

ميناة

للاستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي لعام ٢٠٢٢



جُمْهُورِيَّةُ صُوحَايِيَّةِ الْجَلَالَةِ الْهَاشِمِيَّةِ
الْمَلِكُ عَبْدُ اللَّهِ الثَّانِي، ابْنُ عَبْدِ اللَّهِ الْمُعَظَّمِ حَفِظَهُ اللَّهُ



صاحب السمو الملكي
الأمير الحسين بن عبد الله الثاني ولي العهد المعظم



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"
١٠٠-٧٣	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 محمود عيسى ذياب	نائب رئيس مجلس الادارة / إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٦ عضو مجلس إدارة إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٦/١٦
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 - مهند عبد المجيد محمد الضمور	عضو / ممثل شركة العدنانية للاستثمارات العقارية إعتباراً من ٢٠٢٢/٠٩/٠٧
٦	السيد - محمد غازي محمد الكوز	قدم إستقالته كممثل للسادة الشركة العدنانية للاستثمارات العقارية ٢٠٢٢/٠٦/٠٥ - ٢٠٢٠/٠٦/٠٤



كلمة رئيس مجلس الادارة

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

يسعدني وأعضاء مجلس الإدارة إستعراض النتائج المالية للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ 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 ، فجنت الشركة ثمار جهودها وأعمالها خلال السنتين الماضيتين بإنشاء صرح جديد يحمل إسم الشركة في قلب العاصمة عمان ، فتم الانتهاء من أعمال البناء في النصف الاول من العام ٢٠٢٢ في (برج ميثاق والسعودي) الواقع في أكثر الاماكن حيوية في منطقة عبدون ، والمشروع (برج ميثاق والسعودي) هو عبارة عن مجمع مكاتب تجارية مكون من تسعة طوابق بمساحة إجمالية حوالي (١٥,٦٢٥) متر مربع وبلغت الكلفة التقديرية للمشروع حوالي ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني حسب إتفاقية الشراكة والاستثمار التي أبرمتها الشركة مع السادة م.محمود السعودي وأولاده لإنشاء المشروع مناصفةً مع شركائنا السادة السعودي ، حيث تم المباشرة بتسويق المشروع بجهود مشتركة مع شركاءنا في المشروع السادة السعودي فتم بحمد الله تأجير حوالي ٥٠,٨٠% من المساحة المعدة للبيع او الايجار وتعزيز ملاءة الشركة المالية بدخل تشغيلي ثابت قدره حوالي ٢١٧,٠٠٠ دينار سنوياً من بدل الايجارات وتم كذلك بيع ما نسبته ٣٠% من المساحات المعدة للبيع او التأجير في المجمع وذلك مع نهاية العام ٢٠٢٢ وحصيلة تلك البيوعات تم إستغلالها في سداد إتلتزامات ومصاريق الشركة التي ترتبت عليها خلال الفترات الماضية، ويتم العمل على تسويق باقي المكاتب في برج ميثاق والسعودي من خلال بيعها او تأجيرها خلال العام ٢٠٢٣ .

وما زلنا مستمرين للوصول إلى تطلعات وطموحات مساهمي شركتنا وإرفاد قطاعنا العقاري بمشاريع إستثمارية جديدة ومتميزة خلال السنوات القادمة بإذن الله .



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 ، ومع إنتعاش القطاع العقاري في بعض المناطق والتي تتملك الشركة قطع أراضي إستراتيجية فيها بإنظار عمل مشاريع عقارية فيها تعمل على تعزيز مكانة الشركة في السوق العقاري ورفع ملاءتها المالية ، فتم عكس جزء من المخصصات السابقة لتلك الاراضي مع تطلع الشركة للبدء بمشاريعها وتطلعاتها في تلك المناطق ، حيث إن حقوق مساهمي الشركة وتعظيمها هو الهدف الذي تسعى إليه الشركة والذي لمستم واقعه خلال الأعوام السابقة من خلال أرتفاع 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 عبدون - شارع الأميرة بسمة - برج ميثاق والسعودي - الطابق الخامس - مكتب ١٥١. ويبلغ عدد موظفي الشركة (٧) سبعة موظفين. لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة (٩,٧٩٨,٥٨٨) تسعة ملايين وسبعمائة وثمانية وتسعون ألف وخمسمائة وثمانية وثمانون ديناراً أردنياً لا غير والتي تمثل رأس المال المستغل في الاستثمارات العقارية.

٢- الشركات التابعة :

١. شركة استاج للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٠ تحت الرقم (١٧٩٩٥) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ 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 محمود عيسى ذياب 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 مكاتب تجارية ضمن برج ميثاق والسعودي على قطعة الارض رقم ١٠٥٨ حوض ٢٣ الملفوف الغربي مساحتها (٢٤١٨ م²) تنظيم سكن أ مكاتب والواقعة في منطقة عبدون شارع الاميرة بسمة / حي الرضوان مقابل جمعية صفد .
- 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 أعمال البناء بداية العام ٢٠٢٢ وتم تسويق المشروع من خلال تأجير وبيع المكاتب ضمن برج ميثاق والسعودي .
- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع اخرى 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.

- تمتلك 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 اخرى 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.

- تمتلك 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 اخرى 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 م² من حوض رقم ١٨ المطار الشرقي قرية القنيطرة وتقع قطعة الأرض هذه على الحدود الجنوبية لمطار الملكة 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.
- القائم بإعمال المدير العام لشركة فاكت من الفترة ٢٠٢٢/١٠/١٨ ولغاية تاريخه .

٢ - السيد / محمد محمود عيسى ذياب

- نائب رئيس مجلس الإدارة (تم إنتخابه نائب رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٦) .
- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٦ .
- مواليد عام ١٩٧٢ .
- يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة اليرموك عام ١٩٩٤ تخصص علوم مالية ومصرفية.
- شهادة محاسب قانوني دولي CPA من الولايات المتحدة الأمريكية في عام ١٩٩٧ .
- الخبرات العملية: عضو مجلس ادارة سابق لشركات مساهمة عامة (خدمات ، صناعة ، تأمين).



- مدير ومستشار مالي لاكثر من ٣٠ عام .
- محاضر غير متفرغ لدورات CPA و CMA .
- 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 / مهند عبد المجيد محمد الضمور / ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية (عضو مجلس الإدارة إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٢/٠٩/٠٧)**
- تاريخ العضوية لشركة العدنانية للاستثمارات العقارية منذ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ .
- مواليد عام ١٩٨٠ .
- يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ٢٠٠٣ تخصص القانون .
- دبلوم البرمجة اللغوية والعصبية (المستوى الاول والثاني) ٢٠١٠ .



- الخبرات العملية: محامي ومستشار قانون لأكثر من ٢٠ عام .
 - مدرب ومحاضر في مركز العدل .
 - صحفي سابق في جريدة الدستور .
- ٦ - السيد / محمد غازي محمد الكوز / قدم إستقالته كممثل للسادة الشركة العدنانية**

للاستثمارات العقارية

- ٢٠٢٢/٠٦/٠٥ - 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 لأكثر 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 .
- 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 ١١-٢٠١٥.
- محاسب رئيسي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ١١/٢٠٠٩ ولغاية تاريخ ٦-٢٠١٢.
- عضو مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار لغاية تاريخه .
- عضو مجلس إدارة شركة الأمين للإستثمار سابقاً .
- العمل في عدد من مكاتب التدقيق والشركات الخاصة .

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

التعيين ١/٤/٢٠٠٦.

- 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 ٣١/١٢/٢٠٢٢ اذا

كانت هذه الملكية تشكل ٥% فأكثر من رأس المال البالغ (٩,٥٠٠,٠٠٠ دينار/سهم) .

تسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في ٣١/١٢/٢٠٢٢	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٣١/١٢/٢٠٢٢	عدد الأسهم كما في ٣١/١٢/٢٠٢١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٣١/١٢/٢٠٢١
١	البنك الإسلامي الأردني	١,٨٩٥,١٥١	%١٩,٩٥	١,٨٩٥,١٥١	%١٩,٩٥
٢	شركة الكرك للاستثمارات العقارية	١,٣٧٥,٧٧٨	%١٣,٤٣	١,٠٤٤,٠١١	%١٠,٩٩
٣	نصر مصطفى محمد أبو الشعيب	١,٠٢٧,٣٣٨	%١٠,٨١	١,١٠٠,٢٤٢	%١١,٥٨
٤	شركة نسيم دبي للاستثمارات العقارية	٩٢٣,٤٠٥	%٩,٧٢	٩٧٦,٤٣٩	%١٠,٢٨
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 ٢٠٢٢ ، وتم الانتهاء من أعمال البناء في النصف الاول من العام ٢٠٢٢ في (برج ميثاق والسعودي) الواقع في أكثر الاماكن حيوية في منطقة عبدون ، وتم بحمد الله تأجير حوالي ٥٠,٨٠٪ من المساحة المعدة للبيع او الايجار وتعزيز ملاءة الشركة المالية بدخل تشغيلي ثابت قدره حوالي ٢١٧,٠٠٠ دينار سنوياً من بدل الايجارات وتم كذلك بيع ما نسبته ٣٠٪ من المساحات المعدة للبيع او التأجير في المجموع وذلك مع نهاية العام ٢٠٢٢ وحصيلة تلك البيوعات تم إستغلالها في سداد إلتزامات ومصاريف الشركة التي ترتبت عليها خلال الفترات الماضية، ويتم العمل على تسويق باقي المكاتب في برج ميثاق والسعودي من خلال بيعها او تأجيرها خلال العام ٢٠٢٣ ، وحيث ان نشاط الشركة الرئيسي في مجال الاستثمار في العقارات والاراضي داخل حدود المملكة الأردنية الهاشمية ، ولا يوجد للشركة حصة في الاسواق الخارجية ولا يمكن تحديد الوضع التنافسي للشركة.

٦- لا يوجد إعتقاد على موردين محددين أو عملاء رئيسين 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.

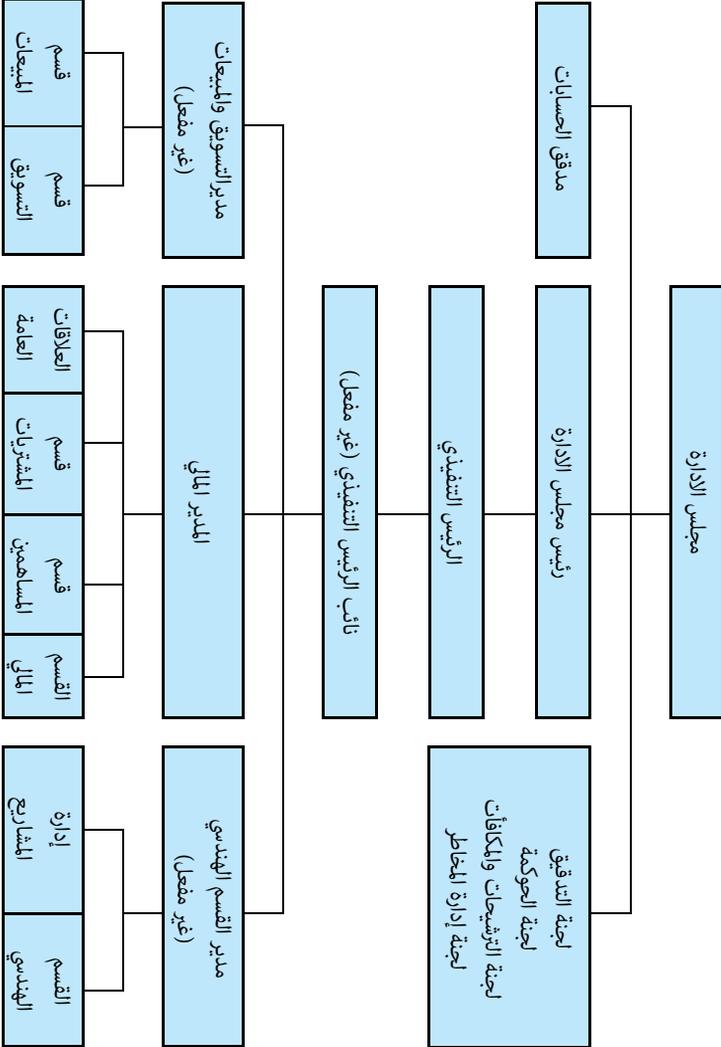
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.

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 ٢٠٢٢/١٢/٣١:-**

عدد الموظفين	مؤهلات الموظفين
٠	دكتوراه
٠	ماجستير
٥	بكالوريوس
٠	دبلوم
٢	توجيهي أو أقل
٧	إجمالي عدد الموظفين

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

الإعتبرات 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 العامين السابقين 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 الانتهاء من أعمال البناء في النصف الاول من العام ٢٠٢٢ في (برج ميثاق والسعودي) الواقع في أكثر الاماكن حيوية في منطقة عبدون ، والمشروع (برج ميثاق والسعودي) هو



عبارة عن مجمع مكاتب تجارية مكون من تسعة طوابق بمساحة إجمالية حوالي (١٥,٦٢٥) متر مربع وبلغت الكلفة التقديرية للمشروع حوالي ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني حسب إتفاقية الشراكة والاستثمار التي أبرمتها الشركة مع السادة م.محمود السعودي وأولاده لإنشاء المشروع مناصفةً مع شركائنا السادة السعودي ، حيث تم المباشرة بتسويق المشروع بجهود مشتركة مع شركاءنا في المشروع السادة السعودي فتم بحمد الله تأجير حوالي ٥٠,٨٠% من المساحة المعدة للبيع او الايجار وتعزيز ملاءة الشركة المالية بدخل تشغيلي ثابت قدره حوالي ٢١٧,٠٠٠ دينار سنوياً من بدل الايجارات وتم كذلك بيع ما نسبته ٣٠% من المساحات المعدة للبيع او التأجير في المجمع وذلك مع نهاية العام ٢٠٢٢ وحصيلة تلك البيوعات تم إستغلالها في سداد إلتزامات ومصاريف الشركة التي ترتبت عليها خلال الفترات الماضية، ويتم العمل على تسويق باقي المكاتب في برج ميثاق والسعودي من خلال بيعها او تأجيرها خلال العام ٢٠٢٣ .

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 ٢٠٢٢ دينار اردني	العام ٢٠٢١ دينار اردني	العام ٢٠٢٠ دينار اردني	العام ٢٠١٩ دينار اردني	العام ٢٠١٨ دينار اردني
الأرباح أو الخسائر (المحققة)	٩٢٠,٨٩٥	(٣٢٥,٩٦٦)	(١,٢٤٧,٠٨٦)	(٤١٥,٤٧٠)	(٢٠٤,٤٨٧)
الأرباح الموزعة	لا يوجد				
صافي حقوق المساهمين	٨,٤٩٢,٨٣٨	٧,٥٧١,٩٤٣	٧,٨٩٧,٩٠٩	٩,١٤٤,٩٩٥	٩,٥٦٠,٤٦٥
سعر الورقة المالية في ١٢/٣١ (دينار)	٣,١٦	٢,٩٦	٢,٤٤	٢,٨٩	٢,٦٨



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

العام ٢٠٢١	العام ٢٠٢٢	البيان
١,٢٢ مرة	٢,٧٦ مرة	نسبة التداول (الأصول المتداولة على المطلوبات المتداولة)
٧٢,٦٧%	٨٤,٧٣%	نسبة الملكية (١- المطلوبات على الموجودات)
٢,٦٦ مرة	٥,٥٥ مرة	هامش الأمان (حقوق المساهمين الى المطلوبات)
٠,٩٢ مرة	٠,٦٨ مرة	الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين
٠,٨٠ دينار	٠,٨٩ دينار	القيمة الدفترية للسهم ١٢/٣١
٢,٩٦ دينار	٣,١٦ دينار	القيمة السوقية للسهم ١٢/٣١
٣,٧٠ مرة	٣,٥٥ مرة	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية
٤,٣١%	١٠,٨٤%	العائد على حقوق المساهمين
٣,١٣%	٩,١٩%	العائد على الموجودات

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 ، وسيتم البحث عن فرص إستثمارية أخرى للدخول بها وتحقيق عوائد للشركة خلال العام ٢٠٢٣ بإذن الله .

١٦- بلغت أتعاب التدقيق التي تم قيدها لمدقق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٣١ 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 ٢٠٢١/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠٢٢/١٢/٣١	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	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد		الأردنية الأردنية الأردنية	ويمثله - السيد/صالح أحمد صالح الدباغ الزوجة الأولاد القصر	
لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد		الأردنية الأردنية الأردنية	السيد/محمد محمود عيسى ذياب الزوجة الأولاد القصر	
لا يوجد لا يوجد لا يوجد	١٠٧,٥١٥	٢٠٩,٣٨٠	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية الأردنية الأردنية	السيد/محمد محمود عيسى ذياب الزوجة الأولاد القصر	٢
لا يوجد لا يوجد لا يوجد	٢٦٧,٢٧٦	١٧٣,١١١	عضو	الأردنية	شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	
لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد		الأردنية الأردنية الأردنية	ويمثلها- السيد/مهند عبد المجيد محمد الضمور من تاريخ ٢٠٢٢/٩/٧ لغاية الان الزوجة الأولاد القصر	
لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد		الأردنية الأردنية الأردنية	ويمثلها- السيد/محمد غازي محمد الكوز من تاريخ ٢٠٢٠/٦/٤ لغاية ٢٠٢٢/٦/٥ الزوجة الأولاد القصر	
لا يوجد	٥٥,٠٠٠	٥٠,٥٠٠	عضو	الأردنية	السيد / ايمن سليمان اشتيان الضمور لا يوجد	٤
لا يوجد	٩٠٨,١٢٢	٩٠٨,١٢٢	عضو	الأردنية	البنك التجاري الأردني	٥
لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد		الأردنية الأردنية الأردنية	ويمثله - السيد/ وائل محمد يوسف رابيه الزوجة الأولاد القصر	



كشف بالشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١:

اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	نوعها	الجهة المسيطرة عليها	عدد الاسهم المملوكة في	
				٢٠٢٢	٢٠٢١
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 ٢٠٢٢/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠٢١/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١ ايمن سليمان اشتيان الضمور - لا يوجد	الأردنية	الرئيس التنفيذي	٥٠,٥٠٠	٥٥,٠٠٠	لا يوجد
٢ محمد مالك محمد سعادة الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	المدير المالي	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	٦٠,٠٧١ 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



١٨- أ- المزايا والمكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠٢٢.

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 الادارة	لا يوجد	١,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١,٠٠٠ دينار
السيد / محمد محمود عيسى ذياب	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
شركة العدنانية للإستثمارات العقارية وممثله- السيد/مهند عبد المجيد الضمور من تاريخ ٢٠٢٢/٩/٧ لغاية الآن	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
ومثله- السيد/ محمد غازي محمد الكوز من تاريخ ٢٠٢٠/٦/٤ لغاية ٢٠٢٢/٦/٥		لا يوجد	٥٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٥٠٠ دينار
المجموع		٠	٢,٥٠٠ دينار	٠	٠	٠	٢,٥٠٠ دينار

**ب- مزايا ومكافآت ورواتب أشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية خلال العام ٢٠٢٢.**

الاسم	المناصب	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 ٢٠٢٢ .

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 او الرئيس التنفيذي أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم خلال العام ٢٠٢٢.

٢١- مساهمة الشركة في حماية البيئة.

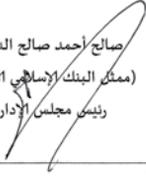
أ- إن الشركة تأخذ بالاعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها واستعمال كل ماهو رقيق للبيئة في مشاريعها الاستثمارية. أما بالنسبة للمخلفات فتقوم الشركة بنقلها إلى الأماكن المسموح بها من قبل أمانة عمان الكبرى.

ب- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة المجتمع المحلي.

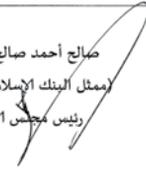


٢٢ . الإقرارات المطلوبة

- 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 محمود عيسى ذياب نائب رئيس مجلس الإدارة</p> 	<p>صالح أحمد صالح الدباغ (ممثل البنك الإسلامي الأردني) رئيس مجلس الإدارة</p> 
<p>وائل محمد يوسف عارف راييه (ممثل البنك التجاري الأردني)</p> 	<p>أيمن سليمان اشتيان الضمور عضو</p> 
<p>مهند عبد المجيد محمد الضمور (ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية) عضو</p> 	

- ٣- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠٢٢.

<p>أيمن سليمان اشتيان 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 ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

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 مساهميتها وخدمة المجتمع المحلي وذلك من خلال قرارات مجلس الإدارة بهذا الخصوص .

ب - إعداد التقرير السنوي وربيع السنوي وتقرير نتائج الاعمال الاولية ، 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 بالا اجتماع 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 الاقل 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 المرسلة 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 ومرتين على الاقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة .

د - يتأسس 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 المصدره 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 إجتماع 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 إجتماع 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 - عبدون- شارع الاميرة بسمة - مجمع برج ميثاق والسعودي الطابق الخامس - مكتب رقم ١٥١) .

ب - إرسال المقترحات من خلال البريد الالكتروني للشركة على العنوان التالي :

info@methaqrealestate.com

٣ - عدم إدراج أية مواضع جديدة أثناء إجتماع الهيئة العامة غير المدرجة على جدول اعمال 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 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 / مهند عبدالمجيد محمد الضمور ممثل السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية من تاريخ ٢٠٢٢/٩/٧ لغاية الان	غير تنفيذي	مستقل
٣	السيد / محمد غازي محمد الكوز ممثل السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية من تاريخ ٢٠٢٠/٦/٤ لغاية ٢٠٢٢/٦/٥	غير تنفيذي	مستقل
٤	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 / مهند عبد المجيد محمد الضمور	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 المنبثقة 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 محاسب قانوني دولي CPA من الولايات المتحدة الامريكية في عام ١٩٩٧ .
 - الخبرات العملية: عضو مجلس ادارة سابق لشركات مساهمة عامة (خدمات، صناعة، تأمين).
 - مدير مالي ومستشار مالي لاكثر من ٣٠ سنة .
 - 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 ولغايه تاريخه في عدد من المناصب .
 - القائم بإعمال المدير العام لشركة فاكت من الفترة ٢٠٢٢/١٠/١٨ ولغاية تاريخه .
- ج - السيد / مهند عبد المجيد محمد الضمور - عضو لجنة التدقيق (مستقل /غير تنفيذي).
 - يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ٢٠٠٣ تخصص القانون .



- دبلوم البرمجة اللغوية والعصبية (المستوى الاول والثاني) ٢٠١٠ .
 - الخبرات العملية: محامي ومستشار قانون لأكثر من ٢٠ عام .
 - مدرب ومحاضر في مركز العدل .
 - صحفي سابق في جريدة الدستور .
- ٩ - اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ، ولجنة الحوكمة ، ولجنة ادارة المخاطر.

- لجنة الترشيحات والمكافآت ، مكونة من السادة:
 - أ. السيد / مهند عبدالمجيد الضمور - 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 / مهند عبدالمجيد الضمور - 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 / مهند عبدالمجيد الضمور - عضو (مستقل /غير تنفيذي).
 - ج. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - 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 ٢٠٢٢

إجتماعات لجنة التدقيق خلال العام ٢٠٢٢	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 .
إجتماع لجنة التدقيق الرابع	١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو اللجنة .

ب - لجنة الترشيحات والمكافآت ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠٢٢

إجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام ٢٠٢٢	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 ٢٠٢٢

إجتماعات لجنة إدارة المخاطر خلال العام ٢٠٢٢	بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)



١. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً. ٢. السيد / أيمن سليمان الضمور - عضو . ٣. السيد / وائل محمد يوسف رابية- عضو .	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

د - لجنة الحوكمة ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠٢٢

بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة الحوكمة خلال العام ٢٠٢٢
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 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

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 ٢٠٢٢ في إجتماعها الرابع والمنعقد بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٢٢ .

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 (ثمانية) اجتماعات لمجلس الادارة خلال العام ٢٠٢٢.



ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

بيان الأعضاء الحاضرين (المجلس مكون من خمسة أعضاء)	إجتماعات مجلس الادارة خلال العام ٢٠٢٢
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 .	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. ٤ - السيد / محمد محمود ذياب-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 / وائل محمد يوسف راييه - عضو مجلس الإدارة . ٥ - السيد / محمد محمود ذياب-عضو مجلس الإدارة .	إجتماع مجلس الإدارة الرابع
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة .. ٢ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٣ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - 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 / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة. ٣ - السيد / محمد محمود ذياب-عضو مجلس الإدارة.	إجتماع مجلس الإدارة السابع
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / محمد محمود ذياب-نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة . ٤ - السيد / وائل محمد يوسف رايبه - عضو مجلس الإدارة . ٥ - السيد / مهند عبد المجيد الضمور-عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الثامن

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 ٢٠٢٢



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



Global Company for Auditing and Accounting

شركة تدقيق ومحاسبة عالمية
١٠٤١٨٠٧٢٤

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عنان - المملكة الأردنية الهاشمية
تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

نقد وفقاً للقوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملحقات السياسات المحاسبية الهامة.

برأياء إن القوائم المالية الموحدة المرققة نظير بدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وأنها ما المالي الموحد وتدقيقها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

نقد وفقاً للتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فترة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة.

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

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

أمور التدقيق الأساسية

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

نطاق التدقيق

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها من بين أمور أخرى، الحصول على توثيق خبراء محاسبين لمساعدتنا في تحديد القيمة السوقية لأسعار تلك الممتلكات الإستثمارية بتاريخ تقرير القوائم المالية الموحدة.

الإستثمارات العقارية
حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الممتلكات الإستثمارية تقاس مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات ويتم إجراء إختيار لتلك القيمة التي تظهر بها الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف نظير أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد وفي حال ظهور أي مؤشر لتلك القيمة يتم احتساب خسائر تنفي تبعاً السياسة تنفي قيمة الموجودات.



Talal Abu-Ghazaleh & Co. International

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 يبدى 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 جوهرية. 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 وعادلة عرض هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تراعى ضرورة إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء أكانت بسبب الإحتيال أو الخطأ.

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

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

مسؤولية المراقب حول تطبيق القوائم المالية الموحدة

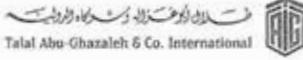
إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحويلات الجوهرية، سواء كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي قمنا به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكتشف دائماً أي خطأ جوهري إن وجد، إن التحويلات يمكن أن تنشأ عن الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية 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 الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتطبيق إجراءات التدقيق ملائمة لتسجيب تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومعينة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، كما أن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، للتحويلات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة، ولغرض لغرض إيداء رأي حول مدى فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعلاة من قبل الإدارة.
- الإستنتاج عن مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف، يمكن أن تؤثر شكوكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الإستمرارية كمنشأة مستمرة. فإذا إستلجنا عدم وجود تيقن جوهري، فنحن مطالبون أن نلقت الإلتباه 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 نترفع تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن نتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض المعادل.



ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م



• الحصول على أدلة تدقق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نقى مسؤولين بالمطلق عن تقرير التدقيق.

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

لقد زودنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمثلثات 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 إرسالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم 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 متوقع أن تلحق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحفظ الشركة بسجلات محاسبية منظممة بصورة أصولية، نتفق من النواحي الجوهرية مع القوائم المالية الموحدة ونومسي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية



محمد الأزرق

(إجازة رقم ١٠٠٠)

عشان في ٢ آذار ٢٠٢٢



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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		
			الموجودات المتداولة
١١٧	١٤,٠٨٥		حسابات جارية لدى البنوك
٣٦,٤٥٦	٤٩,٦٠٣	٣	ذمم تجارية مدينة
١٤,١٣٦	٥,١٣٤	٤	أرصدة مدينة أخرى
١١٨,٢٦٨	١٠١,٨٢٢		موجودات ضريبية مزجلة
-	٢١٦,٢٣٨	٥	مكتب معذة للبيع
٣,٢٧٨,٢٩٦	٣,٨٣٥,٥٤٩	٦	أراضي معذة للبيع
٣,٤٤٧,٢٧٣	٤,٢٢٣,٢٣١		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٣,٥٨١,١٢٢	٣,٥٨١,١٢٢	٧	أراضي إستثمارية
٣,٣٧١,٦٦٦	-	٨	مشروع قيد التنفيذ
-	٢,١٦٥,١٧٩	٩	ممتلكات إستثمارية
٢٠٠,٨٦	٥٣,٤٨٥	١٠	ممتلكات ومعدات
٦,٩٧٢,٨٧٤	٥,٨٠٠,٢٨٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
١٠,٤٢٠,١٤٧	١٠,٠٢٣,٥١٧		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
١,٣٢٧,٤٠٠	٥٢٦,٨٢٧	١١	أرصدة دائنة أخرى
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٠٢,٣١٩	١٢	إلتزام مقابل عقد تأجير تسويبي
٢,٨٢٧,٤٠٠	١,٥٢٩,١٤٦		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٢٠٠,٨٠٤	١,٥٢٣		شيكات مزجلة الدفع - الجزء غير المتداول
٢,٨٤٨,٢٠٤	١,٥٣٠,٦٧٩		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمدفوع
١٦٢,٠٤٠	١٧٧,٥٢٣	١٣	إحتياطي إداري
(٢,٠٩٠,٠٠٧)	(١,١٨٤,٦٨٥)		خسائر مترالمة
٧,٥٧١,٩٤٣	٨,٤٩٢,٨٣٨		صافي حقوق الملكية
١٠,٤٢٠,١٤٧	١٠,٠٢٣,٥١٧		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة



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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
-	١,٦٢٠,٦٠٠	مبيعات مكاتب
-	(١,٠١٣,٣٧٧)	تكلفة مكاتب مبيعة
-	٦٠٧,٢٢٣	مجمعل ربح عمليات البيع
-	١٧٠,٩٤٤	إيرادات تأجير مكاتب
-	(٨,٧٩٠)	١٤ مصاريف منطكات إستثمارية
-	٧٦٩,٣٧٧	مجمعل الربح
-	٥٥٧,٢٥٣	٦ رد تندي قيمة أرانسي معدة للبيع
٥١,٧٦٦	٢٢,٤٩٢	١٥ إيرادات أخرى
(٢٤٨,٩٦٦)	(٢٥٨,٥٢٥)	١٦ مصاريف إدارية
(١٢٨,٧٦٦)	(١٣٨,٤١١)	تكاليف تمويل
(٣٢٥,٩٦٦)	٩٥٢,١٨٦	الربح (الخسارة) قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
-	(٢٩,٨٠١)	١١ ضريبة دخل
-	(١,٤٩٠)	١١ مساهمة وطنية
(٣٢٥,٩٦٦)	٩٢٠,٨٩٥	الربح (الخسارة)
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
(٠/٠٣٤) دينار أردني	٠/٠٩٧ دينار أردني	١٧ حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة



ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق الإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
صان - المساحة الأثرية الهضمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

الصافي	كسب من الكمية	إحتياطي إيجاري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٧,٨٩٧,٩٠٩	(١,٣٦٤,١٣١)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢١ رصيد ١ كانون الثاني المعزوة
(٣٥٠,٩١٦)	(٣٥٠,٩١٦)	-	-	
٧,٥٤٦,٩٩٣	(٢,٠٠٩,٠٠٠)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢١ رصيد ٣١ كانون الأول الربح
٩٢٠,٨٩٥	٩٢٠,٨٩٥	-	-	إحتياطي إيجاري
-	(١٥,٤٨٣)	١٥,٤٨٣	-	
٨,٤٦٧,٨٧٨	(١,١٨٤,٦٨٥)	١٧٧,٥٢٣	٩,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢٢ رصيد ٣١ كانون الأول

إن الأرصادات المتعلقة بالقرض لا تتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة



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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٣٢٥,٩٦٦)	٩٥٢,١٨٦	الربح (الخسارة) قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
-	٧٧٠	تعديلات لـ:
-	(٥٥٧,٢٥٣)	خسائر إئتمانية متوقعة
(٣١,٤٥١)	-	رد تدفقي في قيمة أراضي معدة للبيع
١٠,٣٢١	١٧,٨٣٥	رد مخصص ضريبية دخل إلتفت الحاجة إليه
١٢٨,٧٦٦	١٣٨,٤١١	إستهلاكات
		تكاليف تمويل
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٣٦,٤٥٦)	(١٣,١٤٧)	ذمم تجارية مدينة
(٢,٥٥٣)	٧,٤٣٢	أرصدة مدينة أخرى
-	١,٠١٣,٣٧٧	مكاتب معدة للبيع
٥٢١,٩٢٣	(٥٦٣,٤٨٢)	أرصدة دائنة أخرى
٢٠,٨٠٤	(١٦,٢٧١)	شيكات مؤجلة الدفع
٢٨٥,٣٨٨	٩٧٦,٨٥٨	
(٨١,٤٥٥)	-	ضريبة دخل مدفوعة
٢٠٣,٩٣٣	٩٧٦,٨٥٨	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(٧٥٥,٧١٦)	(٣٠,٩٦٥)	مشروع قيد التنفيذ
-	(٤٣,٨٦٧)	شراء ممتلكات ومعدات
١,١٢٥	-	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧٥٤,٥٩١)	(٧٤,٨٦٢)	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(٣٩٠,٣٤٧)	تكاليف تمويل مدفوعة
٥٥٠,٠٠٠	(٤٩٧,٦٨١)	إلزام مقابل عقد تأجير تمويلي
٥٥٠,٠٠٠	(٨٨٨,٠٢٨)	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
(٦٥٨)	١٣,٩٦٨	صافي التغير في النقد والتفد المعان
٧٧٥	١١٧	النقد والتفد المعانل في بداية السنة
١١٧	١٤,٠٨٥	النقد والتفد المعانل في نهاية السنة
		معلومات عن نشاط غير نقدي
-	١,٢٢٩,٦١٥	المحول من مشروع قيد التنفيذ إلى مكتب معدة للبيع
-	٢,١٧٣,٠٤٦	المحول من مشروع قيد التنفيذ إلى ممتلكات إستثمارية

إن الإيضاحات المرهقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة



شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان – المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

١. الوضع القانوني والنشاط

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

اسم الشركة	نسبة ملكية الشركة الأم	نوعية العلاقة القانونية	تاريخ التسجيل لدى وزارة الصناعة والتجارة	رقم السجل	عنوان الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٢٨٤	عمّان الأردن والعراق لتقنية
شركة إيجاز للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ناك مسؤولة محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩١٥	لواء الأريسي وبادن مئتي سكنية عليها ويصاحبها جون فوكه رويوتا
شركة ميثاق الرابحة لتطوير العقارات	١٠٠%	ناك مسؤولة محدودة	٢٤ أيلول ٢٠٠٩	١١٥٢٠	عمّان الأردن والعراق لتقنية
شركة ميثاق القارة للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ناك مسؤولة محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٢٢	عمّان الأردن والعراق لتقنية
شركة التطوير وتطوير العقارات	١٠٠%	ناك مسؤولة محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٢٢٢٢	عمّان الأردن والعراق لتقنية

– تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (٢٠٢٣/١) المنعقدة بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠٢٣، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية الموحدة والسياسات المحاسبية الهامة

١.٢ أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

– الإطار العام لإعداد القوائم المالية الموحدة

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

– أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة استناداً إلى طريقة التكلفة التاريخية باستثناء بعض البنود التي تم قياسها باستخدام طرق أخرى غير طريقة التكلفة التاريخية.

– العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٢.٢ استخدام التقديرات

– عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقوم الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراسات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

– تتم مراجعة التقديرات والإفتراسات على نحو مستمر. يتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات اللاحقة التي تتأثر بذلك التغيير.

– إن الأخطاء حول استخدام التقديرات هي الخسائر الإنتاجية المتوقعة، الأضرار الإنتاجية للممتلكات والمعدات القابلة للإستهلاك، المخصصات، وأية قضايا مقامة ضد المنشأة.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٣-٢ معايير وتقارير أصدرت وأصبحت سارية المفعول

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.	تعدد الإعفاء الاختياري الذي يسمح للشركة التابعة أن تصبح متبنيه للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة بعد الشركة الأم لتبني فروقات الترجمة المترجمة باستخدام المبالغ التي أبلغت عنها الشركة الأم، بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. إختبار ممتثل متاح للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢
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 بالإضافة استثناء للاعتراف بالائتمانات والائتمانات الطارئة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) - المخصصات والائتمانات المحتملة والأصول المحتملة. التعديل أكد على أن الأصول المحتملة يجب أن لا يتم الاعتراف بها بتاريخ الاستحواذ.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). الأدوات المالية.	هناك تحسينات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) للسنوات من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٠.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) - المتعلق بإميازات 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 يعملون بها إذا لم تكن تعديلات إيجار. وفي حالات كثيرة، سيؤدي ذلك إلى احتساب الامتيازات كمدفوعات إيجار متغيرة في الفترة التي تمنح فيها. والتصرر الإعفاء على تخفيض مدفوعات الإيجار التي كانت مستحقة في ٣٠ حزيران ٢٠٢١ أو ما قبل. غير أن مجلس معايير المحاسبة الدولي قد مدد مدة هذا الإعفاء حتى ٣٠ حزيران ٢٠٢٢.	١ حزيران ٢٠٢٠ ١ نيسان ٢٠٢١
تعديلات على المعيار المحاسبي رقم (١٦). الممتلكات والألات والمعدات.	التعديل بخصوص منع الشركة من تخفيض كلفة الممتلكات والألات والمعدات بالمبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة خلال قيام الشركة بتجهيز الأصل للاستخدام المقصود. بحيث تعترف المنشأة بعائدات بيع تلك البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود في قائمة الدخل.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) المخصصات والائتمانات المحتملة والأصول المحتملة.	التعديل وضح بأن التكلفة المباشرة لإتمام العقود المعلقة تتضمن كل من التكلفة الإضافية لإتمام العقود والتكاليف المحملة الأخرى ذات صلة مباشرة لإتمام العقود المعلقة.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

معايير وتفسيرات أصرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ التقاد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) عقود الأجاز.	تحديد يوضح كيف يقوم البائع - المستأجر بالقياس اللاحق لعملية بيع وإعادة الاستئجار.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) عقود التأمين.	تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) بشهر ايار ٢٠١٧ ليجل 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: • التكاليف النقدية المخصومة ذات احتمالية مرجحة • تعديل صريح للمخاطر، و • هامش الخدمة المتأقدي يمثل الربح غير المكتسب من العقد الذي يتم الاعتراف به كإيرادات خلال فترة التشغيل.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣ (تأجل من ١ كانون الثاني ٢٠٢١).
تعديلات 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 الموجودة في نهاية فترة التقرير. التصنيف لا يتأثر بتوقعات المنشأة أو الأحداث التي تظهر بعد تاريخ التقرير المالي.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤ (تأجل من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢).
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) بيان ممارسة رقم (٢).	يشترط التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) من المنشآت الإفصاح عن السياسات المحاسبية المادية بدلاً من سياساتهم المحاسبية الهامة. لدم هذا التعديل مجلس معايير المحاسبة الدولي كذلك عدل على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية - بيان ممارسة رقم (٢)، بحيث جعل الأحكام المادية لتقديم إرشادات بشأن كيفية تطبيق مفهوم المادية على الإفصاحات المتعلقة بالسياسات المحاسبية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨).	التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء. التمييز بين السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية مهم لأن التغييرات في التقديرات المحاسبية تطبق في المستقبل على المعاملات المستقبلية وغيرها من الأحداث المستقبلية، ولكن التغييرات في السياسات المحاسبية تطبق عموماً بأثر رجعي على المعاملات السابقة وغيرها من الأحداث السابقة وكذلك على الفترة الحالية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

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 اسناح للإستثمارات العقارية
١٠٠	شركة ميثاق الراية لتطوير العقارات
١٠٠	شركة ميثاق الثلاثة للإستثمارات العقارية
١٠٠	شركة القيطرة لتطوير العقارات

- يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمستثمر التعرض لـ أو الحق في العوائد المتغيرة والنتيجة من العلاقة مع الجهة المستثمر بها، ولديه القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال سلطته على الجهة المستثمر بها، باستثناء بعض الظروف الاستثنائية 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 والتزام 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 تعاقدي 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 إكتساب 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 المطلقة.
 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- يتم قياس الموجود المالي بالتكلفة المطلقة إذا تحقّق الشرطان التاليان:
- تم الإحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الإحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التكتلات النقدية المتأقّدية.
 - ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تكاليف نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

- يتم قياس الموجود المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تحقق الشرطان التاليان:
 - تم الإحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أصول والذي يكون الهدف منه الإحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية المتعاقدية 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 المحظوظ به للمناجزة وقررت المنشأة منذ الإقتناء معالجة فروقات تقييم القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وإن إختارت المنشأة هذه المعالجة لا تستلعب الرجوع عنها.

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 إلزامها بتسديد التدفقات النقدية المستلمة من الموجود المالي بالكامل إلى طرف ثالث.

المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
 - أ. إلزام تعاقدي لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو للثابت الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة، أو
 - ب. عقد من الممكن أو متعمد 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، بإستثناء 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 بإستخدام طريقة الفائدة للغة، بإستثناء 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 صفائي القيمة في قائمة المركز المالي فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي واجب النفاذ لمقاصة المبالغ المعترف بها ووجود نية لتسوية على أساس الصفائي، أو بيع الموجودات وتسوية الإلتزامات في نفس الوقت.

التدفق والتدفق المعادل

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



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

– 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 الائتمانية 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 المطلقة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر قد كانت إئتمانياً. يعتبر الأصل المالي قد تدني إئتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المتوقعة للموجودات المالية.
- تتعرف المنشأة بمخصص الخسارة الائتمانية المتوقعه لـ:
 - الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطلقة.
 - الإستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
 - موجودات العقود.
- تقيس المنشأة مخصص الخسارة بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الائتمانية المتوقعة.
- يتم قياس مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة وموجودات العقود دائماً بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الائتمانية المتوقعة.
- عند تحديد فيما إذا كان خطر الائتمان لأصل مالي قد زاد بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني وعند تقدير الخسارة الائتمانية المتوقعة، فإن المنشأة تأخذ بعين الاعتبار المعلومات المعززة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة زائدة أو جهد مفرط بناءً على خبرة المنشأة التاريخية والمعلومات الإستراتيجية.
- تعتبر المنشأة الأصل المالي متغير عندما:
 - من غير المرجح أن يسد العميل التزاماته الإئتمانية إلى المنشأة بالكامل، دون رجوع المنشأة إلى إتخاذ إجراءات مثل تحصيل أوراق مالية (إن وجدت)؛ أو
 - يتجاوز استحقاق 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.

– مكاتب معدة للبيع

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

– أراضي معدة للبيع

- يتم الاعتراف 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 المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة لإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة لسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

الممتلكات الإستثمارية

- الممتلكات الإستثمارية هي ممتلكات (أراضي أو مباني أو جزء من مبني أو كليهما):
 - محتفظ بها من المنشأة لاكتساب إيرادات إيجارية، أو
 - ارتفاع قيمتها الرأسمالية،
 - أو كلاًهما، وليس لإستخدامها في الإنتاج أو لتزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، أو للبيع من خلال عمليات التشغيل الإعتادية.
- تقاس الممتلكات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الاعتراف المبدي، يتم تسجيل الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تكدي متراكمة في القيمة، ولا يتم إستهلاك الأراضي.
- يتم الاعتراف بإستهلاك المباني في كل فترة كمصروف. ويحتسب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع أن تستهلك به المنشأة المبالغ الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من المبني خلال العمر الإنتاجي للمباني المقدرة بخمسين سنة.
- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء إختيار لتكدي 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 لتكدي القيمة، يتم احتساب خسائر تكدي تبعاً لسلسلة تكدي القيمة الموجودة.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات الإستثمارية فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صفائي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

الممتلكات والمعدات

- يتم الاعتراف 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 ترهبها الإدارة.
- بعد الاعتراف المبدي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تكدي متراكمة في القيمة، أما الأراضي فلا تستهلك.
- يتم الاعتراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم احتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المبالغ الاقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها بإستخدام النسب السنوية التالية:

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

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء إختيار لتكدي 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 لتكدي القيمة، يتم احتساب خسائر تكدي تبعاً لسلسلة تكدي القيمة الموجودة.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسائر الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صالحي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.
- يتم تحميل المبالغ التي تنفع 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 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 قيمة 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 وراعية 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 المتولدة للتدفق). ويتم مراجعة إنخفاض القيمة السابق للأصول غير المالية (قيماً عدا الشهرة) للأنظر في إمكانية عكسها المحتمل في تاريخ القوائم المالية.
- يتم الإعتراف 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 المعتلة التقديرية للقيمة القابلة للإسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية السنوية للممتلكات في حالة عدم الإعتراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الإعتراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

المخصصات

- المخصصات هي إلتزامات حالية (قانونية أو إستنتاجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الإلتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة وإلزامية من التدفقات لتسوية الإلتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.
- تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي. إذا إنضمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.
- إذا كانت الخسائر المتوقع أن يتم التعويض عن جزء أو كامل أي مخصص، فيتم الإعتراف بالذمة العديلة ضمن الموجودات إذا كانت التعويضات فعلياً مؤكدة ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.
- يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في قائمة الدخل بالصالحي بعد طرح أي تعويضات.
- إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، يتم خصم المخصصات بإستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس المخاطر المحددة للإلتزام. وعند إستخدام الخصم يتم الإعتراف بالزيادة في المخصص بمرور الوقت على أنها تكلفة مالية.

الإعتراف بالإيرادات

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

بيع الأراضي والعقارات

- يتم الإعتراف بالإيرادات الناتجة عن عملية بيع الأراضي والعقارات عند توافر إتفاقيات البيع ولا يتم التنازل عن الأرض لدى الجهات المختصة إلا بعد إستكمال تحصيل كامل قيمة الأرض أو العقار.

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

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



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

عقود التأجير

يتم الاعتراف مبدئياً بالموجودات المحتفظ بها بموجب عقود تأجير تمويلية كموجودات ومطلوبات للمنشأة بالقيمة العادلة للموجودات أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات العقد التأجيري بعد خصم نسبة الزيادة في المنشأة أيهما أقل، وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية على المستأجر إلى القيمة المعترف بها كأصل. تتخلل قيمة الالتزام المقابل للمؤجر في قائمة المركز المالي للمنشأة كإلتزام لعقد التأجير التمويلي، تجزأً دفعات العقد التأجيري ما بين تكاليف تمويل من ناحية وتقليل الإلتزام عند التأجير لإنتاج نسبة ثابتة من الفائدة على الرصيد المتبقي من الإلتزام. وتفيد تكاليف تمويل عقود التأجير التمويلية مباشرة كمصاريف. وتستهلك الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود تأجير تمويلي خلال مدة أعمالها الإنتاجية المتوقعة إستناداً إلى نفس الأسس التي تعتمد على الموجودات المملوكة، أو ولقلاً لمدة عقد التأجير ذو العلاقة أيهما أقل. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة المتعلقة بشاغلات التأجير التي تقوم بها المنشأة إلى قيمة الموجودات المعترف بها.

المنشأة كمؤجر

تصنف عقود التأجير كعقود تأجير تمويلية عندما تحول بنود العقد جميع المخاطر ومبالغ الملكية إلى المستأجر. أما الأنواع الأخرى من العقود التأجيرية فتصنف على أنها عقود تشغيلية. ويتم تصنيف العقود عند بدء العمل بالعقد التشغيلية.

يتم الاعتراف بالدخل التأجيري من عقد التأجير التشغيلي بشكل ثابت ومتساوي خلال مدة العقد ذو العلاقة. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية التي تكبدتها المنشأة عند التفاوض وإعداد العقد إلى القيمة التي يظهر بها الموجود المؤجر في قائمة المركز المالي ويتم الاعتراف بها كمصاريف خلال مدة العقد بنفس الطريقة التي تعتمد للدخل التأجيري. ويتم إستهلاك الموجودات المؤجرة بموجب عقود تأجير تشغيلية إستناداً إلى نفس سياسات الإستهلاك التي تتبعها المنشأة للموجودات المشابهة.

تكاليف الإقتراض

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

ضريبة الدخل

- تحسب ضريبة الدخل وفقاً للوائح 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 (إسترداد) في الفترات المالية المستقبلية نتيجة الفروقات بين قيمة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي التي يتم إحتساب الضريبة على أساسها.

حصة السهم الأساسية من الأرباح والخسائر

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



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٣. ذمم تجارية مدينةة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	شركات برسم التحصيل
٣٦,٤٥٦	٣١,٤٧٨	ذمم تجارية
-	١٨,١٢٥	المجموع
٣٦,٤٥٦	٤٩,٦٠٣	

٤. أرصدة مدينةة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	أوراق قبض
١٢٣,٤٨٧	١٢٣,٤٨٧	ي طرح: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض
(١٢٣,٤٨٦)	(١٢٣,٤٨٦)	صافي أوراق القبض
١	١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢,٥٠٩	٢,٥٧٧	دفعات مقدّمة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات
١,٨٧٦	١,٨٧٦	تأمينات مستردة
٥٢٠	٨٩٠	ذمم أخرى بالصافي (*)
٩,٢٣٠	٥٩٠	المجموع
١٤,١٣٦	٥,٩٣٤	

(*) يتألف بند ذمم أخرى بالصافي مما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	أخرى
٩,٢٣٠	١,٣٦٠	ي طرح: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة (**)
-	(٧٧٠)	الصافي
٩,٢٣٠	٥٩٠	

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	المكزن خلال السنة
-	٧٧٠	رصيد نهاية السنة
-	٧٧٠	



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 ٢٠٢٢

٥. مكاتب معدة للبيع

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار أردني	دينار أردني
-	١,٢٢٩,٦١٥
-	(١٠٠,١٣,٣٧٧)
-	٢١٦,٢٣٨

المحول من مشروع قيد التنفيذ
مكاتب مبيعة
رصيد نهاية السنة

بلغ متوسط القيمة السوقية للمكاتب المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٥ و ١٦ كانون الثاني ٢٠٢٣ ما قيمته ٣٦١,٢٣٧ دينار أردني بارتفاع بقيمة ١٤٤,٩٩٩ دينار أردني.

٦. أراضي معدة للبيع

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار أردني	دينار أردني
٣,٢٧٨,٢٩٦	٣,٢٧٨,٢٩٦
-	٥٥٧,٢٥٣
٣,٢٧٨,٢٩٦	٣,٨٣٥,٥٤٩

رصيد بداية السنة
رد كئدي في قيمة أراضي معدة للبيع
رصيد نهاية السنة

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٥ و ١٦ كانون الثاني ٢٠٢٣ ما قيمته ٣,٩٣١,٧٩٥ دينار أردني بارتفاع بقيمة ٩٦,٢٤٦ دينار أردني.

٧. أراضي إستثمارية

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الإستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٥ و ١٦ كانون الثاني ٢٠٢٣ ما قيمته ٤,٧١٦,٧٣٣ دينار أردني بارتفاع بقيمة ١,١٣٥,٦٧١ دينار أردني.

٨. مشروع قيد التنفيذ

- بتاريخ ٢٥ تشرين الثاني ٢٠١٨ تم إبرام إتفاقية شراكة وإستثمار مع المهندس محمود إسماعيل علي السعودي وأبو إسماعيل محمود إسماعيل السعودي وأبو 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) الملتوف الغربي من أراضي عنان 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 وبسعر 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 ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبعد ذلك بصرار 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 التنفيذية على ذلك من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

- يلتزم شركة استاج بتسديد أية تحققات *و/* أو رسوم *و/* أو ضرائب مترتبة على قطعة الأرض وتبرءة نحتها من قبل الجهات المختصة.
- يلتزم شركة استاج بتقويض التريق الثاني *و/* أو أي من مستخدميه *و/* أو كادره لغايات تمكنه 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 بتسمية مكتب الإشراف على المشروع بالاتفاق مع شركة استاج خطياً.
- يلتزم السعودي بضمان وكفالة أعمال البناء والمواد المستعملة فيه وأن تكون مطابقة للمواصفات لدى وزارة الأشغال العامة وتقابة 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 استاج بأي مبالغ أو حقوق ناتجة عن هذه الإتفاقية أو الأعمال أياً كان مصدرها أو سببها.
- من المعلوم لدى (السعودي) أن من حق شركة استاج إختيار ما مساحته ٣٠٠ متر مربع لإستعمالها كمقر لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية في أي طابق من الطوابق عدا الطابق الأرضي وبسعر التكلفة وبواقع ٣٩٠ دينار للمتر مضافاً إليه حصته من ثمن قطعة الأرض.
- بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠٢٢ تم الإنتهاء من أعمال البناء في المشروع قيد التنفيذ وتم إستلامه بصورته النهائية وتحوليه إلى بند ممتلكات إستثمارية وبند مكاتب معدة للبيع.
- فيما يلي بيان الحركة التي تمت على بند مشروع قيد التنفيذ خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
٢,٦١٥,٩٥٠	٣,٣٧١,٦٦٦	إضافات خلال السنة
٧٥٥,٧١٦	٣٠,٩٩٥	ي طرح: المحول إلى بند ممتلكات إستثمارية
-	(٢,١٧٣,٠٤٦)	ي طرح: المحول إلى بند مكاتب معدة للبيع
-	(١,٢٢٩,٦١٥)	
٣,٣٧١,٦٦٦	-	رصيد نهاية السنة



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٩. ممتلكات إستثمارية

المجموع	مكتب	أرض (*)	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	٢٠٢٢
			الكلفة
٢,١٧٣,٠٤٦	٧٣٤,٦٦٦	١,٤٣٨,٣٨٠	المحول من مشاريع قيد التنفيذ
٢,١٧٣,٠٤٦	٧٣٤,٦٦٦	١,٤٣٨,٣٨٠	رصيد نهاية السنة
			الإستهلاك المتراكم
٧,٣٦٧	٧,٣٦٧	-	إستهلاك
٧,٣٦٧	٧,٣٦٧	-	رصيد نهاية السنة
٢,١٦٥,٦٧٩	٧٢٧,٢٩٩	١,٤٣٨,٣٨٠	الصافي

(*) إن الأرض الواردة أعلاه تمثل حصة مكتب شركة استاج للإستثمارات العقارية ضمن مشروع أبراج ميثاق والخاصة بالجزء الذي تم إنشاؤه لغايات التأجير، إن الأرض 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 التمويل اللازم لتنفيذ مشروع شركة استاج للإستثمارات العقارية.



ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

المجموع	٢٠٢٢						٢٠٢١
	مشروع قيد التنفيذ	ممتلكات	مبكر	الثق	أجهزة	أجهزة مكتبية	
مبكر أرضي	مبكر أرضي	مبكر أرضي	مبكر أرضي	مبكر أرضي	مبكر أرضي	مبكر أرضي	مبكر أرضي
١٥٢,٢٣٥	-	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٠,٢٢٩	١٧,٧٦٦	١١,٢٥٩	٨١,٨٨٦
٤٢,٨٦٧	٤٠,٧٣٥	-	-	-	-	٢,١٢٢	-
١٩٦,٢٠٢	-	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٠,٢٢٩	١٧,٧٦٦	١٤,٣٨١	٨١,٨٨٦
١٣٢,٢٤٤	-	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	٩,٩٤٥	١٧,٦٤٢	١٠,٩٦٨	٦٢,٠١١
١٠,٤٦٨	-	-	-	٧٢	-	١٤٠	١,٢٠٦
١٤٢,٧٧٦	-	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	١٠,٠٧٣	١٧,٦٤٢	١١,١٠٨	٧٣,٢٢٧
٥٢,٤٥٥	-	١	٤	٢٢	٢٤	٢,٢٢٠	٩,٤٤٩
١٥٢,٢٣٥	-	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٠,٢٢٩	١٧,٧٦٦	١١,٢٥٩	٨١,٨٨٦
١٥٢,٢٣٥	-	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٠,٠٣٤	١٧,٧٦٦	١١,٢٥٩	٨١,٨٨٦
١٢١,٩٤٨	-	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	٩,٩٤٥	١٧,٦١٧	١٠,٨٧٨	٥٢,٨١٥
١٠,٢٢٩	-	-	-	-	٢٥	٩٠	١,٠٢٠
١٣٢,٧١٩	-	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	٩,٩٤٥	١٧,٥٩٢	١٠,٩٦٨	٥٢,٨١٥
٢٠,٠٨٦	-	١	٤	٢٤	٢٤	٢٨٨	١٩,٦١٥

١٠ ممتلكات ومعدات

إيضاحات حول الأرقام التولية الموحدة السنوية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عنوان - المنطقة الأردنية الهاشمية



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

١١. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	
١٩١,٤٤٩	١٣٨,٦٥٤	أمانات مساهمين
٣٨٩,٢٤٠	١١٢,٦٧٢	ذمة مقاول
١٣٧,١٥٠	٨٥,٠٥٦	مقبوض مقدماً من عملاء
٣٢١,١٥٥	٦٩,٢١٩	فوائد مستحقة الدفع
٤٦,٧٦٣	٤١,٩٧٥	أخرى
٢٣,٢٣٨	١٩,٢٦٨	إيراد مقبوض مقدماً
٥٣,٣٩٦	١٤,٠٤٦	شيكات مؤجلة الدفع
-	١٣,٤٤٤	أمانات بدل خدمات المجمع
-	١٣,٣٥٥	مخصص ضريبة الدخل (*)
١٣٣,١٩٤	١٠,٨٤٥	ذمم موظفين
٦,٠٨٠	٢,٩٦٢	مصاريف مستحقة
١٥٦,٢٠٠	٢,٥٢٦	أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
-	١,٤٩٠	أمانات المساهمة الوطنية
١٠,١٣٥	١,٣١٥	أمانات دائنة ضريبة الدخل والمبيعات
١,٣٢٧,٤٠٠	٥٢٦,٨٢٧	المجموع

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	
١١٢,٩٣٧	-	رصيد بداية السنة
-	١٣,٣٥٥	المكون خلال السنة
(٨١,٤٥٥)	-	المدفوع خلال السنة
(٣١,٤٨٢)	-	رد مخصص ضريبة دخل إنتقلت الحاجة له
-	١٣,٣٥٥	رصيد نهاية السنة

(*) يتماثل بند ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الدخل الشامل مما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	
-	١٦,٤٤٦	موجودات ضريبة مؤجلة
-	١٣,٣٥٥	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
-	٢٩,٨٠١	المجموع



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(*) (**) إن الحركة الحاصلة على الموجودات الضريبية الموزجة خلال السنة كانت على النحو التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
١١٨,٢٦٨	١١٨,٢٦٨	
-	(١٦,٤٤٦)	إستبعادات
١١٨,٢٦٨	١٠١,٨٢٢	رصيد نهاية السنة

(***) 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
-	شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
٢٠١٩	شركة القبطرة لتطوير العقارات
٢٠٢٠ و ٢٠١٩	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
٢٠٢٠ و ٢٠١٩ و ٢٠١٧	شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية

- وبإي الإدارة والمستشار الضريبي للشركة فإن المخصصات التي تم تكوينها كافية وبأن الموجودات الضريبية الموزجة سيتم تخصيصها مع الدائرة في السنوات اللاحقة في حال تحقيق الشركة أرباح، علماً بأنه تم تقديم كافة الإقرارات الضريبية للدائرة ضمن الفترة القانونية حتى تاريخه.

١٢. التزام مقابل عقد تأجير تمويلي

يمثل هذا البند قيمة المبلغ المستغل من التمويل الممنوح لشركة استاج للإستثمارات العقارية من قبل الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والبالغ سقاه ١,٩٢٩,٩٠٠ دينار أردني والذي سوف يسدد دفعة واحدة بتاريخ ١٥ أيار ٢٠٢٣.

١٣. الإحتياطي الإجباري

للشركة الأم (مساهمة عامة محدودة)

- يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني بإستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الإحتياطي ربع رأسمال الشركة المصرح به. إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الإستمرار في إقتطاع 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 الإجباري، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

- يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني بإستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقتطاع 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 الإجباري، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

١٤. مصاريف ممتلكات إستثمارية

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار أردني	دينار أردني
-	٧,٣٦٧
-	١,٤٢٣
-	٨,٧٩٠

إستهلاك ممتلكات إستثمارية

بدل خدمات المجمع

المجموع

١٥. إيرادات أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار أردني	دينار أردني
٢٠,٢٦٥	٢١,٩٨٢
-	٥١٠
٣١,٤٥١	-
٥٠	-
٥١,٧٦٦	٢٢,٤٩٢

إيجار قطعة أرض

أخرى

رد مخصص ضريبة دخل إنتقلت الحاجة إليه

ربح بيع موجود مالي بالتقمة العادلة من خلال الربح

أو الخسارة

المجموع



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للمدة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

١٦. مصاريف إدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٦,٨٦٠	١٦٧,٢٣٥	رواتب وأجور وملحقاتها
١٩,٢٤٦	٢٢,٦٧٦	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٥,٢٠٠	١٤,٩٠٠	أتعاب مهنية
٩,٦٥٠	١١,٦٥٠	إشتراكات
١٠,٣٢١	١٠,٤٦٨	إستهلاكات
-	٨,٦٩٤	سيارات
٨,٢٦٢	٤,٨٢٠	إيجارات
١,٩٨٦	٤,٠٠٦	رسوم ورخص حكومية
٢,٥٦٩	٢,٧١٠	تأمين صحي
-	١,٥٤٨	تسويق
١,٣٦٢	١,٣٩٥	غرامات
١,٧٢٦	١,٣٧٦	إتصالات
٦٩٤	١,٢٤٨	متفرقة
١,٦٢٤	١,١٤٨	صيانة
٥,٩٧٠	١,٠١٢	مياه وكهرباء ومحروقات
-	٧٧٠	خسائر إلتزامية متوقعة
٢٧٠	٧٥٠	دعاية وإعلان
٤١٥	٧٣١	ضريبة
٤٤٩	٤١٩	قرطاسية ومطبوعات
٨٢	٣١٢	بنكية
٦٥٠	٣٠٠	إجتماعات
١٦٨	١٩٣	بدل لنقلات
٢٩٧	١٦٤	نظافة
١,١٦٥	-	تأمين
٢٤٨,٩٦٦	٢٥٨,٥٢٥	المجموع



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

١٧. حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	ربح (خسارة) السنة
(٣٢٥,٩٦٦)	٩٢٠,٨٩٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)
دينار أردني (-/٠.٣٤)	-/٠.٩٧ دينار أردني	

١٨. كتاب المحاسبي

كما هو وارد في كتاب المحاسبي، يوجد تضامياً مقامة من الشركة على الغير بمبلغ ١٦٢,٠٠٠ دينار أردني ولا تزال تلك التضاميات منطلوقة لدى الجهات المختصة.

١٩. 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 تنفيذ 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.
- إن المنشأة غير معرضة لمخاطر سعر الصرف.

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.
- تتم إدارة المخاطر عن طريق المحافظة على الجمع ما بين أرصدة أسعار الفائدة المتغيرة 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.
- إن المنشأة غير معرضة لمخاطر السعر الأخرى.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٥. مخاطر الائتمان

- هي المخاطر الناتجة عن الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة المالية من القيام بتفليذ لإلتزاماته.
- 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 التقييم 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.

٦. مخاطر السيولة

- هي مخاطر عدم القدرة على سداد الإلتزامات 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.
- يوضح الجدول التالي تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في ٣١ كانون أول:

الوصف	كل من سنة		سنة واحدة لفترة	
	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
الموجودات المالية:				
حسابات جارية لدى البنوك	١٤,٠٨٥	١١٧	-	بنتر أردني
نعم تجارية مدينة	٤٩,٦٠٢	٢٦,٤٥٦	-	بنتر أردني
أرصدة مدينة أخرى	٢,٣٥٧	١١,٦٦٧	-	-
المجموع	٦٦,٠٤٥	٤٨,٢٠٠	-	-
المطلوبات المالية:				
أرصدة دائنة أخرى	٤٠٧,٦٥٨	١,١٦٧,٠١٢	-	-
إلتزام مقابل عقد ناير نمولي	١,٠٠٢,٢١٩	١,٥٠٠,٠٠٠	-	-
شيكات مزجلة الدفع - الجزء غير المتداول	-	-	١,٥٢٢	٢٠,٨٠٤
المجموع	١,٤٠٩,٨٧٧	٢,٦٦٧,٠١٢	١,٥٢٢	٢٠,٨٠٤

٧. القوائم المالية للشركات التابعة

تشتمل القوائم المالية الموحدة للقوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المنفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محققة بها	رصيد (خسارة) السنة
بنتر أردني	بنتر أردني	بنتر أردني	بنتر أردني	بنتر أردني	بنتر أردني
شركة اسناب للاستشارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,٤٢٨,٩٠٥	١,٩٦٠,٢٠١	٤٥٨,٦٠٤	٤٥٨,٦٠٤
شركة ميثاق الرعية لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٨١٤,٢٥٨	٧٦,٠٥٠	٨٢,٨٧٨	٩٢,١٩٨
شركة ميثاق الثلاثة للاستشارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,١٨٦,١٧١	٢,٥٢٤,٠١١	٤٤٢,١٦٠	٤٤٨,٢٢٢
شركة التطوير لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,١٢٢,٨٢٢	٢,٦٦٧,٠٢١	(٢,١٩٩)	(٢,١٩٩)



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٢١. الأثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية

نتيجة النزاع العالمي الحالي حيث أخذت المنشأة بعين الاعتبار أي تأثير محتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في مدخلات عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية عند تحديد مدى شدة وأجتماعية السيناريوهات الاقتصادية لتحديد الخسائر الإلتزامية المتوقعة.

نتيجة التأثيرات المحتملة للفيروس كورونا، فإن إدارة المنشأة قد أخذت المعلومات المستقبلية للإثني عشرة شهراً التالية لفترة التقرير على الأمل سواء ما يتعلق بالتأثيرات السلبية للفيروس على سير الأعمال أو القدرة على سداد الديون الخاصة بها. وقامت إدارة المنشأة بعمل دراسة للأثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المعطاة للموجودات المالية وغير المالية للمنشأة والتي تمثل أفضل تقديرات الإدارة إستناداً إلى المعلومات التي يمكن ملاحظتها. تبقى الأسواق متقلبة كما تستمر المبالغ المسجلة لحسابات للتقلبات في السوق.

٢٢. إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرصدة عام ٢٠٢١ لجعلها تتناسب مع التصنيف المستخدم في عام ٢٠٢٢.



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, 2022



Talal Abu-Ghazaleh & Co. International

Global Company for Auditing and Accounting
105180747

شركة تدقيق ومحاسبة عالمية

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, 2022, 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, 2022, 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.

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.

MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

tagi.com

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

tagco.amman@tagi.com

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



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



Independent Auditor's Report for the year ended December 31, 2022

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.



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

تال أبو غزالة وشركاه للتدقيق
Talal Abu-Ghazaleh & Co. International



Independent Auditor's Report for the year ended December 31, 2022

- 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 March 2, 2023





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

Consolidated statement of financial position as at December 31, 2022

	Notes	2022	2021
		JD	JD
ASSETS			
Current Assets			
Current accounts at banks		14,085	117
Accounts receivable	3	49,603	36,456
Other debit balances	4	5,934	14,136
Deferred tax assets		101,822	118,268
Offices held for sale	5	216,238	-
Lands held for sale	6	3,835,549	3,278,296
Total current Assets		4,223,231	3,447,273
Non-current Assets			
Investment lands	7	3,581,122	3,581,122
Project under construction	8	-	3,371,666
Investment property	9	2,165,679	-
Property and equipment	10	53,485	20,086
TOTAL non-current Assets		5,800,286	6,972,874
TOTAL ASSETS		10,023,517	10,420,147
LIABILITIES AND EQUITY			
Liabilities			
Current liabilities			
Other credit balances	11	526,827	1,327,400
Obligation against finance lease	12	1,002,319	1,500,000
Total current Liabilities		1,529,146	2,827,400
Non-current Liabilities			
Deferred checks - long term poriton		1,533	20,804
Total Liabilities		1,530,679	2,848,204
Equity			
Authorized and paid capital		9,500,000	9,500,000
Statutory reserve	13	177,523	162,040
Accumulated losses		(1,184,685)	(2,090,097)
Net Equity		8,492,838	7,571,943
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		10,023,517	10,420,147

The attached notes form part of these consolidated 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, 2022

	Notes	2022	2021
		JD	JD
Offices sales		1,620,600	-
Offices cost of sale		(1,013,377)	-
Sales gross profit		607,223	-
Office rental revenue		170,944	-
Investment property expenses	14	(8,790)	-
Gross profit		769,377	-
Recovery of impairment in the value of lands held for sale	6	557,253	-
Other revenues	15	22,492	51,766
Administrative expenses	16	(258,525)	(248,966)
Finance cost		(138,411)	(128,766)
Profit (loss) before tax and national contribution		952,186	(325,966)
Income tax	11	(29,801)	-
National contribution	11	(1,490)	-
Profit (loss)		920,895	(325,966)
Weighted average number of shares during the year		9,500,000	9,500,000
Basic profit (loss) per share	17	JD -/097	JD (-/034)

The attached notes form part of these consolidated financial statements



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, 2022

	Capital		Statutory reserve		Accumulated losses		Total	
	JD		JD		JD		JD	
Balance as at January 1, 2021	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	
Profit	-		-		920,895		920,895	
Statutory reserve	-		15,483		(15,483)		-	
Balance as at December 31, 2022	9,500,000		177,523		(1,184,685)		8,492,838	

The attached notes form part of these consolidated 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, 2022

	2022	2021
	JD	JD
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (loss) before tax and national contribution	952,186	(325,966)
Adjustments for:		
Expected credit losses	770	-
Recovery of impairment in the value of lands held for sale	(557,253)	-
Recovery of income tax provision	-	(31,451)
Depreciation	17,835	10,321
Finance cost	138,411	128,766
Change in operating assets and liabilities:		
Accounts receivable	(13,147)	(36,456)
Other debit balances	7,432	(2,553)
Offices held for sale	1,013,377	-
Other credit balances	(363,482)	521,923
Deferred checks	(19,271)	20,804
	<u>976,858</u>	<u>285,388</u>
Income tax paid	-	(81,455)
Net cash from operating activities	<u>976,858</u>	<u>203,933</u>
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES		
Project under construction	(30,995)	(755,716)
Purchase of property and equipment	(43,867)	-
Financial asset at fair value through profit or loss	-	1,125
Net cash from investing activities	<u>(74,862)</u>	<u>(754,591)</u>
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		
Finance cost paid	(390,347)	-
Obligation against finance lease	(497,681)	350,000
Net cash from financing activities	<u>(888,028)</u>	<u>550,000</u>
Net change in cash and cash equivalents	<u>13,968</u>	<u>(658)</u>
Cash and cash equivalents - beginning of year	117	775
Cash and cash equivalents - end of year	<u>14,085</u>	<u>117</u>
INFORMATION ABOUT NON-CASH TRANSACTION		
Transferred from project under construction to offices held for sale	1,229,615	-
Transferred from project under construction to investment property	2,173,046	-

The attached notes form part of these consolidated financial statements



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

Notes to the consolidated financial statement

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%	L.L.C	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%	L.L.C	August 26, 2009	19520	Own lands and property to implement the goals of the company
Thrid Methaq Real Estate Investment Company	100%	L.L.C	February 8, 2010	20863	Own lands and property to implement the goals of the company
Al-Quonitrah for Property Development Company	100%	L.L.C	November 10, 2010	23299	Own lands and property to implement the goals of the company

- The consolidated financial statement have been approved by the board of directors in his session no. (1/2023) dated on February 28, 2023 and it requires the approval of the General Assembly.

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

2-1 Basis for consolidated financial statement preparation

- Consolidated Financial statements preparation framework

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

- Measurement bases used in preparing the consolidated financial statements

The consolidated 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 consolidated 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 consolidated 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, 2022

2-3 Standards and Interpretations issued that became 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
Amendments to IFRS (3) Business Combinations	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
IFRS (9) Financial Instruments	Annual Improvements to IFRS (9), for year 2018 - 2020	June 1, 2022
Amendments to IFRS (16) Covid-19-related Rent Concessions.	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. 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. The relief was originally limited to reduction in lease payments that were due on or before June 30, 2021. However, the IASB subsequently extended this date to June 30, 2022.	January 1, 2020 April 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
Amendments to IAS (37) Provisions Contingent Liabilities and contingent Assets	The amendment clarifies that the direct costs of fulfilling a onerous contract include both the incremental costs of fulfilling the contract and an allocation of other costs directly related to fulfilling onerous contracts.	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, 2022

Standards and Interpretations issued but not yet effective

Standard number or interpretation	Description	Effective date
IFRS (16) Leases	The amendment clarifies how a seller – lessee subsequently measures sale and lease back transaction.	January 1, 2024
IFRS (17) Insurance Contracts	IFRS (17) was issued in May 2017 as replacement for IFRS (4) Insurance Contracts. It requires a current measurement model where estimates are remeasured in each reporting period. Contracts are measured using the building blocks of: <ul style="list-style-type: none"> • discounted probability-weighted cash flows • an explicit risk adjustment, and • A contractual service margin (CSM) representing the unearned profit of the contract which is recognised as revenue over the coverage period. 	January 1, 2023 (deferred from January 1, 2021)
Amendments to IAS (1)	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.	January 1, 2024 (Deferred from January 1, 2022).
Amendments to IAS (1) and IFRS Practice Statement 2	The amendments to IAS (1) require entities to disclose their material rather than their significant accounting policies. To support this amendment, the IASB also amended IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements to provide guidance on how to apply the concept of materiality to accounting policy disclosures.	January 1, 2023.
Amendments to IAS (8)	The amendment to IAS (8) Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors The distinction between accounting policies and changes in accounting estimates is important, because changes in accounting estimates are applied prospectively to future transactions and other future events, but changes in accounting policies are generally applied retrospectively to past transactions and other past events as well as the current period.	January 1, 2023.



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, 2022

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:

(a) Cash;

(b) An equity instrument of another entity;

(c) 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.

(d) 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:

(a) The asset is held within a business model whose objective is to hold assets in order to collect contractual cash flows.

(b) 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.



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, 2022

- 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.

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.

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.



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, 2022

- **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.
 - 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.
- **Offices held for sale**
 - Offices held for sale are measured at the lower of cost and net realizable value.
 - Offices 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.
- **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 50 years.



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, 2022

- 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.
 - 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
Office and electrical equipments	10-15
Computers and software	25
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.



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, 2022

Impairment of non-financial assets

- At each statement of financial position date, management reviews the carrying amounts of its non-financial assets (property 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.

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.

Lands and properties sale

Revenue is recognized form land and properties sale when sign the contract of sale and the land or property shall not be surrendered to the competent authorities unless the full collection of the land or property has been completed.

Dividend and interest revenue

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



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, 2022

- 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.

- The entity is a lessor

Amounts due from lessees under finance leases are recognized as receivables at the amount of the entity's net investment in the leases. Finance lease income is recognized based on a pattern reflecting a constant periodic rate of return on the entity's net investment outstanding in respect of the leases.

Initial direct costs incurred in negotiating and arranging a finance lease by the entity are included in the initial recognition of the finance lease receivable and reduce the amount of income recognized on a straight-line basis over the lease term.

- 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.

- 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. Accounts receivable

	2022	2021
	JD	JD
Checks under collection	31,478	36,456
Receivables	18,125	-
Total	49,603	36,456



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, 2022

4. Other debit balances

	2022	2021
	JD	JD
Notes receivable	123,487	123,487
Less: Allowance for expected credit losses of notes receivable	(123,486)	(123,486)
Net of notes receivable	1	1
Prepaid expenses	2,577	2,509
Prepaid to income and sale tax department	1,876	1,876
Refundable deposits	890	520
Other receivables ,net (*)	590	9,230
Total	5,934	14,136

(*) Other receivables, net item consist of the following:

	2022	2021
	JD	JD
Others	1,360	9,230
Less: Allowance for expected credit losses (*/*)	(770)	-
Net	590	9,230

(*/*) Movement on Allowance for expected credit losses of other receivables during the year are as the following:

	2022	2021
	JD	JD
provided during the year	770	-
Balance - end of year	770	-

5. Offices held for sale

	2022	2021
	JD	JD
Transferred from project under construction	1,229,615	-
Offices sold	(1,013,377)	-
Balance - end of year	216,238	-

The average market value for the offices held for sale as per the property experts' valuers dated on January 15 & 16, 2023 was JD 361,237 with an increase of JD 144,999.



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, 2022

6. Lands held for sale

	2022	2021
	JD	JD
Balance - beginning of year	3,278,296	3,278,296
Recovery of impairment in the value of lands held for sale	557,253	-
Balance - end of year	3,835,549	3,278,296

The average market value for the lands held for sale as per the property experts' valuers dated on January 15 & 16, 2023 was JD 3,931,795 with an increase of JD 96,246.

7. Investment lands

The average market value for investment lands as per the property experts' valuers dated on January 15 & 16, 2023 was JD 4,716,793 with an increase of JD 1,135,671.

8. Project under construction

- On November 25, 2018, a partnership and investment agreement was signed with Eng. Mahmoud Ismael Ali Al-Saudi and/or Ismael Mahmoud Ismael Al-Saudi and/or Zaid Mahmoud Ismael Al-Saudi, hereinafter referred to as (the Saudi), which states that Al-Saudi will enter into an investment relationship with Istaj Real Estate Investments Company for the purpose of establishing commercial complex on land plot no. (1058) basin (23) Western Cabbage of Amman territory covering an area of 2,418 square meters. The following has been agreed upon.
- Appraisal of the land plot for JD 3,800,000 and deducting the payable in favor of the Specialized Leasing Company amounted to JD 500,000 from the value of the land. Therefore, the net share value of Istaj Real Estate Investments Company in the project will be JD 3,300,000.
- The Saudi shall implement the project at his own expense according to the blueprints issued and approved by the competent authorities at a price of JD 390 per square meter. The executed work shall be evaluated by an oversight office approved by both parties until it reaches an implemented work with a value of JD 3,300,000, and thereafter the project works are financed by both parties equally. Consequently, each team will own 50% of the plot, since 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 to 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 its staff for the purpose of enabling it to follow-up the construction procedures and obtaining licenses, blueprints and all the documents required through a special power of attorney that is organized by the competent authorities in cooperation with the Specialized Leasing Company for Financial Leasing.
- The Saudi is committed to the implementation of all the works related to the project starting from the fees for licensing, engineering blueprints and excavations to the implementation of the entire works related to the project, in addition to supervise the implementation of the project works until the completion of the entire project works in accordance to the engineering blueprints and obtaining work permit for the building.
- The Saudi is committed to carry out project works within 24 months starting from the date of issuing the work permit for the building from the competent authorities.



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, 2022

- The Saudi is committed to designate the oversight office for the project in agreement with the Istaj Company in writing.
- The Saudi is committed to guarantee the construction work and the materials used therein, and ensure it is in conformity with the specifications of the Ministry of Public Works and the Jordan Engineers Association.
- All construction, supply and other agreements in addition to the obligations related to the project are concluded with the Saudi directly. No entity or person has the right to claim any amounts nor rights as a result of this agreement or the works related to it from Istaj Company, regardless of its source or cause.
- It is known to the (Saudi) that Istaj Company has the right to choose 300 square meters to be used as the headquarters for Methaq 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.
- On date June 30, 2022 the construction work has been completed and the project has been received in its final form and transferred to offices held for sale item and investment property item.
- Project under construction movement during the year are as of the following:

	2022	2021
	JD	JD
Balance - beginning of year	3,371,666	2,615,950
Additions during the year	30,995	755,716
Less: Transfer to investment property item	(2,173,046)	-
Less: Transfer to offices held for sale item	(1,229,615)	-
Balance - end of year	-	3,371,666

9. Investment property

	Land (*)	Offices	Total
2022	JD	JD	JD
Cost			
Transferred from project under construction	1,438,380	734,666	2,173,046
Balance - end of year	1,438,380	734,666	2,173,046
Accumulated depreciation			
Depreciation	-	7,367	7,367
Balance - end of year	-	7,367	7,367
Net	1,438,380	727,299	2,165,679

(*) The above mentioned land represents share of Istaj Real Estate Investments Company within Methaq towers project and for the part that has been created for leasing purposes, the land was purchased under a finance lease contract from the Specialized Leasing Company, which was owned by Methaq Real Estate Investment Company and registered under the name of the Specialized Leasing Company to ensure obtaining the necessary fund to implement an Istaj Real Estate Investments company project.



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, 2022

11. Other credit balances

	2022	2021
	JD	JD
Shareholders deposits	138,654	191,449
Contractor payable	112,672	389,240
Received in advance from clients	85,056	137,150
Accrued interests	69,219	321,155
Others	41,975	46,763
Revenue received in advance	19,268	23,238
Deferred checks	14,046	53,396
Deposits for complex services allowance	13,444	-
Income tax provision (*)	13,355	-
Employees payable	10,845	133,194
Accrued expenses	2,962	6,080
Social security deposits	2,526	15,600
National contribution deposits	1,490	-
Income and sales tax deposits	1,315	10,135
Total	526,827	1,327,400

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

	2022	2021
	JD	JD
Balance - beginning of year	-	112,937
Provided during the year	13,355	-
Paid during the year	-	(81,455)
Recovery of income tax provision	-	(31,482)
Balance - end of year	13,355	-

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

	2022	2021
	JD	JD
Deferred tax assets	16,446	-
Accrued income tax for year profit	13,355	-
Total	29,801	-



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, 2022

(**/*) The movement for deferred tax assets during the year was as following:

	2022	2021
	JD	JD
Balance - beginning of year	118,268	118,268
Disposals	(16,446)	-
Balance - end of year	101,822	118,268

(**/*) Tax status for parent company and some of its subsidiaries have not settled, their tax detail is as follows:

Company Name	Years that tax status have not settled
Methaq Real Estate Investment Co.	-
Al-Qoonitrah for Property Development Co	2019
Fourth Methaq for Property Development Co	2019 and 2020
Third Methaq Real Estate Investment Co.	2017, 2019 and 2020

- Based on management and tax consultant opinion the tax provision that has been composition is sufficient, and the deferred tax assets will be deducted from the department in subsequent years if the company achieves profits, also all tax returns have been submitted to the department within the legal period and up to date

12. 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 1,929,900 which will be paid at once on May 15, 2023.

13. 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.



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, 2022

14. Investment property expenses

	2022	2021
	JD	JD
Depreciation of investment property	7,367	-
Complex services expense	1,423	-
Total	8,790	-

15. Other revenues

	2022	2021
	JD	JD
Land rent revenue	21,982	20,265
Others	510	-
Recovery of income tax provision	-	31,451
Gain on sale of a financial asset at fair value through profit or loss	-	50
Total	22,492	51,766



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, 2022

16. Administrative expenses

	2022	2021
	JD	JD
Salaries, wages and related benefits	167,235	166,860
Social security contribution	22,676	19,246
Professional fees	14,900	15,200
Subscriptions	11,650	9,650
Depreciation	10,468	10,321
Vehicles	8,694	-
Rents	4,820	8,262
Government fees and licenses	4,006	1,986
Health insurance	2,710	2,569
Marketing	1,548	-
Fines	1,395	1,362
Communication	1,376	1,726
Miscellaneous	1,248	694
Maintenance	1,148	1,624
Water, electricity and fuel	1,012	5,970
Expected credit losses	770	-
Advertisement	750	270
Hospitality	731	415
Stationery and printing	419	449
Banking	312	82
Meetings	300	650
Transportation	193	168
Cleaning	164	297
Insurance	-	1,165
Total	258,525	248,966



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, 2022

17. Basic profit (loss) per share

	2022	2021
	JD	JD
Profit (loss) of the year	920,895	(325,966)
Weighted average number of shares	9,500,000	9,500,000
Basic profit (loss) per share	JD -0.097	JD (-0.034)

18. 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.

19. 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.

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 entity is not exposed to other price risks.



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, 2022

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

Description	Less than a year		More than a year	
	2022	2021	2022	2021
	JD	JD	JD	JD
Financial assets:				
Current accounts at banks	14,085	17	-	-
Accounts receivable	45,603	36,456	-	-
Other debit balances	3,357	11,627	-	-
Total	67,045	48,200	-	-
Financial liabilities:				
Other credit balances	407,658	1,167,812	-	-
Obligation against finance lease	1,002,319	1,500,000	-	-
Deferred checks - long term portion	-	-	1,533	20,804
Total	1,409,977	2,667,812	1,533	20,804

20. financial statement for the subsidiary

The consolidated financial statement includes the financial statement of the subsidiaries as of December 31, 2022 as follows:

Company name	Paid capital	Total assets	Total liabilities	Retained earnings	
				(accumulated losses)	Profit (loss) the year
	JD	JD	JD	JD	JD
Isaq Real Estate Investment Co.	10,000	2,438,905	1,960,301	458,604	458,604
Forth Methaq for property development Co.	10,000	894,258	790,950	83,378	93,198
Third Methaq Real Estate Investment Co.	10,000	2,986,071	2,524,011	442,160	468,323
Al-Qosobah for Property Development Co.	10,000	2,631,822	2,627,021	(3,199)	(3,199)



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, 2022

21. The potential effects of economic fluctuations

As a result of the current global conflict, where the entity has taken into account any possible impact of current economic fluctuations in the inputs of future macroeconomic factors when determining the severity and probability of economic scenarios to determine expected credit losses.

Because of the potential effects of the Corona virus, the management of the entity has taken future information for the twelve months following the reporting period at least, whether related to the negative effects of the virus on the business process or the ability to pay its debts. The management of the entity has made a study of the potential effects of the current economic fluctuations to determine the declared amounts of the entity's financial and non-financial assets that represent management's best estimates based on observable information. Markets remain volatile and the amounts recorded remain sensitive to fluctuations in the market.

22. Reclassification

2021 balances have been reclassified to conform to the adopted classification in 2022.