمالية للمشروع ١٥,٦٢٥ متر مربع وبتكلفة تقديرية ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار وتم الانتهاء من إنجاز ما نسبته ٩٩,٥٪ من أعمال البناء في المشروع مع نهاية العام ٢٠٢١.





- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

## ٢. شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ

٢٠٠٩/٨/٢٦ تحت الرقم (١٩٥٢٠) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية . حيث تم تخفيض رأسمالها من ٦٠,٠٠٠ دينار إلى ١٠,٠٠٠ دينار خلال العام ٢٠٢١.

### غايات الشركة الأساسية :

- ١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
  - ٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
  - ٣- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
  - ٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية وإستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

- ١- السيد / صالح احمد صالح الدباغ  
رئيس هيئة المديرين
- ٢- السيد / محمد مالك محمد سعادة  
نائب رئيس هيئة المديرين

### عنوان الشركة وعدد موظفيها :

تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.

- تملك الشركة عدة قطع اراضي في : -
- ١- حوض ١٤ البشارت قرية القنيطرة .
- ٢- حوض ١٢ تلعة قاسم قرية عين والمعمرية وتبعد حوالي ٥٠ كلم شمال العاصمة عمان.
- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.



٣- **شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة** ( تأسست بتاريخ ٢٠١٠/٢/٨ تحت الرقم ( ٢٠٨٦٣ ) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

حيث تم تخفيض رأسمالها من ٣٥,٠٠٠ دينار إلى ١٠,٠٠٠ دينار خلال العام ٢٠٢١ .

#### غايات الشركة الأساسية :

- ١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
  - ٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
  - ٣- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
  - ٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية واستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

- ١ - السيد / صالح احمد صالح الدباغ      رئيس هيئة المديرين
- ٢ - السيد / محمد مالك محمد سعادة      نائب رئيس هيئة المديرين

#### عنوان الشركة وعدد موظفيها :

تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.

- تملك الشركة عدة قطع أراضي في حوض ١٢ تلعة قاسم قرية عين والمعمرية وتبعد حوالي ٥٠ كلم شمال العاصمة عمان .
- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٤- **شركة القنيطرة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة** (تأسست بتاريخ ٢٠١٠/١١/١٠ تحت الرقم (٢٣٢٣٩) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية .

#### غايات الشركة الأساسية :

- ١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.



- ٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
  - ٣- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
  - ٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية وإستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
  - ٥- بيع وشراء الاسهم لحساب الشركة في سوق عمان المالي.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:
- ١ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور رئيس هيئة المديرين
  - ٢ - السيد / رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير نائب رئيس هيئة المديرين

### عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.
- تمتلك الشركة قطعة أرض بمساحة ٣٣١,٩١٠ م<sup>٢</sup> من حوض رقم ١٨ المطار الشرقي قرية القنيطرة وتقع قطعة الأرض هذه على الحدود الجنوبية لمطار المملكة علياء الدولي وتبعد ٣٥ كم عن العاصمة عمان، وتعتبر هذه الأرض كإستثمار جيد للشركة.
  - أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
  - لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

### ٣- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا :

#### أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم :

- ١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ / ممثل البنك الإسلامي الأردني (عضو مجلس الإدارة

إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤)

- رئيس مجلس الإدارة (تم إنتخابه رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٦) .
- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ .
- مواليد عام ١٩٧٠ .
- يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية .
- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية من جامعة الإسراء .



- حاصل على شهادة الدبلوم في العلوم المالية والمصرفية مصارف إسلامية من معهد الدراسات البنك المركزي .
- حاصل على شهادة الدبلوم في المحاسبة - كلية الزرقاء الأهلية .
- حاصل على شهادة ( CIPA ) محاسب قانوني إسلامي من هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية - البحرين .
- مدير دائرة التطبيقات لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ٢٠١٩/٥/١ ولغاية تاريخه.
- مدير دائرة خدمات المستفيدين لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ٢٠١٣/١١/١ لغاية ٢٠١٩/٤/٣٠
- عمل لدى البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٢ ولغاية تاريخه في عدد من المناصب
- ٢ - السيد / محمد غازي محمد الكوز / ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية**  
**(عضو مجلس الإدارة إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤)**
- نائب رئيس مجلس الإدارة (تم إنتخابه نائب رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٦)
- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ .
- مواليد عام ١٩٨١ .
- بكالوريوس محاسبة / جامعة اليرموك - ٢٠٠٥.
- حاصل على شهادة CMA وعضو في جمعية IMA الامريكية .
- عضو في جمعية CFA الامريكية .
- عمل كمدير مالي لعدة شركات في الولايات المتحدة الامريكية لإكثر من ١٤ عاماً .
- حاصل على عدد من الشهادات والدورات المهنية والعملية في المجال المالي .
- عضو مجلس إدارة شركة الأمين للاستثمار م.ع.م خلال العام ٢٠٢٠ .
- ٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي**
- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ .
- مواليد عام ١٩٧٣ .
- يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص اقتصاد.



- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب المتحدون مديراً للدائرة العقارية.
- عضو مجلس إدارة سابق لعدد من الشركات المساهمة العامة.
- ٤ - السيد / وائل محمد يوسف عارف رابيه / ممثل البنك التجاري الاردني (عضو مجلس الإدارة إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤)
- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ .
- مواليد عام ١٩٧٧ .
- يحمل شهادة ماجستير علوم مالية من الاكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية (٢٠٠٤) .
- بكالوريوس محاسبة من جامعة الزيتونة الاردنية (١٩٩٩) .
- مساعد المدير العام للإعمال المصرفية للشركات في البنك التجاري الاردني .
- لديه خبرة مصرفية و عمل في مجموعة من المؤسسات المصرفية والبنوك .
- ٥ - السيد / محمد محمود عيسى ذياب - عضو مجلس الإدارة
- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٦ .
- مواليد عام ١٩٧٢ .
- يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة اليرموك عام ١٩٩٤ تخصص علوم مالية ومصرفية.
- شهادة المحاسب القانوني الدولي الامريكي CPA / امريكا.
- الخبرات العملية: عضو مجلس ادارة سابق لشركات مساهمة عامة (خدمات ، صناعة، تأمين).
- مدير ومستشار مالي لاكثر من ٢٥ سنة.
- محاضر غير متفرغ لدورات CPA و CMA.



**ب - أسماء أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم :**

**١ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - الرئيس التنفيذي - تاريخ التعيين ٢٠٠٨/٨/٢**

- مواليد عام ١٩٧٣ يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص إقتصاد.
- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب المتحدون-مدير الدائرة العقارية.
- عضو مجلس إدارة سابق لعدد من الشركات المساهمة العامة.

**٢ - السيد / محمد مالك محمد سعادة مدير مالي - تاريخ التعيين ٢٠١٦/١/١ .**

- مواليد عام ١٩٨٧ يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة وقانون تجاري الجامعة الهاشمية عام ٢٠٠٩.
- القائم بإعمال المدير المالي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠١٢/٦ ولغاية ٢٠١٥-١١.
- محاسب رئيسي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠٠٩/١١ ولغاية تاريخ ٢٠١٢-٦.
- عضو مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار لغاية تاريخه .
- عضو مجلس إدارة شركة الأمين للاستثمار سابقاً .
- العمل في عدد من مكاتب التدقيق والشركات الخاصة .

**٣ - السيد / رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير- رئيس قسم شؤون المساهمين- تاريخ**

**التعيين ٢٠٠٦/٤/١**

- مواليد عام ١٩٧٠.
- يحمل شهادة الثالث ثانوي عام ١٩٨٨.
- عمل في شركة المجموعة الإستشارية الاستثمارية من عام ١٩٩٦ لغاية عام ٢٠٠٦.
- عمل في شركة حسام مشربش وشركاه للمقاولات من عام ١٩٩١ لغاية عام ١٩٩٦.



٤ . أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم كما في ٢٠٢١/١٢/٣١ إذا كانت هذه الملكية تشكل ٥% فأكثر من رأس المال البالغ (٩,٥ مليون دينار لكل سهم)

تسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠٢١/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠٢١/١٢/٣١	عدد الأسهم كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١
١	البنك الإسلامي الأردني	١,٨٩٥,١٥١	%١٩,٩٥	١,٨٩٥,١٥١	%١٩,٩٥
٢	نصر مصطفى محمد أبو الشعيب	١,١٠٠,٢٤٢	%١١,٥٨	١,٠٣٧,٢٣٤	%١٠,٩٢
٣	شركة الكرك للاستثمارات العقارية	١,٠٤٤,٠١١	%١٠,٩٩	١,٣٢٩,١٣٧	%١٣,٩٩
٤	شركة نسيم دبي للاستثمارات العقارية	٩٧٦,٤٣٩	%١٠,٢٨	٩٨٠,١٥٥	%١٠,٣٢
٥	البنك التجاري الأردني	٩٠٨,١٢٢	%٩,٥٦	٩٠٨,١٢٢	%٩,٥٦

#### ٥- الوضع التنافسي للشركة .

تعمل الشركة على المحافظة على موجوداتها العقارية المتنوعة في العاصمة عمان وضواحيها ومحافظة المفرق وحيث قامت الشركة بتأجير عدد من قطع الاراضي لغايات الاستثمار خلال العام ٢٠٢١ ، وكما يوجد هنالك مشروع تحت التنفيذ (برج ميثاق والسعودي) على قطعة الارض رقم (١٠٥٨) حوض الملفوف الغربي رقم (٢٣) من أراضي عمان -عبدون بلغت نسبة الاعمال المنجزة به مع نهاية العام ٢٠٢١ ما نسبته ٩٩,٥% وسيتم الانتهاء من اعمال البناء فيه خلال بداية العام الحالي ٢٠٢٢، وحيث ان نشاط الشركة الرئيسي في مجال الاستثمار في العقارات والاراضي داخل حدود المملكة الأردنية الهاشمية ، ولا يوجد للشركة حصة في الاسواق الخارجية .

٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً و خارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات .

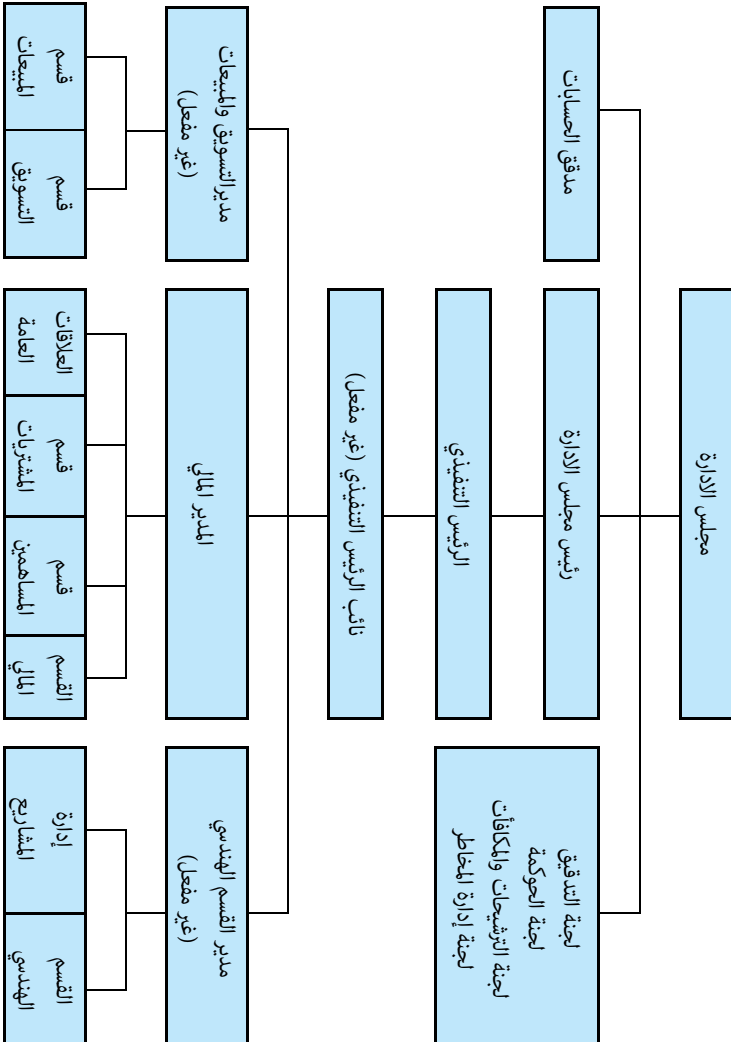


- ٧- أ- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
- ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.
- ٨- أ- لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية.
- ب - لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.





## ٩- أ- الهيكل التنظيمي للشركة



**ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم (الشركة الأم) كما في ٢٠٢١/١٢/٣١:-**

عدد الموظفين	مؤهلات الموظفين
٠	دكتوراه
٠	ماجستير
٤	بكالوريوس
٠	دبلوم
٢	توجيهي أو أقل
٦	إجمالي عدد الموظفين

**ج- لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.**  
**١٠- وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.**

**الإعتمادات الإستثمارية والمخاطر المرتبطة بمشاريع الشركة:**

- يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، ومنها معدلات الفوائد، معدلات البناء، تغيير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وترقيم المناطق وتصنيفها، مما يجعل من هذا السوق خاضع لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية والاجتماعية في الشرق الأوسط.
- ولا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة او من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها بالرغم من تأثر القطاع العقاري بجائحة كورونا خلال العام ٢٠٢١ ولكن لا يوجد هنالك أي تأثير على إستمرارية الشركة وأعمالها بسبب تلك الآثار .

**١١- الانجازات التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام ووصف للأحداث الهامة التي مرت على الشركة خلال السنة المالية.**

- تم إنجاز ما نسبته ٩٩,٥٪ من أعمال البناء في المجمع التجاري (برج ميثاق والسعودي) مع نهاية العام ٢٠٢١ والذي تم إنشائه بالشراكة مع السادة م.محمود السعودي وأولاده على



قطعة الارض رقم ١٠٥٨ حوض الملفوف الغربي من أراضي عبدون وابتظار صدور إذن الاشغال للمجمع خلال الفترة القادمة ، وكما قامت الشركة خلال نهاية العام الماضي وبداية العام الحالي ٢٠٢٢ بتوقيع مذكرات تفاهم وعقود إيجار للمكاتب في برج ميثاق والسعودي بحوالي ٧٠٪ من المساحة المتوفرة للبيع و/او الإيجار في المجمع التجاري (برج ميثاق والسعودي) وذلك بالجهود المبذولة نحن وشركائنا السادة م.محمود السعودي وأولاده في عملية تسويق المجمع التجاري والذي تم إنشائه بالشراكة معهم ، وسوف تنعكس الآثار المالية الايجابية على الشركة خلال العام ٢٠٢٢ ان شاء الله .

١٢- لم يحدث أي اثر لعمليات مالية ذات طبيعة غير متكررة خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

١٣- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الاوراق المالية .

البيان	العام ٢٠٢١ دينار اردني	العام ٢٠٢٠ دينار اردني	العام ٢٠١٩ دينار اردني	العام ٢٠١٨ دينار اردني	العام ٢٠١٧ دينار اردني
الأرباح أو الخسائر (المحققة)	(٣٢٥,٩٦٦)	(١,٢٤٧,٠٨٦)	(٤١٥,٤٧٠)	(٢٠٤,٤٨٧)	(٢٣٦,٠٧٨)
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	٧,٥٧١,٩٤٣	٧,٨٩٧,٩٠٩	٩,١٤٤,٩٩٥	٩,٥٦٠,٤٦٥	٩,٧٦٧,٨٣٣
سعر الورقة المالية في ١٢/٣١ (دينار)	٢,٩٦	٢,٤٤	٢,٨٩	٢,٦٨	١,٨٢

**١٤- تحليل للمركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية .**

البيان	عام ٢٠٢١	عام ٢٠٢٠
نسبة التداول (الأصول المتداولة على المطلوبات المتداولة)	٠,١٣ مرة	٠,١٧ مرة
نسبة الملكية (١ - المطلوبات على الموجودات)	٧٢,٦٧%	٨١,٩٥%
هامش الأمان ( حقوق المساهمين الى المطلوبات )	٢,٦٦ مرة	٤,٥٤ مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	١,٣٥ مرة	١,٢٠ مرة
القيمة الدفترية للسهم ١٢/٣١	٠,٨٠ دينار	٠,٨٣ دينار
القيمة السوقية للسهم ١٢/٣١	٢,٩٦ دينار	٢,٤٤ دينار
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	٣,٧٠ مرة	٢,٩٤ مرة
العائد على حقوق المساهمين	٤,٣١%	١٥,٧٩%
العائد على الموجودات	٣,١٣%	١٢,٩٤%

**١٥- الخطة المستقبلية للشركة.**

حيث ستعمل الشركة على تسويق باقي المكاتب المتبقية في مشروع (برج ميثاق والسعودي) بالشراكة مع م.محمود السعودي وأولاده كلاً من إسماعيل وزيد الذي تم إنشاءه في منطقة عبدون على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من خلال بيع وتأجير المكاتب في المجمع لتوفير سيولة نقدية كافة للشركة لسداد إلتزاماتها وخلق دخل تشغيلي سنوي للشركة ، حيث يشمل المشروع مجمع مكاتب تجاري يتكون من تسعة طوابق بمساحة (١٥,٦٢٥ م<sup>٢</sup>) ، ويكون هذا المجمع المعلم الخاص بإنجازات الشركة خلال العام ٢٠٢٢ والأعوام القادمة بإذن الله .

**١٦- بلغت أتعاب التدقيق التي تم قيدها لمُدقق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٥٠٠٠) خمسة الاف دينار أردني (غير شاملة للضريبة العامة على المبيعات) لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية وشركاتها التابعة.**



## ١٧- أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم .

الشركات المسيطر عليها	عدد الأسهم في ٢٠٢٠/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠٢١/١٢/٣١	المنصب	الجنسية	الاسم	
شركة التأمين الإسلامية	١,٨٩٥,١٥١	١,٨٩٥,١٥١	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	البنك الإسلامي الأردني	١
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	مجلس الإدارة	الأردنية	ويمثله - السيد/صالح أحمد صالح الدباغ	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد		الأردنية	الزوجة الأولاد القصر	
لا يوجد	١٩١,٣٢٤	٢٦٧,٢٧٦	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	٢
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	ويمثلها- السيد/محمد غازي محمد الكوز	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد		الأردنية	الزوجة الأولاد القصر	
لا يوجد	٥٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	عضو	الأردنية	السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور	٣
لا يوجد	١٢,٤٣٢	١٠٧,٥١٥	عضو	الأردنية	السيد/محمد محمود عيسى ذياب	٤
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد		الأردنية	الزوجة الأولاد القصر	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد		الأردنية		
لا يوجد	٩٠٨,١٢٢	٩٠٨,١٢٢	عضو	الأردنية	البنك التجاري الأردني	٥
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد		الأردنية	ويمثله - السيد/ وائل محمد يوسف رابيه	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد		الأردنية	الزوجة الأولاد القصر	



- كشف بالشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما في ٢٠٢١/١٢/٣١:

اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	نوعها	الجهة المسيطرة عليها	عدد الاسهم المملوكة في	
				٢٠٢١	٢٠٢٠
١ شركة التأمين الإسلامية	الأردنية	مساهمة عامة	البنك الاسلامي الاردني	٢٩٧,٧٨٨	٢٩٧,٧٨٨

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة لأشخاص الإدارة العليا التنفيذية وأقاربهم.

	الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في		الشركات المسيطر عليها
				٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
١	ايمن سليمان اشتبان الضمور - لا يوجد	الأردنية	الرئيس التنفيذي	٥٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	لا يوجد
٢	محمد مالك محمد سعادة الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	المدير المالي	٦٠,٠٧١ لا يوجد لا يوجد	٧٩,٧٥٨ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٣	رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	مسؤول المساهمين	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد



## ميثاق الإستثمارات العقارية م.ع.م

## ١٨- أ- المزايا والمكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠٢١.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	أتعاب لجنة التدقيق	بدل تنقلات المجلس	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن أرباح الشركة	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
البنك الإسلامي الأردني وممثله /صالح أحمد صالح الدباغ	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	١,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١,٠٠٠ دينار
شركة العدنانية للاستثمارات العقارية وممثله/محمد غازي محمد الكوز	نائب رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	١,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١,٠٠٠ دينار
السيد / ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٠
البنك التجاري الأردني وممثله /السيد وائل محمد يوسف رابيه	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٠
السيد / محمد محمود عيسى ذياب	عضو	لا يوجد	١,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١,٠٠٠ دينار
المجموع		٠	٣,٠٠٠ دينار	٠	٠	٠	٣,٠٠٠ دينار

## ب- مزايا ومكافآت ورواتب أشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية خلال العام ٢٠٢١.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
ايمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي	١٢٠,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٢٠,٠٠٠ دينار
محمد مالك محمد سعادة	المدير المالي امين سر المجلس	١٣,٢٠٠	لا يوجد	١,٨٠٠	لا يوجد	١٥,٠٠٠ دينار
رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير	رئيس قسم شؤون المساهمين	١٣,٨٦٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٣,٨٦٠ دينار
المجموع		١٤٧,٠٦٠	٠	١,٨٠٠	٠	١٤٨,٨٦٠ دينار



- \* المزايا العينية والأخرى التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية.
- سيارة مدفوعة التكاليف و جهاز هاتف خلوي مع خط مدفوع التكاليف للرئيس التنفيذي.
- ١٩- لم تقم الشركة بدفع أية تبرعات خلال السنة المالية ٢٠٢١ .
- ٢٠- لا يوجد أية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم خلال العام ٢٠٢١.
- ٢١- مساهمة الشركة في حماية البيئة.
- أ- إن الشركة تأخذ بالاعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها واستعمال كل ما هو رفيع للبيئة في مشاريعها الاستثمارية. أما بالنسبة للمخلفات فتقوم الشركة بنقلها إلى الأماكن المسموح بها من قبل أمانة عمان الكبرى.
- ب- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة المجتمع المحلي.





## ٢٢. الإقرارات المطلوبة

- ١- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- ٢- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

<p>محمد غازي محمد الكوز (ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية) نائب رئيس مجلس الإدارة</p> 	<p>صالح أحمد صالح الدباغ (ممثل البنك الإسلامي الأردني) رئيس مجلس الإدارة</p> 
<p>وائل محمد يوسف عازف رابيه (ممثل البنك التجاري الأردني) عضو</p> 	<p>أيمن سليمان اشتينان الضمور عضو</p> 
<p>محمد محمود عيسى ذياب عضو</p> 	

- ٣- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠٢١.

<p>أيمن سليمان اشتينان الضمور الرئيس التنفيذي</p> 	<p>صالح أحمد صالح الدباغ (ممثل البنك الإسلامي الأردني) رئيس مجلس الإدارة</p> 
<p>محمد مالك محمد سعادة المدير المالي</p> 	



## تقرير الحوكمة

إستناداً إلى المادة رقم (١٧) من تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة ٢٠١٧ ، ندرج طيه تقرير الحوكمة الخاص بشركة ميثاق للإستثمارات العقارية للسنة المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ .

### ١ - المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق أحكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة .

يتم تطبيق أحكام تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة ٢٠١٧ في الشركة والعمل بها ونوجز فيما يلي أهم تلك التطبيقات :

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة (مكون من خمسة أعضاء وفقاً للنظام الاساسي وعقد التأسيس للشركة) تم إنتخابه في الهيئة العامة للشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ ، وتم تطبيق مبدأ إستقلالية الاعضاء الواردة في المادة رقم (٤) لمجلس الإدارة الجديد والمُنتخب بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ .

يقوم مجلس إدارة الشركة بمهامه ومسؤولياته وصلاحياته وفقاً للقوانين والتعليمات النافذة بهذا الخصوص ، ومنها ما يلي :

أ - وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والاجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي وذلك من خلال قرارات مجلس الإدارة بهذا الخصوص .

ب - إعداد التقرير السنوي وربيع السنوي وتقرير نتائج الاعمال الاولى ، وفقاً لإحكام التشريعات النافذة.

ج - إعتداد تقرير الحوكمة وتضمينه للتقرير السنوي .

د - يوجد للشركة موقع الكتروني يتضمن أهم البيانات والمعلومات الخاصة بالشركة ويتم تحديثها دورياً .

هـ - قام المجلس بتعيين ضابط إرتباط للشركة يقوم بمتابعة الامور المتعلقة بتطبيقات الحوكمة في الشركة مع الهيئة .

و - يقوم المجلس بكافة الافصاحات وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة وبكل شفافية .



- ز- قام المجلس بوضع سياسة تفويض الصلاحيات في الشركة وذلك من خلال شهادة تسجيل الشركة الصادرة عن دائرة مراقبة الشركات والتي حُدِّد بموجبها الاشخاص المفوضين وحدود صلاحياتهم .
- سيقوم المجلس بوضع نظام داخلي مكتوب يتضمن بشكل مفصل مهامه وصلاحياته ومسؤولياته.
- قام المجلس بتشكيل اللجان الدائمة التالية (وذلك حسب تعليمات حوكمة الشركات) :
- أ - لجنة التدقيق .
- ب - لجنة الترشيحات والمكافآت .
- ج - لجنة الحوكمة .
- د - لجنة إدارة المخاطر .
- وقامت اللجان المذكورة بالاجتماع وإقرار وإعتماد مهامها ومسؤولياتها وصلاحياتها كما وردت في تعليمات حوكمة الشركات، ووفقاً للقوانين والتشريعات النافذة .
- يقوم المجلس بتطبيق كافة البنود المتعلقة بإجتماعات مجلس الإدارة حسب تعليمات حوكمة الشركات والتي تتضمن ما يلي:
- أ - يعقد مجلس الإدارة إجتماعاته بدعوة خطية من رئيسه او نائبه في حال غياب الرئيس، وبحضور الاغلبية المطلقة لإعضائه .
- ب- يكون التصويت على قرارات مجلس الإدارة شخصياً، وتصدر القرارات بالاغلبية المطلقة للإعضاء الحاضرين ويكون صوت الرئيس المرجح في حال تساوت الاصوات.
- ج - يتم إنعقاد مجلس الإدارة دورياً على ان لا تقل عدد إجتماعاته خلال السنة عن ستة إجتماعات .
- د - تم تعيين أمين لسر المجلس يتولى تدوين محاضر إجتماعات المجلس في سجل خاص مرقم بالتسلسل ، متضمناً كافة القرارات الصادرة عن المجلس .
- يراعي المجلس كافة القوانين والتشريعات النافذة وأحكام تعليمات حوكمة الشركات فيما يتعلق بإجتماعات الهيئة العامة للشركة ، ومنها ما يلي :



أ - توجيه دعوة إلى كل مساهم لحضور إجتماع الهيئة العامة إما باليد أو عن طريق البريد العادي أو بإحدى وسائل الاتصال الإلكترونية قبل ٢١ يوم على الأقل من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع ، ويتم الإشارة بالدعوة الموجه للمساهمين لموعد ومكان الاجتماع بالإضافة إلى إرفاق جدول أعمال الهيئة العامة والمواضيع التي سيتم مناقشتها خلال الاجتماع حيث لا يتم إدراج أية مواضيع في الاجتماع غير التي تم تضمينها في الدعوة المرسله للمساهمين .

وكما تقوم الشركة بتطبيق إجراءات تنظيم اجتماعات الهيئات العامة للشركات المساهمة العامة الصادرة عن وزير الصناعة والتجارة والتموين استناداً لأحكام البند (٢) من الفقرة (ثانياً) من أمر الدفاع رقم (٥) لسنة ٢٠٢٠ والصادر بمقتضى أحكام قانون الدفاع رقم (١٣) لسنة ١٩٩٢ . منذ بداية جائحة كورونا .

ب- يتم فتح باب الترشح لأي مساهم يرغب في ذلك على ان يقوم بتزويد الشركة بنبذه تعريفية عنه قبل إنتهاء السنة المالية للشركة والتي تسبق السنة التي يعقد فيها إجتماع الهيئة العامة لإنتخاب مجلس إدارة.

ج- يتم الاعلان عن موعد ومكان إجتماع الهيئة العامة في صحيفتين يوميتين ومترتين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة .

د - يتأرس إجتماع الهيئة العامة رئيس مجلس الإدارة أو نائبه في حال غيابه او من يتم إنتدابه من قبل المجلس ، ويحضر الاعضاء بعدد لا يقل عن الحد الذي يحقق النصاب القانوني لأي إجتماع لمجلس الإدارة .

- تضمن الشركة حقوق أصحاب المصالح بما فيهم مساهمي الشركة وفقاً للقوانين والتشريعات النافذة وحسب ما ورد في تعليمات حوكمة الشركات المساهمة .

- تقوم الشركة بكافة الافصاحات وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية ووفقاً للقوانين والتشريعات النافذة ووفقاً لتعليمات حوكمة الشركات لتوفير كافة المعلومات بصورة دقيقة للمساهمين والمستثمرين والجهات الرقابية ومنها :

أ - التقارير الدورية .

ب- المعلومات الجوهرية .



- ج - عدد الاوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والتي يمتلكها كل من أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية العليا وأقربائهم .
- يتم تعيين مدقق الحسابات الخارجي للشركة من خلال الهيئة العامة للشركة وبتنسيب من لجنة التدقيق الداخلي ومجلس الإدارة ، ويكون المدقق الخارجي من بين المدققين المقيدين لدى هيئة الاوراق المالية ويتمتع بالاستقلالية التامة عن مجلس الإدارة و الادارة التنفيذية ووفقاً لمعايير التدقيق الدولية .
  - لا يوجد لدى الشركة أية تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة ، وفي حال وجود أية تعاملات مع الاطراف ذوي العلاقة مع الشركة سوف يتم الافصاح عنها بكل شفافية وذلك حسب متطلبات وتعليمات حوكمة الشركات لدى هيئة الاوراق المالية .
  - وكما قامت الشركة بالإفصاح لدى هيئة الاوراق المالية بكتابها رقم ٢٨/كانون الثاني/٢٠١٩ بتاريخ ٢٧/١/٢٠١٩ عن إلزامها بإحكام المادة رقم (١٢/هـ) والتي تنص على عدم إدراج أية مواضيع جديدة أثناء إجتماع الهيئة العامة غير المدرجة على جدول أعمال الهيئة العامة المرسل مسبقاً للمساهمين ، والمادة رقم (٥/ق ، ر) بخصوص وضع آلية تتيح للمساهمين الذين يمتلكون ما لا يقل عن ٥% من اسهم الشركة المكتتب بها بإضافة بنود على جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة قبل إرساله بشكله النهائي للمساهمين ، وكذلك احكام المادة رقم (٤/أ) من التعليمات المذكورة والتي تنص على انتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري، والتزاماً بما ورد في نص المواد أعلاه ، فقد قرر مجلس إدارة الشركة ما يلي :
  - ١ - ان يكون إنتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة وفق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري ، في حال إنتهاء مدة ولاية المجلس الحالي وإنتخاب مجلس إدارة جديد للشركة .
  - ٢ - بحيث تكون الآلية كالتالي : بأنه يحق للمساهمين الذين يمتلكون ما لا يقل عن ٥% من اسهم الشركة المكتتب بها بإضافة بنود على جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة قبل إرساله بشكله النهائي للمساهمين ، وكذلك استقبال أية شكاوي



أو مقترحات خاصة لإدراجها على جدول أعمال الهيئة العامة بعد دراستها ، وذلك من خلال الوسائل التالية :

أ - الحضور المباشر إلى الشركة / قسم شؤون المساهمين وتسليم الاقتراح بموجب كتاب خطي .

عنوان الشركة (عمان - الصويفية - حي السهل - شارع الاميرة سمية بنت الحسن - مجمع صندوق الحج رقم ٢٢ الطابق الثاني - مكتب رقم ٢١١) .

ب - إرسال المقترحات من خلال البريد الالكتروني للشركة على العنوان التالي : info@methaquarealestate.com

٣ - عدم إدراج أية مواضيع جديدة أثناء إجتماع الهيئة العامة غير المدرجة على جدول أعمال الهيئة العامة المرسل مسبقاً للمساهمين .

٢ - أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

الرقم	اسم العضو	تنفيذي أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
١	السادة / البنك الاسلامي الأردني	—	غير مستقل
٢	السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	—	مستقل
٣	السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور	تنفيذي	غير مستقل
٤	السادة / البنك التجاري الاردني	—	غير مستقل
٥	السيد / محمد محمود عيسى ذياب	غير تنفيذي	مستقل



### ٣ - أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما اذا كان الممثل تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

الرقم	اسم ممثل العضو الاعتباري	تنفيذي أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
١	السيد / صالح أحمد صالح الدباغ ممثل السادة / البنك الاسلامي الأردني	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	السيد / محمد غازي محمد الكوز ممثل السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	غير تنفيذي	مستقل
٣	السيد / وائل محمد يوسف عارف رابية ممثل البنك التجاري الاردني	غير تنفيذي	غير مستقل

### ٤ - المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الاشخاص الذين يشغلونها.

الرقم	الاسم	المنصب
١	أيمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي
٢	محمد مالك محمد سعادة	المدير المالي
٣	رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير	مسؤول قسم شؤون المساهمين



## ٥ - جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت.

الرقم	اسم عضو مجلس الادارة	الشركات المساهمة العامة التي يشغل فيها العضو عضوية مجلس إدارة
١	السادة / البنك الاسلامي الأردني ممثلته السيد / صالح أحمد صالح الدباغ	لا يوجد
٢	السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية ممثلها السيد / محمد غازي محمد الكوز	لا يوجد
٣	السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور	لا يوجد
٤	السادة / البنك التجاري الاردني ممثلته السيد / وائل محمد يوسف عارف رابية	لا يوجد
٥	السيد / محمد محمود عيسى ذياب	لا يوجد

٦ - اسم ضابط الحوكمة في الشركة : السيد / محمد مالك محمد سعادة .

٧ - أسماء اللجان المبنثقة عن مجلس الإدارة.

أ - لجنة التدقيق .

ب - لجنة الترشيحات والمكافآت .

ج - لجنة إدارة المخاطر .

د - لجنة الحوكمة .





## ٨ - اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالامور المالية أو المحاسبية.

- أ - السيد / محمد محمود عيسى ذياب - رئيس لجنة التدقيق (مستقل /غير تنفيذي).
- يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة اليرموك عام ١٩٩٤ تخصص علوم مالية ومصرفية.
- شهادة المحاسب القانوني الدولي الامريكي CPA / امريكا .
- عضو مجلس ادارة سابق لشركات مساهمة عامة ( خدمات ، صناعة ، تأمين).
- مدير مالي ومستشار مالي لأكثر من ١٨ سنة لشركات مساهمة عامة .
- محاضر غير متفرغ لدورات CPA و CMA
- ب - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - عضو لجنة التدقيق (غير مستقل/غير تنفيذي).
- يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية .
- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية من جامعة الإسراء .
- حاصل على شهادة الدبلوم في العلوم المالية والمصرفية مصارف إسلامية من معهد الدراسات البنك المركزي.
- حاصل على شهادة الدبلوم في المحاسبة - كلية الزرقاء الأهلية .
- حاصل على شهادة ( CIPA ) محاسب قانوني إسلامي من هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية - البحرين .
- مدير دائرة التطبيقات لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ٢٠١٩/٥/١ ولغاية تاريخه.
- مدير دائرة خدمات المستفيدين لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ٢٠١٣/١١/١ لغاية ٢٠١٩/٤/٣٠
- عمل لدى البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٢ ولغاية تاريخه في عدد من المناصب.
- ج - السيد / محمد غازي محمد الكوز - عضو لجنة التدقيق (مستقل /غير تنفيذي).
- بكالوريوس محاسبة / جامعة اليرموك - ٢٠٠٥.
- حاصل على شهادة CMA الأمريكية .
- عضو في جمعية IMA الأمريكية .



- عضو في جمعية CFA الامريكية .
  - عمل كمدير مالي لعدة شركات في الولايات المتحدة الامريكية لإكثر من ١٤ عاماً .
  - حاصل على عدد من الشهادات والدورات المهنية والعملية في المجال المالي .
- ٩ - اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر.

- لجنة الترشيحات والمكافآت ، مكونة من السادة:
  - أ. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً (مستقل /غير تنفيذي) .
  - ب. السيد / محمد محمود ذياب - عضو (مستقل /غير تنفيذي).
  - ج. السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو (غير مستقل/غير تنفيذي).
- لجنة إدارة المخاطر ، مكونة من السادة:
  - أ. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً (مستقل /غير تنفيذي).
  - ب. السيد / وائل محمد يوسف رابية - عضو (غير مستقل/غير تنفيذي).
  - ج. السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو (غير مستقل/ تنفيذي).
- لجنة الحوكمة ، مكونة من السادة:
  - أ. السيد / محمد محمود ذياب - رئيساً (مستقل /غير تنفيذي).
  - ب. السيد / محمد غازي الكوز - عضو (مستقل /غير تنفيذي).
  - ج. السيد / وائل محمد يوسف رابية - عضو (غير مستقل/غير تنفيذي).



## ١٠ - عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيانات الاعضاء الحاضرين .

أ - لجنة التدقيق ، عقدت أربعة إجتماعات خلال العام ٢٠٢١

إجتماعات لجنة التدقيق خلال العام ٢٠٢١	بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)
إجتماع لجنة التدقيق الاول	١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو اللجنة . ٣ - السيد / محمد غازي الكوز - عضو اللجنة .
إجتماع لجنة التدقيق الثاني	١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو اللجنة . ٣ - السيد / محمد غازي الكوز - عضو اللجنة .
إجتماع لجنة التدقيق الثالث	١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو اللجنة . ٣ - السيد / محمد غازي الكوز - عضو اللجنة .
إجتماع لجنة التدقيق الرابع	١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو اللجنة . ٣ - السيد / محمد غازي الكوز - عضو اللجنة .

ب - لجنة الترشيحات والمكافآت ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠٢١

إجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام ٢٠٢١	بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)
إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الاول	١. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً . ٢. السيد / محمد محمود ذياب - عضو . ٣. السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو .
إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الثاني	١. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً . ٢. السيد / محمد محمود ذياب - عضو . ٣. السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو .



## ج - لجنة إدارة المخاطر ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠٢١

إجتماعات لجنة إدارة المخاطر خلال العام ٢٠٢١	بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)
إجتماع لجنة إدارة المخاطر الاول	١. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً. ٢. السيد / أيمن سليمان الضمور - عضو . ٣. السيد / وائل محمد يوسف رابية- عضو .
إجتماع لجنة إدارة المخاطر الثاني	١. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً. ٢. السيد / أيمن سليمان الضمور - عضو . ٣. السيد / وائل محمد يوسف رابية- عضو .

## د - لجنة الحوكمة ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠٢١

إجتماعات لجنة الحوكمة خلال العام ٢٠٢١	بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)
إجتماع لجنة الحوكمة الاول	١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / وائل محمد يوسف رابية -عضو اللجنة . ٣ - السيد / محمد غازي الكوز - عضو اللجنة .
إجتماع لجنة الحوكمة الثاني	١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / وائل محمد يوسف رابية -عضو اللجنة . ٣ - السيد / محمد غازي الكوز - عضو اللجنة .

## ١١ - عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة.

قامت لجنة التدقيق للشركة بالإجتماع مع السادة شركة طلال أبو غزالة وشركاه الدولية مدقق حسابات الشركة الخارجي مرة واحدة خلال العام ٢٠٢١ في إجتماعها الرابع والمنعقد بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢١ .



## ١٢ - عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين.

يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد (سبعة) اجتماعات لمجلس الادارة خلال العام ٢٠٢١.

بيان الأعضاء الحاضرين (المجلس مكون من خمسة أعضاء)	إجتماعات مجلس الادارة خلال العام ٢٠٢١
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / محمد غازي الكوز-نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو مجلس الإدارة . ٥ - السيد / محمد محمود ذياب-عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الاول
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / محمد غازي الكوز-نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الثاني
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / محمد غازي الكوز-نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو مجلس الإدارة . ٥ - السيد / محمد محمود ذياب-عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الثالث
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / محمد غازي الكوز-نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة. ٤ - السيد / محمد محمود ذياب-عضو مجلس الإدارة.	إجتماع مجلس الإدارة الرابع



١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / محمد غازي الكوز-نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو مجلس الإدارة . ٥ - السيد / محمد محمود ذياب-عضو مجلس الإدارة.	إجتماع مجلس الإدارة الخامس
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة. ٣ - السيد / محمد محمود ذياب-عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة السادس
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / محمد غازي الكوز-نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو مجلس الإدارة . ٥ - السيد / محمد محمود ذياب-عضو مجلس الإدارة.	إجتماع مجلس الإدارة السابع

رئيس مجلس الإدارة

صالح أحمد صالح الدباغ



شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة  
وتقرير مدقق الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١







## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة تالال أبو غزالة وشركاه الدولية  
Talal Abu-Ghazaleh & Co. International



Global Company for Auditing and Accounting

شركة تدقيق ومحاسبة عالمية

### تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين  
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عُتَمَان – المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

#### الرأي

لقد تدقنا القوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، وقائمة الدخل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، وأداءها المالي الموحد وتدققها التدقيق الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة.

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة، بالإضافة إلزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى، وفقاً لهذه المتطلبات.

في اعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

#### فقرة توكيدية

دون التعديل في رأينا نود أن نلفت إنتباهكم إلى إيضاح رقم (١٦) والخاص بالخسائر المتراكمة للشركات التابعة.

#### أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الإهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة 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.

#### الإستثمارات العقارية

حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها من بين أمور أخرى، الحصول على تقييم خبراء عقاريين معتمدين لمساعدتنا في تحديد القيمة السوقية لأسعار تلك الممتلكات الإستثمارية بتاريخ تقرير القوائم المالية الموحدة. أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد وفي حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم إحسب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

#### نطاق التدقيق



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

**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 لا يتضمن المعلومات الأخرى وإنما لا نبيد أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يخص تدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسجمة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال إستنتاجنا، بناء على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، ولا يوجد أية أمور خاصة بهذا الموضوع يتوجب الإبلاغ حولها.

**مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة**

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهريّة سواء كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية والإفصاح، عندما ينطبق ذلك عن أمور تتعلق بالإستمرارية واستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة، ما لم توجد نية لدى الإدارة بصنفيّة الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على إعداد التقارير المالية للشركة.

**مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة**

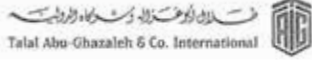
إن أحدنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحريفات الجوهريّة، سواء كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي قمنا به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكتشف دائماً أي خطأ جوهري إن وجد، إن التحريفات يمكن أن تنشأ عن الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي يمكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمين هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق ملائمة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أخطاء جوهريّة ناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، كما أن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، التحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول مدى فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعذّمة من قبل الإدارة.
- الإستنتاج عن مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم يقين جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة الشركة على الإستمرارية كمشاة مستمرة. فإذا إستنتجنا عدم وجود يقين جوهري، فنحن مطالبون أن نلقت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمشاة مستمرة.
- تقديم العرض للعام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعلومات والأحداث بشكل يحقّ العرض العادل.
- 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 مسؤولين بالملف عن تقرير التدقيق.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م



لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحكومة فيما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظم الرقابة الداخلية نحددتها خلال تدقيقنا.

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحكومة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على إستقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحكومة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق اللوائح المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الأساسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقريرنا 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 متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة بصورة أصولية، تتفق من النواحي الجوهرية مع القوائم المالية الموحدة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية



محمد الأزرق

(إجازة رقم ١٠٠٠)

عمّان في ٩ شباط ٢٠٢٢



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات
٧٧٥	١١٧		حسابات جارية لدى البنوك
١,١٢٥	-	٣	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,٥٨٣	٥٠,٥٩٢	٤	نعم وأرصدة مدينة أخرى
١١٨,٢٦٨	١١٨,٢٦٨		موجودات ضريبية مؤجلة
٣,٢٧٨,٢٩٦	٣,٢٧٨,٢٩٦	٥	أراضي معدة للبيع
٣,٥٨١,١٢٢	٣,٥٨١,١٢٢	٦	أراضي إستثمارية
٢,٦١٥,٩٥٠	٣,٣٧١,٦٦٦	٧	مشروع قيد التنفيذ
٣٠,٤٠٧	٢٠,٠٨٦	٨	ممتلكات ومعدات
٩,٦٣٧,٥٢٦	١٠,٤٢٠,١٤٧		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٧٨٩,٦١٧	١,٣٤٨,٢٠٤	٩	أرصدة دائنة أخرى
٩٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١٠	التزام مقابل عقد تأجير تمويلي
١,٧٣٩,٦١٧	٢,٨٤٨,٢٠٤		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمدفوع
١٦٢,٠٤٠	١٦٢,٠٤٠	١١	إحتياطي إجباري
(١,٧٦٤,١٣١)	(٢,٠٩٠,٠٩٧)		خسائر متراكمة
٧,٨٩٧,٩٠٩	٧,٥٧١,٩٤٣		صافي حقوق الملكية
٩,٦٣٧,٥٢٦	١٠,٤٢٠,١٤٧		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان – المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
١٤,٤١٧	٥١,٧٦٦	١٢	إيرادات أخرى
(٢٥٥,٩٨٨)	(٢٤٨,٩٦٦)	١٣	مصاريف إدارية
(٩٣١,٠٥٨)	-		خسارة تدني في قيمة أراضي معدة للبيع
٨٠٠	-	٣	ربح التغير في القيمة العادلة لموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧٥,١٢٧)	(١٢٨,٧٦٦)		تكاليف تمويل
(١,٢٤٦,٩٥٦)	(٣٢٥,٩٦٦)		الخسارة قبل الضريبة
(١٣٠)	-	٩	ضريبة دخل عن سنوات سابقة
(١,٢٤٧,٠٨٦)	(٣٢٥,٩٦٦)		الخسارة
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
(١٣١) دينار أردني	(٠٣٤) دينار أردني	١٤	حصة السهم الأساسية من الخسارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



## ميثاق الإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق الإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

الإجمالي	خسائر متراكمة	إحتياطي إجباري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٢٠
٩,١٤٤,٩٩٥	(٥١٧,٠٤٥)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	الخسارة
(١,٢٤٧,٠٨٦)	(١,٢٤٧,٠٨٦)	-	-	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٧,٨٩٧,٩٠٩	(١,٧٦٤,١٣١)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	الخسارة
(٣٢٥,٩٦٦)	(٣٢٥,٩٦٦)	-	-	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
٧,٥٧١,٩٤٣	(٢,٠٩٠,٠٩٧)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١,٢٤٦,٩٥٦)	(٣٢٥,٩٦٦)	الخسارة قبل الضريبة
		تعديلات لـ:
٩٣١,٠٥٨	-	خسارة تدني في قيمة أراضي معدة للبيع
-	(٣١,٤٥١)	رد مخصص ضريبة دخل إنتفت الحاجة إليه
(٢,٠٥٧)	-	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة إنتفت الحاجة إليه
(٨٠٠)	-	ربح التغير في القيمة العادلة لموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠,٧٩٥	١٠,٣٢١	إستهلاكات
٧٥,١٢٧	١٢٨,٧٦٦	تكاليف تمويل
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١٨,٢٣٦	(٣٩,٠٠٩)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٢٣٥,٨٤٩	٥٤٢,٧٢٧	أرصدة دائنة أخرى
٢١,٢٥٢	٢٨٥,٣٨٨	
(١٣٠)	(٨١,٤٥٥)	ضريبة دخل مدفوعة عن سنوات سابقة
٢١,١٢٢	٢٠٣,٩٣٣	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(٣٧٨,٣٧٥)	(٧٥٥,٧١٦)	مشروع قيد التنفيذ
١,٦٢٥	١,١٢٥	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٧٦,٧٥٠)	(٧٥٤,٥٩١)	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٣٥٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
٣٥٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
(٥,٦٢٨)	(٦٥٨)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٦,٤٠٣	٧٧٥	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٧٧٥	١١٧	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

## ١. الوضع القانوني والنشاط

– فيما يلي بيان الوضع القانوني والنشاط للشركة الأم والشركات التابعة:

اسم الشركة	نسبة ملكية الشركة الأم	الصفة القانونية	تاريخ التسجيل لدى وزارة الصناعة والتجارة	رقم السجل	غيات الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٣٨٤	تلك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة
شركة إنتاج للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٥	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها ويديها بدون فوائد ربوية
شركة ميثاق للرابعة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢٦ آب ٢٠٠٩	١٩٥٢٠	تلك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٦٣	تلك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة
شركة القيطرة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٢٢٣٩	تلك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة

– تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (١) المنعقدة بتاريخ ٨ شباط ٢٠٢٢، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

## ٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

## ١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

## – الإطار العام لإعداد القوائم المالية

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

## – أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية إستناداً إلى طريقة التكلفة التاريخية بإستثناء بعض البنود التي تم قياسها بإستخدام طرق أخرى غير طريقة التكلفة التاريخية.

## – العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للمنشأة.

## ٢-٢ إستخدام التقديرات

– عند إعداد القوائم المالية تقوم الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.  
– تتم مراجعة التقديرات والإفتراضات على نحو مستمر. يتم الإعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات اللاحقة التي تتأثر بذلك التغيير.  
– إن الأمتلة حول إستخدام التقديرات هي الخسائر الإلتزامية المتوقعة، الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات القابلة للإستهلاك، المخصصات، وأية قضايا مقامة ضد المنشأة.





## ميثاق الإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

### ٣-٢ معايير وتفسيرات أصدرت وأصبحت سارية المفعول

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) كوفيد-١٩ - المتعلق بامتيازات الإيجار.	نتيجة لوباء كوفيد-١٩، تم منح امتيازات إيجار للمستأجرين. ومثل هذه الامتيازات قد تتخذ عدة أشكال، بما في ذلك دفعات الإيجار عن أيام غير العمل وتأجيل دفعات الإيجار. وفي أيار ٢٠٢٠، قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بالتعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) بحيث يتيح للمستأجرين خيار معاملة امتيازات الإيجار المؤهلة بنفس الطريقة التي يعاملون بها إذا لم تكن تعديلات إيجار. وفي حالات كثيرة، سيؤدي ذلك إلى احتساب الامتيازات كمدفوعات إيجار متغيرة في الفترة التي تمنح فيها. التعديلات الرئيسية: - السماح للمستأجر بتطبيق الوسيلة العملية فيما يتعلق بامتيازات الإيجار ذات الصلة بكوفيد-١٩ لتأجيل الامتيازات التي يؤثر أي تخفيض في مدفوعات الإيجار فيها فقط على المدفوعات المستحقة أصلاً في أو قبل ٣٠ حزيران ٢٠٢٢ (بدلاً من المدفوعات المستحقة أصلاً في أو قبل ٣٠ حزيران ٢٠٢١)؛ - مطالبة المستأجر بتطبيق التعديل بآثر رجعي، مع الاعتراف بالآثر التراكمي لتطبيق التعديل مبدئياً كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، إذا كان ذلك ممكن) في بداية فترة التقرير السنوي الذي يطبق فيه المستأجر التعديل أولاً.	١ حزيران ٢٠٢٠ ١ نيسان ٢٠٢١
تعديلات على المقارنة المعيارية لسعر الفائدة - المرحلة الثانية على كل من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أرقام (٤)، (٧)، (٩) و(١٦)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) لمعالجة المسائل التي تنشأ أثناء إصلاح المقارنة المعيارية لسعر الفائدة، بما في ذلك استبدال معيار معياري بمعيار بديل. وتوفر تعديلات على المرحلة الثانية الإعفاءات التالية: • عند تغيير أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية للأصول والخصوم المالية (بما في ذلك التزامات الإيجار)، فإن الإعفاءات لها أثر أن التغييرات التي هي ضرورية كنتيجة مباشرة لنسبة الفائدة المعروض بين البنوك والتي تعتبر مكافئاً اقتصادياً، والتي لن ينتج عنها أي ربح أو خسارة في قائمة الدخل. • ستسمح إعفاءات محاسبة التحوط في معظم معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) أو المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) باستمرار معظم علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بإصلاح نسبة الفائدة المعروض بين البنوك ومع ذلك، قد يلزم تسجيل عدم فعالية إضافية.	وفي آب ٢٠٢٠، أدخل مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أرقام (٤)، (٧)، (٩) و(١٦)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) لمعالجة المسائل التي تنشأ أثناء إصلاح المقارنة المعيارية لسعر الفائدة، بما في ذلك استبدال معيار معياري بمعيار بديل. وتوفر تعديلات على المرحلة الثانية الإعفاءات التالية: • عند تغيير أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية للأصول والخصوم المالية (بما في ذلك التزامات الإيجار)، فإن الإعفاءات لها أثر أن التغييرات التي هي ضرورية كنتيجة مباشرة لنسبة الفائدة المعروض بين البنوك والتي تعتبر مكافئاً اقتصادياً، والتي لن ينتج عنها أي ربح أو خسارة في قائمة الدخل. • ستسمح إعفاءات محاسبة التحوط في معظم معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) أو المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) باستمرار معظم علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بإصلاح نسبة الفائدة المعروض بين البنوك ومع ذلك، قد يلزم تسجيل عدم فعالية إضافية.	١ كانون ثاني ٢٠٢١



## ميثاق الإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

## معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١). تبنى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة في الشركات التابعة.	تمديد الإعفاء الاختياري الذي يسمح للشركة التابعة أن تصبح متبنيه للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة بعد الشركة الأم لقياس فروقات الترجمة المترجمة باستخدام المبالغ التي أبلغت عنها الشركة الأم، بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. إختيار مماثل متاح للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢.
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) عقود التأمين.	تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) بشهر أيار ٢٠١٧ ليحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) عقود التأمين. يتطلب نموذج القياس الحالي عند وجود تقديرات أن يتم إعادة قياسها في كل فترة يصدر عنها تقرير. يتم قياس العقود باستخدام الأسس التالية: • التدفقات النقدية المخسومة ذات احتمالية مرجحة • تعديل صريح للمخاطر، و • هامش الخدمة التعاقدية يمثل الربح غير المكتسب من العقد الذي يتم الاعتراف به كإيرادات خلال فترة التغطية. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية (١٧) أن يتم قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء ويوفر منهج قياس وعرض موحد لجميع عقود التأمين. تم تصميم هذه المتطلبات لتحقيق هدف المحاسبة المتسقة القائمة على المبادئ لعقود التأمين.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣ (تأجل من ١ كانون الثاني ٢٠٢١).
تعديلات على المعيار المحاسبي رقم (١٦). المتطلبات والألات والمعدات.	التعديل بخصوص منع الشركة من تخفيض كلفة الممتلكات والألات والمعدات بالمبالغ المستلمة من بيع البند المنتج خلال قيام الشركة بتجهيز الأصل للإستخدام المقصود. بحيث تعترف المنشأة بعائدات بيع تلك البند وتكاليف إنتاج تلك البند في قائمة الدخل.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢.
إشارة إلى الإطار المفاهيمي تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣). دمج الأعمال.	تعديل بسيط على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) والمتعلق بتحديث مراجع الإطار المفاهيمي للتقارير المالية بإضافة استثناء للاعتراف بالالتزامات والالتزامات الطارئة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) - المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة. التعديل أكد على أن الأصول المحتملة يجب أن لا يتم الاعتراف بها بتاريخ الاستحواذ.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢.
العقود المقلدة - تكلفة تنفيذ العقد تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة.	تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل "التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد". يمكن أن تكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة والمواد) أو تخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (من الأمثلة على ذلك تخصيص رسوم الإستهلاك لبند من الممتلكات والألات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).	١ كانون ثاني ٢٠٢٢.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عنان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للسنوات من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٠.	هناك تحسينات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية التالية (٩)، (١٦) و (١)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٤١).	١ كانون ثاني ٢٠٢٢.
تصنيف المطلوبات كمداولية وغير متداولة وتعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١).	التعديلات على عرض القوائم المالية توضح بأن الالتزامات تم تصنيفها كالتزامات إما متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجود في نهاية فترة التقرير. التعديلات في تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) تؤثر فقط على عرض الالتزامات في بيان المركز المالي - وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو إيراد أو مصروفات أو على المعلومات التي تفصح عنها المنشآت حول تلك البنود.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣ (تأجل من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢).
الإفصاح عن السياسات المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ببيان ممارسة رقم (٢).	يشترط التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) من المنشآت الإفصاح عن السياسات المحاسبية المادية بدلاً من سياساتهم المحاسبية الهامة. مزيد من التعديلات تشرح كيف يمكن للمنشأة تحديد سياسة محاسبية جوهرية. يتم إضافة أمثلة عند احتمالية أن تكون السياسة المحاسبية جوهرية. لدعم التعديل، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) أيضاً بتطوير إرشادات وأمثلة لشرح وإثبات تطبيق "عملية الأهمية النسبية المكونة من أربع خطوات" الموضحة في بيان ممارسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢. وبمجرد تطبيق المنشأة للتعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)، يُسمح أيضاً بتطبيق التعديلات على بيان ممارسات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢). سيتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣.
تعريف التقديرات المحاسبية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨).	التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء. تستبدل التعديلات تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية. بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس". تقوم المنشآت بتطوير تقديرات محاسبية إذا كانت السياسات المحاسبية تتطلب أن يتم قياس بنود في البيانات المالية بطريقة تنطوي على عدم التأكد من القياس. توضح التعديلات أن التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة لا يعد تصحيحاً لخطأ.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣.
الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والخصوم الناشئة عن معاملة واحدة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ضرائب الدخل.	تتطلب التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الاعتراف الأولي، إلى نشوء مبالغ متساوية من الفروق المؤجلة الخاضعة للضريبة والخصم. ستطبق عادةً على المعاملات مثل عقود إيجار المستأجرين والتزامات إنهاء الخدمة وستتطلب الشركات المتأثرة الاعتراف بموجودات ومطلوبات ضريبية مؤجلة إضافية. وهذا يعني أن الإعفاء من الاعتراف الأولي لا ينطبق على المعاملات التي تنشأ فيها مبالغ متساوية من الفروق المؤجلة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة عند الاعتراف الأولي.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣.



شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عُتْمَان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

#### ٤-٢ ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

##### - أسس توحيد القوائم المالية

- تضم القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للمنشأة الأم (شركة ميثاق للإستثمارات العقارية) والشركات التابعة التالية التي تسيطر عليها:

نسبة الملكية	اسم الشركة
%	
١٠٠	شركة إستاج للإستثمارات العقارية
١٠٠	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
١٠٠	شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية
١٠٠	شركة التقيطرة لتطوير العقارات

- يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمستثمر التعرض لـ أو الحق في العوائد المتغيرة والنتيجة عن العلاقة مع الجهة المستثمر بها، ولديه القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال سلطته على الجهة المستثمر بها، باستثناء بعض الظروف الإستثنائية عندما يمكن إثبات أن هذه الملكية لا تمثل سيطرة.

- يتم إسبعاد الأرصدة والمعاملات والدخل والمصاريف الداخلية بين المجموعة (المنشأة الأم والمنشآت التابعة) بالكامل.

- تمثل الحقوق غير المسيطرة حقوق ملكية في منشأة تابعة غير منسوبة بشكل مباشر أو غير مباشر إلى المنشأة الأم.

- عندما تفقد المنشأة الأم السيطرة على منشأة تابعة، فإنها تقوم بإلغاء الاعتراف بموجودات ومطلوبات المنشأة التابعة والحقوق غير المسيطرة ذات الصلة وغيرها من حقوق الملكية، يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الدخل الشامل. يتم قياس الحصة المتبقية بعد فقدان السيطرة بالقيمة العادلة.

##### - الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجوداً مالياً لمنشأة وإلتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

##### - الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:

- أ. نقد، أو
- ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
- ج. حق تعاقدى لإستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة، أو
- د. عقد من الممكن أو سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.

- يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى إبتلاك الموجود المالي. أما في حالة الموجودات المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في قائمة الدخل.

- تصنف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات وهي على النحو التالي:

- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

- يتم قياس الموجود المالي بالتكلفة المطفأة إذا تحققت الشرطتان التاليان:

- تم الاحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
- ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

- يتم قياس الموجود المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تحقق الشرطان التاليان:
  - تم الاحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
  - ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- يتم قياس جميع الموجودات المالية الأخرى (باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- عند الاعتراف المبدئي بالإستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ به للمتاجرة وقررت المنشأة منذ الإقتناء معالجة فروقات تقييم القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وإن إختارت المنشأة هذه المعالجة لا تستطيع الرجوع عنها.

### القياس اللاحق للموجودات المالية

لاحقاً يتم قياس الموجودات المالية كما يلي:

الموجودات المالية	القياس اللاحق
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. صافي الأرباح أو الخسائر متضمناً ذلك أي فوائد دائنة أو توزيعات أرباح، فيتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة.
أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بكافة التغيرات التي تطرأ على هذه الموجودات في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة، باستثناء توزيعات الأرباح فيتم الاعتراف بها ضمن الربح والخسارة.
أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بفروقات التقييم في الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بالفوائد (بطريقة الفائدة الفعلية)، فروقات الترجمة، خسائر التذني وأرباح وخسائر بيع تلك الموجودات، أرباح وخسائر إعادة التصنيف ضمن الربح أو الخسارة. عند الاستبعاد، فيتم تصنيف الأرباح والخسائر المتركمة في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة.

### إستبعاد الموجودات المالية

- يتم إستبعاد الموجود المالي (أو جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية متشابهة) عند:
  - إنتهاء الحق في إستلام التدفقات النقدية من الموجود المالي؛ أو
  - قيام المنشأة بتحويل الحقوق التعاقدية لإستلام التدفقات النقدية من الموجود المالي أو إتزامها بتسديد التدفقات النقدية المستلمة من الموجود المالي بالكامل إلى طرف ثالث.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عنان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للجنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

#### المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
  - الالتزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة، أو
  - عقد من الممكن أو سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الاعتراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.
- بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المنشأة بقياس جميع المطلوبات المالية حسب التكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بالقيمة العادلة وبعض المطلوبات المالية الأخرى المحددة والتي لا تقاس حسب التكلفة المطفأة.
- يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

#### الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات هي إلتزامات للدفع مقابل البضائع أو الخدمات التي تم إستلامها أو التزود بها سواء تم تقديم فواتير بها أو تم الإتفاق رسمياً بشأنها مع المورد أم لا.

#### مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والإلتزامات المالية مع إظهار صافي القيمة في قائمة المركز المالي فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي واجب النفاذ لمقاصة المبالغ المعترف بها ووجود نية للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وتسوية الإلتزامات في نفس الوقت.

#### النقد والنقد المعادل

هو النقد في الصندوق والحسابات الجارية والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ذات فترات إستحقاق ثلاثة أشهر أو أقل، والتي لا تكون معرضة لمخاطر هامة للتغير في القيمة.

#### الذمم التجارية المدينة

- الذمم التجارية المدينة هي الموجودات المالية غير المشتقة ذات الدفعات الثابتة أو المحددة والتي لم يتم تسعيرها في سوق نشط.
- تظهر الذمم التجارية المدينة بقيمة الفواتير مطروحاً منها مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة والذي يمثل تدني القيمة القابلة لتحويل الذمم.

#### تدني قيمة الموجودات المالية

- في كل تاريخ تقرير مالي، تقوم المنشأة بتقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قد تدنت إئتمانياً. يعتبر الأصل المالي قد تدني إئتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المتوقعة للموجودات المالية.
- تعترف المنشأة بمخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعه لـ:
- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.
- الإستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- موجودات العقود.
- تقيس المنشأة مخصص الخسارة بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
- يتم قياس مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة وموجودات العقود دائماً بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
- عند تحديد فيما إذا كان خطر الإئتمان لأصل مالي قد زاد بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسارة الإئتمانية المتوقعة، فإن المنشأة تأخذ بعين الإعتبار المعلومات المعززة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة زائدة أو جهد مفرط بناءً على خبرة المنشأة التاريخية والمعلومات الإستشرافية.





## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عُتْمَان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

- تعتبر المنشأة الأصل المالي متعثر عندما:
  - من غير المرجح أن يسدد العميل التزاماته الإئتمانية إلى المنشأة بالكامل، دون رجوع المنشأة إلى إتخاذ إجراءات مثل تحصيل أوراق مالية (إن وجدت)؛ أو
  - يتجاوز استحقال الأصل المالي أكثر من ٣٦٠ يوم.
- يتم طرح مخصص الخسارة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة من القيمة الإجمالية المسجلة لهذه الموجودات.
- يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول بإسترداد التدفقات النقدية التعاقدية. وتقوم المنشأة بشطب المبلغ الإجمالي للأصل المالي في حال تصفية المنشأة أو إعلان الإفلاس أو إصدار حكم محكمة برفض دعوى المطالبة بالأصل المالي.

### أراضي معدة للبيع

- يتم الإعراف بالأراضي المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.
- تشمل تكلفة الأراضي المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الأراضي من قبل المنشأة.
- تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدّر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

### الممتلكات الإستثمارية

- الممتلكات الإستثمارية هي ممتلكات (أراضي أو مباني-أو جزء من مبنى-أو كليهما):
  - محتفظ بها من المنشأة لاكتساب إيرادات إيجارية، أو
  - إرتفاع قيمتها الرأسمالية،
  - أو كلاهما، وليس لإستخدامها في الإنتاج أو لتزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، أو للبيع من خلال عمليات التشغيل الإعتيادية.
- تقاس الممتلكات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الإعراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، ولا يتم إستهلاك الأراضي.
- يتم الإعراف بإستهلاك المباني في كل فترة كمصروف. ويحتسب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع أن تستهلك به المنشأة المنافع الإقتصادية المستقبلية المتوقعة من المباني خلال الأعمار الإنتاجية للمباني المقدرة بخمس وعشرون سنة.
- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتمساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات الإستثمارية فإنه يتم الإعراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

### الممتلكات والمعدات

- يتم الإعراف مبدئياً بالممتلكات والمعدات بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل الممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها لتعمل بالطريقة التي تريبتها الإدارة.
- بعد الإعراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، أما الأراضي فلا تستهلك.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

- يتم الاعتراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم إحساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الإقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها بإستخدام النسب السنوية التالية:

نسبة الإستهلاك	الفترة
%	
١٥	وسائط نقل
٢٥	أجهزة وبرامج كمبيوتر
١٥-١٠	أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات
١٠	أثاث
١٥	ديكور
٢٠	مجسمات

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغيير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.  
- يتم إجراء إختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.  
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسائر الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.  
- يتم تحميل المبالغ التي تدفع لإنشاء الممتلكات أو المعدات بداية إلى حساب مشاريع قيد التنفيذ. وعندما يصبح المشروع جاهزاً للإستخدام يتم نقله إلى البند الخاص به من ضمن الممتلكات والمعدات.

#### - تدني قيمة الموجودات الغير مالية

- في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات غير المالية (الممتلكات والآلات والمعدات والممتلكات الإستثمارية) في قائمة المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.  
- في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للإسترداد. وتمثل القيمة القابلة للإسترداد قيمة الموجود العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة المنفعة في الموجود أيهما أكبر. القيمة العادلة للموجود هي القيمة التي من الممكن تبادل الموجود عندها ما بين أطراف على علم وراغبة بالتفاوض على أساس تجاري. وقيمة المنفعة في الموجود هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تولدها من الموجود.  
- لأغراض تقييم الإنخفاض في القيمة، يتم تجميع الأصول في أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية بشكل مستقل (الوحدات المولدة للتدفق). وتتم مراجعة إنخفاض القيمة السابق للأصول غير المالية (فيما عدا الشهرة) للنظر في إمكانية عكسها المحتمل في تاريخ القوائم المالية.  
- يتم الاعتراف بخسارة التدني مباشرة من ضمن الخسائر.  
- عند عكس خسارة تدني القيمة في فترة لاحقة، يتم زيادة القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بالقيمة المعدلة التقديرية للقيمة القابلة للإسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الاعتراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

#### - المخصصات

- المخصصات هي الإلتزامات الحالية (قانونية أو إستنتاجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الإلتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة ولازمة من التفتتات لتسوية الإلتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.  
- تراجع المخصصات وتعذل في تاريخ كل قائمة مركز مالي. إذا إندعت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.





## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عُتْمَان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

- إذا كانت المنشأة تتوقع أن يتم التعويض عن جزء أو كامل أي مخصص، فيتم الاعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات إذا كانت التعويضات فعلياً مؤكدة ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.
- يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في قائمة الدخل بالصافي بعد طرح أي تعويضات.
- إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس المخاطر المحددة للإلتزام. وعند استخدام الخصم يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص بمرور الوقت على أنها تكلفة مالية.

### الاعتراف بالإيرادات

- تعترف المنشأة بالإيراد من بيع السلع أو تقديم الخدمة عند نقل السيطرة إلى المشتري.
- تقاس الإيرادات على أساس المقابل المحدد في أي عقد مبرم مع العميل والمتوقع إستلامه وتستبعد المبالغ المحصلة لصالح أطراف أخرى.

### توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

- يتم الاعتراف بإيرادات توزيع أرباح الإستثمارات بعد أن يعلن حق المساهمين في إستلام دفعات.

### عقود الإيجار

- تقوم المنشأة في بداية عقد الإيجار بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن إتفاقية تأجير. وإذا كان العقد كلياً أو جزئياً ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد من طرف لأخر لمدة زمنية محددة مقابل عوض أو بدل محدد، فتعترف المنشأة بحق استخدام موجودات و الإلتزامات بالإيجار بإستثناء (عقود الإيجار قصيرة الأجل والتي تبلغ مدتها سنة واحدة فأقل وعقود الإيجار للأصول المستأجرة ذات القيمة المنخفضة) والتي تعترف المنشأة بمدفوعات الإيجار كمصروف تشغيل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، ما لم يكن أساس منتظم آخر يعرض بشكل أكبر الفترة الزمنية التي يتم فيها إستهلاك الفوائد الاقتصادية من الموجودات المستأجرة.

### تكاليف الإقتراض

- تكاليف الإقتراض هي الفائدة والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة عند إقتراض الأموال.
- يتم اعتبار تكاليف الإقتراض كمصروفات في الفترة التي تم تكبدها.

### ضريبة الدخل

- تحتسب ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.
- تنشأ بعض الفروقات المؤقتة عندما يدخل المصروف أو الدخل في إحتساب الربح المحاسبي في فترة ولكن يدخل في إحتساب الربح الضريبي في فترة مختلفة، وبالتالي يتم الاعتراف بالإلتزام (موجود) ضريبي مؤجل وهو الذي يتوقع دفعه (إسترداده) في الفترات المالية المستقبلية نتيجة الفروقات بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في قائمة المركز المالي التي يتم إحتساب الضريبة على أساسها.

### حصة السهم الأساسية من الأرباح والخسائر

- تحتسب حصة السهم الأساسية من الأرباح عن طريق تقسيم الربح أو الخسارة المخصصة، على المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة خلال السنة.

### الإلتزامات الطارئة

- الإلتزامات الطارئة هي إلتزامات محتملة تعتمد على إحتتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي إلتزامات حالية بدون إحتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.
- لا يتم الاعتراف بالإلتزامات الطارئة في القوائم المالية.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عُشَن - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٣. موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
١,٩٥٠	١,١٢٥	بيع خلال السنة
(١,٦٢٥)	(١,١٢٥)	التغير في القيمة العادلة
٨٠٠	-	رصيد نهاية السنة
١,١٢٥	-	

٤. ذمم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	أوراق قبض
١٢٣,٤٨٧	١٢٣,٤٨٧	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض (*)
(١٢٣,٤٨٦)	(١٢٣,٤٨٦)	صافي أوراق القبض
١	١	شيكات برسم التحصيل
-	٣٦,٤٥٦	أخرى
٩٧٩	٩,٢٣٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤,٣٩٨	٢,٥٠٩	دفعات مقدمة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٥,٦٨٥	١,٨٧٦	تأمينات مستردة
٥٢٠	٥٢٠	المجموع
١١,٥٨٣	٥٠,٥٩٢	

(\*) فيما يلي بيان الحركة التي تمت على بند مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
١٢٥,٥٤٣	١٢٣,٤٨٦	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة إنتفت الحاجة إليه
(٢٠,٥٧)	-	رصيد نهاية السنة
١٢٣,٤٨٦	١٢٣,٤٨٦	

٥. أراضي معدة للبيع

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٦ كانون الثاني ٢٠٢٢ ما قيمته ٣,٣١٧,٦٢٩ دينار أردني بارتفاع بقيمة ٣٩,٣٣٣ دينار أردني.

٦. أراضي إستثمارية

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الإستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٦ و١٧ كانون الثاني ٢٠٢٢ ما قيمته ٤,٠١٩,٤٩٤ دينار أردني بارتفاع بقيمة ٤٣٨,٣٧٢ دينار أردني.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

### ٧. مشروع قيد التنفيذ

- بتاريخ ٢٥ تشرين الثاني ٢٠١٨ تم إبرام إتفاقية شراكة وإستثمار مع المهندس محمود إسماعيل علي السعودي و/أو إسماعيل محمود إسماعيل السعودي و/أو زيد محمود إسماعيل السعودي ويشار لهم فيما بعد بـ (السعودي)، والتي تنص على دخول السعودي في علاقة إستثمار مع شركة إستاج للإستثمارات العقارية لغايات إقامة مجمع تجاري على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمان والبالغ مساحتها ٢,٤١٨ متر مربع، وقد تم الإتفاق على ما يلي:
- تقييم قطعة الأرض بمبلغ ٣,٨٠٠,٠٠٠ دينار أردني وطرح الذمة الدائنة لصالح الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي البالغة ٥٠٠,٠٠٠ دينار من قيمة الأرض فتكون صافي قيمة حصة شركة إستاج في المشروع مبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني.
- أن يقوم السعودي بتنفيذ المشروع على نفقته الخاصة وفق المخططات الصادرة والموافق عليها من قبل الجهات المختصة ويسعر ٣٩٠ دينار للمتر المربع الواحد على أن يتم تقييم الأعمال المنفذة من قبل مكتب إشراف موافق عليه من قبل الطرفين إلى حين تنفيذ ما قيمته ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبعد ذلك يصار إلى تمويل أعمال المشروع بالتساوي وبالتالي يمتلك كل فريق ما نسبته ٥٠% من قطعة الأرض حيث أن الكلفة التقريبية للمشروع مبلغ ٦,١٢٢,٥٠٠ دينار أردني.
- تقوم شركة إستاج بالموافقة على إدخال السعودي في عقد التأجير التمويلي كمستأجر ثاني ويتم تنظيم ملحق لعقد التأجير التمويلي الرئيسي لدى الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بعد الحصول على الموافقة المبدئية على ذلك من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.
- تلتزم شركة إستاج بتسديد أية تحقيقات و/أو رسوم و/أو ضرائب مترتبة على قطعة الأرض وتبرء ذمتها من قبل الجهات المختصة.
- تلتزم شركة إستاج بتفويض الفريق الثاني و/أو أي من مستخدميه و/أو كادره لغايات تمكينه من متابعة إجراءات البناء وإستصدار الرخص والمخططات وجميع الوثائق المطلوبة بموجب وكالة خاصة يتم تنظيمها لدى الجهات المختصة وبالتعاون مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.
- يلتزم السعودي بتنفيذ كافة أعمال المشروع ابتداءً من رسوم التراخيص وبدلات وضع المخططات الهندسية للمشروع وأعمال الحفر وتنفيذ أعمال المشروع بشكل كامل والإشراف على تنفيذه إلى حين إنهاء كامل أعمال المشروع وفقاً للمخططات الهندسية والحصول على إذن الأشغال للمبنى.
- يلتزم السعودي بتنفيذ أعمال المشروع خلال مدة ٢٤ شهر من تاريخ إستصدار رخصة البناء من الجهات المختصة.
- يلتزم السعودي بتسليم مكتب الإشراف على المشروع بالإتفاق مع شركة إستاج خطياً.
- يلتزم السعودي بضمان وكفالة أعمال البناء والمواد المستعملة فيه وأن تكون مطابقة للمواصفات لدى وزارة الأشغال العامة ونقابة المهندسين الأردنيين.
- كافة إتفاقيات البناء والتوريد وغيرها من الإتفاقيات والالتزامات المتعلقة بالمشروع يتم إبرامها مع السعودي مباشرة ولا يحق لأي جهة أو شخص مطالبة شركة إستاج بأي مبالغ أو حقوق ناتجة عن هذه الإتفاقية أو الأعمال أياً كان مصدرها أو سببها.
- من المعلوم لدى (السعودي) أن من حق شركة إستاج إختيار ما مساحته ٣٠٠ متر مربع لإستعمالها كمقر لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية في أي طابق من الطوابق عدا الطابق الأرضي ويسعر التكلفة وبواقع ٣٩٠ دينار للمتر مضافاً إليه حصته من ثمن قطعة الأرض.
- علماً بأنه وحسب رأي إدارة الشركة فإن التاريخ المتوقع للإنتهاء من تنفيذ المشروع هو نهاية شهر آذار من عام ٢٠٢٢.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عقار - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

- يتألف بند مشروع قيد التنفيذ مما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار أردني	دينار أردني
٢,٢٠٣,١٢٦	٢,٢٠٣,١٢٦
٣٧٦,٦٢٥	١,١٢٦,٣٤١
٣٦,١٩٩	٣٦,١٩٩
٢,٦١٥,٩٥٠	٣,٣٦١,٦٦٦

أرض (\*)

أعمال إنشائية

مصاريف حكومية

المجموع

(\*) إن الأرض الواردة أعلاه من أراضي المفوف الغربي مشتراه بموجب عقد تأجير تمويلي من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والتي كانت مملوكة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية ومسجلة باسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي لضمان الحصول على تمويل لاحقاً.



# ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عنوان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٨. ممتلكات ومعدات

المجموع	مجمعات	تدوير	أجهزة		أجهزة مكتبية		وسائط نقل	٢٠٢١
			وبرامج كمبيوتر	أثاث	وكهربائية ومعدات	ديتيل أرثني	ديتيل أرثني	الكلفة
ديتيل أرثني	ديتيل أرثني	ديتيل أرثني	ديتيل أرثني	ديتيل أرثني	ديتيل أرثني	ديتيل أرثني	ديتيل أرثني	
١٥٢,٣٣٥	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٧,١٧٦	١٠,٣٢٩	١١,٢٥٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	الرصيد في بداية السنة
١٥٢,٣٣٥	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٧,١٧٦	١٠,٣٢٩	١١,٢٥٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	الرصيد في نهاية السنة
١٢١,٩٢٨	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	١٧,١١٧	٩,٩٤٥	١٠,٨٧٨	٥٢,٨١٥	٥٢,٨١٥	الإستهلاك المزداد
١٠,٣٢١	-	-	٢٥	-	٩٠	١٠,٣٠٦	١٠,٣٠٦	الرصيد في بداية السنة
١٣٢,٦٤٩	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	١٧,١٤٢	٩,٩٤٥	١٠,٩٦٨	٦٣,٠٢١	٦٣,٠٢١	الرصيد في نهاية السنة
٢٠,٠٨٦	١	٤	٣٤	٩٤	٢٨٨	١٩,٦٦٥	١٩,٦٦٥	إستهلاكات
١٥٢,٣٣٥	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٧,١٧٦	١٠,٣٢٩	١١,٢٥٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	الرصيد في بداية السنة
١٥٢,٣٣٥	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٧,١٧٦	١٠,٣٢٩	١١,٢٥٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	الرصيد في نهاية السنة
١١١,١٣٣	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	١٧,١٨٩	٩,٩٤٥	١٠,٧٤٥	٤٢,٥٨١	٤٢,٥٨١	إستهلاكات
١٠,٧٩٥	-	-	٤٢٨	-	١٣٢	١٠,٣٢٤	١٠,٣٢٤	الرصيد في بداية السنة
١٢١,٩٢٨	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	١٧,١١٧	٩,٩٤٥	١٠,٨٧٨	٥٢,٨١٥	٥٢,٨١٥	الرصيد في نهاية السنة
٣٠,٤٠٧	١	٤	٥٩	٩٤	٣٧٨	٢٩,٨٧١	٢٩,٨٧١	الصافي

٢٠٢٠

الكلفة

الرصيد في بداية السنة

الرصيد في نهاية السنة

الإستهلاك المزداد

الرصيد في بداية السنة

إستهلاكات

الرصيد في نهاية السنة



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عُمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

## ٩. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٢٦,٦٢٥	٣٨٩,٢٤٠	ذمة مقابل
١٩٢,٣٨٩	٣٢١,١٥٥	فوائد مستحقة الدفع
١٩١,٦٥٨	١٩١,٤٤٩	أمانات مساهمين
٤,٥٦٩	١٦٠,٣٨٨	إيراد مقبوض مقدماً
٨,١٢٧	١٣٣,١٩٤	ذمم موظفين
٥,٦٣١	٧٤,٢٠٠	شيكات مؤجلة الدفع
٣٣,٨٧١	٤٦,٧٦٣	أخرى
٤,٩١٩	١٥,٦٠٠	أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
١,٢٧٣	١٠,١٣٥	أمانات دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٧,٦٤٩	٦,٠٨٠	مصاريف مستحقة
١١٢,٩٠٦	-	مخصص ضريبة الدخل (*)
٧٨٩,٦١٧	١,٣٤٨,٢٠٤	المجموع

(\*) فيما يلي بيان الحركة التي تمت على بند مخصص ضريبة الدخل خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	
٩٩,٦٣٨	١١٢,٩٠٦	رصيد بداية السنة
-	(٣١,٤٥١)	رد مخصص إنتفت الحاجة له
(١٣٠)	(٨١,٤٥٥)	المدفوع خلال السنة عن سنوات سابقة
١٣,٢٦٨	-	غرامات
١٣٠	-	المكزن خلال السنة عن سنوات سابقة
١١٢,٩٠٦	-	رصيد نهاية السنة

(\*\*) يتمثل بند ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل الشامل مما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	
١٣٠	-	ضريبة دخل عن سنوات سابقة
١٣٠	-	المجموع



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عشاق - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(\*\*\*): لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي للشركة الأم وبعض الشركات التابعة، وفيما يلي تفاصيل الوضع الضريبي لها:

الأعوام التي لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي لها	اسم الشركة
٢٠٢٠، ٢٠١٩، ٢٠١٨	شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
٢٠١٩	شركة التهيئة لتطوير العقارات
٢٠٢٠، ٢٠١٩	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
٢٠٢٠، ٢٠١٩	شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية

— وبإري الإدارة والمستشار الضريبي للشركة فإن الموجودات الضريبية المؤجلة سيتم إستردادها في السنوات اللاحقة وأن المخصص كافٍ، علماً بأنه تم تقديم الإقرارات الضريبية لغاية تاريخه.

### ١٠. إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي

يمثل هذا البند قيمة المبلغ المستغل من التمويل الممنوح للشركة من قبل الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والبالغ ٣,١٠٩,٥٠٠ دينار أردني والذي يسدد دفعة واحدة بتاريخ ١٠ أيلول ٢٠٢٢.

### ١١. الإحتياطي الإيجابي

#### للشركة الأم (مساهمة عامة محدودة)

— يتم تكوين الإحتياطي الإيجابي وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني بإستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقطاع متى بلغ الإحتياطي ربع رأسمال الشركة المصرح به. إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الإستمرار في إقطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

— للهيئة العامة وبعد إستنفاد الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في إجتماع غير عادي إطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الإحتياطي الإيجابي، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

#### للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

— يتم تكوين الإحتياطي الإيجابي وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني بإستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقطاع متى بلغ الإحتياطي رأسمال الشركة. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

— للهيئة العامة وبعد إستنفاد الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في إجتماع غير عادي إطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الإحتياطي الإيجابي، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

### ١٢. إيرادات أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٣١,٤٥١	رد مخصص ضريبية دخل إنتقلت الحاجة إليه
٧,٨٩٦	٢٠,٢٦٥	إيجار قطعة أرض
٣,٩٢٥	٥٠	ربح بيع موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٢,٠٥٧	-	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة إنتقلت الحاجة إليه
٥٣٩	-	فوائد بنكية
١٤,٤١٧	٥١,٧٦٦	المجموع



شركة ميثاق للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

### ١٣. مصاريف إدارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٢,٦٨٩	١٦٦,٨٦٠	رواتب وأجور وملحقاتها
١٥,٨٧٠	١٩,٢٤٦	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٦,٦٠٠	١٥,٢٠٠	أتعاب مهنية
١٠,٧٩٥	١٠,٣٢١	إستهلاكات
١٠,٦٥٠	٩,٦٥٠	إشتراكات
٨,٢٦٢	٨,٢٦٢	إيجارات
٤,٥٦٤	٥,٩٧٠	مياه وكهرباء ومحروقات
٢,٤٦٣	٢,٥٦٩	تأمين صحي
٢,٣٨٢	١,٩٨٦	رسوم ورخص حكومية
٢,١٣٢	١,٧٢٦	إتصالات
١,١٣٢	١,٦٢٤	صيانة
١٣,٢٨٧	١,٣٦٢	غرامات
١,٥٦٤	١,١٦٥	تأمين
٨٠٩	٦٩٤	متفرقة
٦٠٠	٦٥٠	إجتماعات
٣٩٤	٤٤٩	قرطاسية ومطبوعات
٣٤٧	٤١٥	ضيافة
٣٢٦	٢٩٧	نظافة
٨٩٧	٢٧٠	دعاية وإعلان
١٨٨	١٦٨	بدل تنقلات
٣٧	٨٢	بنكية
٢٥٥,٩٨٨	٢٤٨,٩٦٦	المجموع

### ١٤. حصة السهم الأساسية من الخسارة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	
(١,٢٤٧,٠٨٦)	(٣٢٥,٩٦٦)	خسارة السنة
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(-/١٣١) دينار أردني	(-/٠٣٤) دينار أردني	حصة السهم الأساسية من الخسارة





## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

١٥. كتاب المحامي

كما هو وارد في كتاب المحامي، يوجد قضايا مقامة من الشركة على الغير بمبلغ ١٦٢,٠٠٠ دينار أردني ولا تزال تلك القضايا منظورة لدى الجهات المختصة.

١٦. الخسائر المتراكمة لبعض الشركات التابعة

— بلغت الخسائر المتراكمة لشركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ وقدره ١٤,٧١٨ دينار أردني أي ما نسبته ١٤٧% من رأسمال الشركة.

— بلغت الخسائر المتراكمة لشركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ وقدره ١٤,٧٨٤ دينار أردني أي ما نسبته ١٤٨% من رأسمال الشركة.

— بلغت الخسائر المتراكمة لشركة استاج للإستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ وقدره ١٤٣,٥١٧ دينار أردني أي ما نسبته ١,٤٣٥% من رأسمال الشركة.

— بلغت الخسائر المتراكمة لشركة القنيطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ١٠,٢٠٨ دينار أردني أي ما نسبته ١٠٢% من رأسمال الشركة.

— وتشير المادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على أنه [إذا بلغت خسائر الشركة ثلاثة أرباع قيمة رأسمالها، فيجب تصفيتها، إلا إذا قررت الهيئة العامة في اجتماع غير عادي زيادة رأسمالها لمعالجة وضع الخسائر أو إطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق الدولية المعتمدة على أن لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية على نصف رأسمال الشركة في كلتا الحالتين]. وحسب الخطة المستقبلية الموضوعة من قبل إدارة الشركة فإنها بصدد ما يلي:

— شركة ميثاق الثالثة (ذات مسؤولية محدودة) فإنها بصدد إطفائها في جاري الشريك الدائن خلال عام ٢٠٢٢.

— شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) فإنها بصدد إطفائها في جاري الشريك الدائن خلال عام ٢٠٢٢.

— شركة استاج للإستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) فإنها بصدد إطفائها في جاري الشريك الدائن خلال عام ٢٠٢٢.

— شركة القنيطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) فإنها بصدد إطفائها في جاري الشريك الدائن خلال عام ٢٠٢٢.

١٧. إدارة المخاطر

أ. مخاطر رأس المال

يتم مراجعة مكونات رأس المال بشكل منتظم ويتم الأخذ بعين الاعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة فيه، كما يتم التحكم برأس المال لضمان إستمرارية الأعمال وزيادة العوائد من خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون.

ب. مخاطر سعر الصرف

— هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغير في سعر الصرف الأجنبي.

— تنشأ مخاطر سعر الصرف نتيجة لتنفيذ معاملات تجارية بالعملة الأجنبية مما يفرض نوعاً من المخاطر نتيجة لتقلبات أسعار صرف هذه العملات خلال السنة.

— تتم إدارة هذه المخاطر عن طريق إجراءات خاصة بأسعار الصرف الأجنبي.

— إن معظم التعاملات بالعملة الأجنبية تتمثل في المعاملات بالدولار الأمريكي حيث أن سعر صرف الدينار الأردني ثابت بالنسبة للدولار الأمريكي.

ج. مخاطر سعر الفائدة

— هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في سعر الفائدة في السوق.

— تنشأ مخاطر سعر الفائدة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات بأسعار الفائدة السوقية الناتجة عن عمليات الإقراض أو الإيداع في البنوك.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عُمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

- تتم إدارة المخاطر عن طريق المحافظة على الجمع ما بين أرصدة أسعار الفائدة المتقلبة والثابتة خلال السنة المالية بطريقة ملائمة.
- إن المنشأة غير معرضة لمخاطر سعر الفائدة.

## د. مخاطر السعر الأخرى

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق (باستثناء تلك الناتجة عن مخاطر سعر الفائدة أو مخاطر سعر الصرف) سواء تسبب في هذه التغيرات عوامل خاصة بالأداة المالية الفردية أو الجهة التي أصدرتها، أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.
- تنشأ مخاطر السعر الأخرى للأدوات المالية نتيجة الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية. على الرغم من ذلك، لا تعتبر هذه المخاطر ذات أهمية طالما أنه لم يتم المتاجرة الفعلية بهذه الإستثمارات.
- يوضح الجدول التالي حساسية الربح أو الخسارة وحقوق الملكية للتغير في الأسعار المعلنة للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية، مع إشتراط عدم تغير باقي المتغيرات الأخرى:

الآثر على الربح والخسارة	التغير في السعر	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
وحقوق الملكية	%	
دينار أردني	± ٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الآثر على الربح والخسارة	التغير في السعر	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
وحقوق الملكية	%	
دينار أردني	± ٥٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

## هـ. مخاطر الائتمان

- هي المخاطر الناتجة عن الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة المالية من القيام بتنفيذ لالتزاماته.
- تم وضع سياسات إئتمانية توضح كيفية التعامل مع الأطراف القادرة على سداد الديون والحصول على ضمانات ملائمة عند اللزوم كوسيلة لتقليل مخاطر الخسائر المالية الناتجة عن العجز في تسديد الديون.
- يتم مراقبة معدلات الائتمان بانتظام للجهات المدينة وحجم المعاملات مع هذه الجهات خلال السنة.
- يتم تقييم الائتمان بصورة مستمرة من ناحية الأوضاع والظروف الاقتصادية للجهة المدينة.
- تمثل القيم التي تظهر بها الموجودات المالية في القوائم المالية الحد الأقصى من نسب التعرض لمخاطر الائتمان، بدون الأخذ بعين الاعتبار قيمة أي ضمانات تم الحصول عليها.

## و. مخاطر السيولة

- هي مخاطر عدم القدرة على سداد الالتزامات المالية التي تمت تسويتها من خلال تسليم نقد أو موجود مالي آخر.
- تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق الرقابة على التدفقات النقدية ومقارنتها مع تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عنان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

– يوضح الجدول التالي تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في ٣١ كانون أول:

أقل من سنة		الوصف
٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار أردني	دينار أردني	الموجودات المالية:
٧٧٥	١١٧	حسابات جارية لدى البنوك
		موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح
١,١٢٥	-	أو الخسارة
٧,١٨٥	٤٨,٠٨٣	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٩,٠٨٥	٤٨,٢٠٠	المجموع
		المطلوبات المالية:
٦٧٢,١٤٢	١,١٨٧,٨١٦	أرصدة دائنة أخرى
٩٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
١,٦٢٢,١٤٢	٢,٦٨٧,٨١٦	المجموع

### ١٨. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	خسارة السنة	خسائر متراكمة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة اسناج للإستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٣,٣١٣,٥٦٦	٣,٥٢٨,٢٠١	(١٤٣,٥١٧)	(١٤٣,٥١٧)
شركة ميثاق للريادة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٧٦٣,٢٠٨	٧٦٧,٨٨٢	(١٤,٧٨٤)	(١٤,٧٨٤)
شركة ميثاق للتجارة للإستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,٥٢٩,١٦٨	٢,٥٣٠,٨٤٩	(١٤,٧١٨)	(١٤,٧١٨)
شركة التهيئة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,١٣٣,٨٢٢	٢,١٣٤,٠٢٠	(١٠,٢٠٨)	(١٠,٢٠٨)





Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Consolidated Financial Statements  
and Independent Auditor's Report  
for the year ended December 31, 2021





طلال أبو غزاله وشركاه الدوليه  
Talal Abu-Ghazaleh & Co. International



Global Company for Auditing and Accounting

شركة تدقيق ومحاسبة عالمية

105180742

#### Independent Auditors Report

To Messrs. Shareholders  
Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Report on the audit of consolidated financial statements

#### Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Methaq Real Estate Investment Company (Public Shareholding Company), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2021, and the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Company as at December 31, 2021, and its consolidated financial performance and its consolidated 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 *Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Emphasis paragraph

We would like to draw the attention to notes no. (16) related to the accumulated losses of the subsidiaries.

#### 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 period. 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.

TAGUCI Building  
104 Mecca Street, Um-Uthaina, Amman, Jordan  
Tel: +962 6 5100 900  
Fax: +962 6 5100 601  
P.O.Box: 921100 Amman 11192, Jordan

MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

tagi.com

tagco.amman@tagi.com

مبنى جامعة طلال أبو غزاله  
١٠٤ شارع مكة، أم أئينة، عمان، الأردن  
هاتف: +٩٦٢ ٦ ٥١٠٠ ٩٠٠  
فاكس: +٩٦٢ ٦ ٥١٠٠ ٦٠١  
ص.ب: ٩٢١١٠٠ عمان ١١١٩٢، الأردن



### Investments property

According to requirements of International Financial Reporting Standards, the investment property is measured initially at cost including transactions cost. The carrying value of investment property in the consolidated financial statements are reviewed for impairment when events or changes in the circumstances indicate that the carrying value may not be recoverable. If any such indication of impairment exists, impairment losses are calculated in accordance with impairment of assets policy.

### Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the report, but does not include the financial statements and our auditors' report thereon. Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

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

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standard, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of 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 Company's 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 Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

### Auditors' 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 auditors' 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 (ISAs) will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they 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 Standard 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 risks, 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 for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.





تالال أبو غزالة وشركاه الدولية  
Talal Abu-Ghazaleh & Co. International



#### Investments property

According to requirements of International Financial Reporting Standards, the investment property is measured initially at cost including transactions cost. The carrying value of investment property in the consolidated financial statements are reviewed for impairment when events or changes in the circumstances indicate that the carrying value may not be recoverable. If any such indication of impairment exists, impairment losses are calculated in accordance with impairment of assets policy.

#### Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the report, but does not include the financial statements and our auditors' report thereon. Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

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

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standard, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of 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 Company's 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 Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

#### Auditors' 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 auditors' 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 (ISAs) will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they 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 Standard 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 risks, 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 for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, 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 Company's 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 evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company 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 financial information of the entities or business activities within the group to express an opinion on the group financial statement. we are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. 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 significant 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 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 period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' report unless law or regulation precludes 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 Company has proper accounting records which are, in all material respects, consistent with the accompanying financial statements, accordingly, we recommend to approve these financial statements by the general assembly.

Talal Abu-Ghazaleh & Co. International

Mohammad Al-Azraq  
(License # 1000)

Amman February 9, 2022





Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Consolidated statement of financial position as at December 31, 2021

	Notes	2021	2020
		JD	JD
<b>ASSETS</b>			
Current accounts at banks		117	775
Financial asset at fair value through profit or loss	3	-	1,125
Accounts receivable and other debit balances	4	50,592	11,583
Deferred tax assets		118,268	118,268
Lands held for sale	5	3,278,296	3,278,296
Investment lands	6	3,581,122	3,581,122
Project under construction	7	3,371,666	2,615,950
Property and equipment	8	20,086	30,407
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>10,420,147</b>	<b>9,637,526</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>Liabilities</b>			
Other credit balances	9	1,348,204	789,617
Obligation against finance lease	10	1,500,000	950,000
<b>Total Liabilities</b>		<b>2,848,204</b>	<b>1,739,617</b>
<b>Equity</b>			
Authorized and paid capital		9,500,000	9,500,000
Statutory reserve	11	162,040	162,040
Accumulated losses		(2,090,097)	(1,764,131)
<b>Net Equity</b>		<b>7,571,943</b>	<b>7,897,909</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>		<b>10,420,147</b>	<b>9,637,526</b>

The attached notes form part of these financial statements



Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Consolidated statement of comprehensive income for the year ended December 31, 2021

	Notes	2021	2020
		JD	JD
Other revenues	12	51,766	14,417
Administrative expenses	13	(248,966)	(255,988)
Impairment loss in the value of lands held for sale		-	(931,058)
Gain of change in fair value of a financial asset at fair value through profit or loss	3	-	800
Finance cost		(128,766)	(75,127)
Loss before tax		(325,966)	(1,246,956)
Income tax of prior years	9	-	(130)
Loss		(325,966)	(1,247,086)
Weighted average number of shares during the year		9,500,000	9,500,000
Basic loss per share	14	JD (-/034)	JD (-/131)

The attached notes form part of these financial statements



# ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

## Consolidated statement of changes in equity for the year ended December 31, 2021

	Capital	Statutory reserve	Accumulated losses	Total
	JD	JD	JD	JD
Balance as at January 1, 2020	9,500,000	162,040	(517,045)	9,144,995
Loss	-	-	(1,247,086)	(1,247,086)
Balance as at December 31, 2020	9,500,000	162,040	(1,764,131)	7,897,909
Loss	-	-	(325,966)	(325,966)
Balance as at December 31, 2021	9,500,000	162,040	(2,090,097)	7,571,943

The attached notes form part of these financial statements



Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Consolidated statement of cash flow for the year ended December 31, 2021

	2021	2020
	JD	JD
<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		
Loss before tax	(325,966)	(1,246,956)
Adjustments for :		
Impairment loss in the value of lands held for sale	-	931,058
Recovery of allowance for expected credit losses	(31,451)	(2,057)
Profit from change in fair value of a financial asset at fair value through profit and loss	-	(800)
Depreciation	10,321	10,795
Finance cost	128,766	75,127
Change in operating assets and liabilities:		
Accounts receivable and other debit balances	(39,009)	18,236
Other credit balances	542,727	235,849
	285,388	21,252
Income tax paid for prior years	(81,455)	(130)
<b>Net cash from operating activities</b>	<b>203,933</b>	<b>21,122</b>
<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>		
Project under construction	(755,716)	(378,375)
Financial asset at fair value through profit or loss	1,125	1,625
<b>Net cash from investing activities</b>	<b>(754,591)</b>	<b>(376,750)</b>
<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>		
Obligation against finance lease	550,000	350,000
<b>Net cash from financing activities</b>	<b>550,000</b>	<b>350,000</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>	<b>(658)</b>	<b>(5,628)</b>
Cash and cash equivalents - beginning of year	775	6,403
<b>Cash and cash equivalents - end of year</b>	<b>117</b>	<b>775</b>

The attached notes form part of these financial statements



# ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

## 1. Legal status and activates

- Legal status and activity for parent company and subsidiaries as follows:

Company name	Parent company ownership percentage	Legal status	Registration date at the Ministry of Industry and Trade	Rigester No.	Main activities of the company
Methaq Real Estate Investment Company	-	P.S.C	February 15, 2006	384	Own lands and property to implement the goals of the company
Istaj Real Estate Investment Company	100%	LLC	February 2, 2009	17995	Purchase of lands and construction of residential apartments and sell them without any interest
Forth Methaq for Property Development Company	100%	LLC	August 26, 2009	19520	Own lands and property to implement the goals of the company
Third Methaq Real Estate Investment Company	100%	LLC	February 8, 2010	20863	Own lands and property to implement the goals of the company
Al-Quonitrah for Property Development Company	100%	LLC	November 10, 2010	23239	Own lands and property to implement the goals of the company

- The financial statement have been approved by the board of directors in his session no. (1) dated on February 8, 2022 and it requires the approval of the General Assembly.

## 2. Basis for preparation of financial statements and significant accountant policies

### 2-1 Basis for financial statement preparation

#### - Financial statements preparation framework

The financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards issued by International Accounting Standard Board.

#### - Measurement bases used in preparing the financial statements

The financial statements have been prepared on the historical cost basis except for measurement of certain items at bases other than historical cost.

#### - Functional and presentation currency

The financial statements have been presented in Jordanian Dinar (JD) which is the functional currency of the entity.

### 2-2 Using of estimates

- When preparing of financial statements, management uses judgments, assessments and assumptions that affect applying the accounting policies and currying amounts of assets, liabilities, revenue and expenses. Actual result may differ from these estimates.
- Change in estimates are reviewed on a constant basis and shall be recognized in the period of the change, and future periods if the change affects them.
- For example, estimates may be required for expected credit losses, useful lives of depreciable assets, provisions, and any legal cases against the entity.



Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

2-3 Standards and Interpretations issued that became effective

Standard number or interpretation	Description	Effective date
Amendments to IFRS 16 Covid-19-related Rent Concessions.	<p>As a result of the COVID-19 pandemic, rent concessions have been granted to lessees. Such concessions might take a variety of forms, including payment holidays and deferral of lease payments.</p> <p>In May 2020, the IASB made an amendment to IFRS 16 Leases which provides lessees with an option to treat qualifying rent concessions in the same way as they would if they were not lease modifications. In many cases, this will result in accounting for the concessions as variable lease payments in the period in which they are granted.</p> <p>Main Changes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Permit a lessee to apply the practical expedient regarding COVID-19-related rent concessions to rent concessions for which any reduction in lease payments affects only payments originally due on or before 30 June 2022 (rather than only payments originally due on or before 30 June 2021);</li><li>- Require a lessee applying the amendment to do so retrospectively, recognising the cumulative effect of initially applying the amendment as an adjustment to the opening balance of retained earnings (or other component of equity, as appropriate) at the beginning of the annual reporting period in which the lessee first applies the amendment.</li></ul>	June 1, 2020 / April 1, 2021
Interest Rate Benchmark Reform Phase 2 Amendments to IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 and IAS 39.	<p>In August 2020, the IASB made amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 IFRS 4 and IFRS 16 to address the issues that arise during the reform' of an interest rate benchmark rate, including the replacement of one benchmark with an alternative one.</p> <p>The Phase 2 amendments provide the following reliefs:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- When changing the basis for determining contractual cash flows for financial assets and liabilities (including lease liabilities), the reliefs have the effect that the changes, that are necessary as a direct consequence of IBOR reform and which are considered economically equivalent, will not result in an immediate gain or loss in the income statement.</li><li>- The hedge accounting reliefs will allow most IAS 39 or IFRS 9 hedge relationships that are directly affected by IBOR reform to continue. However, additional ineffectiveness might need to be recorded.</li></ul>	January 1, 2021





Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman – The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

Standards and Interpretations issued but not yet effective

Standard number or interpretation	Description	Effective date
Amendments to IFRS 1 Subsidiary First-time Adoption of International Financial Reporting Standards.	Extension of an optional exemption permitting a subsidiary that becomes a first-time adopter after its parent to measure cumulative translation differences using the amounts reported by its parent, based on the parent's date of transition to IFRSs. A similar election is available to an associate or joint venture.	January 1, 2022
IFRS (17) Insurance Contracts.	<p>IFRS (17) was issued in May 2017 as replacement for IFRS (4) Insurance Contracts.</p> <p>It requires a current measurement model where estimates are remeasured in each reporting period.</p> <p>Contracts are measured using the building blocks of:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>discounted probability-weighted cash flows</li> <li>an explicit risk adjustment, and</li> <li>a contractual service margin (CSM) representing the unearned profit of the contract which is recognised as revenue over the coverage period.</li> </ul> <p>IFRS (17) requires insurance liabilities to be measured at a current fulfilment value and provides a more uniform measurement and presentation approach for all insurance contracts. These requirements are designed to achieve the goal of a consistent, principle-based accounting for insurance contracts</p>	January 1, 2023 (deferred from January 1, 2021).
Amendments to IAS (16) Property, Plant and Equipment.	The amendments prohibit an entity from deducting from the cost of an item of property, plant and equipment any proceeds from selling items produced while bringing that asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Instead, an entity recognizes the proceeds from selling such items, and the cost of producing those items, in profit or loss.	January 1, 2022.
Reference to the Conceptual Framework (Amendments to IFRS 3).	Minor amendments were made to IFRS 3 to update the references to the Conceptual Framework for Financial Reporting and add an exception for the recognition of liabilities and contingent liabilities within the scope of IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets. The amendments also confirm that contingent assets should not be recognised at the acquisition date.	January 1, 2022.
Onerous Contracts – Cost of Fulfilling a Contract (Amendments to IAS 37).	The amendments specify that the "cost of fulfilling" a contract comprises the "costs that relate directly to the contract". Costs that relate directly to a contract can either be incremental costs of fulfilling that contract (examples would be direct labor, materials) or an allocation of other costs that relate directly to fulfilling contracts (an example would be the allocation of the depreciation charge for an item of property, plant and equipment used in fulfilling the contract).	January 1, 2022.
IFRS Standards 2018-2020.	Annual Improvements to IFRS 9, IFRS 16, IFRS 1 and IAS 41.	January 1, 2022.



Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

Standard number or interpretation	Description	Effective date
Classification of Liabilities as Current or Non-Current Amendments to IAS (1).	<p>The amendments to Presentation of Financial Statements clarify that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Classification is unaffected by the expectations of the entity or events after the reporting date.</p> <p>The amendments in Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1) affect only the presentation of liabilities in the statement of financial position – not the amount or timing of recognition of any asset, liability income or expenses, or the information that entities disclose about those items.</p>	January 1, 2023 (deferred from January 1, 2022).
Disclosure of Accounting Policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2).	<p>The amendments require that an entity discloses its material accounting policies, instead of its significant accounting policies. Further amendments explain how an entity can identify a material accounting policy. Examples of when an accounting policy is likely to be material are added. To support the amendment, International</p> <p>Accounting Standards Board (IASB) has also developed guidance and examples to explain and demonstrate the application of the “four-step materiality process” described in IFRS Practice Statement 2. Once the entity applies the amendments to IAS 1, it is also permitted to apply the amendments to IFRS Practice Statement (2). The amendments are to be applied prospectively</p>	January 1, 2023.
Definition of Accounting Estimates (Amendments to IAS 8).	<p>On February 12, 2021, the International Accounting Standards Board (IASB) published “Definition of Accounting Estimates”.</p> <p>The amendments replace the definition of a change in accounting estimates with a definition of accounting estimates. Under the new definition, accounting estimates are “monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty”. Entities develop accounting estimates if accounting policies require items in financial statements to be measured in a way that involves measurement uncertainty. The amendments clarify that a change in accounting estimate that results from new information or new developments is not the correction of an error.</p>	January 1, 2023
Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single transaction (Amendments to IAS 12 Income Taxes)	<p>The amendments require companies to recognise deferred tax on transactions that, on initial recognition, give rise to equal amounts of taxable and deductible temporary differences. They will typically apply to transactions such as leases of lessees and decommissioning obligations and affected entities would be require recognition of additional deferred tax assets and liabilities.</p> <p>That means the initial recognition exemption does not apply to transactions in which equal amounts of deductible and taxable temporary differences arise on initial recognition.</p>	January 1, 2023



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

### 2-4 Summary of significant accounting policies

#### - Basis of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent (Methaq Real Estate Investment Company) and the following subsidiaries which are controlled by the parent:

Name of company	Ownership percentage
	%
Istaj Real Estate Investment Co.	100
Forth Methaq for Property Development Co.	100
Third Methaq Real Estate Investment Co.	100
Al-Quonitrah for Property Development Co.	100

-Control is presumed to exist when the parent is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement through its power over the investee, in exceptional circumstances, it can be clearly demonstrated that such ownership does not constitute control.

-Intergroup balances, transactions, income and expenses shall be eliminated in full.

-Non-controlling interests represent the equity in a subsidiary not attributable, directly or indirectly, to the parent.

-If a parent loses a control of a subsidiary, the parent derecognize the assets and liabilities of the subsidiary and non-controlling interests and other equities, recognize any profit or loss resulted from loss of control in the statement of comprehensive income, and recognize any investment retained after loss of control at its fair value.

#### - Financial instruments

Financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and financial liability or equity instrument of another entity.

#### - Financial assets

- A financial asset is any asset that is:

- Cash;
- An equity instrument of another entity;
- A contractual right to receive cash or another financial asset from another entity, or to exchange financial assets or financial liabilities with another entity under conditions that are potentially favorable to the entity.
- A contract that will or may be settled in the entity's own equity instruments.

- Financial assets are initially measured at fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset, but for financial assets at fair value through profit or loss, transaction costs are recognized in profit or loss.

- Financial assets are classified to three categories as follows:

- Amortized cost.
- Fair value through other comprehensive income.
- Fair value through profit or loss.

- A financial asset is measured at amortized cost if both of the following conditions are met:

- The asset is held within a business model whose objective is to hold assets in order to collect contractual cash flows.
- The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.



Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman – The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

- Financial assets are measured at fair value through other comprehensive income if both of the following conditions are met:
  - The financial assets is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows.
  - The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interests on that principal amount outstanding.
- All other financial assets (excluding financial assets at amortized cost or at fair value through other comprehensive income) are subsequently measured at fair value in profit or losses.
- On initial recognition of an equity investment that is not held for trading, the entity may irrevocably elect to present subsequent changes in the investments fair value in other comprehensive income.

#### Subsequent measurement of financial assets

Subsequently financial assets are measured as follows:

Financial assets	Subsequent measurement
Financial assets at fair value through profit or loss	Are subsequently measured at fair value net gains or losses, including interests revenues or dividends, are recognized in profit or loss
Debt instruments at their value through other comprehensive income	Are subsequently measured at fair value <ul style="list-style-type: none"><li>Interests income is calculated using effective interests method, gains and losses from foreign exchange, impairment losses are recognized in profit or loss.</li><li>Other net gains or losses are recognized in other comprehensive income.</li><li>On derecognition accumulated gains and losses in other comprehensive income are reclassified into profit or loss.</li></ul>
Equity instruments at fair value through other comprehensive income	Are subsequently measured at fair value <ul style="list-style-type: none"><li>Dividends are recognized as income in profit or loss, unless the dividends clearly represent a recovery of part of investment cost.</li><li>Other net gains and losses are recognized in other comprehensive income (OCI) and are never reclassified from equity to profit or loss.</li></ul>

#### Derecognition of financial assets

Derecognition of financial assets (or a part of a group of similar financial assets) when:

- The contractual rights to the cash flow from the financial assets expire, or
- It transfers the contractual rights to receive the cash flows of the financial assets or assume a contractual obligation to pay the cash flows entirely to a third party.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

### - Financial liabilities

- A financial liability is any liability that is:
  - (a) A contractual obligation to deliver cash or another financial asset to another entity, or to exchange financial assets or financial liabilities with another entity under conditions that are potentially unfavorable to the entity; or
  - (b) A contract that will or may be settled in the entity's own equity instruments.
- Financial liabilities are initially recognized at fair value less transaction costs, directly attributable to the acquisition or issue of those liabilities, except for the financial liabilities classified as at fair value through profit or loss, which are initially measured at fair value.
- After initial recognition, the entity measures all financial liabilities at amortized cost using the effective interest method, except for financial liabilities at fair value through profit or loss which are measured at fair value and other determined financial liabilities which are not measured under amortized cost method.
- Financial liabilities at fair value through profit or loss are stated at fair value, with any resulting gain or loss from change in fair value is recognized through profit or loss.

### Trade payables and accruals

Trade payables and accruals are liabilities to pay for goods or services that have been received or supplied and have been either invoiced or formally agreed with the suppliers or not.

### - Offsetting financial instruments

A financial asset and a financial liability are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, an entity currently has a legally enforceable right to set off amounts and intends either to settle in a net basis, or through realize the asset and settle the liability simultaneously.

### - Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, current accounts and short term deposits at banks with a maturity date of three months or less, which are subject to an insignificant risk of changes in value.

### - Trade receivables

- Trade receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market.
- Trade receivables are stated at invoices (claims) amount net of allowance for doubtful receivables which represents the collective impairment of receivables.

### - Impairment of financial assets

- At each reporting date, the Company assesses whether financial assets carried at amortized cost and debt securities at FVTOCI are credit - impaired. A financial assets is "credit impaired" when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial assets have occurred.
- The entity recognizes loss allowance for expected credit loss (ECL) on:
  - Financial assets measured at amortized cost.
  - Debt investments measured at FVOCI.
  - Contract assets.
- The entity measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECLs.
- Loss allowances for trade receivables and contract assets are always measured at an amount equal to lifetime ECLs.
- When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Entity considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort based in the entity's historical experience and forward looking information.



Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

- The entity considers a financial asset to be in default when:
  - The client is unlikely to pay its credit obligations to the entity in full, without recourse by the entity to actions such as realizing security (if any); or
  - The financial asset is more than 360 days past due.
- Loss allowances for financial assets measured at amortized cost are deducted from the gross carrying amount of the assets.
- A financial assets is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows. The entity write off the gross carrying amount of the financial asset is in case of, liquidation, bankruptcy or issuance of a court ruling to reject the claim for financial asset.
- **Lands held for sale**
  - Lands held for sale are measured at the lower of cost and net realizable value.
  - Lands held for sale costs comprise all costs of conversion and other costs incurred to acquire the lands by the company.
  - Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.
- **Investment property**
  - Investment property is property (land or building- or part of a building- or both):
    - Held by the entity to earn rentals,
    - For capital appreciation, or both, rather than for use in production or supply of goods or services or for administrative purposes, or for sale in the ordinary course of business.
  - Investment property is measured initially at its cost, including transaction costs.
  - After initial recognition, investment property is carried, in the statement of financial position, at its cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment. Land is not depreciated.
  - Buildings depreciation charge for each period is recognized in the statement of comprehensive income. Depreciation is calculated on a straight line basis, which reflects the pattern in which the buildings' future economic benefits are expected to be consumed by the entity over their estimated useful life of 25 years.
  - The estimated useful lives are reviewed at each year-end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.
  - The carrying values of investments property are reviewed for impairment when events or changes in the circumstances indicate the carrying value may not be recoverable. If any such indication of impairment exists, impairments losses are calculated in accordance with impairment of assets policy.
  - On the subsequent derecognition (sale or retirement) of the investment property, the resulting gain or loss, being the difference between the net disposal proceed, if any, and the carrying amount, is included in profit or loss.
- **Property and equipment**
  - Property and equipment are initially recognized at their cost being their purchase price plus any other costs directly attributable to bringing the assets to the location and condition necessary for them to be capable of operating in the manner intended by management.
  - After initial recognition, the property and equipment are carried, in the statement of financial position, at their cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment. Land is not depreciated.





## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

- The depreciation charge for each period is recognized as expense. Depreciation is calculated on a straight line basis, which reflects the pattern in which the asset's future economic benefits are expected to be consumed over the estimated useful life of the assets using the following rates:

Category	Depreciation rate
	%
Transport means	15
Computers and software	25
Office and electrical equipments	10-15
Furniture	10
Decoration	15
Models	20

- The estimated useful lives are reviewed at each year-end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.
- The carrying values of property and equipment are reviewed for impairment when events or changes in the circumstances indicate the carrying value may not be recoverable. If any such indication of impairment exists, impairments losses are calculated in accordance with impairment of assets policy.
- On the subsequent derecognition (sale or retirement) of the property and equipment, the resulting gain or loss, being the difference between the net disposal proceed, if any, and the carrying amount, is included in profit or loss.
- Amount paid to build up property and equipment are initially carried to projects under construction account. When the project becomes ready for use, it will be transferred to property and equipment caption.
- **Impairment of non-financial assets**
  - At each statement of financial position date, management reviews the carrying amounts of its non-financial assets (property, plant and equipment and investment property) to determine whether there is any indication that those assets have been impaired.
  - If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss, if any, being the amount by which the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of asset's fair value less costs to sell and the value in use. The asset's fair value is the amount for which that asset could be exchanged between knowledgeable, willing parties in arm's length transaction. The value in use is the present value of the future cash flows expected to be derived from the asset.
  - For the purpose of impairment valuation, assets are grouped at the lower level that have cash flow independently (cash generating unit), previous impairment for non-financial assets (excluding goodwill) is reviewed for the possibility of reversal at the date of the financial statements.
  - An impairment loss is recognized immediately as loss.
  - Where an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but the increased carrying amount due to reversal should not be more than what the depreciated historical cost would have been if the impairment had not been recognized in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately as income.



Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

– **Provisions**

- Provisions are present obligations (legal or constructive) resulted from past events, the settlement of the obligations is probable and the amount of those obligations can be estimated reliably. The amount recognized as a provision is the best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the statement of financial position date.
- Provisions reviewed and adjusted at each statement of financial position date. If outflows, to settle the provisions, are no longer probable, reverse of the provision is recorded as income.
- If the entity expected to be reimbursed for a part or full provision, the reimbursement shall be recognized within assets, when it is virtually certain and its value can be measured reliably.
- In the statement of comprehensive income, the expense relating to a provision may be presented net of the amount recognized for reimbursement.
- Where the effect of the time value of money is material, provisions are discounted by using a currently pre-tax discount rate that reflect the risks specific to the liability, when using discount any increase in provision is recognized as a financial cost over time.

– **Revenue recognition**

- The entity recognize revenue from sale of good and rendering of service when control is transferred to the customer.
- Revenues are recognized based on consideration specified in contract with customer that expected to be received excluding amounts collected on behalf of third parties.

**Dividend and interest revenue**

Dividend revenue from investments is recognized when the shareholder's right to receive payment is established.

– **Lease contracts**

The entity assesses at the commencement date of the lease agreement whether the contract is a lease or includes a lease agreement. And if the contract is in whole or in part transfer the right to control the use of a specific asset from one party to another for a specified period of time in exchange for a consideration, the entity recognizes the right-of-use assets and lease liability with the exception of low value and for short term leases (i.e. those with a lease term of 12 months or less) in which the entity recognizes the lease payments as operating expenses on either a straight-line basis over the lease term or another systematic basis is more representative of the time period to depreciate the economic benefits of the leased assets.

– **Borrowing costs**

- Borrowing costs are interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.
- Borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred.

– **Income tax**

- Income tax is calculated in accordance with Jordanian laws and regulations.
- Some temporary differences arise when expense or income is included in accounting profit in one period while is included in taxable profit in a different period, therefore, deferred tax liability (asset) is recognized, which is, expected to be settled (recovered) in future financial periods as a result of the differences between the value of assets or liabilities in the statement of financial position on which basis the tax is calculated.

– **Basic earnings per share**

Basic earnings per share is calculated by dividing profit or loss, attributable to ordinary shareholders, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.





## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

### - Contingent liabilities

- Contingent liabilities are possible obligations depending on whether some uncertain future events occur, or they are present obligations but payments are not probable or the amounts cannot be measured reliably.
- Contingent liabilities are not recognized in the financial statements

### 3. Financial asset at fair value through profit or loss

	2021	2020
	JD	JD
Balance - beginning of year	1,125	1,950
Sold during the year	(1,125)	(1,625)
Change in fair value	-	800
Balance - end of year	-	1,125

### 4. Accounts receivable and other debit balances

	2021	2020
	JD	JD
Notes receivable	123,487	123,487
Allowance for expected credit losses of notes receivable (*)	(123,486)	(123,486)
Net of notes receivable	1	1
Checks under collection	36,456	-
Other	9,230	979
Prepaid expenses	2,509	4,398
Prepaid to Income and Sale Tax Department	1,876	5,685
Refundable deposits	520	520
Total	50,592	11,583

(\*) Movement on Allowance for expected credit losses of notes receivable during the year was as follows:

	2021	2020
	JD	JD
Balance - beginning of year	123,486	125,543
Recovery of allowance for expected credit losses	-	(2,057)
Balance - end of year	123,486	123,486



Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

**5. Lands held for sale**

The average market value for the lands held for sale as per the property experts' valuers dated on January 16, 2022 was JD 3,317,629 with an increase of JD 39,333.

**6. Investment lands**

The average market value for investment lands as per the property experts' valuers dated on January 16 & 17, 2022 was JD 4,019,494 with an increase of JD 438,372.

**7. Project under construction**

- On November 25, 2018 a partnership and investment agreement was signed with Eng. Mahmoud Ismael Ali Saudi and /or Ismael Mahmoud Ismael Saudi and /or Zaid Mahmoud Ismael Saudi hereinafter referred to as the (Saudi), which states the entrance of the Saudi in an investment relationship with the company Istaj Real Estate Investments for the purpose of establishing commercial complex on land plot no. (1058) basin (23) Almaluf Algharbi from the territory of Amman with an area of 2,418 square meter. It was agreed that:
  - Evaluation of the land at JD 3,800,000 and deducting the payable in favor of the Specialized Leasing Company amounting to JD 500,000 from the value of the land. The net share value of Istaj Company in the project is JD 3,300,000.
  - The Saudi shall implement the project at its own expense according to the blueprints issued and approved by the competent authorities at a price of 390 dinars per square meter. The executed work shall be evaluated by a supervising office approved by both parties until the execution reach JD 3,300,000, and thereafter the project works are financed by both parties equally, so each party owns 50% of the plot, the approximate cost of the project is JD 6,122,500.
  - Istaj Company agrees to introduce the Saudi into the finance lease contract as a second lessee and an extension of the main finance lease contract is prepared by the Specialized Leasing Company after obtaining the initial approval from the Specialized Leasing Company
  - Istaj undertakes to pay any dues and / or fees and / or taxes resulting from the plot of land and acquittal its dues by the competent authorities
  - Istaj Company is committed to delegate the second party and / or any of its employees and / or staff for the purpose of enabling it to follow up the construction procedures and obtaining the licenses, blue prints and all the documents required by a special agency to be organized with the competent authorities and in cooperation with the Specialized Leasing Company for financial leasing.
  - The Saudi is committed to the implementation of all the works of the project starting from the license fees and fees for the engineering blueprints for the project and drilling work and the implementation of the project and supervise the implementation until the completion of the entire work of the project in accordance with the engineering blueprints and obtain permission to work for the building.
  - The Saudi is committed to carry out the work of the project within 24 months from the date of issuing the building permit from the competent authorities.
  - The Saudi is committed to nominate the project supervision office in agreement with the Istaj Company in writing.
  - The Saudi is committed to guarantee the construction work and the materials used in it and conform to the specifications of the Ministry of Public Works and the Jordan Engineers Association.
  - All construction and supply agreements and other agreements and commitments related to the project are entered into with Saudi directly. No entity or person is entitled to claim from Istaj company any sums or rights arising from this agreement or business, whatever its source or cause.
  - It is known to the Saudi that Istaj has the right to choose 300 square meters to be used as the headquarters for Methaq for Real Estate Investments Company from any floor except for the ground floor at a cost of 390 dinars per meter plus its share of the price of the land.



# ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

## 8. Property and equipment

	2021		Transport means		Office and electrical equipment		Furniture		Computers and software		Decoration		Models		Total	
	JD		JD		JD		JD		JD		JD		JD		JD	
Cost																
Balance - beginning of year	82,686			11,256		10,039		17,576		24,178		6,500		152,335		
Balance - end of year	82,686			11,256		10,039		17,576		24,178		6,500		152,335		
Accumulated depreciation																
Balance - beginning of year	52,815			10,878		9,945		17,517		24,174		6,499		121,928		
Depreciation	10,206			90		-		25		-		-		10,321		
Balance - end of year	63,021			10,968		9,945		17,542		24,174		6,499		132,249		
Net	19,665			288		94		34		4		1		20,086		
2020																
Cost																
Balance - beginning of year	82,686			11,256		10,039		17,576		24,178		6,500		152,335		
Balance - end of year	82,686			11,256		10,039		17,576		24,178		6,500		152,335		
Accumulated depreciation																
Balance - beginning of year	42,581			10,745		9,945		17,189		24,174		6,499		111,133		
Depreciation	10,234			133		-		428		-		-		10,795		
Balance - end of year	52,815			10,878		9,945		17,617		24,174		6,499		121,928		
Net	29,871			378		94		59		4		1		30,407		



Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

9. Other credit balances

	2021	2020
	JD	JD
Contractor payable	389,240	226,625
Accrued interests	321,155	192,389
Shareholders deposits	191,449	191,658
Revenue received in advance	160,388	4,569
Employees payable	133,194	8,127
Deferred checks	74,200	5,631
Others	46,763	33,871
Social security deposits	15,600	4,919
Income and sales tax deposits	10,135	1,273
Accrued expenses	6,080	7,649
Income tax provision (*)	-	112,906
<b>Total</b>	<b>1,348,204</b>	<b>789,617</b>

(\*) Movement on income tax provision during the year was as following:

	2021	2020
	JD	JD
Balance - beginning of year	112,906	99,638
Recovery of allowance	(31,451)	-
Paid during the year for prior years	(81,455)	(130)
Fines	-	13,268
Provided during the year for prior years	-	130
<b>Balance - end of year</b>	<b>-</b>	<b>112,906</b>

(\*\*) Income tax that appear in the statement of comprehensive income represent the following:

	2021	2020
	JD	JD
Income tax paid for prior years	-	130
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>130</b>



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman – The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

(\*\*\*\*) Tax status for parent company and some of its subsidiaries has not yet been finished, their tax detail is as follows:

Company Name	Years that tax status have not been settled
Methaq Real Estate Investment Co.	2018, 2019 and 2020
Al-Quonitrah for Property Development Co	2019
Forth Methaq for Property Development Co	2019 and 2020
Third Methaq Real Estate Investment Co.	2019 and 2020

- Based on management and tax consultant opinion the tax provision is sufficient, and the deferred tax assets will be recovered in the coming years, also all tax returns have been submitted up to date.

### 10. Obligation against finance lease

This item represents the amount used by the company from the granted fund provided by the Specialized Leasing Company amounted JD 3,109,500 which will be paid at once on September 10, 2022.

### 11. Statutory reserve

#### Parent company (Public shareholding company)

- Statutory reserve is allocated according to the Jordanian Companies Law by deducting 10% of the annual net profit until the reserve equals one quarter 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.
- For the general assembly after exhausting other reserves to decide in an extraordinary meeting to quench its losses from the accumulated amounts in statutory reserve, and to rebuild it in accordance with the provisions of the law.

#### Subsidiaries company (limited liability)

- Statutory reserve is allocated according to the Jordanian Companies Law by deducting 10% of the annual net profit until the reserve equals one quarter of the Company's subscribed capital. Such reserve is not available for dividends distribution.
- For the general assembly after exhausting other reserves to decide in an extraordinary meeting to quench its losses from the accumulated amounts in statutory reserve, and to rebuild it in accordance with the provisions of the law.

### 12. Other revenues

	2021	2020
	JD	JD
Recovery of allowance for income tax	31,451	-
Land rent revenue	20,265	7,896
Gain on sale of a financial asset at fair value through profit or loss	50	3,925
Recovery of allowance for expected credit losses	-	2,057
Bank interest	-	539
<b>Total</b>	<b>51,766</b>	<b>14,417</b>



Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

### 13. Administrative expenses

	2021	2020
	JD	JD
Salaries, wages and related benefits	166,860	162,689
Social security contribution	19,246	15,870
Professional fees	15,200	16,600
Depreciation	10,321	10,795
Subscriptions	9,650	10,650
Rents	8,262	8,262
Water, electricity and fuel	5,970	4,564
Health insurance	2,569	2,463
Government fees and licenses	1,986	2,382
Communication	1,726	2,132
Maintenance	1,624	1,132
Fines	1,362	13,287
Insurance	1,165	1,564
Miscellaneous	694	809
Meetings	650	600
Stationery and printing	449	394
Hospitality	415	347
Cleaning	297	326
Advertisement	270	897
Transportation	168	188
Banking	82	37
Total	248,966	255,988

### 14. Basic loss per share

	2021	2020
	JD	JD
Loss of the year	(325,966)	(1,247,086)
Weighted average number of shares	9,500,000	9,500,000
Loss per share	JD (-/034)	JD (-/131)



Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman – The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

#### 15. Legal cases

According to the lawyer letter, there are legal cases raised by the company against others as at the balance sheet date amounting to JD 162,000 and those legal cases are still pending with the competent courts.

#### 16. Accumulated losses for some subsidiaries

- The accumulated loss for Third Methaq for Real Estate Investment Co. (L.L.C) as of the statement of the financial position date was JD 14,718 which represents 147% of company's capital.
- The accumulated loss for Forth Methaq for Property Development Co. (L.L.C) as of the statement of the financial position date was JD 14,784 which represents 148% of company's capital.
- The accumulated loss for Istag for Real Estate Investment Co. (L.L.C) as of the statement of the financial position date was JD 143,517 which represents 1,435% of company's capital.
- The accumulated loss for Al-Quonitrah for Property Development Co. (L.L.C) as of the statement of the financial position date was JD 10,208 which represents 102% of company's capital.
- According to Article (75) of Jordanian Companies Law No. 22 for year 1997 [Should the losses of the limited liability company amount to three quarters of its capital, the Company shall be liquidated unless the General Assembly decides in an extraordinary meeting to increase the Company's capital to deal with the losses or quench it in accordance with the accredited International Accounting and Auditing Standards, provided that the total of the remaining losses do not exceed half of the Company's capital in both cases]. And according to the future plan set by the company's management, it will do the following:
  - Third Methaq for Real Estate Investment Co. (L.L.C) it will amortize the losses from the shareholder's payable during 2022.
  - Forth Methaq for Property Development Co. (L.L.C) it will amortize the losses from the shareholder's payable during 2022.
  - Istag for Real Estate Investment Co. (L.L.C) it will amortize the losses from the shareholder's payable during 2022.
  - Al-Quonitrah for Property Development Co. (L.L.C) it will amortize to losses from the shareholder's payable during 2022.

#### 17. Risk management

##### a) Capital risk

Regularly, the capital structure is reviewed and the cost of capital and the risks associated with capital are considered. In addition, capital is managed properly to ensure continuing as a going concern while maximizing the return through the optimization of the debt and equity balance.

##### b) Currency risk

- Currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.
- The risk arises on certain transactions denominated in foreign currencies, which imposes sort of risk due to fluctuations in exchange rates during the year.
- Certain procedures to manage the exchange rate risk exposure are maintained.

##### c) Interest rate risk

- Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates.
- The risk arises on exposure to a fluctuation in market interest rates resulting from borrowings and depositing in banks.
- The risk is managed by maintaining an appropriate mix between fixed and floating interest rates balances during the financial year.
- The entity is not exposed to interest risk.



Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman – The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

d) Other price risk:

- Other price risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices (other than those arising from interest rate risk or currency risk), whether those changes are caused by factors specific to the individual financial instrument or its issuer, or factors affecting all similar financial instruments traded in the market.
- The risk arises from investing in equity investments.
- The following table shows the sensitivity to profit or loss and equity to the changes in the listed prices of investments in equity instruments, assuming no changes to the rest of other variables:

At December 31, 2021	Change in interest	The effect on profit, loss and owner's equity
	%	JD
Financial assets at fair value through profit or loss	5	± -
At December 31, 2020	Change in interest	The effect on profit, loss and owner's equity
	%	JD
Financial assets at fair value through profit or loss	5	± 56

e) Credit risk:

- Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation.
- Credit policies are maintained to state dealing with only creditworthy parties and obtaining sufficient collateral where appropriate, as a means of mitigating the risk of financial loss from defaults.
- Regularly, the credit ratings of debtors and the volume of transactions with those debtors during the period/year are monitored.
- Ongoing credit evaluation is performed on the financial condition of debtors.
- The carrying amount of financial assets recorded in the financial statements represents the maximum exposure to credit risk without taking into account the value of any collateral obtained.

f) Liquidity risk:

- Liquidity risk is the risk of encountering difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial assets.
- Liquidity risk is managed through monitoring cash flows and matching with maturity dates of the financial assets and liabilities.





## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

Methaq Real Estate Investment Company  
Public Shareholding Company  
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2021

- The following table shows the maturity dates of financial assets and liabilities as of December 31:

Description	Less than a year	
	2021	2020
	JD	JD
<b>Financial assets:</b>		
Current accounts at banks	117	775
Financial asset at fair value through profit or loss	-	1,125
Accounts receivable and other debit balances	48,083	7,185
<b>Total</b>	<b>48,200</b>	<b>9,085</b>
<b>Financial liabilities:</b>		
Other credit balances	1,187,816	672,142
Obligation against finance lease	1,500,000	950,000
<b>Total</b>	<b>2,687,816</b>	<b>1,622,142</b>

### 18. financial statement for the subsidiary

The consolidated financial statement includes the financial statement of the subsidiaries as of December 31, 2021 as follows:

Company name	Paid capital	Total assets	Total liabilities	Loss	Accumulated loss
	JD	JD	JD	JD	JD
Istaj Real Estate Investment Co.	10,000	3,313,566	3,538,201	(143,517)	(143,517)
Forth Methaq for property development Co.	10,000	763,208	767,882	(14,784)	(14,784)
Third Methaq Real Estate Investment Co.	10,000	2,529,968	2,530,849	(14,718)	(14,718)
Al-Qoonitrah for Property Development Co.	10,000	2,633,822	2,634,030	(10,208)	(10,208)

