

# مينا

للاستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي لعام ٢٠٢٣





جُمْهُورِيَّةُ صُورِيَا  
الْمَلِكُ عَبْدُ اللَّهِ الثَّانِي، ابْنُ عَبْدِ الْمَلِكِ  
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
٦٩-٤٣	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل "اللغة العربية"
٩٦-٧٠	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل "اللغة الإنجليزية"



## أعضاء مجلس الإدارة

التسلسل	الاسم	عضوية مجلس الإدارة
١	السيد - عمر خالد رشيد آغا	رئيس مجلس الإدارة إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠١ ممثل البنك الإسلامي الأردني عضو مجلس الإدارة 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 عبدالمجيد محمد الضمور	عضو / ممثل شركة العدنانية للاستثمارات العقارية إعتباراً من ٢٠٢٢/٠٩/٠٧ عضو مجلس الإدارة لشركة العدنانية للاستثمارات العقارية إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٦/٠٤
٦	السيد - صالح أحمد صالح الدباغ	رئيس مجلس الإدارة / ممثل البنك الإسلامي الأردني علماً بأنه تقدم بإستقالته بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١



## 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 ٢٠٢٣/١٢/٣١ 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 ، حيث تم المباشرة بتسويق المشروع بجهود مشتركة مع شركاءنا في المشروع السادة م.محمود السعودي وأولاده كلاً من م.إسماعيل و م.زيد منذ العام ٢٠٢٢ فتم تأجير وبيع نسبة كبيرة من المكاتب المعدة للبيع والإيجار في برج ميثاق والسعودي والتي ظهر أثرها المالي على البيانات المالية للسنة الماضية وكما إستكملت الشركة مع شركائنا في المجمع السادة السعودي خلال العام ٢٠٢٣ بتسويق باقي المكاتب المتبقية ، حيث وصلت نسبة البيوعات ما نسبته ٣٦% من إجمالي مساحات المكاتب المتوفرة في برج ميثاق والسعودي مع نهاية العام الحالي ٢٠٢٣ وتم تأجير ما نسبته ٥١,٧٥% من إجمالي مساحات مكاتب المجمع بإجمالي دخل تأجيري بلغت حصة الشركة منه ٢١٩,٠٠٠ دينار حيث تبقى ما مساحته ٩٩٣ متر مربع في الطابق الارضي في المجمع تعمل الشركة على تسويقه بالشراكة مع شركائها في المجمع السادة السعودي ، وكما حصلت الشركة على موافقة مبدئية على تغيير صفة التنظيم لقطعة الارض رقم ٤٠٥٧ من اراضي الصوفية من سكني إلى تجاري والعمل جاري على إستكمال إجراءات تغيير صفة التنظيم لقطعة الارض المذكورة لدى الجهات الرسمية ذات العلاقة للبدء بتنفيذ مشروع



مجمع تجاري عليها ، وكما حصلت الشركة على موافقة مبدئية لتغير صفة التنظيم لحوالي ٥٠٠ دونم من اراضي الشركة في منطقة بلعما من أراضي المرفق لتغير تنظيمها من أراضي خارج التنظيم إلى سكن (ب) وتعمل الشركة على إستكمال إجراءات تغيير التنظيم وإفراز الأراضي حسب الاصول لدى الجهات المعنية للبدء بتسويقها خلال العام القادم والاعوام القادمة بإذن الله .

وما زلنا مستمرين للوصول إلى تطلعات وطموحات مساهمي شركتنا وإفداد قطاعنا العقاري بمشاريع إستثمارية جديدة و متميزة 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 بأقصى 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 تمتلك الشركة قطع أراضي إستراتيجية فيها بإنتظار عمل مشاريع عقارية فيها تعمل على تعزيز مكانة الشركة في السوق العقاري ورفع ملاءتها المالية ، فتم عكس جزء من المخصصات السابقة لتلك الأراضي 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

عمر آغا



## 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 (٥) خمسة موظفين.  
لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

### ج - حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة (١٠,٠٠٦,٦١٠) عشرة ملايين وستة آلاف وستمائة وعشرة دينار أردني لا غير والتي تمثل رأس المال المستغل في الإستثمارات العقارية.

### ٢- الشركات التابعة :

#### ١. شركة استاج للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة ( تأسست بتاريخ

٢٠٠٩/٢/٢ تحت الرقم (١٧٩٩٥) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة 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 (لغاية تاريخ ٢٠٢٤/٢/١٣) :
- ١- السيد / محمد محمود عيسى ذياب رئيس هيئة المديرين
- ٢- السيد / محمد مالك محمد سعادة نائب رئيس هيئة المديرين
- حيث تم إنتخاب هيئة مديرين جديدة للشركة مكونة من السادة (إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٤/٢/١٤) :

- ١ - السيد / مهند عبد المجيد محمد الضمور 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 مؤجرة ضمن برج ميثاق والسعودي على قطعة الارض رقم ١٠٥٨ حوض ٢٣ الملفوف الغربي والواقعة في منطقة عبدون شارع الاميرة بسمة / حي الرضوان مقابل جمعية صفا .
- وكما تمتلك الشركة دونم ونصف من قطعة الارض رقم ٤٠٥٧ حوض خربة الصوفية بجانب كوزمو السابع والعمل جاري على تغيير صفة تنظيمها إلى تجاري لعمل مشروع مجمع تجاري عليها .
- 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 .



## 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 (لغاية تاريخ ٢٠٢٤/٢/١٣) :

١. السيد / صالح احمد صالح الدباغ  
رئيس هيئة المديرين
  ٢. السيد / محمد مالك محمد سعادة  
نائب رئيس هيئة المديرين
- حيث تم إنتخاب هيئة مديرين جديدة للشركة مكونة من السادة (إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٤/٢/١٤) :

- ١ - السيد / عمر خالد رشيد آغا  
رئيس هيئة المديرين
- ٢ - السيد / محمد مالك محمد سعادة  
نائب رئيس هيئة المديرين

## عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

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

**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 (لغاية تاريخ ٢٠٢٤/٢/١٣) :
- ١ - السيد / صالح احمد صالح الدباغ                      رئيس هيئة المديرين  
٢ - السيد / محمد مالك محمد سعادة                      نائب رئيس هيئة المديرين
- حيث تم إنتخاب هيئة مديرين جديدة للشركة مكونة من السادة (إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٤/٢/١٤) :

- ١ - السيد / عمر خالد رشيد آغا                      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 (لغاية تاريخ ٢٠٢٤/٢/١٣) :

- ١ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور  
رئيس هيئة المديرين
  - ١ - السيد / رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير  
نائب رئيس هيئة المديرين
- حيث تم إنتخاب هيئة مديرين جديدة للشركة مكونة من السادة (إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٤/٢/١٤) :

- ١ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور  
رئيس هيئة المديرين
- ٢ - السيد / محمد مالك محمد سعادة  
نائب رئيس هيئة المديرين

### عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.
- تمتلك الشركة قطعة أرض بمساحة ٣٣١,٩١٠ م<sup>٢</sup> 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.
- أنعاب التدقيق من ضمن أنعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع اخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.



### ٣- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا :

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

١ - السيد / عمر خالد رشيد آغا - رئيس مجلس الإدارة/ ممثل البنك الإسلامي الأردني

إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠١

(البنك الإسلامي الأردني عضو مجلس الإدارة إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤)

- مواليد عام ١٩٦٧ .
- يحمل شهادة ماجستير في إدارة الاعمال MBA من University of Bedfordshire المملكة المتحدة ٢٠٢١ .
- بكالوريوس هندسة مدنية من Portland State University من الولايات المتحدة الأمريكية ١٩٩١ .
- خبرة تفوق الثلاثون عاماً في إدارة الشركات العقارية والاستثمارية حيث ترأس مجموعة شركات تطوير عقارية في كل من الاردن والمملكة العربية السعودية فضلاً عن الشركات والمشاريع الاستراتيجية مع كل من سلطنة عُمان وإماره رأس الخيمه، حيث تسلم منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة شركات العبدلي للتطوير والاستثمار ومجموعة شركات الانواء القابضة السعودية وشركة سرايا القابضة كما وتقلد منصب نائب الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي لمجموعة انظمة المعلومات بالبنك العربي.
- عضواً بعدد من مجالس إدارة الشركات الاردنية والاقليمية ومنها نائب رئيس مجلس إدارة شركة رؤية عمان للتطوير والاستثمار وعضو مجلس إدارة شركة كوكاكولا السعودية وشركة الأردن الأولى للاستثمار.

#### 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 راييه / 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 / صالح أحمد صالح الداغ / ممثل البنك الإسلامي الأردني (لغاية تاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١)**
- **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 الإسرائ .
- 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 .
- 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.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

- 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.
- حاصل على شهادة المدير المالي المعتمد CFM .
- القائم بإعمال المدير المالي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠١٢/٦ ولغاية ٢٠١٥-١١.
- محاسب رئيسي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠٠٩/١١ ولغاية تاريخ ٢٠١٢-٦.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار لغاية تاريخه .
- عضو مجلس إدارة شركة الأمين للإستثمار سابقاً .
- العمل في عدد من مكاتب التدقيق والشركات الخاصة .
- ٤ . أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١ اذا كانت هذه الملكية تشكل ٥% فأكثر من رأس المال البالغ (٩,٥٠٠,٠٠٠ دينار/سهم) .

تسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١	عدد الأسهم كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١
١	شركة الكرك للاستثمارات العقارية	١,٩٧٨,٦١٨	٪٢٠,٨٣	١,٢٧٥,٧٧٨	٪١٣,٤٣
٢	البنك الإسلامي الأردني	١,٨٩٥,١٥١	٪١٩,٩٥	١,٨٩٥,١٥١	٪١٩,٩٥
٣	نصر مصطفى محمد أبو الشعيب	٩٦٨,٥٤٥	٪١٠,٢٠	١,٠٢٧,٣٣٨	٪١٠,٨١
٤	البنك التجاري الأردني	٩٠٨,١٢٢	٪٩,٥٦	٩٠٨,١٢٢	٪٩,٥٦
٥	شركة نسيم دبي للاستثمارات العقارية	٧٣٦,٨٢٧	٪٧,٧٦	٩٢٣,٤٠٥	٪٩,٧٢



## ٥- الوضع التنافسي للشركة .

عملت الشركة خلال العام ٢٠٢٣ على تسويق باقي المكاتب المتبقية في برج ميثاق والسعودي الواقع في منطقة عبدون والذي تم إنشاءه مناصفةً بالشراكة مع السادة م.محمود السعودي وأولاده حسب إتفاقية الشراكة الموقعة معهم فقامت الشركة ببيع وتأجير ما تبقى من مكاتب في برج ميثاق والسعودي وكما تبقى ما مساحته ٩٩٣ متر مربع في الطابق الارضي في المجمع تعمل الشركة على تسويقه بالشراكة مع شركائها في المجمع السادة السعودي خلال العام الحالي ٢٠٢٤ ، وحيث ان نشاط الشركة الرئيسي في مجال الاستثمار في العقارات والاراضي داخل حدود المملكة الأردنية الهاشمية ، ولا يوجد للشركة حصة في الاسواق الخارجية . ولايمكن تحديد الوضع التنافسي للشركة .

٦- لا يوجد إعتماذ 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.

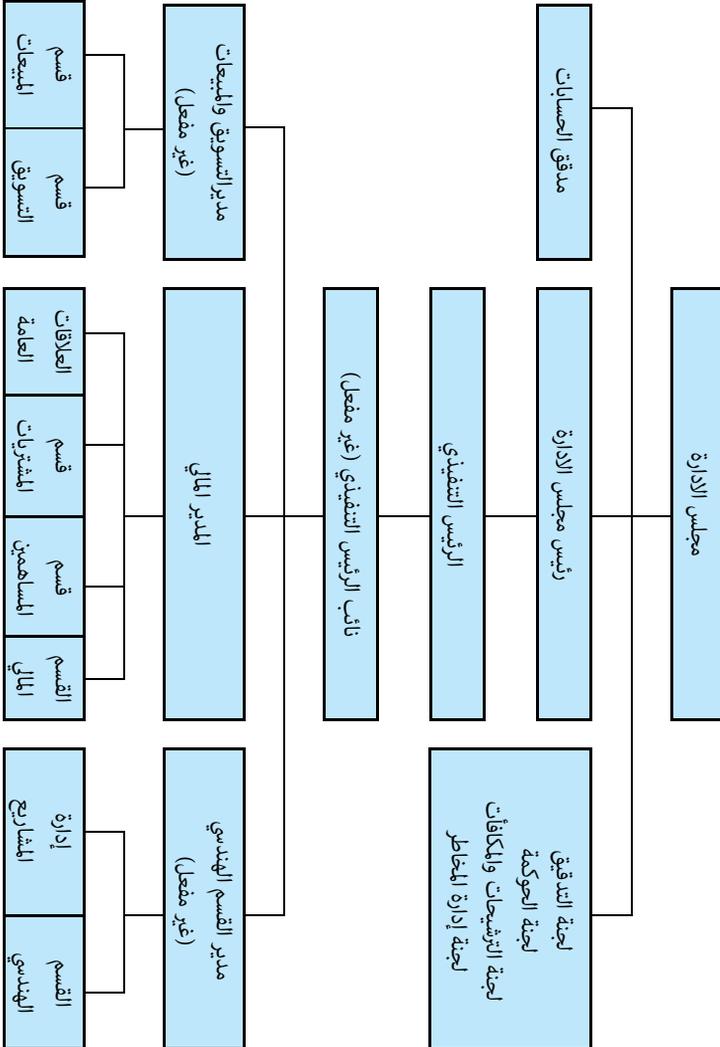
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.

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 ٢٠٢٣/١٢/٣١:-**

عدد الموظفين	مؤهلات الموظفين
٠	دكتوراه
٠	ماجستير
٤	بكالوريوس
٠	دبلوم
١	توجيهي أو أقل
٥	إجمالي عدد الموظفين

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

**الإعتمادات الإستثمارية والمخاطر المرتبطة بمشاريع الشركة:**

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

- عملت الشركة خلال العام ٢٠٢٣ على تسويق باقي المكاتب المتبقية في برج ميثاق والسعودي الواقع في منطقة عبدون والذي تم إنشائه مناصفةً بالشراكة مع السادة م.محمود السعودي



وأولاده حسب إتفاقية الشراكة الموقعة معهم ، حيث تم بيع ما نسبته ٣٦٪ من إجمالي مساحات المكاتب المتوفرة في برج ميثاق والسعودي خلال العام ٢٠٢٣ والعام الماضي ٢٠٢٢ وتم تأجير ما نسبته ٥١,٧٥٪ من إجمالي مساحات مكاتب المجمع بإجمالي دخل تأجيري بلغت حصة الشركة منه ٢١٩,٠٠٠ دينار حيث تبقى ما مساحته ٩٩٣ متر مربع في الطابق الارضي في المجمع تعمل الشركة على تسويقه بالشراكة مع شركائها في المجمع السادة السعودي ، وكما حصلت الشركة على موافقة مبدئية على تغيير صفة التنظيم لقطعة الارض رقم ٤٠٥٧ من اراضي الصوفية من سكني إلى تجاري والعمل جاري على إستكمال إجراءات تغيير صفة التنظيم لقطعة الارض المذكورة لدى الجهات الرسمية ذات العلاقة للبدء بتنفيذ مشروع مجمع تجاري عليها ، وكما حصلت الشركة على موافقة مبدئية لتغيير صفة التنظيم لحوالي ٥٠٠ دونم من اراضي الشركة في منطقة بلعما من أراضي المرفق لتغيير تنظيمها من أراضي خارج التنظيم إلى سكن (ب) وتعمل الشركة على إستكمال إجراءات تغيير التنظيم وإفراز الاراضي حسب الاصول لدى الجهات المعنية للبدء بتسويقها خلال العام الحالي والاعوام القادمة .

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 ٢٠٢٣ دينار اردني	العام ٢٠٢٢ دينار اردني	العام ٢٠٢١ دينار اردني	العام ٢٠٢٠ دينار اردني	العام ٢٠١٩ دينار اردني
الأرباح أو الخسائر (المحققة)	٢٨٥,٦٢٨	٩٢٠,٨٩٥	(٣٢٥,٩٦٦)	(١,٢٤٧,٠٨٦)	(٤١٥,٤٧٠)
الأرباح الموزعة	لا يوجد				
صافي حقوق المساهمين	٨,٧٧٨,٤٦٦	٨,٤٩٢,٨٣٨	٧,٥٧١,٩٤٣	٧,٨٩٧,٩٠٩	٩,١٤٤,٩٩٥
سعر الورقة المالية في ١٢/٣١ (دينار)	٢,٨٩	٣,١٦	٢,٩٦	٢,٤٤	٢,٨٩



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

البيان	العام ٢٠٢٣	العام ٢٠٢٢
نسبة التداول (الأصول المتداولة على المطلوبات المتداولة)	٢,٨٦ مرة	٢,٧٦ مرة
نسبة الملكية (١- المطلوبات على الموجودات)	٨٤,٤٨%	٨٤,٧٣%
هامش الأمان ( حقوق المساهمين الى المطلوبات )	٥,٤٥ مرة	٥,٥٥ مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	٠,٦٨ مرة	٠,٦٨ مرة
القيمة الدفترية للسهم ١٢/٣١	٠,٩٢ دينار	٠,٨٩ دينار
القيمة السوقية للسهم ١٢/٣١	٢,٨٩ دينار	٣,١٦ دينار
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	٣,١٤ مرة	٣,٥٥ مرة
العائد على حقوق المساهمين	٣,٢٥%	١٠,٨٤%
العائد على الموجودات	٢,٧٥%	٩,١٩%

## 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 ، حصلت الشركة على موافقة مبدئية على تغير صفة التنظيم لقطعة الارض رقم ٤٠٥٧ من اراضي الصوفية من سكني إلى تجاري والعمل جاري على إستكمال إجراءات تغير صفة التنظيم لقطعة الارض المذكورة لدى الجهات الرسمية ذات العلاقة للبدء بتنفيذ مشروع مجمع تجاري عليها ، وكما حصلت الشركة على موافقة مبدئية لتغير صفة التنظيم لحوالي ٥٠٠ دونم من اراضي الشركة في منطقة بلعما من أراضي المفرق لتغير تنظيمها من أراضي خارج التنظيم إلى سكن (ب) وتعمل الشركة على إستكمال إجراءات تغيير التنظيم وإفراز الاراضي حسب الاصول لدى الجهات المعنية للبدء بتسويقها خلال العام الحالي والاعوام القادمة .

١٦- بلغت أتعاب التدقيق التي تم قيدها لمدقق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٥٠٠٠) خمسة الاف دينار أردني (غير شاملة للضريبة العامة على المبيعات) لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية وشركاتها التابعة.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

الشركات المسيطر عليها	عدد الأسهم في ٢٠٢٢/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠٢٣/١٢/٣١	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 لغاية تاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١ الزوجة الأولاد القصر	
لا يوجد لا يوجد لا يوجد	٢٠٩,٣٨٠ لا يوجد لا يوجد	٢٧٣,١٢٨ لا يوجد لا يوجد	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية الأردنية الأردنية	السيد/محمد محمود عيسى ذياب الزوجة الأولاد القصر	٢
لا يوجد	١٧٣,١١١	١١٥,٨٣٩	عضو	الأردنية	شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	٣
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 المحيد محمد الضمور من تاريخ ٢٠٢٢/٩/٧ لغاية الان الزوجة الأولاد القصر	
لا يوجد	٥٠,٥٠٠	٣٧,٩٨٥	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 راييه الزوجة الأولاد القصر	



كشف بالشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١:

اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	نوعها	الجهة المسيطرة عليها	عدد الاسهم المملوكة في	
				٢٠٢٣	٢٠٢٢
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 ٢٠٢٣/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠٢٢/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١ ايمن سليمان اشتيان الضمور - لا يوجد	الأردنية	الرئيس التنفيذي	٣٧,٩٨٥	٥٠,٥٠٠	لا يوجد
٢ محمد مالك محمد سعادة الزوجة الاولاد القصر	الأردنية	المدير المالي	لا يوجد	٨١,٧٧٧	لا يوجد لا يوجد لا يوجد



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

## ١٨- أ- المزايا والمكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠٢٣.

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 لغاية تاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١	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 الان	عضو	لا يوجد	١٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٠٠٠
المجموع			٣,٠٠٠ دينار	٠	٠	٠	٣,٠٠٠ دينار

## ب- مزايا ومكافآت ورواتب أشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية خلال العام ٢٠٢٣.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
ايمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي	١٢٠,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٢٠,٠٠٠ دينار
محمد مالك محمد سعادة	المدير المالي امين سر المجلس	١٣,٨٠٠	لا يوجد	١,٨٠٠	لا يوجد	١٥,٦٠٠ دينار
المجموع		١٣٣,٨٠٠	٠	١,٨٠٠	٠	١٣٥,٦٠٠ دينار



- \* المزايا العينية والأخرى التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية.
- سيارة مدفوعة التكاليف وجهاز هاتف خلوي مع خط مدفوع التكاليف للرئيس التنفيذي.
- ١٩- لم تقم الشركة بدفع أية تبرعات او منح خلال السنة المالية ٢٠٢٣ .
- حيث قامت الشركة بالمشاركة في حفل مجلة نفرتيتي السنوي لتكريم أوائل الثانوية العامة للعام ٢٠٢٣ بمبلغ ألف دينار .
- 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 ٢٠٢٣.
- 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 أديب نائب رئيس مجلس الإدارة</p> 	<p>عمر خالد رشيد أبا (ممثل البنك الإسلامي الأردني) رئيس مجلس الإدارة</p> 
<p>وائل محمد يوسف عارف رابيه (ممثل البنك التجاري الأردني) عضو</p> 	<p>أيمن سليمان اشتيان الضمور عضو</p> 
<p>مهدي 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 ٢٠٢٣.

<p>أيمن سليمان اشتيان الضمور الرئيس التنفيذي</p> 	<p>عمر خالد رشيد أبا (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 ٢٠٢٣/١٢/٣١ .

### 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 والمنتخب بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ .

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

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

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

ج - إعتداد تقرير الحوكمة وتضمينه للتقرير السنوي .

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





- 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 ٢٧/١١/٢٠١٩ عن التزامها بإحكام المادة رقم (١٢/هـ) والتي تنص على عدم إدراج أية مواضيع جديدة أثناء إجتماع الهيئة العامة غير المدرجة على جدول أعمال الهيئة العامة المرسل مسبقاً للمساهمين ، والمادة رقم (٥/ق ، ر) بخصوص وضع آلية تتيح للمساهمين الذين يمتلكون ما لا يقل عن ٥% من اسهم الشركة المكتتب بها بإضافة بنود على جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة قبل إرساله بشكله النهائي للمساهمين ، وكذلك احكام المادة رقم (٤/أ) من التعليمات المذكورة والتي تنص على انتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري ، والتزاماً بما ورد في نص المواد أعلاه ، فقد قرر مجلس إدارة الشركة ما يلي :
- ١ - ان يكون إنتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة وفق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري ، في حال إنتهاء مدة ولاية المجلس الحالي وإنتخاب مجلس إدارة جديد للشركة .
- ٢ - بحيث تكون الآلية كالتالي : بأنه يحق للمساهمين الذين يمتلكون ما لا يقل عن ٥% من اسهم الشركة المكتتب بها بإضافة بنود على جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة قبل إرساله بشكله النهائي للمساهمين ، وكذلك استقبال أية شكاوي



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

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

عنوان الشركة (عمان - عبودن- 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 مواضيع جديدة أثناء إجتماع الهيئة العامة غير المدرجة على جدول أعمال الهيئة العامة المرسل مسبقاً للمساهمين .

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

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



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

الرقم	اسم ممثل العضو الاعتباري	تنفيذي أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
١	السيد / صالح أحمد صالح الدباغ ممثل السادة / البنك الاسلامي الأردني لغاية تاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١	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 / وائل محمد يوسف عارف رابية ممثل البنك التجاري الاردني	غير تنفيذي	غير مستقل

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

الرقم	الاسم	المناصب
١	أيمن سليمان اشتيان الضمور	الرئيس التنفيذي
٢	محمد مالك محمد سعادة	المدير المالي



## 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 لغاية تاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١	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	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية

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 كما في تاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١ .



- 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 الإسرائ .
  - 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 كما هي في تاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١ .
- 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 ٢٠٢٣

بيانات الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة التدقيق خلال العام ٢٠٢٣
١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو اللجنة . ٣ - السيد / مهند عبدالمجيد الضمور - عضو اللجنة .	إجتماع لجنة التدقيق الاول
١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو اللجنة . ٣ - السيد / مهند عبدالمجيد الضمور - عضو اللجنة .	إجتماع لجنة التدقيق الثاني
١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو اللجنة . ٣ - السيد / مهند عبدالمجيد الضمور - عضو اللجنة .	إجتماع لجنة التدقيق الثالث
١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو اللجنة . ٣ - السيد / مهند عبدالمجيد الضمور - عضو اللجنة .	إجتماع لجنة التدقيق الرابع

ب - لجنة الترشيحات والمكافآت ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠٢٣

بيانات الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام ٢٠٢٣
١. السيد / مهند عبدالمجيد الضمور - رئيساً . ٢. السيد / محمد محمود ذياب - عضو . ٣. السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو .	إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الاول
١. السيد / مهند عبدالمجيد الضمور - رئيساً . ٢. السيد / محمد محمود ذياب - عضو . ٣. السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو .	إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الثاني



## ج - لجنة إدارة المخاطر ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠٢٣

بيانات الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة إدارة المخاطر خلال العام ٢٠٢٣
١. السيد / مهند عبد المجيد الضمور - رئيساً. ٢. السيد / أيمن سليمان الضمور - عضو . ٣. السيد / وائل محمد يوسف رابية- عضو .	إجتماع لجنة إدارة المخاطر الاول
١. السيد / مهند عبد المجيد الضمور - 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 ٢٠٢٣

بيانات الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة الحوكمة خلال العام ٢٠٢٣
١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / وائل محمد يوسف رابية -عضو اللجنة . ٣ - السيد / مهند عبد المجيد الضمور - عضو اللجنة .	إجتماع لجنة الحوكمة الاول
١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / وائل محمد يوسف رابية -عضو اللجنة . ٣ - السيد / مهند عبد المجيد الضمور - 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 ٢٠٢٣ في إجتماعها الرابع والمنعقد بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠٢٣ .

## 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 (ستة) اجتماعات لمجلس الادارة خلال العام ٢٠٢٣ .



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

بيان الأعضاء الحاضرين (المجلس مكون من خمسة أعضاء)	إجتماعات مجلس الادارة خلال العام ٢٠٢٣
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 / مهند عبدالمجيد الضمور- عضو مجلس الإدارة .	إجتماع مجلس الإدارة الاول
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 راييه- عضو مجلس الإدارة ٥ - السيد / مهند عبدالمجيد الضمور- عضو مجلس الإدارة.	إجتماع مجلس الإدارة الثاني
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 / مهند عبدالمجيد الضمور- عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الثالث
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٣ - السيد / مهند عبدالمجيد الضمور- عضو مجلس الإدارة.	إجتماع مجلس الإدارة الرابع
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 راييه- عضو مجلس الإدارة ٥ - السيد / مهند عبدالمجيد الضمور- عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الخامس



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 راييه- عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة السادس
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------

رئيس مجلس الإدارة

عمر خالد رشيد آغا



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 ٢٠٢٣



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

## الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخساً للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرققة تظهر بمخالفة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وأدائها المالي الموحد وتدقيقها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

## أساسين للرأي

أنتدقنا وفقاً للتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة.

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "نيل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية 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 هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الإهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وتشكلون رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

## نطاق التدقيق

## الإستثمارات العقارية

حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الممتلكات الإستثمارية تقاس ميدانياً بالثمن المتضمن تكاليف المعاملات ويتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد وفي حاف ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم إحسساب خسائر تدني قيمة الإستثمارية لتدني قيمة الموجودات.

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



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م



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

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

### معلومات أخرى

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

إن رأينا حول القوائم المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإنما لا نبدي 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 منسجمة 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 وعدالة عرض هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ.

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

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

### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحريفات 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 التحريفات 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 صلية 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 وتنفيذ إجراءات التدقيق ملائمة لتسجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، كما أن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، التحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول مدى فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأسس 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 تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الإستمرارية كمنشأة مستمرة. فإذا إستنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فنحن مطالبون أن نلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.



Talal Abu-Ghazaleh & Co. International

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

تقرير مدقّق الحسابات المستقل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقى 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 إلتزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على إستقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن 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 هنالك 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 تنوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية

محمد الأزرق  
(إجازة رقم ١٠٠٠)

عنان في ١٠ آذار ٢٠٢٤





## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات المتداولة
١٤,٠٨٥	٣٣,٧٦٢		حسابات جارية لدى البنوك
٤٩,٦٠٣	٥٤,٩٣٧	٣	ذمم تجارية مدينة
٥,٩٢٤	٧,٦٦٨	٤	أرصدة مدينة أخرى
١٠١,٨٢٢	١٠١,٨٢٢		موجودات ضريبية مؤجلة
٢١٦,٢٣٨	-	٥	مكاتب معدة للبيع
٣,٨٣٥,٥٤٩	٤,١٩٣,١٨٩	٦	أراضي معدة للبيع
٤,٢٢٣,٢٣١	٤,٣٩٠,٩٧٩		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٣,٥٨١,١٢٢	٢,٧٢٤,٧٣٥	٧	أراضي إستثمارية
-	٩٣٧,٦٦٠	٨	مشروع قيد التنفيذ
٢,١٦٥,٦٧٩	٢,١٥١,٠٢٦	٩	ممتلكات إستثمارية
٥٣,٤٨٥	١٨٦,٣٤٤	١٠	ممتلكات ومعدات
٥,٨٠٠,٢٨٦	٥,٩٩٩,٧٦٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
١٠,٠٢٣,٥١٧	١٠,٣٩٠,٧٤٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٥٢٦,٨٢٧	٥١٩,٩٥٩	١١	أرصدة دائنة أخرى
١,٠٠٢,٣١٩	١,٠١٧,٠٤٨	١٢	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
١,٥٢٩,١٤٦	١,٥٣٧,٠٠٧		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
١,٥٣٣	-		شركات مؤجلة الدفع - الجزء غير المتداول
-	٧٥,٢٧١	١٢	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي - الجزء غير المتداول
١,٥٣٣	٧٥,٢٧١		مجموع المطلوبات غير المتداولة
١,٥٣٠,٦٧٩	١,٦١٢,٢٧٨		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمدفوع
١٧٧,٥٢٣	١٧٨,٠٩٣	١٣	إحتياطي إجباري
(١,١٨٤,٦٨٥)	(٨٩٩,٦٢٧)		خسائر متركمة
٨,٤٩٢,٨٣٨	٨,٧٧٨,٤٦٦		صافي حقوق الملكية
١٠,٠٢٣,٥١٧	١٠,٣٩٠,٧٤٤		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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



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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
١,٦٢٠,٦٠٠	٢٧٩,٠١٧	مبيعات مكاتب
(١,٠١٣,٣٧٧)	(٢١٦,٢٢٨)	تكلفة مكاتب مبيعة
٦٠٧,٢٢٣	٦٢,٨٢٩	مجمول ربح عمليات البيع
١٧٠,٩٤٤	٢١٨,٦٦٦	إيرادات تليبير مكاتب
(٨,٧٩٠)	(١٨,١١٦)	١٤ مصاريف مستلكات إستثمارية
٧٦٩,٣٧٧	٢٦٣,٣٧٩	مجمول الربح
٥٥٧,٢٥٣	٣٥٧,٦٤٠	٦ رد تنفي قيمة أرلنسي معدة للبيع
٢٢,٤٩٢	٩٤,٢٥١	١٥ إيرادات أخرى
(٢٥٨,٥٢٥)	(٢٨٦,٢٤٩)	١٦ مصاريف إدارية
(١٣٨,٤١١)	(١٧,٧١٩)	تكاليف تمويل
٩٥٢,١٨٦	٣٣١,٣٠٢	الربح قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
(٢٩,٨٠١)	-	١١ ضريبة دخل
(١,٤٩٠)	-	١١ مساهمة وطنية
-	(٤٤,٢٨٢)	ضريبة دخل مدفوعة عن سنوات سابقة
-	(١,٣٩٢)	مساهمة وطنية مدفوعة عن سنوات سابقة
٩٢٠,٨٩٥	٢٨٥,٦٢٨	الربح
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	المؤوسط المرجح لعند الأسهم خلال السنة
٠-١٠٧ دينار أردني	٠-٣٠ دينار أردني	١٧ حصنة السهم الأساسية من الربح

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



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

الصافي	حسابات مشاركة	احتياطي إجباري	رأسمال المدلل	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٢٢
مبنيا أرضي	مبنيا أرضي	مبنيا أرضي	مبنيا أرضي	الربح
٧,٥٧١,٩١٣	(٢٠,٩٠٠,٩٧٧)	١٢٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢٢
٩٢٠,٨٩٥	٩٢٠,٨٩٥	-	-	احتياطي إجباري
-	(١٥,٤٨٣)	١٥,٤٨٣	-	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٨,٤٩٢,٨٣٨	(١٠,١٨٤,٦٨٩)	١٣٧,٥٢٣	٩,٥٠٠,٠٠٠	الربح
٢٨٥,٦٢٨	٢٨٥,٦٢٨	-	-	احتياطي إجباري
-	(٥٧٠)	٥٧٠	-	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٨,٧٧٨,٤٦٦	(٨٩٩,٦٢٧)	١٧٨,٠٩٣	٩,٥٠٠,٠٠٠	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ 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 ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٩٥٢,١٨٦	٣٣١,٣٠٢	الربح قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
		تعديلات لـ:
٧٧٠	-	خسائر إلتزامية متوقعة
(٥٥٧,٢٥٣)	(٣٥٧,٦٤٠)	رد كنفي في قيمة أراضي معدة للبيع
١٧,٨٣٥	٢٧,٩٣٠	إستهلاكات
١٣٨,٤١١	٩٧,٧١٩	تكاليف تمويل
-	(٦١,٠١٥)	أرباح بيع منمتلكات ومعدات
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٣,١٤٧)	(٥,٣٣٤)	ذمم تجارية مدينة
٧,٤٣٢	(١,٣٣٤)	أرصدة مدينة أخرى
١٠,١٣,٣٧٧	٢١٦,٢٣٨	مكاتب معدة للبيع
(٥٦٣,٤٨٢)	(٨١,٧٤٢)	أرصدة دائنة أخرى
(١٩,٢٧١)	(١,٥٣٣)	شيكات مؤجلة الدفع
٩٧٦,٨٥٨	١٥٦,٥٩١	
-	(٥٧,٦٣٧)	ضريبة دخل مدفوعة
-	(٢,٨٨٢)	مساهمة وطنية مدفوعة
٩٧٦,٨٥٨	٩٦,٠٧٢	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(٣٠,٩٩٥)	(٨١,٢٧٣)	مشروع قيد التنفيذ
(٤٣,٨٦٧)	(٢٥٠,٩٧٢)	شراء منمتلكات ومعدات
-	١٦٥,٨٥١	المتحصل من بيع منمتلكات ومعدات
(٧٤,٨٦٢)	(١٦٦,٣٩٤)	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣٩٠,٣٤٧)	-	تكاليف تمويل مدفوعة
(٤٩٧,٦٨١)	٩٠,٠٠٠	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويل
(٨٨٨,٠٢٨)	٩٠,٠٠٠	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
١٣,٩٦٨	١٩,٦٧٨	صافي التغير في النقد والتقد المعادل
١١٧	١٤,٠٨٥	النقد والتقد المعادل في بداية السنة
١٤,٠٨٥	٣٣,٧٦٣	النقد والتقد المعادل في نهاية السنة
		معلومات عن نشاط غير نقدي
-	٨٥٦,٣٨٧	المحول من أراضي إستثمارية إلى مشروع قيد التنفيذ
١,٢٢٤,٦١٥	-	المحول من مشروع قيد التنفيذ إلى مكاتب معدة للبيع
٢,١٧٣,٠٤٦	-	المحول من مشروع قيد التنفيذ إلى منمتلكات إستثمارية

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



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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	النسبة المئوية للشركة الأم	الصفة القانونية	وزارة الصناعة والتجارة تاريخ السجل لهي	عنوان الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للإشتراك العقارية	-	سماحة غفلة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	عنوان الشركة عنوان الشركة
شركة إنتاج للإشتراك العقارية	١٠٠%	شركة مسؤولة محدودة	٢١ شباط ٢٠٠٩	عنوان الشركة عنوان الشركة
شركة ميثاق للرعاية وتطوير العقارات	١٠٠%	شركة مسؤولة محدودة	٢١ شباط ٢٠٠٩	عنوان الشركة عنوان الشركة
شركة ميثاق للتجارة للإشتراك العقارية	١٠٠%	شركة مسؤولة محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	عنوان الشركة عنوان الشركة
شركة التطوير العقاري	١٠٠%	شركة مسؤولة محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	عنوان الشركة عنوان الشركة

– تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (٢/٢٠٢٤) المنعقدة بتاريخ ٧ آذار ٢٠٢٤، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

### ٢. أسس إعداد القوائم المالية الموحدة والسياسات المحاسبية الهامة

#### ١٠٢ 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 إستناداً إلى طريقة التكلفة التاريخية باستثناء بعض البنود التي تم قياسها باستخدام طرق أخرى غير طريقة التكلفة التاريخية.

##### – العملة الوظيفية وعللة 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 وإفراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

– تتم مراجعة التقديرات والإفراضات 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 الإئتمانية 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 ٢٠٢٣

٣.٢ معايير وتفسيرات أصدرت وأصبحت سارية المفعول

رقم المعيار أو التفسير	البیان	تاريخ التقلد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) عقود التأمين.	تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) في شهر أيار ٢٠١٧ ليحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) عقود التأمين. يتطلب نموذج القياس الحالي عند وجود لتغيرات أن يتم إعادة قياسها في كل فترة يصدر عنها تقرير. يتم قياس العقود باستخدام الأسس التالية: <ul style="list-style-type: none"><li>• التناقضات التقيدية المخصومة ذات احتمالية مرجحة</li><li>• تعديل سريع للمخاطر، و</li><li>• هامش الخدمة التفاضلية يمثل الربح غير المكتسب من العقد الذي يتم الاعتراف به كإيرادات خلال فترة النسخة.</li></ul>	١ كانون ثاني ٢٠٢٣ (تأجل من ١ كانون الثاني ٢٠٢١).
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) بيان ممارسة رقم (٢).	يشترط تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) من المنشآت الإفصاح عن السياسات المحاسبية المادية بدلاً من سياساتهم المحاسبية الهامة. ادعو 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 التغيرات في التقديرات المحاسبية تطبق في المستقبل على المعاملات المستقبلية وغيرها من الأحداث المستقبلية، ولكن التغيرات في السياسات المحاسبية تطبق عموماً بلز رجعي على المعاملات السابقة وغيرها من الأحداث السابقة وكذلك على الفترة الحالية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢).	تقدم التعديلات استثناءاً للمتطلبات الواردة في المعيار التي لا تعترف بها المنشأة ولا تكشف عن معلومات حول الأصول والخصوم الضريبية الموجبة المتعلقة بخزائن الدخل، تطبق المنشأة الاستثناء بشرط الإفصاح عن أنها طبقت الاستثناء فور صدور التعديلات.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

### معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار.	تعديل يوضح كيف يقوم البائع - المستأجر بالتقاسم اللاحق لعملية بيع وإعادة الاستئجار.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١).	التعديلات على عرض القوائم المالية توضح بأن الائتمانات تم تصنيفها كائتمانات 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 (٧). المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧).	التعديل يتطلب من المشات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤

### ٤-٢ ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

#### - أسس توحيد القوائم المالية

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

نسبة الملكية	اسم الشركة
%	
١٠٠	شركة اسحاق للإستثمارات العقارية
١٠٠	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
١٠٠	شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية
١٠٠	شركة القنيطرة لتطوير العقارات

- يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمستثمر التعرض لـ أو الحق في العوائد المتغيرة والناجئة عن 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 والعمالات 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 تقدم 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.

#### - الأنوات المالية

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



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

#### – 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 أن يتم 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 مصداقاً لإبها 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 المطفأة.
  - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
  - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- يتم قياس الموجود المالي بالتكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:
  - تم الاحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
  - ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تاريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد تدفقات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- يتم قياس الموجود المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إذا تحقق الشرطان التاليان:
  - تم الاحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
  - ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تاريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد تدفقات 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 الأخر) لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- عند الاعتراف المبدئي بالإستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ به للمتاجرة وقررت المنشأة منذ الإكتفاء معالجة فروقات تقييم القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وإن إختارت المنشأة هذه المعالجة لا تستطيع 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 إتزامها بتسديد التدفقات النقدية المستلزمة من الموجود المالي بالكامل إلى طرف ثالث.

#### – المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
  - أ. إتزام تعاقدي لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة، أو
  - ب. عقد من الممكن أن يتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الاعتراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مطروحاً عليها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إسدان 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 القدرة الفعالة، 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.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

- يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

### التزم التجارية الدائنة والمستحققات

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

### مقاصة الأدوات المالية

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

### التدف والتدف المعادل

هو التدف 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.

### التزم التجارية المدينة

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

### تدني قيمة الموجودات المالية

- في كل تاريخ تقرير مالي، تقوم المنشأة بتقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المملفأة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر قد تدهنت إلتزامياً. يعتبر الأصل المالي قد تدني إلتزامياً عند وقوع حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المتوقعة للموجودات المالية.  
- تعترف المنشأة بمخصص الخسارة الإلتزامية المتوقعه ل:  
- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المملفأة.  
- الإستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.  
- موجودات العقود.  
- تقيس المنشأة مخصص الخسارة بمبلغ يساوي العمر الإلتزامي للخسارة الإلتزامية المتوقعة.  
- يتم قياس مخصص الخسارة للتزم التجارية المدينة وموجودات العقود دائماً بمبلغ يساوي العمر الإلتزامي للخسارة الإلتزامية المتوقعة.  
- عند تحديد فيما إذا كان خطر الإلتزام لأصل مالي قد زاد بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسارة الإلتزامية المتوقعة، فإن المنشأة تأخذ بعين الإعتبار المعلومات المعززة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة زائدة أو جهد مفرط بناءً على خبرة المنشأة التاريخية والمعلومات الإستثنائية.  
- تعتبر المنشأة الأصل المالي متعثر عندما:  
- من غير المرجح أن يسدد العميل التزماته الإلتزامية إلى المنشأة بالكامل، دون رجوع المنشأة إلى إتخاذ إجراءات مثل تحصيل أوراق مالية (إن وجدت)؛ أو  
- يتجاوز إستحقاق الأصل المالي أكثر من ٣٦٠ يوم.  
- يتم طرح مخصص الخسارة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة من القيمة الإجمالية المسجلة لهذه الموجودات.  
- يتم ضبط الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول بإسترداد التدفقات النقدية المتعددية. وتقوم المنشأة بتشط المبالغ الإجمالي للأصل المالي في حال تصفية المنشأة أو إعلان الإفلاس أو إصدار حكم محكمة برفض دعوى المطالبة بالأصل المالي.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة لتسعة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

### مكتاب معدة للبيع

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

### 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 كلاهما، وليس لإستخدامها في الإنتاج أو لتزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، أو للبيع من خلال عمليات التشغيل الاعتيادية.
- تقاس الممتلكات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتركم وأي خسائر تنفي متراكمة في القيمة، ولا يتم إستهلاك الأراضي.
- يتم الاعتراف بإستهلاك المباني في كل فترة كمسروف. ويحسب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع أن تستهلك به المنشأة المدافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من المباني خلال الأعمار الإنتاجية للمباني المقدرة بخمسين سنة.
- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحساب خسائر تنفي تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إسهام لاحق للممتلكات الإستثمارية فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكتاب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

### الممتلكات والمعدات

- يتم 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 تريها الإدارة.
- بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتركم وأي خسائر تنفي متراكمة في القيمة، أما الأراضي فلا تستهلك.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

- يتم الاعتراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم احتساب الإستهلاك على أساس التسطب الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها بإستخدام السبب السوية التالية:

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

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء إختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قليلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسارة تدني تبعاً لأسوية تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسائر الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.
- يتم تحميل المبالغ التي 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 قيمته القابلة للإسترداد. وتمثل القيمة القابلة للإسترداد قيمة الموجود المعادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة المنفعة في الموجود أيهما أكبر. القيمة المعادلة 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 المولدة للتدفق). ويتم مراجعة إنخفاض القيمة السابق للأصول غير المالية (فيما عدا الشهيرة) للنظر في إمكانية عكسها المحتمل في تاريخ القوائم المالية.
- يتم الاعتراف بخسارة التدني مباشرة من ضمن الخسائر.
- عند عكس خسارة تدني القيمة في فترة لاحقة، يتم زيادة القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بالقيمة المعجلة التقديرية للقيمة القابلة للإسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الاعتراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

### المخصصات

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



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

- إذا كانت المنشأة تتوقع أن يتم التعويض عن جزء أو كامل أي مخصص، فيتم الاعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات إذا كانت التعويضات فعلياً مؤكدة ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.
- يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في قائمة الدخل بالصافي بعد طرح أي تعويضات.
- إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس المخاطر المحددة للإلتزام. وعند إستخدام الخصم يتم الاعتراف 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 مبرم مع العميل والمتوقع إستلامه وتستبعد المبالغ المحصلة لصالح أطراف أخرى.

#### بيع الأراضي والعقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن عملية بيع الأراضي والعقارات عند توقيع إتفاقية البيع ولا يتم التنازل عن الأرض لدى الجهات المختصة إلا بعد إستكمال تحصيل كامل قيمة الأرض أو العقار.

#### توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

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

#### 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. تدخل قيمة الإلتزام المقابل للمؤجر في قائمة المركز المالي للمنشأة كإلتزام لعقد التأجير التمويلي، تجزأً لدفعات العقد التأجيري ما بين تكاليف تمويل من ناحية وتقليل إلتزامات عقد 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 إلتزامها الإلتجارية المتوقعة إستناداً إلى نفس الأسس التي تعتمد على الموجودات المعلوكة، أو وفقاً لمدة عقد التأجير ذو العلاقة أيهما أقل. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدية المتعلقة بنشاطات التأجير التي تقوم بها المنشأة إلى قيمة الموجودات المعترف بها.

#### المنشأة كمؤجر

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

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 للتوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.
- تتשא بعض التروقات المؤقتة عندما يدخل المصروف أو الدخل في إحصاب الربح المحاسبي في فترة ولكن يدخل في إحصاب الربح الضريبي في فترة مختلفة، وبالتالي يتم الاعتراف بالإلتزام (موجود) ضريبي مؤجل وهو الذي يتوقع دفعه (إسترداده) في التترات المالية المستقبلية نتيجة التروقات بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في قائمة المركز المالي التي يتم إحصاب الضريبة على أساسها.



## 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 ٢٠٢٣

### - حصة السهم الأساسية من الأرباح والخسائر

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

### - الإلتزامات الطارئة

- الإلتزامات الطارئة هي الإلتزامات المحتملة تعتمد على احتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي الإلتزامات الحالية بدون احتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.  
- لا يتم الاعتراف بالإلتزامات الطارئة في القوائم المالية.

### ٣. ذمم تجارية متبينة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٣١,٤٧٨	٣٦,٨١٣	شيكات برسم التحصيل
١٨,١٢٥	١٨,١٢٤	ذمم تجارية
٤٩,٦٠٣	٥٤,٩٣٧	المجموع

### ٤. أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢٣,٤٨٧	١٢٣,٤٨٧	أوراق قبض
(١٢٣,٤٨٦)	(١٢٣,٤٨٦)	ب طرح: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض
١	١	صافي أوراق القبض
٢,٥٧٧	٣,٠٠١	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٨٧٦	١,٨٧٦	دفعات مقدمة لدائرة ضريبة الدخل والبيوعات
٥٩٠	١,٥٠٠	ذمم أخرى بالصافي (*)
٨٩٠	٨٩٠	تأمينات مستردة
٥,٩٣٤	٧,٢٦٨	المجموع

(\*) يتألف بند ذمم أخرى بالصافي مما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٣٦٠	١,٥٠٠	أخرى
(٧٧٠)	-	ب طرح: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة (*)
٥٩٠	١,٥٠٠	الصافي



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٧٧٠	رصيد بداية السنة
٧٧٠	-	المحور خلال السنة
-	(٧٧٠)	إقتال القمّة في المخصص
٧٧٠	-	رصيد نهاية السنة

٥. مكاتب معدّة للبيع

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٢١٦,٢٣٨	رصيد بداية السنة
١,٢٢٩,٦١٥	-	المحول من مشروع قيد التنفيذ
(١,٠١٣,٣٧٧)	(٢١٦,٢٣٨)	مكاتب مبيعة خلال السنة
٢١٦,٢٣٨	-	رصيد نهاية السنة

٦. أراضي معدّة للبيع

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٢٧٨,٢٩٦	٣,٨٣٥,٥٤٩	رصيد بداية السنة
٥٥٧,٢٥٣	٣٥٧,٦٤٠	رد تكفي في قيمة أراضي معدّة للبيع
٣,٨٣٥,٥٤٩	٤,١٩٣,١٨٩	رصيد نهاية السنة

(\*) تم في عام ٢٠٢٠ احتساب تكفي في قيمة الأراضي بمبلغ ٩٣١,٠٥٧ دينار أردني، وتم رد مبلغ ٣٥٧,٦٤٠ دينار أردني خلال عام ٢٠٢٣ (ومبلغ ٥٥٧,٢٥٣ دينار أردني خلال عام ٢٠٢٢) ومبقي من هذا التذلل مبلغ ١٦,١٦٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

(\*\*) بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدّة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٨ و٢١ كانون الثاني ٢٠٢٤ ما قيمته ٥,٥٦٨,٤٠٤ دينار أردني بإرتفاع عن القيمة الدفترية بمبلغ ١,٣٧٥,٢١٥ دينار أردني.

٧. أراضي إستثمارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٥٨١,١٢٢	٣,٥٨١,١٢٢	رصيد بداية السنة
-	(٨٥٦,٣٨٧)	المحول إلى مشروع قيد التنفيذ
٣,٥٨١,١٢٢	٢,٧٢٤,٧٣٥	رصيد نهاية السنة

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الإستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٢٢ و٢٣ كانون الثاني ٢٠٢٤ ما قيمته ٣,١٢٧,٢٤٧ دينار أردني بإرتفاع عن القيمة الدفترية بمبلغ ٤١٢,٥١٢ دينار أردني.



## 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 ٢٠٢٣

### ٨. مشروع قيد التنفيذ

- فيما يلي بيان الحركة التي تمت على بند مشروع قيد التنفيذ خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٣٧١,٦٦٦	-	رصيد بداية السنة
-	٨٥٦,٣٨٧	المحول من أراضي إستثمارية
٣٠,٩٩٥	٨١,٢٧٣	إسقاطات خلال السنة
(١,١٧٣,٠٤٦)	-	يطرح: المحول إلى بند ممتلكات إستثمارية
(١,٢٢٩,٦١٥)	-	يطرح: المحول إلى بند مكاتب معدة للبيع
-	٩٢٧,٦٦٠	رصيد نهاية السنة

### ٩. ممتلكات إستثمارية

المجموع	مكاتب	أرض (*)	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني		
				التكلفة
٢,١٧٣,٠٤٦	٧٣٤,٦٦٦	١,٤٣٨,٣٨٠		رصيد بداية السنة
٢,١٧٣,٠٤٦	٧٣٤,٦٦٦	١,٤٣٨,٣٨٠		رصيد نهاية السنة
				الإستهلاك المترام
٧,٣٦٧	٧,٣٦٧	-		رصيد بداية السنة
١٤,٦٥٣	١٤,٦٥٣	-		إستهلاك
٢٢,٠٢٠	٢٢,٠٢٠	-		رصيد نهاية السنة
٢,١٥١,٠٢٦	٧١٢,٦٤٦	١,٤٣٨,٣٨٠		الصافي
			٢٠٢٢	
				التكلفة
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 المترام
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 مكاتب 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 مطروحة 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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

١١. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٩,٢١٩	١٦٦,٩٢٨	قوائد مستحقة وغير مدفوعة
١٣٨,٦٥٤	١٢٤,٩٨٦	أمانات مساهمين
٨٥,٠٥٦	٨٥,٣٨٩	مقبوض مقدماً من عملاء
١١٢,١٧٢	٧٢,٦١٨	ذمة مقول
٤١,٩٧٥	٤١,١٦٥	أخرى
١٣,٤٤٤	١٥,٠٨٨	أمانات بنى خدمات المجمع
٢,٩٦٢	٩,٣٧٣	مصاريف مستحقة
١٩,٢٦٨	٢,٢٨٢	إيراد مقبوض مقدماً
١٤,٠٤٦	٢,١٢٠	شيكات مؤجلة الدفع
١٣,٣٥٥	-	مخصص ضريبة الدخل (*)
١٠,٨٤٥	-	دعم موظفين
٢,٥٢٦	-	أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
١,٤٩٠	-	أمانات المساهمة الوطنية (**)
١,٣١٥	-	أمانات دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
<b>٥٢٦,٨٢٧</b>	<b>٥١٩,٩٥٩</b>	<b>المجموع</b>

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
-	١٣,٣٥٥	رصيد بداية السنة
-	٤٤,٢٨٢	المكون خلال السنة عن سنوات سابقة
١٣,٣٥٥	-	المكون خلال السنة
-	(٥٧,٦٢٧)	الدفع خلال السنة
<b>١٣,٣٥٥</b>	<b>-</b>	<b>رصيد نهاية السنة</b>

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦,٤٤٦	-	موجودات ضريبة مؤجلة
١٣,٣٥٥	-	ضريبة دخل مستحقة عن أرباح السنة
<b>٢٩,٨٠١</b>	<b>-</b>	<b>المجموع</b>



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(\*) إن الحركة الحاصلة على بند الموجودات الضريبية المؤجلة خلال السنة كانت على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
١١٨,٢٦٨	١٠١,٨٢٢	
(١٦,٤٤٦)	-	إشبعات
١٠١,٨٢٢	١٠١,٨٢٢	رصيد نهاية السنة

(\*\*) لم يتم الانتهاء من تسوية الوضع الضريبي للشركات التابعة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات، وفيما يلي تفاصيل الوضع الضريبي لها:

الأعوام التي لم يتم الإنهاء من تسوية الوضع الضريبي لها	اسم الشركة
٢٠٢٢	شركة اسماح للإستثمارات العقارية
٢٠٢٢ و ٢٠١٩	شركة التبيطرة لتطوير العقارات
٢٠٢٠ و ٢٠١٩	شركة ميثاق الربعة لتطوير العقارات
٢٠٢٢ و ٢٠٢٠، ٢٠١٩، ٢٠١٧	شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية

- ويرى الإدارة والمستشار الضريبي للشركة فإنه لا حاجة إلى تكوين مخصصات وبأن الموجودات الضريبية المؤجلة 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.

(\*\*) فيما يلي بيان الحركة التي تمت على بند أمانات المساهمة الوطنية خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
-	١,٤٩٠	
-	١,٣٩٢	المكون خلال السنة عن سنوات سابقة
١,٤٩٠	-	المكون خلال السنة
-	(٢,٨٨٢)	المدفوع خلال السنة
١,٤٩٠	-	رصيد نهاية السنة

١٢. التزام مقابل عقد تأجير تمويلي

٢٠٢٢	٢٠٢٣	اسم الشركة	مقدار الالتزام	تاريخ سداد أول دفعة	تاريخ سداد آخر دفعة	أصل الأجل	قيمة الأجل	الصورة
		شركة التمنسة للتطوير العقاري	١,١١٢,٥٠٠	٢٦ أيار ٢٠٢٤	-	دينار أردني	١١٢,٢١٩	الصورة
		شركة الإنجاز للتطوير العقاري	١,٦١٠,٠٠٢	٥ أيار ٢٠٢٤	٥ أيار ٢٠٢٤	دينار أردني	١٦١,٣١٩	الصورة
١,٠٠٠,٢٢١	١,٠٠٠,٢٢١							المجموع



## 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 ٢٠٢٣

### ١٣. الإحتياطي الإجمالي

#### للشركة الأم (مساهمة عامة محدودة)

- يتم تكوين الإحتياطي الإجمالي الإجمالي وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني باستقطاع 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 الإجمالي، على أن يعاد بنائه وفقاً لأحكام القانون.

#### للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

- يتم تكوين الإحتياطي الإجمالي الإجمالي وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني باستقطاع 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 الإجمالي، على أن يعاد بنائه وفقاً لأحكام القانون.

### ١٤. مصاريف ممتلكات إستثمارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	إستهلاك ممتلكات إستثمارية
٧,٣٦٧	١٤,٦٥٣	
١,٤٢٣	٣,٤٦٣	بدل خدمات المجمع
٨,٧٩٠	١٨,١١٦	المجموع

### ١٥. إيرادات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	أرباح بيع ممتلكات معدات
-	٦١,٠١٥	
٢١,٩٨٢	٢٢,٩٨٦	إيجار قطعة أرض
٥١٠	١٠,٢٥٠	أخرى
٢٢,٤٩٢	٩٤,٢٥١	المجموع



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

١٦. مصاريف إدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٦٧,٢٣٥	١٦٥,٣٩٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٤,٠٠٦	٣٢,٩٣٥	رسوم ورخص حكومية
٢٢,٦٧٦	١٨,٨٨٨	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٤,٩٠٠	١٨,٠٢٥	أتعاب مهنية
١٠,٤٦٨	١٣,٢٧٧	إستهلاكات
١١,٦٥٠	١٠,٦٥٠	إنتراكتات
٨,٦٩٤	٧,٧٣٤	سيارات
١,٣٩٥	٤,٧٥٣	غرامات
٢,٧١٠	٣,١١٣	تأمين صحي
٣١٢	٢,٠٠٥	بنكية
١,٠١٢	١,٥٠٥	مياه وكهرباء ومحروقات
١,٣٧٦	١,٣٢٦	إتصالات
١,٢٤٨	١,٣٦٦	متفرقة
-	١,٠٠٠	تبرعات
٣٠٠	٩١٥	إجتماعات
-	٨٨٠	خدمات
٧٣١	٦٦٦	ضريبة
٤١٩	٣٩٦	قرطاسية ومطبوعات
١٦٤	٣٦٢	نقلات
١,١٤٨	٣٥٤	صيانة
١,٥٤٨	٣٠٠	تسويق
١٩٣	٢١٢	بدل تنقلات
٧٥٠	٢٠١	دعاية وإعلان
-	٤٦	تأمين
٤,٨٢٠	-	إيجارات
٧٧٠	-	خسائر إتتمانية متوقعة
<u>٢٥٨,٥٢٥</u>	<u>٢٨٦,٢٤٩</u>	المجموع



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

### ١٧. حصة السهم الأساسية من الربح

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	ربح السنة
٩٢٠,٨٩٥	٢٨٥,٦٢٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	حصة السهم الأساسية من الربح
٠/٠٩٧ دينار أردني	٠/٠٣٠ دينار أردني	

### ١٨. كتاب المحاسبي

كما هو وارد في كتاب المحاسبي، يوجد لفضايا مقامة من الشركة على الغير بمبلغ ١٦٠,١١٢ دينار أردني ولا تزال تلك الفضايا منظورة 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 التغيير في سعر الصرف الأجنبي.
- تنشأ مخاطر سعر الصرف نتيجة لتنفيذ معاملات تجارية بالعملة الأجنبية مما يفرض نوعاً من المخاطر نتيجة لتقلبات أسعار صرف هذه العملات خلال السنة.
- تتم إدارة هذه المخاطر عن طريق إجراءات خاصة بأسعار الصرف الأجنبي.
- إن معظم التعاملات بالعملات 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 المتقلبة والثابتة خلال السنة المالية بطريقة ملائمة.
- إن المنشأة غير معرضة لمخاطر سعر الفائدة.

#### د. مخاطر السعر الأخرى

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق (باستثناء تلك الناتجة عن مخاطر سعر الفائدة أو مخاطر سعر الصرف) سواء تسبب في هذه التغيرات عوامل خاصة بالأداة المالية الفردية أو الجهة التي أصدرتها، أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.
- تنشأ مخاطر السعر الأخرى للأدوات المالية نتيجة الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية. على الرغم من ذلك، لا تعتبر هذه المخاطر ذات أهمية طالما أنه لم يتم المتاجرة الفعلية بهذه الإستثمارات.
- 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 ٢٠٢٣

#### ٥. مخاطر الائتمان

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

#### ٥. 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 توليف إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.
- يوضح الجدول التالي توليف إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في ٣١ كانون أول:

الوصف	لكل من سنة		سنة واحدة فائتر	
	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢
<b>الموجودات المالية:</b>				
حسابات جارية لدى البنوك	٢٢,٧٧٢	١٤,٠٨٥	بيئتر أرمني	بيئتر أرمني
نمو تجارية مدينة	٥١,١٣٧	١٩,١٠٢	-	-
أرصدة مدينة أخرى	١,٢٦٧	٣,٢٥٧	-	-
<b>المجموع</b>	<b>٩٤,١٧٦</b>	<b>٣٦,٤٤٤</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>المطلوبات المالية:</b>				
أرصدة دائنة أخرى	٤٢٢,٢٨٨	١٠٧,٢٥٨	-	-
إلتزام متأجل عند تأجير تعريفي	١,٠١٧,٠٤٨	١,٠٠٢,٣١٩	٧٥,٢٧١	-
شيكات مبرجة الفتح - الجزء غير المتداول	-	-	١,٥٢٢	-
<b>المجموع</b>	<b>١,٤٤٩,٣٣٦</b>	<b>١,٠٠٩,٥٧٧</b>	<b>٧٦,٧٩٤</b>	<b>١,٥٢٢</b>



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

### ٢٠. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات		أرباح متحققة بها		ريج (خسارة) السنة
		مجموع الموجودات	مجموع المظنوبات	مطلقة	مطلقة	
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
شركة اسناح للإستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٣,١٥٣,٩١٩	٢,٧١٤,٥٠١	٤١٩,٤١٨	١٢٧,٦٩٢	(٣٩,١٨٦)
شركة ميثاق الربيع لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٩٩١,٩٣٩	٧٦٨,٩٣٩	٢١١,٠٠٠	٢١٣,٧٧٠	١٢٧,٦٩٢
شركة ميثاق القلعة للإستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٣,٢٠٨,١٢٠	٢,٥٣٤,٢٠٠	٦٥٥,٩٢٠	(٣,١٥٢)	٢١٣,٧٧٠
شركة القهطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٣٣٣,٨٢٢	٢,٣٢٠,١٧٢	(١,٢٥١)		(٣,١٥٢)

### ٢١. الآثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية

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

### ٢٢. إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرصدة عام ٢٠٢٢ لجعلها تتناسب مع التصنيف المستخدم في عام ٢٠٢٣.



التقرير السنوي لعام ٢٠٢٣

# ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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, 2023



## 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, 2023, 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, 2023, 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.





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

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



Independent Auditor's Report for the year ended December 31, 2023

#### 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.

#### Scope of audit

Audit procedures that we have made among other things, getting valuation from authorized properties experts to help us in determining the market value for these investment properties as of the date of the consolidated financial statement.

#### 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

مؤسسة أبو غزالة وشركاه للاستشارات  
Talal Abu-Ghazaleh & Co. International



Independent Auditor's Report for the year ended December 31, 2023

- 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 consolidated 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 10, 2024



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

## Consolidated statement of financial position as at December 31, 2023

	Notes	2023	2022
		JD	JD
<b>ASSETS</b>			
<b>Current Assets</b>			
Current accounts at banks		33,763	14,085
Accounts receivable	3	54,937	49,603
Other debit balances	4	7,268	5,934
Deferred tax assets		101,822	101,822
Offices held for sale	5	-	216,238
Lands held for sale	6	4,193,189	3,835,549
<b>Total current Assets</b>		<b>4,390,979</b>	<b>4,223,231</b>
<b>Non-current Assets</b>			
Investment lands	7	2,724,735	3,581,122
Project under construction	8	937,660	-
Investment property	9	2,151,026	2,165,679
Property and equipment	10	186,344	53,485
<b>Total non-current Assets</b>		<b>5,999,765</b>	<b>5,800,286</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>10,390,744</b>	<b>10,023,517</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>Liabilities</b>			
<b>Current liabilities</b>			
Other credit balances	11	519,959	526,827
Obligation against finance lease	12	1,017,048	1,002,319
<b>Total current Liabilities</b>		<b>1,537,007</b>	<b>1,529,146</b>
<b>Non-current Liabilities</b>			
Deferred checks - long term portion		-	1,533
Obligation against finance lease - long term portion	12	75,271	-
<b>Total non-current Liabilities</b>		<b>75,271</b>	<b>1,533</b>
<b>Total Liabilities</b>		<b>1,612,278</b>	<b>1,530,679</b>
<b>Equity</b>			
Authorized and paid capital		9,500,000	9,500,000
Statutory reserve	13	178,093	177,523
Accumulated losses		(899,627)	(1,184,685)
<b>Net Equity</b>		<b>8,778,466</b>	<b>8,492,838</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>		<b>10,390,744</b>	<b>10,023,517</b>

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, 2023

	Notes	2023	2022
		JD	JD
Offices sales		279,067	1,620,600
Offices cost of sale		(216,238)	(1,013,377)
Sales gross profit		62,829	607,223
Office rental revenue		218,666	170,944
Investment property expenses	14	(18,116)	(8,790)
Gross profit		263,379	769,377
Recovery of impairment in the value of lands held for sale	6	357,640	557,253
Other revenues	15	94,251	22,492
Administrative expenses	16	(286,249)	(258,525)
Finance cost		(97,719)	(138,411)
Profit before tax and national contribution		331,302	952,186
Income tax	11	-	(29,801)
National contribution	11	-	(1,490)
Income tax paid on prior years		(44,282)	-
National contribution paid on prior years		(1,392)	-
Profit		285,628	920,895
Weighted average number of shares during the year		9,500,000	9,500,000
Basic profit per share	17	JD -/030	JD -/097

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, 2023

	Capital		Statutory reserve		Accumulated losses		Net	
	JD		JD		JD		JD	
Balance as at January 1, 2022	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	
Profit	-		-		285,628		285,628	
Statutory reserve	-		570		(570)		-	
Balance as at December 31, 2023	9,500,000		178,093		(899,627)		8,778,466	

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, 2023

	2023	2022
	JD	JD
<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		
Profit before tax and national contribution	331,302	952,186
Adjustments for :		
Expected credit losses	-	770
Recovery of impairment in the value of lands held for sale	(357,640)	(557,253)
Depreciation	27,930	17,835
Finance cost	97,719	138,411
Gains from sale of property and equipment	(61,015)	-
Change in operating assets and liabilities:		
Accounts receivable	(5,334)	(13,147)
Other debit balances	(1,334)	7,432
Offices held for sale	216,238	1,013,377
Other credit balances	(89,742)	(563,482)
Deferred checks	(1,533)	(19,271)
	156,591	976,858
Income tax paid	(57,637)	-
National contribution paid	(2,882)	-
Net cash from operating activities	96,072	976,858
<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>		
Project under construction	(81,273)	(30,995)
Purchase of property and equipment	(250,972)	(43,867)
Proceeds from sale of property and equipment	165,851	-
Net cash from investing activities	(166,394)	(74,862)
<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>		
Finance cost paid	-	(390,347)
Obligation against finance lease	90,000	(497,681)
Net cash from financing activities	90,000	(888,028)
Net change in cash and cash equivalents	19,678	13,968
Cash and cash equivalents - beginning of year	14,085	117
Cash and cash equivalents - end of year	33,763	14,085
<b>INFORMATION ABOUT NON-CASH TRANSACTION</b>		
Transferred from investment lands to projects under construction	856,387	-
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 activities

- 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	Register No.	Main activities of the company
Methaq Real Estate Investment Company	-	P.S.C	February 15, 2006	384	Own lands and property to implement the goals of the company
Istaj Real Estate Investment Company	100%	LLC	February 2, 2009	17995	Purchase of lands and construction of residential apartments and sell them without any interest
Forth Methaq for Property Development Company	100%	LLC	August 26, 2009	19520	Own lands and property to implement the goals of the company
Third Methaq Real Estate Investment Company	100%	LLC	February 8, 2010	20863	Own lands and property to implement the goals of the company
Al-Qasrith for Property Development Company	100%	LLC	November 10, 2010	23239	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. (2/2024) dated on March 7, 2024 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 carrying 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, 2023

### 2-3 Standards and Interpretations issued that became effective

Standard number or interpretation	Description	Effective date
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"><li>• discounted probability-weighted cash flows</li><li>• an explicit risk adjustment, and</li><li>• A contractual service margin (CSM) representing the unearned profit of the contract which is recognised as revenue over the coverage period.</li></ul>	January 1, 2023 (deferred from January 1, 2021)
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.	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.
Amendments to IAS (12)	The amendments introduce an exception to the requirements in the standard that an entity does not recognize and does not disclose information about deferred tax assets and liabilities, an entity applies the exception and the requirement to disclose that it has applied the exception immediately upon issuance of the amendments	January 1, 2023



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2023

### 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
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 7 and IFRS7 regarding supplier finance arrangements	Amendments require entities to provide qualitative and quantitative information about supplier finance arrangements.	January 1,2024

### 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.



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, 2023

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



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, 2023

#### Trade payables and accruals

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

#### Offsetting financial instruments

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

#### Cash and cash equivalents

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

#### Trade receivables

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

#### Impairment of financial assets

- At each reporting date, the Company assesses whether financial assets carried at amortized cost and debt securities at FVTOCI are credit – impaired. A financial asset 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 asset is written of when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows. The entity writes of the gross carrying amount of the financial asset 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.



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, 2023

- **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.
  - 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
	%
Office	4
Decoration	15
Furniture	10
Computers and software	25
Office and electrical equipments	10-15
Transport means	15
Models	20



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, 2023

- 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, impairment losses are calculated in accordance with impairment of assets policy.
- On the subsequent derecognition (sale or retirement) of the property and equipment, the resulting gain or loss, being the difference between the net disposal proceed, if any, and the carrying amount, is included in profit or loss.
- Amount paid to build up property and equipment are initially carried to projects under construction account. When the project becomes ready for use, it will be transferred to property and equipment caption.
- **Impairment of non-financial assets**
  - At each statement of financial position date, management reviews the carrying amounts of its non-financial assets (property 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.



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, 2023

#### **Lands and properties sale**

Revenue is recognized from 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.

#### **Lease contracts**

Assets held under finance leases are initially recognized as assets and liabilities of the entity at the lower of the fair value of the assets and the present value of the minimum lease payments discounted at the entity's incremental rate. Any initial direct costs of the lessee are added to the amount recognized as an asset. The corresponding liability to the lessor is included in the entity's statement of financial position as a finance lease obligation. Lease payments are apportioned between finance charges and reduction of the lease obligation so as to produce a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Lease finance charges are recognized as expenses. Assets held under finance leases are depreciated over their expected useful lives on the same basis as owned assets or, where shorter, the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in connection with leasing activities by the entity are added to the amount of recognized assets.

#### **The entity is a lessor**

Lease agreements are classified as finance leases when the terms of the contract transfer all the risks and rewards of ownership to the lessee. Other types of lease agreements are classified as operating leases. Classification of leases is made at the inception of the lease contract.

Lease income from operating lease is recognized in income on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred by the entity in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying value of the leased asset and recognized as an expense over the lease term on the same basis as the lease income. Assets leased under operating leases are depreciated based on the same depreciation policy adopted by the entity for similar assets.

#### **Borrowing costs**

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

#### **Income tax**

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

#### **Basic earnings per share**

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

#### **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.



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, 2023

### 3. Trade receivables

	2023	2022
	JD	JD
Checks under collection	36,813	31,478
Trade receivables	18,124	18,125
<b>Total</b>	<b>54,937</b>	<b>49,603</b>

### 4. Other debit balances

	2023	2022
	JD	JD
Notes receivable	123,487	123,487
Less: Allowance for expected credit losses of notes receivable	(123,486)	(123,486)
Notes receivable, net	1	1
Prepaid expenses	3,001	2,577
Prepaid to income and sale tax department	1,876	1,876
Other receivables, net (*)	1,500	590
Refundable deposits	890	890
<b>Total</b>	<b>7,268</b>	<b>5,934</b>

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

	2023	2022
	JD	JD
Others	1,500	1,360
Less: Allowance for expected credit losses (**)	-	(770)
<b>Net</b>	<b>1,500</b>	<b>590</b>

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

	2023	2022
	JD	JD
Balance - beginning of year	770	-
Provided during the year	-	770
Closing the receivable in the allowance	(770)	-
<b>Balance - end of year</b>	<b>-</b>	<b>770</b>



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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2023

5. Offices held for sale

	2023	2022
	JD	JD
Balance - beginning of year	216,238	-
Transferred from project under construction	-	1,229,615
Offices sold during the year	(216,238)	(1,013,377)
Balance - end of year	-	216,238

6. Lands held for sale

	2023	2022
	JD	JD
Balance - beginning of year	3,835,549	3,278,296
Recovery of impairment in the value of lands held for sale	357,640	557,253
Balance - end of year	4,193,189	3,835,549

(\*) In the year 2020, an impairment in the value of land amounting to 931,057 Jordanian Dinars was recorded. A amount of 357,640 Jordanian Dinars was recovered during the year 2023 (amount of 557,253 Jordanian Dinars recovered in the year 2022). The remaining amount of impairment is 16,164 Jordanian Dinars, as of December 31, 2023.

(\*\*) The average market value for the lands held for sale as per the property experts' valuers dated on January 18 & 21, 2024 was JD 5,568,404 with an increase of JD 1,375,215.

7. Investment lands

	2023	2022
	JD	JD
Balance - beginning of year	3,581,122	3,581,122
Transferred to project under construction	(856,387)	-
Balance - end of year	2,724,735	3,581,122

The average market value for investment lands as per the property experts' valuers dated on January 21, 22 and 23, 2024 was JD 3,137,247 with an increase of JD 412,512.

8. Project under construction

- Project under construction movement during the year are as of the following:

	2023	2022
	JD	JD
Balance - beginning of year	-	3,371,666
Transfer from investment property item	856,387	-
Additions during the year	81,273	30,995
Less: Transfer to investment property item	-	(2,173,046)
Less: Transfer to offices held for sale item	-	(1,229,615)
Balance - end of year	937,660	-



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, 2023

#### 9. Investment property

	Land (*)	Offices	Total
	JD	JD	JD
<b>2023</b>			
<b>Cost</b>			
Balance - beginning of year	1,438,380	734,666	2,173,046
Balance - end of year	1,438,380	734,666	2,173,046
<b>Accumulated depreciation</b>			
Balance - beginning of year	-	7,367	7,367
Depreciation	-	14,653	14,653
Balance - end of year	-	22,020	22,020
Net	1,438,380	712,646	2,151,026
<b>2022</b>			
<b>Cost</b>			
Balance - beginning of year	1,438,380	734,666	2,173,046
Balance - end of year	1,438,380	734,666	2,173,046
<b>Accumulated depreciation</b>			
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 the 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, 2023

10. Property and equipment

Cost	2023		2022		Transport means		Models		Project under construction		Total
	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	
Balance - beginning of year	-	24,178	10,039	23,307	8,757	82,686	6,500	40,735	196,202		
Additions	254,067	-	907	-	-	-	-	-	15,988	40,735	
Deposits	(104,206)	(24,178)	(7,891)	(5,995)	(4,731)	-	-	-	-	-	(144,735)
Transferred from project under construction	-	48,853	6,870	465	565	-	-	-	-	(56,211)	-
Balance - end of year	129,861	68,853	9,814	18,664	8,911	82,686	6,500	-	56,723	-	300,439
Accumulated Depreciation											
Balance - beginning of year	-	24,174	9,545	20,331	8,541	73,227	6,699	-	142,717	-	
Depreciation	943	1,626	132	1,008	91	9,657	-	-	13,277	-	
Deposits	-	(24,174)	(7,812)	(5,980)	(4,731)	-	-	-	(41,899)	-	
Balance - end of year	943	1,626	3,065	15,359	3,899	82,884	6,699	-	114,088	-	
Net	128,918	67,227	6,749	3,305	502	2	1	-	152,635	-	186,344
Cost											
Balance - beginning of year	-	24,178	10,039	23,075	8,757	82,686	6,500	-	152,135	-	
Additions	-	-	-	3,332	-	-	-	-	40,735	40,735	
Balance - end of year	-	24,178	10,039	26,407	8,757	82,686	6,500	-	192,870	40,735	
Accumulated Depreciation											
Balance - beginning of year	-	24,174	9,545	20,141	8,609	63,021	6,699	-	132,249	-	
Depreciation	-	24,174	9,540	190	72	10,206	-	-	16,468	-	
Balance - end of year	-	48,348	19,085	20,331	8,681	73,227	6,699	-	148,717	-	
Net	-	24,174	9,540	20,141	8,609	63,021	6,699	-	132,249	-	
Net	-	4	54	2,976	218	9,659	1	-	53,855	40,735	



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, 2023

#### 11. Other credit balances

	2023	2022
	JD	JD
Accrued interests and not paid	166,938	69,219
Shareholders deposits	124,986	138,654
Received in advance from clients	85,389	85,056
Contractor payable	72,618	112,672
Others	41,165	41,975
Deposits for complex services	15,088	13,444
Accrued expenses	9,373	2,962
Revenue received in advance	2,282	19,268
Deferred checks	2,120	14,046
Income tax provision (*)	-	13,355
Employees payable	-	10,845
Social security deposits	-	2,526
National contribution deposits	-	1,490
Income and sales tax deposits	-	1,315
<b>Total</b>	<b>519,959</b>	<b>526,827</b>

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

	2023	2022
	JD	JD
Balance - beginning of year	13,355	-
Provided during the year from prior years	44,282	-
Provided during the year	-	13,355
Paid during the year	(57,637)	-
<b>Balance - end of year</b>	<b>-</b>	<b>13,355</b>

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

	2023	2022
	JD	JD
Deferred tax assets	-	16,446
Accrued income tax for year profit	-	13,355
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>29,801</b>



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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2023

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

	2023	2022
	JD	JD
Balance - beginning of year	101,822	118,268
Disposals	-	(16,446)
Balance - end of year	101,822	101,822

(\*\*/\*) Tax status for subsidiaries have not been settled with the Tax Department, their tax detail were as follows:

Company Name	Years that tax status have not settled
Istaj Real Estate Investment Company	2022
Al-Qoonitrah for Property Development Co	2019 and 2022
Forth Methaq for Property Development Co	2019 and 2020
Third Methaq Real Estate Investment Co.	2017- 2019- 2020, and 2022

- Based on management and tax consultant opinion there is no need to create provisions, and the deferred tax assets will be deducted from the department in subsequent years if the company achieves profits, note that all tax returns were submitted to the department within the legal period and up to date.

(\*\*) The movement for national contribution provision during the year are as following:

	2023	2022
	JD	JD
Balance - beginning of year	1,490	-
Provided during the year on prior years	1,392	-
Provided during the year	-	1,490
Paid during the year	(2,882)	-
Balance - end of year	-	1,490

## 12. Obligation against finance lease

Company Name	Compliance ceiling	First payment date	Last payment date	2023		2022	
				Current	Non-current	Total	Total
				JD	JD	JD	JD
The Specialized Leasing Company	1,000,000	May 30, 2021	-	902,719	902,719	1,000,000	
Ethelad Leasing company	1,600,000	August 5, 2021	August 5, 2021	70,779	75,271	150,000	-
<b>Total</b>				1,007,048	75,271	1,082,319	1,000,000



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, 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.

### 14. Investment property expenses

	2023	2022
	JD	JD
Depreciation of investment property	14,653	7,367
Complex services expense	3,463	1,423
<b>Total</b>	<b>18,116</b>	<b>8,790</b>

### 15. Other revenues

	2023	2022
	JD	JD
Gain on sale of property and equipment	61,015	-
Land rent revenue	22,986	21,982
Others	10,250	510
<b>Total</b>	<b>94,251</b>	<b>22,492</b>



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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2023

#### 16. Administrative expenses

	2023	2022
	JD	JD
Salaries, wages and related benefits	165,390	167,235
Government fees and licenses	32,935	4,006
Social security contribution	18,888	22,676
Professional fees	18,025	14,900
Depreciation	13,277	10,468
Subscriptions	10,650	11,650
Vehicles	7,734	8,694
Fines	4,753	1,395
Health insurance	3,113	2,710
Banking	2,005	312
Water, electricity and fuel	1,505	1,012
Communication	1,326	1,376
Miscellaneous	1,316	1,248
Donations	1,000	-
Meetings	915	300
Services	880	-
Hospitality	666	731
Stationery and printing	396	419
Cleaning	362	164
Maintenance	354	1,148
Marketing	300	1,548
Transportation	212	193
Advertisement	201	750
Insurance	46	-
Rents	-	4,820
Expected credit losses	-	770
<b>Total</b>	<b>286,249</b>	<b>258,525</b>



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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2023

#### 17. Basic profit per share

	2023	2022
	JD	JD
Profit of the year	285,628	920,895
Weighted average number of shares	9,500,000	9,500,000
Basic profit per share	JD -/030	JD -/097

#### 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 160,112 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.



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, 2023

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	
	2023	2022	2023	2022
	JD	JD	JD	JD
<b>Financial assets:</b>				
Current accounts at banks	33,763	14,085	-	-
Accounts receivable	51,937	49,600	-	-
Other debit balances	4,267	3,357	-	-
<b>Total</b>	<b>90,967</b>	<b>67,045</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Financial liabilities:</b>				
Other credit balances	432,289	407,658	-	-
Obligation against finance lease	1,017,048	1,002,319	75,271	-
Deferred checks - long term position	-	-	-	1,533
<b>Total</b>	<b>1,449,336</b>	<b>1,409,977</b>	<b>75,271</b>	<b>1,533</b>



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2023

### 20. Financial statement for the subsidiary

The consolidated financial statement includes the financial statement of the subsidiaries as of December 31, 2023 as follows:

Company name	Paid capital	Total assets	Total liabilities	Retained earnings	
				(accumulated losses)	Profit (loss) the year
	JD	JD	JD	JD	JD
Istaj Real Estate Investment Co.	10,000	3,153,919	2,714,501	419,418	(99,186)
Forth Methaq for property development Co.	10,000	999,939	768,939	211,000	127,692
Third Methaq Real Estate Investment Co.	10,000	3,208,130	2,532,200	655,930	313,770
Al-Qoonirah for Property Development Co.	10,000	2,633,822	2,630,173	(6,351)	(3,152)

### 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.

### 22. Reclassification

2022 balances have been reclassified to conform to the adopted classification in 2023.