



ميثاق
للإستثمارات العقارية م.ع.م

الرقم : 38 / آذار / 2020

التاريخ : 2020 / 3 / 17

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين

الموضوع : التقرير السنوي للسنة المنتهية بتاريخ 2019/12/31

تحية طيبة وبعد ،،،

بالإشارة إلى الموضوع اعلاه نرفق لكم نسخ من كتاب التقرير السنوي لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية م.ع.م للسنة المنتهية في 2019/12/31.
مرفق نسخة التقرير على CD

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

عن شركة ميثاق للاستثمارات العقارية م.ع.م

الرئيس التنفيذي

أيمن الضمور

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٢٠ أيار ٢٠٢٠

١٤٥٩

الرقم المتسلسل: 31240

رقم الملف: 31240

الجهة المختصة: 31240

- نسخة السادة /بورصة عمان المحترمين

هاتف : ٥٨٥٧٩٥٠ - ٩٦٢٦٥٨٥٣٥٥١

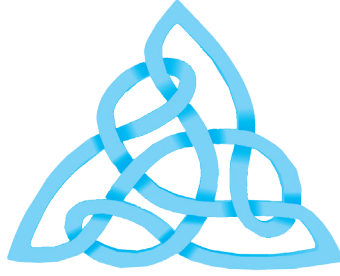
فاكس : ٩٦٢٦٥٨٥٠٦٧٦

ص.ب : ٢٣٣٩ ، عمان ١١٩٥٣ - الأردن

البريد الإلكتروني : info@methaqrealestate.com

الموقع الإلكتروني : www.methaqrealestate.com





ميثاق

للإستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي لعام ٢٠١٩



صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي الامير حسين بن عبد الله 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
٧٠-٤٣	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل
٧١	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي

أعضاء مجلس الإدارة

التسلسل	الاسم	عضوية مجلس الإدارة
١	السيد - صالح أحمد صالح الدباغ	رئيس مجلس الإدارة / ممثل البنك الإسلامي الأردني
٢	السيد - فايز سليمان اشتيان الضمور	نائب رئيس مجلس الادارة / ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية
٣	السيد - ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو/ الرئيس التنفيذي
٤	السيد - وائل محمد يوسف عارف رابيه	عضو / ممثل البنك التجاري الأردني
٥	السيد - رضا أمين صالح دحبور	عضو /ممثل شركة التأمين الاسلامية (إعتباراً من تاريخ ٢٠١٩/٣/٣)
٦	السيد - يوسف إسماعيل محمود فتیان	عضو / ممثل شركة الأمين للاستثمار (تقدمت بإستقالتها بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٤)

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة: مساهمي شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسعدني وأعضاء مجلس الإدارة إستعراض النتائج المالية للعام المالي المنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١ والخطة المستقبلية لشركتكم والتي نتشارك نحن وإياكم في نجاحها وتحقيق أهدافها في بيئة الأعمال الأردنية لما فيه مصلحة المساهمين وتعزيزاً لدور الشركة في المساهمة في بناء إقتصاد وطني فاعل .

فقد عملنا ولا زلنا نعمل طوال الفترة التي مضت إلى توجيه سياستنا وحرصنا الكامل على خدمة تطلعاتكم وأمانيتكم من خلال العمل على إيجاد إستثماراً إيجابياً يحقق أهداف الشركة ويعزز من ملائمتها المالية وفقاً للظروف الاقتصادية المحيطة ، فتم العمل على توقيع إتفاقية الشراكة والاستثمار بين شركة استاج للإستثمارات العقارية ذ.م.م (شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م) والسادة م.محمود اسماعيل علي السعودي وأولاده كلاً من م. إسماعيل و م. زيد في نهاية العام ٢٠١٨ لإنشاء مجمع تجاري (برج ميثاق والسعودي) مناصفةً على قطعة الارض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمان والتي تبلغ مساحتها (٢,٤١٨) متر مربع والواقعة في منطقة عبدون ، بحيث سوف يكون المشروع عبارة عن مجمع مكاتب تجارية مكون من تسعة طوابق بمساحة إجمالية حوالي (١٥,٥٠٠) متر مربع وحيث سوف تبلغ الكلفة التقديرية للمشروع حوالي ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، حيث تم المباشرة في بداية العام الحالي ٢٠١٩ بإعمال الحفر للمشروع وذلك بعد الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات الرسمية ذات العلاقة وتم كذلك الانتهاء من أعمال البناء (العظم) لثلاثة طوابق تحت الارض (تسوية) والعمل جاري في أعمال البناء (العظم) للطابق الارضي

مع تجهيز ثلاثة طوابق تحت الارض (التسوية) وذلك في نهاية العام ٢٠١٩، على ان يتم الانتهاء من أعمال البناء لكامل المجمع التجاري مع نهاية العام الحالي ٢٠٢٠ بإذن الله عز وجل . وهذه الشراكة هي جزء من الاستراتيجية المتكاملة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية وتطلعاتها المستقبلية لإدارة موجوداتها ومطلوباتها ضمن سياسة إستثمارية تهدف لتعظيم حقوق المساهمين .

وكما عملت الشركة على المحافظة على المحفظة العقارية للشركة وتنوعها والتي بلغت قيمتها السوقية (٩,٧٩١,٣٣٠) دينار بالمقارنة مع قيمتها الدفترية (٧,٧٩٠,٤٧٦) دينار ويعكس فرق التقييم غير المعترف به محاسبياً حسن إدارة الشركة لموجوداتها العقارية والتي تمثلت بملكية قطع أراضي في مناطق مميزة في كل من العاصمة عمان وكذلك القنيطرة من أراضي جنوب عمان بالقرب من مطار الملكة علياء الدولي بالإضافة إلى أراضي في منطقة بلعما من أراضي المفرق .

إن حقوق مساهمي الشركة وتعظيمها هو الهدف الذي تسعى إليه الشركة والذي لمستم واقعته 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 .

إن قدرة الشركة على تنفيذ مشاريع مرتبط بالإضافة إلى ملاءتها المالية إلى ما يحيط البيئة الاستثمارية من تحديات .

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

رئيس مجلس الادارة

صالح الدباغ

تقرير مجلس الإدارة

١- أ- وصف لأنشطة الشركة الرئيسية

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

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

ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين

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

لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة (١٠,٣٠,٠٠٠) عشرة ملايين وثلاثون ألف دينار أردني لا غير .

٢ - الشركات التابعة :

١. شركة استاج للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢ تحت الرقم (١٧٩٩٥) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية .

غايات الشركة الأساسية:

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

يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

- ١- السيد / رضا أمين صالح دحبور رئيس هيئة المديرين
- ٢- السيد / محمد مالك محمد سعادة نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

- تمتلك الشركة قطعة الارض رقم ١٠٥٨ حوض ٢٣ الملفوف الغربي مساحتها (٢٤١٨ م^٢) تنظيم سكن أ مكاتب والواقعة في منطقة عبدون شارع الاميرة بسمة / حي الرضوان مقابل جمعية صفد ، مسجلة بإسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي للحصول على تمويل لإنشاء مشروع المجمع التجاري عليها .
- وحيث قامت الشركة بتوقيع اتفاقية شراكة واستثمار في نهاية العام ٢٠١٨ مع السادة م.محمود السعودي وأولاده كلاً من م.اسماعيل و م.زيد لإنشاء مجمع تجاري مناصفةً على قطعة الارض رقم ١٠٥٨ حوض ٢٣ الملفوف الغربي بمساحة إجمالية للمشروع ١٥,٥٠٠ متر مربع وبتكلفة تقديرية ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار والعمل جاري على تنفيذ المشروع .

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

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

بتاريخ ٢٠٠٩/٨/٢٦ تحت الرقم (١٩٥٢٠) برأس مال وقدره (٦٠,٠٠٠) ستون ألف 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:

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

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

- تمتلك الشركة عدة قطع اراضي في : -
- ١- حوض ١٤ البشارت قرية القنيطرة .
- ٢- حوض ١٢ تلعة قاسم قرية عين والمعمرية وتبعد حوالي ٥٠ كلم شمال العاصمة عمان.

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

٣- شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ

٢٠١٠/٢/٨ تحت الرقم (٢٠٨٦٣) برأس مال وقدره (٣٥,٠٠٠) خمسة وثلاثون ألف 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 :

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

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

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

٤- شركة القنيطرة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة (تأسست بتاريخ

٢٠١٠/١١/١٠ تحت الرقم (٢٣٢٣٩) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية .

غايات الشركة الأساسية :

- ١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
- ٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
- ٣- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.

- ٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية وإستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
٥- بيع وشراء الاسهم لحساب الشركة في سوق عمان المالي.
يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

- ١ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور رئيس هيئة المديرين
٢ - السيد / رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير نائب رئيس هيئة المديرين

عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

- تمتلك الشركة قطعة أرض بمساحة ٣٣١,٩١٠ م² من حوض رقم ١٨ المطار الشرقي قرية القنيطرة وتقع قطعة الأرض هذه على الحدود الجنوبية لمطار الملكة علياء الدولي وتبعد ٣٥ كم عن العاصمة عمان، وتعتبر هذه الأرض كإستثمار جيد للشركة.
- أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٣- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا :

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

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

الإدارة إعتباراً من تاريخ ٢٥/٤/٢٠١٦)

- رئيس مجلس الإدارة (تم إنتخابه رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ١٢/١١/٢٠١٦)
- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٨/٤/٢٠١٦ .
- مواليد عام ١٩٧٠ .
- يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية .
- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية من جامعة الإسراء .
- حاصل على شهادة الدبلوم في العلوم المالية والمصرفية مصارف إسلامية من معهد الدراسات البنك المركزي .

- حاصل على شهادة الدبلوم في المحاسبة - كلية الزرقاء الأهلية .
- حاصل على شهادة (CIPA) محاسب قانوني إسلامي من هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية - البحرين .
- مدير دائرة التطبيقات لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ٢٠١٩/٥/١ ولغاية تاريخه.
- مدير دائرة خدمات المستفيدين لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ٢٠١٣-١١-١ لغاية ٢٠١٩/٤/٣٠.
- عمل لدى البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٢ ولغاية تاريخه في عدد من المناصب.
- ٢. السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور / ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية**
(عضو مجلس الإدارة إعتباراً من تاريخ ٢٠١٧/٠٢/٠٩)
- **نائب رئيس مجلس الإدارة (تم إنتخابه نائب رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٧/٠٢/٠٩).**
- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٧/٠٢/٠٩ .
- مواليد عام ١٩٥٦ .
- بكالوريوس إدارة أعمال / الجامعة الأردنية - ١٩٨٠.
- عمل لدى شركة أبعاد الأردن والامارات للإستثمارات التجارية نائب المدير العام للفترة من ٢٠١١ - ٢٠١٥.
- عمل لدى الشركة الأردنية السورية للنقل البري مدير التطوير ومراقبة الجودة ومدير الشؤون الإدارية ونائب المدير العام للفترة من ١٩٨٤ - ٢٠١٠.
- عمل لدى البنك التجاري الأردني (بنك الأردن والخليج سابقاً) رئيس قسم الكفالات والتسهيلات في الدائرة الاجنبية ١٩٨٠ - ١٩٨٣.
- عمل لدى شركة الاتصالات الأردنية (اورانج) مؤسسة الاتصالات السلكية واللاسلكية سابقاً) رئيس قسم البعثات الخارجية ١٩٧٣ - ١٩٩٣.
- عضو مجلس إدارة شركة داركم للإستثمار منذ تاريخ ٢٠١٨/٣/٨ ولغاية تاريخ ٢٠١٩/١١/١٣ .

- عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ تاريخ ٢٠١٩/١١/١٣ ولغاية الان .
- عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية منذ تاريخ ٢٠١٩/٤/٢٧ ولغاية الان.

٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٦/٠٤/٢٥ .
- 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 شركة الأردن الأولى للاستثمار (سابقاً) .

٤ - السيد / وائل محمد يوسف عارف رابيه / ممثل البنك التجاري الاردني (عضو مجلس

الإدارة إعتباراً من تاريخ ٢٠١٦/٠٤/٢٥)

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٧/٠٧/٠٣ .
- 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 / رضا أمين صالح دحبور / ممثل شركة التأمين الاسلامية (عضو مجلس الإدارة

إعتباراً من تاريخ ٢٠١٩/٣/٦)

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٩/٣/٣ .
- مواليد عام ١٩٥٥ .
- يحمل شهادة بكالوريوس أدب إنجليزي جامعة بغداد ١٩٧٩ .

- مدير عام شركة التأمين الإسلامية إعتباراً من ٢٠١٩/١١/١ ولغاية تاريخه.
- نائب المدير العام لشركة التأمين الإسلامية منذ عام ٢٠١٠ ولغاية ٢٠١٩/١٠/٣١ .
- مساعد المدير العام للشؤون الفنية لشركة التأمين الإسلامية منذ عام ٢٠٠٥ ولغاية ترفيعه لنائب المدير العام للشركة في عام ٢٠١٠ .
- المدير الفني لشركة التأمين الإسلامية منذ عام ١٩٩٩ ولغاية ترفيعه لمساعد المدير العام للشؤون الفنية للشركة في عام ٢٠٠٥ .
- عمل في الاتحاد العربي للتأمين منذ عام ١٩٨٠ ولغاية عام ١٩٩٩ .
- عضو في مجلس إدارة شركة التأمينات التكافلية - تونس .
- مقرر لجنة التأمين البحري في الاتحاد الأردني لشركات التأمين - سابقاً .
- شارك في العديد من الندوات والمؤتمرات والدورات والمحاضرات في الأردن وخارجه .
- ٦ - السيد / يوسف إسماعيل محمود فتیان / ممثل شركة الأمين للاستثمار (عضو مجلس الإدارة إعتباراً من ٢٠١٦/٤/٢٥) - (حيث تقدمت بإستقالتها من عضوية مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٩/٢/١٤)
- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠١٦/٠٤/٢٧ .
- مواليد عام ١٩٦٨ .
- يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية العالمية
- بكالوريوس محاسبة جامعة اليرموك (١٩٩٥) .
- حاصل على شهادة (CIPA) محاسب قانوني إسلامي .
- حاصل على شهادة (CICA) مدقق أنظمة رقابة داخلية معتمد .
- حاصل على شهادة (CCS) خبير أنظمة رقابة داخلية معتمد .
- يعمل في البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٥ وتركزت خبرته في مجال التدقيق الداخلي وشغل منصب مساعد مدير دائرة التدقيق الداخلي .
- يعمل حالياً مدير دائرة الموارد البشرية في البنك الإسلامي الأردني منذ عام ٢٠١٦ 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.

- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب المتحدون-مدير الدائرة العقارية.

- عضو مجلس إدارة شركة الأردن الأولى للاستثمار (سابقاً).

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

- مواليد عام ١٩٨٧ يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة وقانون تجاري الجامعة الهاشمية عام ٢٠٠٩.

- القائم بإعمال المدير المالي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠١٢/٦ ولغاية ٢٠١٥-١١.

- محاسب رئيسي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠٠٩/١١ ولغاية تاريخ ٢٠١٢-٦.

- عضو مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار.

- العمل في عدد من مكاتب التدقيق والشركات الخاصة .

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

التعيين ٢٠٠٦/٤/١.

- مواليد عام ١٩٧٠.

- يحمل شهادة الثالث ثانوي عام ١٩٨٨.

- عمل في شركة المجموعة الإستشارية الاستثمارية من عام ١٩٩٦ لغاية عام ٢٠٠٦.

- عمل في شركة حسام مشربش وشركاه للمقاولات من عام ١٩٩١ لغاية عام ١٩٩٦.

٤- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم كما في ٢٠١٩/١٢/٣١ اذا كانت هذه الملكية تشكل ٥% فأكثر من رأس المال البالغ (٩,٥٠٠,٠٠٠ دينار/سهم).

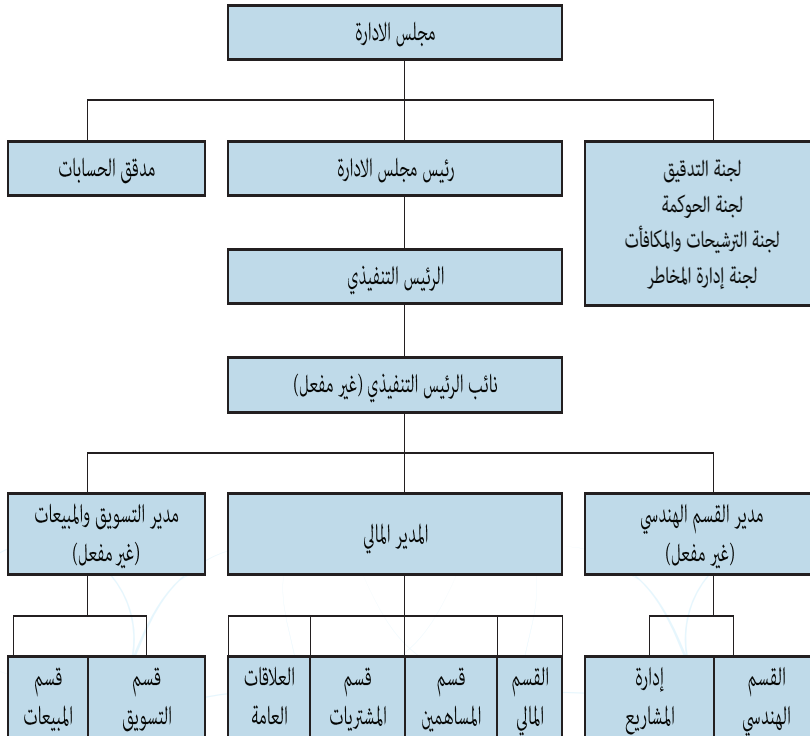
تسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠١٩/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠١٩/١٢/٣١	عدد الأسهم كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١
١	البنك الإسلامي الأردني	١,٨٩٥,١٥١	%١٩,٩٥	١,٨٩٥,١٥١	%١٩,٩٥
٢	شركة الكرك للاستثمارات العقارية	١,٤٢٦,٢٩٤	%١٥,٠١	١,٥٤٩,٩٨٩	%١٦,٣٢
٣	شركة نسيم دبي للاستثمارات العقارية	١,١١٦,٤٩٨	%١١,٧٥	١,٠٧١,٤٠٢	%١١,٢٨
٤	البنك التجاري الأردني	٩٠٨,١٢٢	%٩,٥٦	٩١١,٠٠٨	%٩,٥٩
٥	نصر مصطفى محمد أبو الشعيب	٦٧٤,٧٢١	%٧,١٠	٨٠٠,١٩٩	%٨,٤٢

٥- الوضع التنافسي للشركة .

تعمل الشركة على المحافظة على موجوداتها العقارية المتنوعة في العاصمة عمان وضواحيها ومحافظة المفرق التي يبلغ متوسط قيمتها السوقية (٩,٧٩١,٣٣٠) تسعة مليون وسبعمائة وواحد وتسعون ألف وثلاثمائة وثلاثون دينار (حسب تقديرات مقدرين معتمدين) بالمقارنة مع قيمة التكلفة البالغة (٧,٧٩٠,٤٧٦) سبعة مليون وسبعمائة وتسعون ألف وأربعمائة وستة وسبعون دينار، بإرتفاع قدره (٢,٠٠٠,٨٥٤) اثنان مليون وثمانمائة وأربعة وخمسون دينار .

وكما يوجد هنالك مشروع تحت التنفيذ (مشروع المجمع التجاري) على قطعة الارض رقم (١٠٥٨) حوز الملفوف الغربي رقم (٢٣) من أراضي عبدون، حيث أن نشاط الشركة الرئيسي في مجال الاستثمار في العقارات والاراضي داخل حدود المملكة الأردنية الهاشمية ولا يوجد للشركة حصة في الاسواق الخارجية .

- ٦- لا يوجد إعتقاد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً و خارجياً يشكلون ١٠٪ فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات .
- ٧- أ- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
- ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.
- ٨- أ- لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية.
- ب - لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.
- ٩- أ- الهيكل التنظيمي للشركة



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم (الشركة الأم) كما في ٢٠١٩/١٢/٣١:-

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

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.

١١- الانجازات التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام ووصف للأحداث الهامة التي مرت

على الشركة خلال السنة المالية.

- تم توقيع إتفاقية الشراكة والاستثمار في نهاية العام ٢٠١٨ بين شركة استاج للإستثمارات العقارية ذ.م.م (شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية

م.ع.م) والسادة م.محمود اسماعيل علي السعودي وأولاده كلاً من م. إسماعيل و م. زيد لإنشاء مجمع تجاري (برج ميثاق والسعودي) مناصفةً على قطعة الارض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمان والتي تبلغ مساحتها (٢,٤١٨) متر مربع والواقعة في منطقة عبدون ، بحيث سوف يكون المشروع عبارة عن مجمع مكاتب تجارية مكون من تسعة طوابق بمساحة إجمالية حوالي (١٥,٥٠٠) متر مربع وحيث سوف تبلغ الكلفة التقديرية للمشروع حوالي ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، حيث تم المباشرة في بداية العام ٢٠١٩ بإعمال الحفر للمشروع وذلك بعد الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات الرسمية ذات العلاقة ، وتم كذلك الانتهاء من أعمال البناء (العظم) لثلاثة طوابق تحت الارض (تسوية) والعمل جاري في أعمال البناء (العظم) للطابق الارضي مع تجهيز ثلاثة طوابق تحت الارض (التسوية) وذلك في نهاية العام ٢٠١٩، على ان يتم الانتهاء من أعمال البناء لكامل المجمع التجاري مع نهاية العام الحالي ٢٠٢٠ بإذن الله عز وجل.

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 ٢٠١٩ دينار اردني	العام ٢٠١٨ دينار اردني	العام ٢٠١٧ دينار اردني	العام ٢٠١٦ دينار اردني	العام ٢٠١٥ دينار اردني
الأرباح أو الخسائر (المحققة)	(٤١٥,٤٧١)	(٢٠٤,٤٨٧)	(٢٢٦,٠٧٨)	٧٤٤,١٦٣	(١٠٨,٤٦١)
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	٩,١٤٤,٩٩٤	٩,٥٦٠,٤٦٥	٩,٧٦٧,٨٣٣	٩,٩٩٣,٩١١	١٣,٠١٤,٧٨٩
سعر الورقة المالية في ١٢/٣١ (دينار)	٢,٨٩	٢,٦٨	١,٨٢	١,٦٠	١,٠٦

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

البيان	عام ٢٠١٩	عام ٢٠١٨
نسبة التداول (الأصول المتداولة على المطلوبات المتداولة)	٠,٣٢ مرة	٠,٩٤ مرة
نسبة الملكية (١ - المطلوبات على الموجودات)	٨٩,٤٥ %	٩١,٩١ %
هامش الأمان (حقوق المساهمين الى المطلوبات)	٨,٤٨ مرة	١١,٣٦ مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	١,١٠ مرة	١,٠٥ مرة
القيمة الدفترية للسهم ٢١/١٣	٠,٩٦ دينار	١,٠١ دينار
القيمة السوقية للسهم ٢١/١٣	٢,٨٩ دينار	٢,٦٨ دينار
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	٣,٠١	٢,٦٥
العائد على حقوق المساهمين	٤,٥٤ %	٢,١٤ %
العائد على الموجودات	٤,٠٦ %	١,٩٧ %

١٥- الخطة المستقبلية للشركة.

حيث ستعمل الشركة على إستكمال أعمال تنفيذ مشروع (برج ميثاق والسعودي) بالشراكة مع م.محمود السعودي وأولاده كلاً من إسماعيل وزيد في منطقة عبدون على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي والتي تبلغ مساحتها ٢٤١٨ م^٢ خلال العام ٢٠٢٠، حيث يشمل المشروع إقامة مجمع مكاتب تجاري يتكون من تسعة طوابق بمساحة (١٥,٥٠٠ م^٢) ، ويكون هذا المجمع المعلم الخاص بإنجازات الشركة خلال العام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ والأعوام القادمة بإذن الله .

١٦- بلغت أتعاب التدقيق التي تم قيدها لمصدق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٥٠٠٠) خمسة الاف دينار أردني (غير شاملة للضريبة العامة على المبيعات) لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية وشركاتها التابعة.

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

الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠١٩/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٨/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١	الأردنية	رئيس مجلس الإدارة	١,٨٩٥,١٥١	١,٨٩٥,١٥١	شركة الامين للاستثمار
ويعثله - السيد/صالح أحمد صالح الدباغ الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٢	الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة	٣٣٠,٢٧٥	٢٦٣,٥٤٠	شركة العدنانية للإستثمارات العقارية
ويعثلها- السيد/فايز سليمان اشتبان الضمور الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٣	الأردني	عضو	٦١,٠٠٠	٩٦,٠٠٥	شركة العدنانية للإستثمارات العقارية
٤	الأردنية	عضو	٩٠٨,١٢٢	٩١١,٠٠٨	شركة التأمين الإسلامية
ويعثلها - السيد / رضا أمين دحبور الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٥	الأردنية	عضو	٩١١,٠٠٨	٩١١,٠٠٨	البنك التجاري الأردني
ويعثله - السيد/ وائل محمد يوسف رابيه الزوجة الأولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	عضو	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد

- كشف بالشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما في ٢٠١٩/١٢/٣١:

اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	نوعها	الجهة المسيطرة عليها	عدد الاسهم المملوكة في	
				٢٠١٩	٢٠١٨
١ شركة العدنانية للاستثمارات العقارية	الأردنية	ذات مسؤولية محدودة	ايمن سليمان اشتيان الضمور	٢٣٠,٢٧٥	٢٦٣,٥٤٠
٢ شركة الأمين للاستثمار	الأردنية	مساهمة عامة	البنك الاسلامي الاردني	١٤٨,٣٩٣	١٥٠,٣٩٥

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

الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠١٩/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٨/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١ ايمن سليمان اشتيان الضمور - لا يوجد	الأردنية	الرئيس التنفيذي	٦١,٠٠٠	٩٦,٠٠٥	العدنانية للاستثمارات العقارية
٢ محمد مالك محمد سعادة الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	المدير المالي	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	٢,٥٠٠ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٣ رائد عبد الحفيظ الحاج محمد باكير الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	مسؤول المساهمين	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد

١٨- أ- المزايا والمكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٩.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	أتعاب لجنة التدقيق الداخلي	بدل تنقلات المجلس	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن أرباح الشركة	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
البنك الإسلامي الأردني وممثله / صالح أحمد صالحي الدياغ	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	١,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١,٠٠٠ دينار
شركة العدنانية للإستثمارات العقارية وممثله / فايز سليمان اشتبان الضمور	نائب رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	١,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١,٠٠٠ دينار
السيد / ايمن سليمان اشتبان 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	٧٥٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٧٥٠ دينار
شركة التأمين الإسلامية وممثله / رضا أمين صالح دحبور	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٠
المجموع		٠	٢,٧٥٠ دينار	٠	٠	٠	٢,٧٥٠ دينار

ب- مزايا ومكافآت ورواتب أشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية خلال العام ٢٠١٩.

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

* المزايا العينية والأخرى التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية.
سيارة مدفوعة التكاليف وجهاز هاتف خلوي مع خط مدفوع التكاليف للرئيس التنفيذي.

- ١٩- لم تقم الشركة بدفع أية تبرعات خلال السنة المالية ٢٠١٩ .
- ٢٠- لا يوجد أية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم خلال العام ٢٠١٩.
- ٢١- مساهمة الشركة في حماية البيئة.

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

- ب- يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة المجتمع المحلي.
- اجتماعات مجلس الادارة واللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :
- اجتماعات مجلس الإدارة

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 ٢٠١٩.

- اجتماعات لجنة التدقيق .
- تعد لجنة التدقيق اجتماعاتها بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك حيث تم عقد (أربعة) اجتماعات خلال العام ٢٠١٩.
- اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت .
- تم عقد إجتماعين للجنة خلال العام ٢٠١٩.
- اجتماعات لجنة إدارة المخاطر .
- تم عقد إجتماعين للجنة خلال العام ٢٠١٩.
- اجتماعات لجنة الحوكمة .
- تم عقد إجتماعين للجنة خلال العام ٢٠١٩.

- ج - 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.

فائز سليمان اشتيان الضمور (ممثل شركة العقارية للإستثمارات العقارية) نائب رئيس مجلس الإدارة	صالح أحمد صالح الدباغ (ممثل البنك الإسلامي الأردني) رئيس مجلس الإدارة
وائل محمد يوسف عارف رابيه (ممثل البنك التجاري الأردني) عضو	أيمن سليمان اشتيان الضمور عضو
رضا أمين صالح دحبور (ممثل شركة التأمين الإسلامية) عضو	

- ٣- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠١٩.

أيمن سليمان اشتيان الضمور الرئيس التنفيذي	صالح أحمد صالح الدباغ (ممثل البنك الإسلامي الأردني) رئيس مجلس الإدارة
محمد مالك محمد المدير المالي	

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 ٢٠١٩/١٢/٣١ .

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 ٢٠١٦/٤/٢٥ بالإقتراع السري وبحيث سيتم تطبيق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة عند إنتخاب مجلس الإدارة الجديد بعد إنتهاء مدة ولاية المجلس الحالي (أربعة سنوات حسب قانون الشركات) ، على ان يتم تطبيق مبدأ إستقلالية الاعضاء الواردة في المادة رقم (٤) وتصويب اوضاع المجلس بهذا الخصوص قبل تاريخ ٢٠٢٠/٤/٣٠ .

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

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

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

ج - إعتتماد تقرير الحوكمة وتضمينه للتقرير السنوي .

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

- هـ - قام المجلس بتعيين ضابط إرتباط للشركة يقوم بمتابعة الامور المتعلقة بتطبيقات الحوكمة في الشركة مع الهيئة .
- و - يقوم المجلس بكافة الافصاحات وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة وبكل شفافية .
- ز- قام المجلس بوضع سياسة تفويض الصلاحيات في الشركة وذلك من خلال شهادة تسجيل الشركة الصادرة عن دائرة مراقبة الشركات والتي حُدد 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 للأعضاء الحاضرين ويكون صوت الرئيس المرجح في حال تساوت الاصوات .
- ج - يتم إنعقاد مجلس الإدارة دورياً على ان لا تقل عدد إجتماعاته خلال السنة عن ستة إجتماعات .
- د - تم تعيين أمين لسر المجلس يتولى تدوين محاضر إجتماعات المجلس في سجل خاص مرقم بالتسلسل ، متضمناً كافة القرارات الصادرة عن المجلس .

يراعي المجلس كافة القوانين والتشريعات النافذة وأحكام تعليمات حوكمة الشركات فيما يتعلق بإجتماعات الهيئة العامة للشركة ، ومنها ما يلي :

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

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

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

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

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

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

أ - التقارير الدورية .

ب- المعلومات الجوهرية .

ج - عدد الاوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والتي يمتلكها كل من أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية العليا وأقربائهم .

يتم تعيين مدقق الحسابات الخارجي للشركة من خلال الهيئة العامة للشركة وبتنسيب من لجنة التدقيق الداخلي ومجلس الإدارة ، ويكون المدقق الخارجي من بين المدققين المقيدين لدى هيئة الأوراق 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 الأوراق المالية .

وكما قامت الشركة بالإفصاح لدى هيئة الأوراق المالية بكتابها رقم ٢٨/كانون الثاني/٢٠١٩ بتاريخ ٢٧/١/٢٠١٩ عن إلزامها بإحكام المادة رقم (١٢/هـ) والتي تنص على عدم إدراج أية مواضيع جديدة أثناء إجتماع الهيئة العامة غير المدرجة على جدول اعمال الهيئة العامة المرسل مسبقاً للمساهمين ، والمادة رقم (٥/ق ، ر) بخصوص وضع آلية تتيح للمساهمين الذين يمتلكون ما لا يقل عن ٥% من اسهم الشركة المكتتب بها بإضافة بنود على جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة قبل إرساله بشكله النهائي للمساهمين ، وكذلك احكام المادة رقم (٤/أ) من التعليمات المذكورة والتي تنص على انتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري ، والتزاماً بما ورد في نص المواد أعلاه ، فقد قرر مجلس إدارة الشركة ما يلي:

١ - ان يكون إنتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة وفق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري ، في حال إنتهاء مدة ولاية المجلس الحالي وإنتخاب مجلس إدارة جديد للشركة .

٢ - بحيث تكون الآلية كالتالي : بأنه يحق للمساهمين الذين يمتلكون ما لا يقل عن ٥% من اسهم الشركة المكتتب بها بإضافة بنود على جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة قبل إرساله بشكله النهائي للمساهمين ، وكذلك استقبال أية شكاوي أو مقترحات خاصة لإدراجها على جدول أعمال الهيئة العامة بعد دراستها ، وذلك من خلال الوسائل التالية :

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

عنوان الشركة (عمان - الصويفية - حي السهل - شارع الاميرة سمية بنت الحسن - مجمع صندوق الحج رقم ٢٢ الطابق الثاني - مكتب رقم ٢١١) .
ب - إرسال المقترحات من خلال البريد الالكتروني للشركة على العنوان التالي :
info@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	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
١	السادة / البنك الاسلامي الأردني	-	غير مستقل
٢	السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	-	غير مستقل
٣	السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور	تنفيذي	غير مستقل
٤	السادة / البنك التجاري الاردني	-	غير مستقل
٥	السادة / شركة التأمين الاسلامية	-	مستقل
٦	السادة / شركة الأمين للإستثمار (عضو مستقل)	-	غير 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	تنفيذ أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
١	السيد / صالح أحمد صالح الدباغ ممثل السادة / البنك الاسلامي الأردني	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور ممثل السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	غير تنفيذي	غير مستقل
٣	السيد / وائل محمد يوسف عارف رابية ممثل البنك التجاري الاردني	غير تنفيذي	غير مستقل
٤	السيد / رضا أمين صالح دحبور ممثل السادة / شركة التأمين الاسلامية	غير تنفيذي	مستقل

٤ - المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الاشخاص الذين يشغلونها.

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

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

الرقم	اسم عضو مجلس الادارة	الشركات المساهمة العامة التي يشغل فيها العضو عضوية مجلس إدارة
١	السادة / البنك الاسلامي الأردني	شركة المركز الأردني للتجارة الدولية شركة الامين للإستثمار شركة البتراء للتعليم شركة التأمين الاسلامية الشركة الصناعية التجارية الزراعية (الانتاج) الشركة الوطنية لصناعة الكوابل والاسلاك الكهربائية الشركة العربية لصناعة المواسير المعدنية الشركة الاردنية لإنتاج الادوية الشركة العربية لصناعة المبيدات والادوية البيطرية
	ممثله السيد / صالح أحمد صالح الدباغ	لا يوجد

٢	السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	لا يوجد
	ممثّلها السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية شركة تطوير العقارات
٣	السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور	لا يوجد
٤	السادة / البنك التجاري الاردني	شركة مجموعة العصر للإستثمار (قابضة) الشركة الاردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري شركة أبعاد الأردن والامارات للإستثمار التجاري شركة مجموعة رم للنقل والاستثمار السياحي شركة الضامنون العرب للتأمين شركة القدس للصناعات الخرسانية شركة الأردن الأولى للإستثمار شركة الإنماء العربية للتجارة والاستثمارات العالمية
	ممثله السيد / وائل محمد يوسف عارف رابية	لا يوجد
٥	السادة / شركة التأمين الإسلامية	الشركة الصناعية التجارية الزراعية (الانتاج) الشركة الوطنية لصناعة الكوابل والاسلاك الكهربائية
	ممثّلها السيد / رضا أمين صالح دحبور	لا يوجد

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

٧ - أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.

أ - لجنة التدقيق .

ب - لجنة الترشيحات والمكافآت .

ج - لجنة إدارة المخاطر .

د - لجنة الحوكمة .

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

أ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس لجنة التدقيق .

- يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية .

- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية من جامعة الإسراء .

- حاصل على شهادة الدبلوم في العلوم المالية والمصرفية مصارف إسلامية من معهد الدراسات البنك المركزي.

- حاصل على شهادة الدبلوم في المحاسبة - كلية الزرقاء الأهلية .

- حاصل على شهادة (CIPA) محاسب قانوني إسلامي من هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية - البحرين .

- مدير دائرة التطبيقات لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ٢٠١٩/٥/١ ولغاية تاريخه.

- مدير دائرة خدمات المستفيدين لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ٢٠١٣-١١-١ لغاية ٢٠١٩/٤/٣٠.

- عمل لدى البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٢ ولغاية تاريخه في عدد من المناصب .

ب - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - عضو لجنة التدقيق .

- بكالوريوس إدارة أعمال / الجامعة الأردنية - ١٩٨٠.

- عمل لدى شركة أبعاد الأردن والامارات للإستثمارات التجارية نائب المدير العام للفترة من ٢٠١١ - ٢٠١٥.

- عمل لدى الشركة الأردنية السورية للنقل البري مدير التطوير ومراقبة الجودة ، ومدير الشؤون الإدارية ، ونائب المدير العام للفترة من ١٩٨٤ - ٢٠١٠.

- عمل لدى البنك التجاري الأردني (بنك الأردن والخليج سابقاً) رئيس قسم الكفالات والتسهيلات في الدائرة الاجنبية ١٩٨٠ - ١٩٨٣.

- عمل لدى شركة الاتصالات الأردنية (اورانج) مؤسسة الاتصالات السلكية واللاسلكية سابقاً) رئيس قسم البعثات الخارجية ١٩٧٣ - ١٩٩٣.
- ج - السيد / وائل محمد يوسف عارف رابيه - عضو لجنة التدقيق .
- يحمل شهادة ماجستير علوم مالية من الاكاديمية العربية للدراسات المصرفية (٢٠٠٤) .
- بكالوريوس محاسبة من جامعة الزيتونة الاردنية (١٩٩٩) .
- مساعد المدير العام للإعمال المصرفية في البنك التجاري الاردني .
- لديه خبرة مصرفية طويلة و عمل في مجموعة من المؤسسات المصرفية والبنوك .
- ٩ - اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر.

- لجنة الترشيحات والمكافآت ، مكونة من السادة:

- أ. السيد / رضا أمين دحبور - رئيساً.
- ب. السيد / فايز سليمان الضمور - عضو .
- ج. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو .
- لجنة إدارة المخاطر ، مكونة من السادة:
- أ. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - رئيساً.
- ب. السيد / أيمن سليمان الضمور - عضو .
- ج. السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو .
- لجنة الحوكمة ، مكونة من السادة:
- أ. السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيساً.
- ب. السيد / رضا أمين دحبور - عضو .
- ج. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو .

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

أ - لجنة التدقيق ، عقدت اربعة إجتماعات خلال العام ٢٠١٩

بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة التدقيق خلال العام ٢٠١٩
١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - عضو اللجنة.	إجتماع لجنة التدقيق الاول
١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - عضو اللجنة. ٣ - السيد / وائل محمد يوسف عارف راييه - عضو اللجنة.	إجتماع لجنة التدقيق الثاني
١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - عضو اللجنة. ٣ - السيد / وائل محمد يوسف عارف راييه - عضو اللجنة.	إجتماع لجنة التدقيق الثالث
١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - عضو اللجنة. ٣ - السيد / وائل محمد يوسف عارف راييه - عضو اللجنة.	إجتماع لجنة التدقيق الرابع

ب - لجنة الترشيحات والمكافآت ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠١٩

بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام ٢٠١٩
١. السيد / رضا أمين دحبور - رئيساً. ٢. السيد / فايز سليمان الضمور - عضو . ٣. السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو .	إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الاول
١. السيد / رضا أمين دحبور - رئيساً. ٢. السيد / فايز سليمان الضمور - عضو .	إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الثاني

ج - لجنة إدارة المخاطر ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠١٩

بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة إدارة المخاطر خلال العام ٢٠١٩
١. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - رئيساً. ٢. السيد / أيمن سليمان الضمور - عضو . ٣. السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو .	إجتماع لجنة إدارة المخاطر الاول
١. السيد / أيمن سليمان الضمور - عضو . ٢. السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو .	إجتماع لجنة إدارة المخاطر الثاني

د - لجنة الحوكمة ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠١٩

بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة الحوكمة خلال العام ٢٠١٩
١. السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيساً. ٢. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو .	إجتماع لجنة الحوكمة الاول
١. السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيساً. ٢. السيد / رضا أمين دحبور - عضو .	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 ٢٠١٩ في إجتماعها الرابع والمنعقد بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٩ .

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 ٢٠١٩.

بيان الأعضاء الحاضرين (المجلس مكون من خمسة أعضاء)	إجتماعات مجلس الادارة خلال العام ٢٠١٩
١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / يوسف إسماعيل فتیان - عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الاول
١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الثاني
١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو مجلس الإدارة ٥ - السيد / رضا أمين دحيور - عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الثالث
١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الرابع
١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور - نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو مجلس الإدارة ٥ - السيد / رضا أمين دحيور - عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الخامس

١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - رئيس مجلس الإدارة .	إجتماع مجلس الإدارة
٢ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور -نائب رئيس المجلس .	السادس
٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور -عضو مجلس الإدارة	
٤ - السيد / رضا أمين دحيور -عضو مجلس الإدارة .	

رئيس مجلس الإدارة
صالح أحمد صالح الدباغ





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

القوائم المالية الموحدة
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

فهرس

صفحة

٤٧-٤٥	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤٨	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٤٩	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٥٠	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٥١	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٧٠-٥٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١٠٥١٨٠٧٢٤

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد تدققنا القوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وأداءها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

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

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

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

فقرة توكيدية

دون التعديل في رأينا نود أن نلفت إنتباهكم إلى إيضاح رقم (١٦).

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 الإعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

نطاق التدقيق

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

الإستثمارات العقارية

حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الممتلكات الإستثمارية تقاس مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات ويتم إجراء إختيار 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 حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

معلومات أخرى

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية 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 بتصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

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

مسؤولية 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 عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي قمنا به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكتشف دائماً أي خطأ جوهري إن وجد، إن التحريفات يمكن أن تنشأ عن الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي يمكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق ملائمة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أخطاء جوهريّة ناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، كما أن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ، التزوير، الحذف، التعمد، 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 لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم ثيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة الشركة على الإستمرارية كمُنشأة مستمرة. فإذا إستنتاجنا عدم وجود ثيقن جوهري، فحين 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 تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمُنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية 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 نبقي 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 نحددها خلال تدقيقنا.

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول إلزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالإستقلالية، 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 للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الأساسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا كان هناك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية




محمد الأزرق
(إجازة رقم ١٠٠٠)

عثمان في ١٠ آذار ٢٠٢٠

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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات
١٥٥,٦٦٣	٦,٤٠٣	٣	نقد ونقد معادل
١,٦٥٠	١,٩٥٠	٤	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٦,٥٠٠	٢٧,٧٦٢	٥	ثمن وأرصدة مدينة أخرى
١١٨,٢٦٨	١١٨,٢٦٨	١٠	موجودات ضريبية مؤجلة
٤,٢٠٩,٣٥٤	٤,٢٠٩,٣٥٤	٦	أراضي معدة للبيع
٣,٥٨١,١٢٢	٣,٥٨١,١٢٢	٧	أراضي إستثمارية
٢,٢٣٧,٢٢٥	٢,٢٣٧,٥٧٥	٨	مشروع قيد التنفيذ
٥٢,٣٠٦	٤١,٢٠٢	٩	ممتلكات ومعدات
١٠,٤٠٢,٠٨٨	١٠,٢٢٣,٦٣٦		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٣٤١,٦٢٣	٤٧٨,٦٤١	١٠	أرصدة دائنة أخرى
٥٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	١١	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
٨٤١,٦٢٣	١,٠٧٨,٦٤١		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمنفوع
١٦٢,٠٤٠	١٦٢,٠٤٠	١٢	إحتياطي إجباري
(١٠١,٥٧٥)	(٥١٧,٠٤٥)		خسائر متراكمة
٩,٥٦٠,٤٦٥	٩,١٤٤,٩٩٥		صافي حقوق الملكية
١٠,٤٠٢,٠٨٨	١٠,٢٢٣,٦٣٦		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



التقرير السنوي

عام ٢٠١٩

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
٥١,٠١٧	٣,١٩٤	١٣	إيرادات أخرى
١,٣٥٠	٣٠٠	٤	ربح التغير في القيمة العادلة لموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٦٦,٧٩٨)	(٢٩٧,٦٩٢)	١٤	مصاريف إدارية
(٥٠,٦٢٩)	(٥٨,٦٩٠)		تكاليف تمويل
(٢٦٥,٠٦٠)	(٣٥٢,٨٨٨)		الخسارة قبل الضريبة
-	(٦٢,٥٨٢)	١٠	ضريبة دخل عن سنوات سابقة
٦٠,٥٧٣	-	١٠	ضريبة دخل
(٢٠٤,٤٨٧)	(٤١٥,٤٧٠)		الخسارة
(-/٠٢٢) دينار أردني	(-/٠٤٤) دينار أردني	١٥	حصة السهم الأساسية من الخسارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٢٦٥,٠٦٠)	(٣٥٢,٨٨٨)	الخسارة قبل الضريبة
		تعديلات لـ :
(٣٦,٤٥٦)	-	رد مخصص أوراق قبض إنتفت الحاجة إليه
(١,٣٥٠)	(٣٠٠)	ربح التغير في القيمة العادلة لموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,٠٧١	١١,١٠٤	إستهلاكات
(٦١١)	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٥٠,٦٢٩	٥٨,٦٩٠	تكاليف تمويل
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١٣,١٩٢	١٨,٧٣٨	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٢,٣٨٥	-	موجودات ضريبية مؤجلة
٥٤,٢٣٦	٧٤,٤٣٦	أرصدة دائنة أخرى
(١٧١,٩٦٤)	(١٩٠,٢٢٠)	الفائدة المدفوعة
(٥٠,٦٢٩)	(٥٨,٦٩٠)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(٢٢٢,٥٩٣)	(٢٤٨,٩١٠)	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٠٠٠)	-	أراضي إستثمارية
(٣٤,٠٩٩)	(٣٥٠)	مشروع قيد التنفيذ
(٤٦٤)	-	شراء ممتلكات ومعدات
٦٥١	-	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(٣٤,٩١٢)	(٣٥٠)	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	١٠٠,٠٠٠	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
(٣,٤٦٠)	-	حصة الشركة التابعة المستبعدة من الاحتياطي الإجمالي
٥٧٩	-	حصة الشركة التابعة المستبعدة من الأرباح المحتفظ بها
(٢,٨٨١)	١٠٠,٠٠٠	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
(٢٦٠,٣٨٦)	(١٤٩,٢٦٠)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٤١٦,٠٤٩	١٥٥,٦٦٣	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
١٥٥,٦٦٣	٦,٤٠٣	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		معلومات عن نشاط غير نقدي
٢,٢٠٣,١٢٦	-	المحول من الأراضي الإستثمارية إلى مشروع قيد التنفيذ

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١. الوضع القانوني والنشاط

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

اسم الشركة	نسبة ملكية الشركة الأم	الصفة القانونية	تاريخ التسجيل لدى وزارة الصناعة والتجارة	رقم السجل	غايات الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٣٨٤	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة إنتاج للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٥	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة ميثاق للرابعة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢٦ آب ٢٠٠٩	١٩٥٢٠	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٦٣	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٣٢٣٩	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة

– تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (١) المنعقدة بتاريخ ٩ آذار ٢٠٢٠، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

– الإطار العام لإعداد القوائم المالية

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

– أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية

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

– العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٢-٢ إستخدام التقديرات

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

٣-٢ تطبيق المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعايير الجديدة والمعدلة التي تبنتها المنشأة

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)
إعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩ قامت المنشأة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار، والذي حل محل:
- معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) عقود الإيجار.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٤) الترتيبات التي تتضمن التأجير.
- تفسير اللجنة الدائمة للتفسيرات رقم (١٥) عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز.
- تفسير اللجنة الدائمة للتفسيرات رقم (٢٧) تقييم جوهر العملية التي تتضمن شكل قانوني لعقد الإيجار.
أحدث المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) تحول كبير في المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلية لدى المستأجر حيث تم بموجب هذا المعيار رسملة كافة عقود الإيجار كموجودات والإعتراف بالتزامات مقابلها مع وجود استثناءات محدودة وهي عقود الإيجار قصيرة الأجل والتي تبلغ مدتها سنة واحدة فأقل وعقود الإيجار للأصول المستأجرة ذات القيمة المنخفضة. هذا وبقيت المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار لدى المؤجر دون تغيير إلى حد كبير حيث سوف يستمر المؤجر في تصنيف عقود الإيجار إما تشغيلية أو تمويلية بإستخدام مبادئ مماثلة لتلك المبادئ في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).
- قامت المنشأة بإختيار طريقة تطبيق هذا المعيار بأثر رجعي معدل (بدون تعديل أرقام المقارنة) والمسموح به بموجب المعيار.

- وأهم ما أحدثه المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) على عقود الإيجار من حيث:

تعريف عقود الإيجار

- ما يميز هذا المعيار هو مفهوم السيطرة حيث يتم تصنيف عقود الإيجار وعقود الخدمات على أساس ما إذا كان العميل يملك سيطرة على إستخدام الأصل المحدد لفترة من الزمن مقابل عوض محدد. وهذا على عكس ما ركز عليه المعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) بخصوص المخاطر والحوافز.
- معالجة عقود الإيجار لدى المستأجر (عقد إيجار تشغيلي)
ما يميز هذا المعيار هو طريقة معالجة المنشأة لعقود الإيجار التشغيلية حيث كانت خارج القوائم المالية.
يطبق المعيار على جميع عقود الإيجار بإستثناء (عقود الإيجار قصيرة الأجل والتي تبلغ مدتها سنة واحدة فأقل وعقود الإيجار للأصول المستأجرة ذات القيمة المنخفضة) حيث تقوم المنشأة بما يلي:
- الإعتراف بحق إستخدام موجودات والتزامات عقود الإيجار في قائمة المركز المالي مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية.
- يتم الإعتراف بإستهلاك حق الإستخدام الموجودات والأرباح على مطلوبات عقود الإيجار في قائمة الدخل.
- في قائمة التدفقات النقدية يتم تصنيف دفعات تخفيض التزامات عقود الإيجار ضمن الأنشطة التمويلية والمبالغ المتعلقة بمصرف فائدة التزامات عقود الإيجار ضمن الأنشطة التشغيلية أو التمويلية. أما بخصوص عقود الإيجار قصيرة الأجل أو العقود ذات القيمة المنخفضة (غير المرسمة) فيتم تصنيفها ضمن الأنشطة التشغيلية.
- المبلغ الأساسي لعقد الإيجار ضمن النشاطات التمويلية والأرباح على المطلوبات ضمن الأنشطة التشغيلية.
بخصوص عقود الإيجار قصيرة الأجل والتي تبلغ مدتها سنة واحدة فأقل وعقود الإيجار للأصول المستأجرة ذات القيمة المنخفضة يتم الإعتراف بها كمصرف ضمن قائمة الدخل على أساس القسط الثابت.
ينص المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) على إختبار تدني حق إستخدام الموجودات وفقاً للمعيار المحاسبي رقم (٣٦) تدني قيمة الموجودات وهذا مختلف عن معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) الذي كان يتطلب الإعتراف بمخصص لعقود الإيجار المقتلة.

معالجة عقود الإيجار لدى المستأجر (عقد إيجار تمويلي)

- ما يميز هذا المعيار هو قيمة الضمانات المتبقية التي يقدمها المستأجر للمؤجر حيث يعترف بالمبلغ المتوقع دفعة كجزء من الالتزام عقد الإيجار، أما المعيار الدولي رقم (١٧) فإنه يعترف بالحد الأقصى للمبلغ المضمون.
- حسب تقديرات الإدارة لا يوجد أثر هام لتطبيق معيار (١٦) على القوائم المالية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعيار المحاسبي رقم (١) عرض البيانات المالية. المعيار المحاسبي رقم (٨) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء	تعريف الأهمية حيث تكون المعلومات جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر حذفها أو إخفائها أو إغفالها بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية بناءً على تلك القوائم المالية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٠ أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٧) عقود التأمين	يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) حيث يتطلب قياس مطلوبات التأمين عند القيمة الحالية للوفاء بها ويوفر نهجاً أكثر اتساقاً للقياس والعرض لجميع عقود التأمين.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢ أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) إدماج الأعمال.	تعديلات على تعريف الأعمال. وحتى يتم اعتبارها أعمال يجب أن تكون مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات وتشمل كحد أدنى مدخلات وعمليات موضوعية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات. يجب أن يكون لها القدرة على المساهمة في إنشاء مخرجات بدلاً من القدرة على إنشاء مخرجات.	١ كانون ثاني ٢٠٢٠ أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠) القوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.	تتعلق هذه التعديلات في بيع أو مساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة و/أو المشروع المشترك.	تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى.

٤-٢ ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

– أسس توحيد القوائم المالية

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

نسبة الملكية	اسم الشركة
٢٠١٩	٢٠١٨
%	%
١٠٠	١٠٠
١٠٠	١٠٠
١٠٠	١٠٠
١٠٠	١٠٠

شركة إستاج للاستثمارات العقارية

شركة ميثاق للرابعة لتطوير العقارات

شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية

شركة القتيطرة لتطوير العقارات

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

- يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمستثمر التعرض لـ أو الحق في العوائد المتغيرة والناجمة عن العلاقة مع الجهة المستثمر بها، ولديه القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال سلطته على الجهة المستثمر بها، باستثناء بعض الظروف الإستثنائية عندما يمكن إثبات أن هذه الملكية لا تمثل سيطرة.
- يتم إستبعاد الأرصدة والمعاملات والدخل والمصاريف الداخلية بين المجموعة (المنشأة الأم والمنشآت التابعة) بالكامل.
- تمثل الحقوق غير المسيطرة حقوق ملكية في منشأة تابعة غير منسوبة بشكل مباشر أو غير مباشر إلى المنشأة الأم.
- عندما تفقد المنشأة الأم السيطرة على منشأة تابعة، فإنها تقوم بإلغاء الاعتراف بموجودات ومطلوبات المنشأة التابعة والحقوق غير المسيطرة ذات الصلة وغيرها من حقوق الملكية، يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الدخل الشامل. يتم قياس الحصة المتبقية بعد فقدان السيطرة بالقيمة العادلة.

الأدوات المالية

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

الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:
 - أ. نقد، أو
 - ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
 - ج. حق تعاقدى لإستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة، أو
 - د. عقد من الممكن أو سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى إمتلاك 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 الآخر.
 - 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 الإحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
 - ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- يتم قياس الموجود المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تحقق الشرطان التاليان:
 - تم الإحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الإحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
 - ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- يتم قياس جميع الموجودات المالية الأخرى (باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- عند الاعتراف بالمبدئي بالإستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ به للمتاجرة وقررت المنشأة منذ الإقتناء معالجة فروقات تقييم القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وإن إختارت المنشأة هذه المعالجة لا تستطيع الرجوع عنها.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

القياس اللاحق للموجودات المالية

لاحقاً يتم قياس الموجودات المالية كما يلي:

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

إستبعاد الموجودات المالية

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

المطلوبات المالية

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

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

مقاصة الأدوات المالية

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

النقد والتقد المعادل

هو النقد 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.

الذمم التجارية المدينة

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

تدني قيمة الموجودات المالية

في كل تاريخ تقرير مالي، تقوم المنشأة بتقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قد تدنت إئتمانياً. يعتبر الأصل المالي قد تدنى إئتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المتوقعة للموجودات المالية.
تعترف المنشأة بمخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة لـ:
- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.
- الإستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- موجودات العقود.
تقيس المنشأة مخصص الخسارة بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
يتم قياس مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة وموجودات العقود دائماً بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
عند تحديد فيما إذا كان خطر الإئتمان لأصل مالي قد زاد بشكل جوهري منذ الإعراف المبني وعند تقدير الخسارة الإئتمانية المتوقعة، فإن المنشأة تأخذ بعين الإعتبار المعلومات المعززة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة زائدة أو جهد مفرط بناء على خبرة المنشأة التاريخية والمعلومات الإستشرافية.
تعتبر المنشأة الأصل المالي متعثر عندما:
- من غير المرجح أن يسدد العميل التزاماته الإئتمانية إلى المنشأة بالكامل، دون رجوع المنشأة إلى إتخاذ إجراءات مثل تحصيل أوراق مالية (إن وجدت)؛ أو
- يتجاوز إستحقاق الأصل المالي أكثر من ٣٦٠ يوم.
يتم طرح مخصص الخسارة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة من القيمة الإجمالية المسجلة لهذه الموجودات.
يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية. وتقوم المنشأة بشطب المبلغ الإجمالي للأصل المالي في حال تصفية المنشأة أو إعلان الإفلاس أو إصدار حكم محكمة برفض دعوى المطالبة بالأصل المالي.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

أراضي معدة للبيع

- يتم الإعراف بالأراضي المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.
- تشمل تكلفة الأراضي المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الأراضي من قبل المنشأة.
- تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر 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 مبنى أو كليهما):
- محفظ بها من المنشأة لإكتساب إيرادات إيجارية، أو
- إرتفاع قيمتها الرأسمالية،
- أو كلاهما، وليس لإستخدامها في الإنتاج أو لتزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، أو للبيع من خلال عمليات التشغيل الإعتيادية.
- تقاس الممتلكات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الإعراف المبني، يتم تسجيل الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، ولا يتم إستهلاك الأراضي.
- يتم الإعراف بإستهلاك المباني في كل فترة كمصروف. ويحتسب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع أن تستهلك به المنشأة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من المباني خلال الأعمار الإنتاجية للمباني المقدرة بخمس وعشرون سنة.
- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات الإستثمارية فإنه يتم الإعراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

الممتلكات والمعدات

- يتم الإعراف مبدئياً بالممتلكات والمعدات بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل الممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها لتعمل بالطريقة التي ترغبها الإدارة.
- بعد الإعراف المبني، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، أما الأراضي فلا تستهلك.
- يتم الإعراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم إحساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها بإستخدام النسب السنوية التالية:

نسبة الإستهلاك الفئة

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

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

- 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 والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسائر الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.
- يتم تحميل المبالغ التي تدفع لإنشاء الممتلكات أو المعدات بداية إلى حساب مشاريع قيد التنفيذ. وعندما يصبح المشروع جاهزاً للإستخدام يتم نقله إلى البند الخاص به من ضمن الممتلكات والمعدات.

تدني قيمة الموجودات الغير مالية

- في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات غير المالية (الممتلكات والآلات والمعدات والممتلكات الإستثمارية) في قائمة المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.
- في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للإسترداد. وتمثل القيمة القابلة للإسترداد قيمة الموجود العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة المنفعة في الموجود أيهما أكبر. القيمة العادلة للموجود هي القيمة التي من الممكن تبادل الموجود عندها ما بين أطراف على علم 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 المودة للنقد). وتتم مراجعة إنخفاض القيمة السابق للأصول غير المالية (فيما عدا الشهرة) للنظر في إمكانية عكسها المحتمل في تاريخ القوائم المالية.
- يتم الإعتراف بخسارة التدني مباشرة من ضمن الخسائر.
- عند عكس خسارة تدني القيمة في فترة لاحقة، يتم زيادة القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بالقيمة المعدلة التقديرية للقيمة القابلة للإسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الإعتراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الإعتراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

المخصصات

- المخصصات هي التزامات حالية (قانونية أو إستنتاجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الالتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة لازمة من النفقات لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.
- تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي. إذا إنعمرت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.
- إذا كانت المنشأة تتوقع أن يتم التعويض عن جزء أو كامل أي مخصص، فيتم الإعتراف 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 بإستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس المخاطر المحددة للالتزام. وعند إستخدام الخصم يتم الإعتراف بالزيادة في المخصص بمرور الوقت على أنها تكلفة مالية.

الإعتراف بالإيرادات

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

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

عقود الإيجار

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

تكاليف الإقتراض

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

ضريبة الدخل

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

حصة السهم الأساسية من الأرباح والخسائر

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

الالتزامات الطارئة

- الالتزامات الطارئة هي التزامات محتملة تعتمد على إحتتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي التزامات حالية بدون إحتتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.
- لا يتم الاعتراف بالالتزامات الطارئة في القوائم المالية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٣. نقد ونقد معادل

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	حساب جاري لدى البنك
٢,٧٤٧	٦,٤٠٣	حساب وديعة لدى البنك (*)
١٥٢,٩١٦	-	المجموع
١٥٥,٦٦٣	٦,٤٠٣	

٤. موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
٣٠٠	١,٦٥٠	التغير في القيمة العادلة
١,٣٥٠	٣٠٠	رصيد نهاية السنة
١,٦٥٠	١,٩٥٠	

٥. نهم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	أوراق قبض
١٢٥,٥٤٤	١٢٥,٥٤٤	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض (*)
(١٢٥,٥٤٣)	(١٢٥,٥٤٣)	صافي أوراق القبض
١	١	شيكات برسم التحصيل
٢٤,٤٩٥	١١,٧١٥	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٣,١٥٦	٨,٩٠٠	دفعات مقدمة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٥,٤٢٣	٥,٦٤٧	أخرى
٨٨٥	٩٧٩	تأمينات مستردة
٥٢٠	٥٢٠	تأمينات بنكية عن كفالات
٢,٠٢٠	-	المجموع
٤٦,٥٠٠	٢٧,٧٦٢	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(*) فيما يلي بيان حركة مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦١,٩٩٩	١٢٥,٥٤٣	رصيد بداية السنة
		رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض إنقضت الحاجة إليه
(٣٦,٤٥٦)	-	
١٢٥,٥٤٣	١٢٥,٥٤٣	رصيد نهاية السنة

٦. أراضي معدة للبيع

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١١ و ١٢ كانون الثاني ٢٠٢٠ ما قيمته ٥,١٥٢,٧٨٧ دينار أردني بإرتفاع بقيمة ٩٤٣,٤٣٣ دينار أردني.

٧. أراضي إستثمارية

- فيما يلي بيان حركة الأراضي الإستثمارية خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٥,٧٨٣,٢٤٨	٣,٥٨١,١٢٢	رصيد بداية السنة
١,٠٠٠	-	إضافات خلال السنة
(٢,٢٠٣,١٢٦)	-	المحول إلى مشروع قيد التنفيذ
٣,٥٨١,١٢٢	٣,٥٨١,١٢٢	رصيد نهاية السنة

- بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الإستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١١ و ١٢ كانون الثاني ٢٠٢٠ ما قيمته ٤,٦٣٨,٥٤٣ دينار أردني بإرتفاع بقيمة ١,٠٥٧,٤٢١ دينار أردني.

٨. مشروع قيد التنفيذ

- بتاريخ ٢٥ تشرين الثاني ٢٠١٨ تم إبرام إتفاقية شراكة وإستثمار مع المهندس محمود إسماعيل علي السعودي و/أو إسماعيل محمود إسماعيل السعودي و/أو زيد محمود إسماعيل السعودي ويشار لهم فيما بعد ب (السعودي)، والتي تنص على دخول السعودي في علاقة إستثمار مع شركة إستاج للإستثمارات العقارية لغايات إقامة مجمع تجاري على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمّان والبالغ مساحتها ٢,٤١٨ متر مربع، وقد تم الإتفاق على ما يلي:

- تقييم قطعة الأرض بمبلغ ٣,٨٠٠,٠٠٠ دينار أردني وطرح الذمة الدائنة لصالح الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي البالغة ٥٠٠,٠٠٠ دينار من قيمة الأرض فتكون صافي قيمة حصة شركة إستاج في المشروع مبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

- أن يقوم السعودي بتنفيذ المشروع على نفقته الخاصة وفق المخططات الصادرة والموافق عليها من قبل الجهات المختصة ويسعر ٣٩٠ دينار للمتر المربع الواحد على أن يتم تقييم الأعمال المنفذة من قبل مكتب إشراف موافق عليه من قبل الطرفين إلى حين تنفيذ ما قيمته ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبعد ذلك يصار إلى تمويل أعمال المشروع بالتساوي وبالتالي يمتلك كل فريق ما نسبته ٥٠% من قطعة الأرض حيث أن الكلفة التقريبية للمشروع مبلغ ٦,١٢٢,٥٠٠ دينار أردني.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

- تقوم شركة استاج بالموافقة على إدخال السعودي في عقد التأجير التمويلي كمستأجر ثاني ويتم تنظيم ملحق لعقد التأجير التمويلي الرئيسي لدى الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بعد الحصول على الموافقة المبينة على ذلك من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.
- تلتزم شركة استاج بتسديد أية تحقيقات و/ أو رسوم و/ أو ضرائب مترتبة على قطعة الأرض وتبرء ذمتها من قبل الجهات المختصة.
- تلتزم شركة استاج بغفوض الفريق الثاني و/ أو أي من مستخدميه و/ أو كادره لغايات تمكينه من متابعة إجراءات البناء وإصدار الرخص والمخططات وجميع الوثائق المطلوبة بموجب وكالة خاصة يتم تنظيمها لدى الجهات المختصة وبالتعاون مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.
- يلتزم السعودي بتنفيذ كافة أعمال المشروع ابتداءً من رسوم التراخيص وبدلات وضع المخططات الهندسية للمشروع وأعمال الحفر وتنفيذ أعمال المشروع بشكل كامل والإشراف على تنفيذه إلى حين إنهاء كامل أعمال المشروع وفقاً للمخططات الهندسية والحصول على إذن الأشغال للمبنى.
- يلتزم السعودي بتنفيذ أعمال المشروع خلال مدة ٢٤ شهر من تاريخ إصدار رخصة البناء من الجهات المختصة.
- يلتزم السعودي بتسمية مكتب الإشراف على المشروع بالاتفاق مع شركة استاج خطياً.
- يلتزم السعودي بضمان وكفالة أعمال البناء والمواد المستعملة فيه وأن تكون مطابقة للمواصفات لدى وزارة الأشغال العامة ونقابة المهندسين الأردنيين.
- كافة إتفاقيات البناء والتوريد وغيرها من الإتفاقيات والالتزامات المتعلقة بالمشروع يتم إبرامها مع السعودي مباشرة ولا يحق لأي جهة أو شخص مطالبة شركة استاج بأي مبالغ أو حقوق ناتجة عن هذه الإتفاقية أو الأعمال أيأ كان مصدرها أو سببها.
- من المعلوم لدى (السعودي) أن من حق شركة استاج إختيار ما مساحته ٣٠٠ متر مربع لإستعمالها كمقر لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية في أي طابق من الطوابق عدا الطابق الأرضي وبسعر التكلفة وبواقع ٣٩٠ دينار للمتر مضافاً إليه حصته من ثمن قطعة الأرض.
- يتألف بند مشاريع تحت التنفيذ مما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	أرض (*)
٢,٢٠٣,١٢٦	٢,٢٠٣,١٢٦	مصاريف حكومية
٣٤,٠٩٩	٣٤,٤٤٩	
٢,٢٣٧,٢٢٥	٢,٢٣٧,٥٧٥	المجموع

- إن الأرض الواردة أعلاه من أراضي الملفوف الغربي مشتراه بموجب عقد تأجير تمويلي من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والتي كانت مملوكة لشركة شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ومسجلة باسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي لضمان الحصول على تمويل لاحقاً.

التقرير السنوي

عام ٢٠١٩



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٩. ممتلكات ومعدات

المجموع	مجمعات	ديونيات أردنية	ديكور	ديونيات أردنية	أثاث	أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات	أجهزة كومبيوتر وبرامج	وسائط نقل	ديونيات أردنية	٢٠١٩	الكافة
١٥٢,٣٣٥	٦,٥٠٠	-	٢٤,١٧٨	١٠٠,٣٩	١١,٢٥٦	١٧,٦٧٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	الرصيد في بداية السنة	
١٥٢,٣٣٥	٦,٥٠٠	-	٢٤,١٧٨	١٠٠,٣٩	١١,٢٥٦	١٧,٦٧٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	الرصيد في نهاية السنة	
١٠٠,٠٢٩	٦,٤٩٩	-	٢٤,١٧٤	٩,٨٩٦	١٠,٦٠٢	١٦,٤٨٢	٣٢,٣٧٦	٣٢,٣٧٦	٣٢,٣٧٦	الإستهلاك المتراكم	
١١,١٠٤	-	-	-	٤٩	١٤٣	٧٠٧	١٠,٢٥٠	١٠,٢٥٠	١٠,٢٥٠	الرصيد في بداية السنة	
١١١,١٣٣	٦,٤٩٩	-	٢٤,١٧٤	٩,٩٤٥	١٠,٧٤٥	١٧,١٨٩	٤٢,٥٨١	٤٢,٥٨١	٤٢,٥٨١	الرصيد في نهاية السنة	
٤١,٢٠٢	١	٤	٤	٩٤	٥١١	٤٨٧	٤٠,١٠٥	٤٠,١٠٥	٤٠,١٠٥	الرصيد في نهاية السنة	
١٧٠,٠٤٥	٦,٥٠٠	-	٣٣,٢٥٥	١٥,٧١٤	١٣,٥٥٠	١٨,٣٤٠	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	الرصيد في بداية السنة	
٤٦٤	-	-	-	-	٣٦٥	٩٩	-	-	-	إضافات	
(١٨,١٧٤)	-	(٩,٠٧٧)	(٩,٠٧٧)	(٥,٦٧٥)	(٦,١٥٩)	(٧,٦٣)	-	-	-	إستهلاكات	
١٥٢,٣٣٥	٦,٥٠٠	-	٢٤,١٧٨	١٠٠,٣٩	١١,٢٥٦	١٧,٦٧٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	الرصيد في نهاية السنة	
١٠٧,٠٩٢	٦,٤٩٩	-	٣٣,٢٤٩	١٥,٤٧٧	١٣,١٦١	١٦,٥٣٦	٢٢,١٧٠	٢٢,١٧٠	٢٢,١٧٠	الإستهلاك المتراكم	
١١,٠٧١	-	-	-	٦٦	٩٤	٧٠٥	١٠,٢٥٦	١٠,٢٥٦	١٠,٢٥٦	الرصيد في بداية السنة	
(١٨,١٣٤)	-	(٩,٠٧٥)	(٩,٠٧٥)	(٥,٦٤٧)	(٦,١٥٣)	(٧,٥٩)	-	-	-	إستهلاكات	
١٠٠,٠٢٩	٦,٤٩٩	-	٢٤,١٧٤	٩,٨٩٦	١٠,٦٠٢	١٦,٤٨٢	٣٢,٣٧٦	٣٢,٣٧٦	٣٢,٣٧٦	الرصيد في بداية السنة	
٥٢,٣٠٦	١	٤	٤	١٤٣	٦٥٤	١,١٩٤	٥٠,٣١٠	٥٠,٣١٠	٥٠,٣١٠	الرصيد في نهاية السنة	
										إضافات	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١٠. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٩٥,٤٤٢	١٩١,٩٩٨	أمانات مساهمين
٥٨,٥٧٢	١١٧,٢٦٢	فوائد مستحقة الدفع
٢,٢٦١	٩٩,٦٣٨	مخصص ضريبة الدخل (*)
٢٢,٦١١	٣١,٢٤٥	أخرى
٥٦,٦١٩	٣٠,١٩٤	شيكات مؤجلة الدفع
٤,٨٨٣	٤,٦٥٧	مصاريف مستحقة
-	٢,٤٤٩	أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
١,٢٣٥	١,١٩٨	أمانات دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٣٤١,٦٢٣	٤٧٨,٦٤١	المجموع

(*) فيما يلي بيان حركة مخصص ضريبة الدخل خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٢٦١	٢,٢٦١	رصيد بداية السنة
-	٦٢,٥٨٢	المكون خلال السنة عن سنوات سابقة
-	٣٤,٧٩٥	غرامات
٢,٢٦١	٩٩,٦٣٨	رصيد نهاية السنة

(**) تتمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل الشامل مما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٦٢,٥٨٢	ضريبة دخل عن سنوات سابقة
(٦٠,٥٧٣)	-	ضريبة دخل
(٦٠,٥٧٣)	٦٢,٥٨٢	المجموع

(***) فيما يلي بيان الحركة الحاصلة على الموجودات الضريبية المؤجلة خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٠,٠٨٠	١١٨,٢٦٨	رصيد بداية السنة
٦٠,٥٧٣	-	المكون خلال السنة
(٢,٣٨٥)	-	الإستبعادات
١١٨,٢٦٨	١١٨,٢٦٨	رصيد نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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

الأعوام التي لم يتم الانتهاء من تسوية الوضع الضريبي لها	اسم الشركة
٢٠١٨، ٢٠١٣، ٢٠١٤، ٢٠١٥، ٢٠١٦ و ٢٠١٨	شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
٢٠١٨	شركة استاج للاستثمارات العقارية
٢٠١٥	شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية

- وبإي الإدارة والمستثمر الضريبي للشركة فإن مخصص ضريبة الدخل كافٍ وإن الموجودات الضريبية المؤجلة سيتم إستردادها في السنوات اللاحقة، علماً بأنه تم تقديم الإقرارات الضريبية لغاية تاريخه.

١١. التزام مقابل عقد تأجير تمويلي

يمثل هذا البند قيمة المبلغ المستغل من التمويل الممنوح للشركة من قبل الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والبالغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني والذي يسدد دفعة واحدة من تاريخ ١٠ أيلول ٢٠٢٠.

١٢. الإحتياطي الإجمالي

للشركة الأم (مساهمة عامة محدودة)

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

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

للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

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

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

١٣. إيرادات أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٣,٩٥٠	٣,١٩٤	فوائد بنكية
٣٦,٤٥٦	-	رد مخصص خسائر إنتتمانية متوقعة على أوراق
٦١١	-	قبض إنتتفت الحاجة إليه
٥١,٠١٧	٣,١٩٤	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
		المجموع



التقرير السنوي

عام ٢٠١٩

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١٤. مصاريف إدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٣,٩٢٠	١٦٦,٨٦٠	رواتب وأجور وملحقاتها
-	٣٤,٧٩٥	غرامات
١٨,٨٢٧	١٩,٢٤٦	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٦,٧٦١	١٧,٥٣٩	أتعاب مهنية
١١,٠٧١	١١,١٠٤	إستهلاكات
١٠,٧٧٦	١٠,٦٥٠	إشتراكات
١٣,٧٧٠	٨,٢٦٢	إيجارات
٧,٦٧٠	٦,٨٦٤	مياه وكهرباء ومحروقات
٥,٤٢٤	٤,٥٣٠	رسوم ودعاوى قضائية
٢,٣٦٠	٣,٦٠٧	رسوم ورخص حكومية
٢,٧٣٧	٣,٢٥٧	إتصالات
٣,٢٦٠	٢,٦٢٦	تأمين صحي
١,٧٣٥	١,٦٣٢	تأمين
٧٠٥	١,٤٥٣	دعاية وإعلان
٧٥٠	١,٣٥٠	إجتماعات
٣,١٩١	١,١٠٢	صيانة
١,١٠٤	٩١٥	قرطاسية ومطبوعات
١,٣٢٣	٧٩٠	متفرقة
٣٠٩	٥٢١	ضيافة
٣٣٠	٢٩٥	بدل تنقلات
٢٤٥	٢٥٧	نظافة
٥٣٠	٣٧	بنكية
٢٦٦,٧٩٨	٢٩٧,٦٩٢	المجموع

١٥. حصة السهم الأساسية من الخسارة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
(٢٠٤,٤٨٧)	(٤١٥,٤٧٠)	خسارة السنة
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(٢٠٢٢) دينار أردني	(١٠٤٤) دينار أردني	حصة السهم الأساسية من الخسارة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١٦. الخسائر المترتبة لبعض الشركات التابعة

- بلغت الخسائر المترتبة لشركة ميثاق الرابطة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ وقدره ٣٨,٣١٥ دينار أردني أي ما نسبته ٦٤% من رأسمال الشركة.
- بلغت الخسائر المترتبة لشركة القنيطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ١٥,٣٨١ دينار أردني أي ما نسبته ١٥٤% من رأسمال الشركة.
- وتشير المادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على أنه [إذا زادت خسائر الشركة ذات المسؤولية المحدودة على نصف رأسمالها، فيترتب على مديرها أو هيئة المديرين فيها دعوة الهيئة العامة للشركة إلى اجتماع غير عادي لتصدر قرارها إما بتصفية الشركة أو باستمرار قيامها بما يحقق تصحيح أوضاعها، وإذا لم تتمكن الهيئة العامة من اتخاذ قرار بهذا الشأن خلال اجتماعين متتاليين فيمنح المراقب الشركة مدة لا تزيد على شهر لاتخاذ القرار، وإذا لم تتمكن من ذلك فتتم إحالة الشركة للمحكمة لغايات تصفيته إجبارياً وفقاً لأحكام القانون، أما إذا بلغت خسائر الشركة ثلاثة أرباع قيمة رأسمالها، فيجب تصفيته، إلا إذا قررت الهيئة العامة في اجتماع غير عادي زيادة رأسمالها لمعالجة وضع الخسائر أو إطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق الدولية المعتمدة على أن لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية على نصف رأسمال الشركة في كلتا الحالتين]. وحسب الخطة المستقبلية الموضوعة من قبل إدارة الشركة فإنها بصدد إطفائها في ذمة الشريك الدائنة خلال عام ٢٠٢٠.

١٧. إدارة المخاطر

أ. مخاطر رأس المال

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

ب. مخاطر سعر الصرف

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغير في سعر الصرف الأجنبي.
- تنشأ مخاطر سعر الصرف نتيجة لتنفيذ معاملات تجارية بالعملة الأجنبية مما يفرض نوعاً من المخاطر نتيجة لتقلبات أسعار صرف هذه العملات خلال السنة.
- تتم إدارة هذه المخاطر عن طريق إجراءات خاصة بأسعار الصرف الأجنبي.
- إن معظم التعاملات بالعملة الأجنبية تتمثل في المعاملات بالدولار الأمريكي حيث أن سعر صرف الدينار الأردني ثابت بالنسبة للدولار الأمريكي.

ج. مخاطر سعر الفائدة

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في سعر الفائدة في السوق.
- تنشأ مخاطر سعر الفائدة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات بأسعار الفائدة السوقية الناتجة عن عمليات الإقراض أو الإيداع في البنوك.
- 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 للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية. على الرغم من ذلك، لا تعتبر هذه المخاطر ذات أهمية طالما أنه لم يتم المتاجرة الفعلية بهذه الإستثمارات.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

– يوضح الجدول التالي حساسية الربح أو الخسارة وحقوق الملكية للتغير في الأسعار المعلنة للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية، مع إشتراط عدم تغير باقي المتغيرات الأخرى:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩		التغير في السعر	وَحقوق الملكية	الأثر على الربح والخسارة
		%	دينار أردني	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		٥	± ٩٨	

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨		التغير في السعر	وَحقوق الملكية	الأثر على الربح والخسارة
		%	دينار أردني	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		٥	± ٨٣	

٥. مخاطر الائتمان

- هي المخاطر الناتجة عن الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة 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 الإئتمان بانتظام للجهات المدينة وحجم المعاملات مع هذه الجهات خلال السنة.
- يتم تقييم الإئتمان 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 الإئتمان، بدون الأخذ بعين الاعتبار قيمة أي ضمانات تم الحصول عليها.

٦. مخاطر السيولة

- هي مخاطر عدم القدرة على سداد الإلتزامات المالية التي تمت تسويتها من خلال تسليم نقد أو موجود مالي آخر.
- تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق الرقابة على التدفقات النقدية ومقارنتها مع تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.
- يوضح الجدول التالي تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في ٣١ كانون أول:

الوصف	أقل من سنة		سنة واحدة فكثر	
	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨
الموجودات المالية:				
نقد ونقد معادل	٦,٤٠٣	١٥٥,٦٦٣	-	-
موجود مالي بالقيمة العادلة	-	-	-	-
من خلال الربح أو الخسارة	١,٩٥٠	١,٦٥٠	-	-
نعم وأرصدة مدينة أخرى	١٨,٨٦٢	٣٣,٣٤٤	-	-
المجموع	٢٧,٢١٥	١٩٠,٦٥٧	-	-
المطلوبات المالية:				
أرصدة دائنة أخرى	٣٧٩,٠٠٣	٣٣٩,٣٦٢	-	-
إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي	-	-	٥٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
المجموع	٣٧٩,٠٠٣	٣٣٩,٣٦٢	٥٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١٨. القيمة العادلة للأدوات المالية

- تقوم المنشأة بتصنيف طرق قياس القيمة العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في عمل طرق القياس. وفيما يلي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية التي تم تقييمها:
- المستوى (١): أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى (٢): مدخلات غير الأسعار المعلنة ضمن المستوى (١) والقابلة للملاحظة للموجود أو المطلوب، إما بشكل مباشر (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (مثل المشتق من الأسعار).
- المستوى (٣): مدخلات للموجود أو المطلوب التي ليست على أساس معلومات السوق القابلة للملاحظة.

المستويات		٣١ كانون الأول ٢٠١٩
المجموع	١	
دينار أردني	دينار أردني	الموجودات المالية
		موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال
		الربح أو الخسارة
١,٩٥٠	١,٩٥٠	

١٩. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محتفظ بها
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	(خسائر متراكمة)
شركة استاج للإستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,٢٥٤,٠٢١	٢,١٨٥,٨٣٧	٤٨,١٨٤
شركة ميثاق الاربعة لتطوير العقارات	٦٠,٠٠٠	١,٠٠٢,٦٥٢	٩٨٠,٨٥٧	(٣٨,٣١٥)
شركة ميثاق الثلاثة للإستثمارات العقارية	٣٥,٠٠٠	٣,٢٢١,٥٨٢	٣,١٩٤,٤٥٧	(١١,٧١٢)
شركة القيطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٦٣٣,٨٢٢	٢,٦٣٩,٢٠٣	(١٥,٣٨١)

جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي :-

١. تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
٢. مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٩ و خطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليها.
٣. سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية ٢٠١٩.
٤. مناقشة الميزانية السنوية وحساب الارباح والخسائر للسنة المالية ٢٠١٩ والمصادقة عليهما.
٥. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٩.
٦. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠٢٠ وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدها.
٧. انتخاب مجلس إدارة جديد للشركة .

