

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

القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية  
وتقرير المراجعة  
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢

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

فهرس

صفحة

-	تقرير حول مراجعة المعلومات المالية الموحدة الموجزة المرحلية
١	قائمة المركز المالي الموحدة الموجزة المرحلية كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ - (مراجعة غير مدققة)
٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة الموجزة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ - (مراجعة غير مدققة)
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة الموجزة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ - (مراجعة غير مدققة)
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة الموجزة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ - (مراجعة غير مدققة)
٨-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢

١٠٥١٨٠٧٢٤

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية الموحدة الموجزة المرحلية

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

المقدمة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي الموحدة الموجزة المرحلية لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) وشركاتها التابعة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢، والقوائم الموحدة الموجزة المرحلية للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للتسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه المعلومات المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "إعداد التقارير المالية المرحلية" إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى إستنتاج حول هذه المعلومات المالية الموحدة الموجزة المرحلية إستناداً إلى مراجعتنا لها.

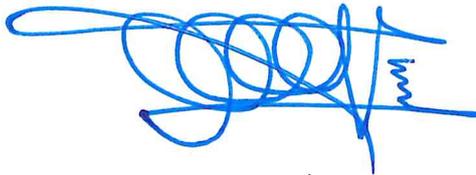
نطاق المراجعة

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً لمعيار المراجعة الدولي ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة". تتضمن عملية مراجعة المعلومات المالية الموحدة الموجزة المرحلية طرح الإستفسارات، بشكل أساسي، على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المحاسبية والمالية وعمل التحليلات وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة يقل جوهرياً عن نطاق عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد يفيد بأننا أحطنا علماً بكافة الأمور الهامة التي يمكن التوصل لها من خلال عملية التدقيق. وبناءً عليه فإننا لا نبدي رأي التدقيق.

الإستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يصل إلى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية الموحدة الموجزة المرحلية لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "إعداد التقارير المالية المرحلية".

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية



محمد الأزرق

(إجازة رقم ١٠٠٠)

عمان في ٢٧ تشرين الأول ٢٠٢٢



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

قائمة المركز المالي الموحدة الموجزة المرحلية كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ - (مراجعة غير مدققة)

٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (مدققة)	٣٠ أيلول ٢٠٢٢ (مراجعة غير مدققة)	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		نقد ونقد معادل
١١٧	٢٤,٤٠٦		ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٥٠,٥٩٢	١٢٧,٢٨٦		موجودات ضريبية مؤجلة
١١٨,٢٦٨	١١٨,٢٦٨	٤	أراضي معدة للبيع
٣,٢٧٨,٢٩٦	٣,٢٧٨,٢٩٦	٥	أراضي إستثمارية
٣,٥٨١,١٢٢	٣,٥٨١,١٢٢	٦	مشروع قيد التنفيذ
٣,٣٧١,٦٦٦	-		مكاتب معدة للبيع
-	٥٧٦,٢٠٩		ممتلكات إستثمارية
-	٢,١٦٠,٨٣٤		ممتلكات ومعدات
٢٠,٠٨٦	٤٠,٠٣٦		مجموع الموجودات
١٠,٤٢٠,١٤٧	٩,٩٠٦,٤٥٧		المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
١,٣٤٨,٢٠٤	٧٣١,٥٧٥		أرصدة دائنة أخرى
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٤٠٢,٣١٩	٧	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
٢,٨٤٨,٢٠٤	٢,١٣٣,٨٩٤		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمدفوع
١٦٢,٠٤٠	١٦٢,٠٤٠		إحتياطي إجباري
(٢,٠٩٠,٠٩٧)	(١,٨٨٩,٤٧٧)		خسائر متراكمة
٧,٥٧١,٩٤٣	٧,٧٧٢,٥٦٣		صافي حقوق الملكية
١٠,٤٢٠,١٤٧	٩,٩٠٦,٤٥٧		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ - (مراجعة غير مدققة)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول	للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول	إيضاحات
٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
-	-	١,٠٤٣,١٠٠
-	-	(٦٥٣,٤٠٦)
-	-	٣٨٩,٦٩٤
-	٤٢,٥٣٨	١٠٣,٩٨٣
٥,١٢١	٥,٤٩٦	١٦,٢٣٥
(٥٧,٩٦٧)	(٧٣,٤٣٤)	(١٩٨,٥٨٧)
(٣٥,٢٤٧)	(٢٩,٢٠١)	(١١٠,٧٠٥)
(٨٨,٠٩٣)	(٥٤,٦٠١)	٢٠٠,٦٢٠
	٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠
	(- / ٠٢٤) دينار أردني	- / ٠٢١ دينار أردني

مبيعات مكاتب

تكلفة مكاتب مياحة

مجمول الربح

صافي نشاط تأجير مكاتب

إيراد تأجير أراضي

مصاريف إدارية

تكاليف تمويل

الربح (الخسارة)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال الفترة

حصة السهم الواحد من الربح (الخسارة)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المرحلة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ - (مراجعة غير مدققة)

الإجمالي	خسائر متراكمة	إحتياطي إجباري	رأس المال	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٧,٥٧١,٩٤٣	(٢,٠٩٠,٠٩٧)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٢٢
٢٠٠,٦٢٠	٢٠٠,٦٢٠	-	-	الربح
٧,٧٧٢,٥٦٣	(١,٨٨٩,٤٧٧)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ٣٠ أيلول ٢٠٢٢
٧,٨٩٧,٩٠٩	(١,٧٦٤,١٣١)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢١
(٢٢٨,٤٨٩)	(٢٢٨,٤٨٩)	-	-	الخسارة
٧,٦٦٩,٤٢٠	(١,٩٩٢,٦٢٠)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ٣٠ أيلول ٢٠٢١

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة الموجزة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢ - (مراجعة غير مدققة)

٣٠ أيلول ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
دينار أردني	دينار أردني	الربح (الخسارة)
(٢٢٨,٤٨٩)	٢٠٠,٦٢٠	تعديلات لـ:
		رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة إنتفت الحاجة إليه
(٣١,٤٢٠)	-	إستهلاكات
٧,٧١٧	١٩,٨٩٢	تكاليف تمويل
٩٢,٨٠٥	١١٠,٧٠٥	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
		ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٩,٥١١)	(٧٦,٦٩٤)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,١٢٥	-	مكاتب معدة للبيع
-	٦٤٧,٩٦٤	أرصدة دائنة أخرى
٣٥٢,٧٨٣	(٧٢٧,٣٣٤)	
١٨٥,٠١٠	١٧٥,١٥٣	
(٨١,٤٥٦)	-	ضريبة دخل مدفوعة
١٠٣,٥٥٤	١٧٥,١٥٣	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
		مشروع قيد التنفيذ
(٦٥٤,٢٤٧)	(١٥,٩٣٤)	ممتلكات إستثمارية
-	(٩,٦١٨)	شراء ممتلكات ومعدات
-	(٢٧,٦٣١)	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
(٦٥٤,٢٤٧)	(٥٣,١٨٣)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
		التزام مقابل عقد تأجير تمويلي
٥٥٠,٠٠٠	(٩٧,٦٨١)	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٥٥٠,٠٠٠	(٩٧,٦٨١)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
(٦٩٣)	٢٤,٢٨٩	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
٧٧٥	١١٧	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
٨٢	٢٤,٤٠٦	
		معلومات عن نشاط غير نقدي
-	١,٢٢٤,١٧٣	المحول من مشروع قيد التنفيذ إلى مكاتب معدة للبيع
-	٢,١٦٣,٤٢٧	المحول من مشروع قيد التنفيذ إلى ممتلكات إستثمارية

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 الموجزة المرحلية

١. الوضع القانوني والنشاط

- فيما يلي الوضع القانوني والنشاط للشركة الأم والشركات التابعة:

اسم الشركة	نسبة ملكية الشركة الأم	الصفة القانونية	وزارة الصناعة والتجارة	تاريخ التسجيل لدى	رقم التسجيل	غيات الشركة الرئيسية
	%					
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٢٨٤	- تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة - تأجير الأراضي كمواقف سيارات بالأجرة	
شركة إنتاج للإستثمارات العقارية	١٠٠	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٥	- شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية	
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	١٠٠	ذات مسؤولية محدودة	٢٦ آب ٢٠٠٩	١٩٥٢٠	- تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة	
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	١٠٠	ذات مسؤولية محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٦٣	- تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة	
شركة القنطرة لتطوير العقارات	١٠٠	ذات مسؤولية محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٣٢٣٩	- تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة - تأجير الأراضي كمواقف سيارات بالأجرة	

- تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦ تشرين الأول ٢٠٢٢.

٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

- تم إعداد القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "إعداد التقارير المالية المرحلية".  
- إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية تتفق مع السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

٣. القوائم المالية المرحلية للشركات التابعة

- تشمل القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية المعلومات المالية للشركة الأم وهي شركة ميثاق للإستثمارات العقارية والشركات التابعة التالية التي تسيطر عليها كما في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢:

اسم الشركة	الصفة القانونية	المدفوع	النسبة المملكية	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محتفظ بها
		دينار أردني	%	دينار أردني	دينار أردني	(خسارة) ربح الفترة
شركة إنتاج للإستثمارات العقارية	ذات مسؤولية محدودة	١٠,٠٠٠	١٠٠	٢,٨٤١,٧٣٨	٢,٤٤٨,١٨٤	٣٧٣,٥٥٤
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	ذات مسؤولية محدودة	١٠,٠٠٠	١٠٠	٧٦٣,٢٠٨	٧٥٣,٢٠٧	(١٠٩)
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	ذات مسؤولية محدودة	١٠,٠٠٠	١٠٠	٢,٥٢٩,٩٦٨	٢,٥١٦,٢٦٩	(١٣٨)
شركة القنطرة لتطوير العقارات	ذات مسؤولية محدودة	١٠,٠٠٠	١٠٠	٢,١٣٣,٨٢٢	٢,١٢٠,٥٢٢	٣,٢٠٠

#### ٤. أراضي معدة للبيع

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٦ كانون الثاني ٢٠٢٢ ما قيمته ٣,٣١٧,٦٢٩ دينار أردني، حيث كان يوجد ارتفاع في أسعار بعض قطع الأراضي بقيمة ٣٩,٣٣٣ دينار أردني.

#### ٥. أراضي استثمارية

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

#### ٦. 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 إستياج للإستثمارات العقارية لغايات إقامة مجمع تجاري على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمان والبالغ مساحتها ٢,٤١٨ متر مربع، وقد تم الإتفاق على ما يلي:

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

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

– تقوم شركة استياج بالموافقة على إدخال السعودي في عقد التأجير التمويلي كمستأجر ثاني ويتم تنظيم ملحق لعقد التأجير التمويلي الرئيسي لدى الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بعد الحصول على الموافقة المبدئية على ذلك من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.

– تلتزم شركة استياج بتسديد أية تحقيقات و/ أو رسوم و/ أو ضرائب مترتبة على قطعة الأرض وتبرءة ذمتها من قبل الجهات المختصة.

– تلتزم شركة استياج بتفويض الفريق الثاني و/ أو أي من مستخدميه و/ أو كادره لغايات تمكينه من متابعة إجراءات البناء وإستصدار الرخص والمخططات وجميع الوثائق المطلوبة بموجب وكالة خاصة يتم تنظيمها لدى الجهات المختصة وبالتعاون مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.

– يلتزم السعودي بتنفيذ كافة أعمال المشروع ابتداءً من رسوم التراخيص وبدلات وضع المخططات الهندسية للمشروع وأعمال الحفر وتنفيذ أعمال المشروع بشكل كامل والإشراف على تنفيذه إلى حين إنهاء كامل أعمال المشروع وفقاً للمخططات الهندسية والحصول على إذن الأشغال للمبنى.

– يلتزم السعودي بتنفيذ أعمال المشروع خلال مدة ٢٤ شهر من تاريخ إستصدار رخصة البناء من الجهات المختصة.

– يلتزم السعودي بتسمية مكتب الإشراف على المشروع بالإتفاق مع شركة استياج 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 استياج بأي مبالغ أو حقوق ناتجة عن هذه الإتفاقية أو الأعمال أياً كان مصدرها أو سببها.

– من المعلوم لدى (السعودي) أن من حق شركة استياج إختيار ما مساحته ٣٠٠ متر مربع لإستعمالها كمقر لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية في أي طابق من الطوابق عدا الطابق الأرضي وبسعر التكلفة وبواقع ٣٩٠ دينار للمتر مضافاً إليه حصته من ثمن قطعة الأرض.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموجزة المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٢

- تم الإقتهاء من أعمال البناء وإستلام المشروع بصورته النهائية بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠٢٢، وتم البدء بتأجير وبيع المكاتب خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٢.  
- يتألف بند مشروع قيد التنفيذ مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٢٠٣,١٢٦	٢,٢٠٣,١٢٦	أرض (*)
١,١٣٢,٣٤١	١,١٤٧,٩٢٥	أعمال إنشائية
٣٦,١٩٩	٣٦,٥٤٩	مصارييف حكومية
-	(١,٢٢٤,١٧٣)	يطرح: المحول إلى بند مكاتب معدة للبيع
-	(٢,١٦٣,٤٢٧)	يطرح: المحول إلى بند ممتلكات إستثمارية
<u>٣,٣٧١,٦٦٦</u>	<u>-</u>	الصافي

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

٧. التزام مقابل عقد تأجير تمويلي

يمثل هذا البند قيمة المبلغ المستغل من التمويل الممنوح للشركة من قبل الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والبالغ ٣,١٠٩,٥٠٠ دينار أردني والذي يسدد دفعة واحدة بتاريخ ٢٥ أيار ٢٠٢٣.

٨. صافي نشاط تأجير مكاتب

٣٠ أيلول ٢٠٢١	٣٠ أيلول ٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	
-	١١٦,١٩٤	إيراد تأجير مكاتب
-	(١٢,٢١١)	يطرح: إستهلاك الممتلكات الإستثمارية
-	<u>١٠٣,٩٨٣</u>	الصافي

٩. تأثير كوفيد - ١٩ على أعمال الشركة

نتيجةً لانتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) في مطلع عام ٢٠٢٠ وتفشيهِ في عدة مناطق جغرافية حول العالم بما في ذلك المملكة الأردنية الهاشمية وأثره على الإقتصاد العالمي وبناءً على قرار مجلس الوزراء الأردني بتاريخ ١٧ آذار ٢٠٢٠ تم فرض قانون حظر التجول وتعليق كافة أنشطة الأعمال التجارية والإقتصادية بشكل كلي أو جزئي حتى إشعار آخر وهو جزء من الإجراءات الاحترازية التي إتبعتها الحكومة لمكافحة إنتشار فيروس كورونا وبالتالي نجم عن هذا القرار تأثير غالبية أنشطة الأعمال في المملكة الأردنية الهاشمية. وحيث نجم عن (كوفيد-١٩) حدوث حالة من عدم التيقن في بيئة الإقتصاد العالمي.

فقد قامت الإدارة عند إعداد القوائم المالية بإجراء تقييم لقدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وممارسات إدارة المخاطر الأخرى لإدارة الإضطرابات المحتملة على أعمال المنشأة وعملياتها وأداؤها المالي التي قد تسبب فيها تفشي (كوفيد-١٩) من خلال تقييم الأثر المترتبة على أعمال المنشأة، توصلت إدارة المنشأة إلى إستنتاج أن المحاسبة وفقاً لأساس الإستمرارية تُعد مناسبة. ونتيجة التأثيرات المحتملة لفيروس كورونا، فإن إدارة المنشأة قد أخذت المعلومات المستقبلية للإثني عشر شهراً التالية لفترة التقرير على الأقل سواء ما يتعلق بالتأثيرات السلبية للفيروس على سير الأعمال أو القدرة على سداد الديون الخاصة بها في حال عودة الأمور إلى طبيعتها خلال فترة زمنية معقولة.

درست المنشأة الأثر المحتمل للتقلبات الإقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المعلنة للموجودات المالية وغير المالية للمنشأة والتي تمثل أفضل تقديرات الإدارة إستناداً إلى المعلومات التي يمكن ملاحظتها. تبقى الأسواق متقلبة كما تستمر المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

لدى الشركة الأم والشركات التابعة إستثمارات في أراضي معدة للبيع وأراضي إستثمارية تم عمل إختبار تدني على قيمتها خلال الفترة بسبب تقلبات أسعار السوق الناشئة عن الظروف الإقتصادية بسبب كوفيد-١٩ وخصوصاً في المجال العقاري وقامت المنشأة بالتعاقد مع مقيم عقاري لإعادة تقييم أراضي الشركة وقامت بعكس أثره على القوائم المالية في عام ٢٠٢٠.

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

**Consolidated Interim Condensed Financial Statement  
and Review Report  
for the nine months ended September 30, 2022**

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

Index

	<u>Page</u>
Report on review of consolidated interim condensed financial information	-
Consolidated interim condensed statement of financial position as at September 30, 2022 - (reviewed and unaudited)	1
Consolidated interim condensed statement of comprehensive income for the nine months ended September 30, 2022 - (reviewed and unaudited)	2
Consolidated interim condensed statement of changes in equity for the nine months ended September 30, 2022 - (reviewed and unaudited)	3
Consolidated interim condensed statement of cash flows for the nine months ended September 30, 2022 - (reviewed and unaudited)	4
Notes to consolidated interim condensed financial statements for the nine months ended September 30, 2022	5-8

105180724

Report on Review of Consolidated Interim Condensed Financial Statement

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

Introduction

We have reviewed the consolidated interim condensed financial statements of Methaq Real Estate Investment Company (Public Shareholding Company) and its subsidiaries, as at September 30, 2022, and the related consolidated interim condensed statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for the nine months period then ended and summary of significant accounting policies and other explanatory information. Management is responsible for the preparation and fair presentation of this consolidated interim condensed financial information in accordance with International Financial Reporting Standard no. (34) "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion about this consolidated interim condensed financial information based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagement no. (2410) "Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity". A review of consolidated interim condensed financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying consolidated interim condensed financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with International Financial Reporting Standard no. (34) "Interim Financial Reporting".



Talal Abu-Ghazaleh & Co. International

Mohammad Al-Azraq  
(License # 1000)

Amman - October 27, 2022

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

**Consolidated interim condensed statement of financial position as at September 30, 2022**  
**- (reviewed and unaudited)**

		September 30, 2022	December 31, 2021
	Notes	(Reviewed and unaudited)	(Audited)
		JD	JD
<b>ASSETS</b>			
Cash and cash equivalents		24,406	117
Accounts receivable and other debit balances		127,286	50,592
Deferred tax assets		118,268	118,268
Lands held for sale	4	3,278,296	3,278,296
Investment lands	5	3,581,122	3,581,122
Project under construction	6	-	3,371,666
Offices held for sale		576,209	-
Investment property		2,160,834	-
Property and equipment		40,036	20,086
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>9,906,457</b>	<b>10,420,147</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>Liabilities</b>			
Other credit balances		731,575	1,348,204
Obligation against finance lease	7	1,402,319	1,500,000
<b>Total Liabilities</b>		<b>2,133,894</b>	<b>2,848,204</b>
<b>Equity</b>			
Authorized and paid capital		9,500,000	9,500,000
Statutory reserve		162,040	162,040
Accumulated losses		(1,889,477)	(2,090,097)
<b>Net Equity</b>		<b>7,772,563</b>	<b>7,571,943</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>		<b>9,906,457</b>	<b>10,420,147</b>

The accompanying notes constitute an integral part of these financial statements

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

Consolidated interim condensed statement of comprehensive income for the nine months ended September 30, 2022 - (reviewed and unaudited)

Notes	For the nine months ended September 30		For the three months ended September 30	
	2022	2021	2022	2021
	JD	JD	JD	JD
Offices sales	1,043,100	-	-	-
Offices cost of sale	(653,406)	-	-	-
Gross profit	389,694	-	-	-
Net office rental operation	103,983	-	42,538	-
Land rental revenue	16,235	46,397	5,496	5,121
Administrative expenses	(198,587)	(182,081)	(73,434)	(57,967)
Finance cost	(110,705)	(92,805)	(29,201)	(35,247)
Profit (loss)	200,620	(228,489)	(54,601)	(88,093)
Weighted average number of shares during the period	9,500,000 Share	9,500,000 Share		
Profit (loss) per share	JD - /021	JD (- /024)		

The accompanying notes constitute an integral part of these financial statements

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

Consolidated interim condensed statement of changes in equity for the nine month ended September 30, 2022 - (reviewed and unaudited)

	Capital		Statutory reserve		Accumulated losses		Total	
	JD		JD		JD		JD	
<b>For the nine months ended September 30, 2022</b>								
Balance as at January 1, 2022	9,500,000		162,040		(2,090,097)		7,571,943	
Profit	-		-		200,620		200,620	
Balance as at September 30, 2022	9,500,000		162,040		(1,889,477)		7,772,563	
<b>For the nine months ended September 30, 2021</b>								
Balance as at January 1, 2021	9,500,000		162,040		(1,764,131)		7,897,909	
Loss	-		-		(228,489)		(228,489)	
Balance as at September 30, 2021	9,500,000		162,040		(1,992,620)		7,669,420	

The accompanying notes constitute an integral part of these financial statements

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

**Consolidated interim condensed statement of cash flows for the nine months ended September 30, 2022**  
**- (reviewed and unaudited)**

	September 30 2022	September 30 2021
	JD	JD
<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		
Profit (loss)	200,620	(228,489)
<b>Adjustments for :</b>		
Recovery of allowance of expected credit losses	-	(31,420)
Depreciation	19,892	7,717
Finance cost	110,705	92,805
<b>Change in operating assets and liabilities:</b>		
Accounts receivable and other debit balances	(76,694)	(9,511)
Change in financial assets at fair value through profit or loss	-	1,125
Offices held for sale	647,964	-
Other credit balances	(727,334)	352,783
	<u>175,153</u>	<u>185,010</u>
Income tax paid	-	(81,456)
<b>Net cash from operating activities</b>	<u>175,153</u>	<u>103,554</u>
<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>		
Project under construction	(15,934)	(654,247)
Investment property	(9,618)	-
Purchase of property and equipment	(27,631)	-
<b>Net cash from investing activities</b>	<u>(53,183)</u>	<u>(654,247)</u>
<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>		
Obligation against finance lease	(97,681)	550,000
<b>Net cash from financing activities</b>	<u>(97,681)</u>	<u>550,000</u>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>	24,289	(693)
Cash and cash equivalents - beginning of period	117	775
<b>Cash and cash equivalents - end of period</b>	<u>24,406</u>	<u>82</u>
<b>Information about non cash transactions</b>		
Transfer from project under construction to offices held for sale	1,224,173	-
Transfer from project under construction to investment property	2,163,427	-

**The accompanying notes constitute an integral part of these financial statements**

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

**Notes to the consolidated interim condensed financial statement**

**1. Legal status and activity**

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

Company name	Parent company ownership percentage %	Legal status	Registration date at the Ministry of Industry and Trade	Rigester number	Main activities
Methaq Real Estate Investment Company	-	P.S.C	February 15, 2006	384	Own land and property to implement the goals of the company Leasing the lands owned by company
Istaj Real Estate Investment Company	100	L.L.C	February 2, 2009	17995	The purchase of land and construction of residential apartments and sell them without any interest
Fourth Methaq for Property Development Company	100	L.L.C	August 26, 2009	19520	Own land and property to implement the goals of the company
Third Methaq Real Estate Investment Company	100	L.L.C	February 8, 2010	20863	Own land and property to implement the goals of the company
Al-Quonitrah for Property Development Company	100	L.L.C	November 10, 2010	23239	Own land and property to implement the goals of the company Leasing the lands owned by company

- The financial statements have been approved by the board of directors in their meeting held on October 26, 2022.

**2. Financial statements preparation framework and significant accounting policies**

- The consolidated interim condensed financial information for the company were prepared according to the International Accounting Standard (34) “Interim Financial Reporting”.
- Accounting policies used in preparing the consolidated interim condensed financial statement are consistent with those policies used in preparing the financial statements for the year ended December 31, 2021.

**3. Financial statement for the subsidiary**

The consolidated interim condensed financial statement of the parent company includes the financial statement of the subsidiaries as of September 30, 2022 as follows:

Company name	Legal status	Paid in capital	Ownership	Total assets	Total liabilities	(Accumulated loss) retained earnings	(Loss) profit of the period
		JD	%	JD	JD	JD	JD
Istaj Real Estate Investment Co.	L.L.C	10,000	100	2,811,738	2,448,184	373,554	373,554
Forth Methaq for property development Co.	L.L.C	10,000	100	763,208	753,207	(109)	(109)
Third Methaq Real Estate Investment Co.	L.L.C	10,000	100	2,529,968	2,516,269	(138)	(138)
Al-Quonitrah for Property Development Co.	L.L.C	10,000	100	2,633,822	2,620,522	3,300	3,300

**4. Lands held for sale**

The average market value for the land held for sale as per the property expert valuer dated on 16 January 2022 was JD 3,317,629 with a rise in value of some lands of JD 39,333.

**5. Investment lands**

The average market value for the investment lands as per the property expert valuer dated on 16 and 17 January 2022 was JD 4,019,494 with a rise in value of JD 438,372.

**6. Project under construction**

- On November 25, 2018, a partnership and investment agreement was signed with Eng. Mahmoud Ismael Ali Al-Saudi and/or Ismael Mahmoud Ismael Al-Saudi and/or Zaid Mahmoud Ismael Al-Saudi, hereinafter referred to as (the Saudi), which states that Al-Saudi will enter into an investment relationship with Istaj Real Estate Investments Company for the purpose of establishing commercial complex on land plot no. (1058) basin (23) Western Cabbage of Amman territory covering an area of 2,418 square meters. The following has been agreed upon.
- Appraisal of the land plot for JD 3,800,000 and deducting the payable in favor of the Specialized Leasing Company amounted to JD 500,000 from the value of the land. Therefore, the net share value of Istaj Real Estate Investments Company in the project will be JD 3,300,000.
- The Saudi shall implement the project at his own expense according to the blueprints issued and approved by the competent authorities at a price of JD 390 per square meter. The executed work shall be evaluated by an oversight office approved by both parties until it reaches an implemented work with a value of JD 3,300,000, and thereafter the project works are financed by both parties equally. Consequently, each team will own 50% of the plot, since the approximate cost of the project is JD 6,122,500.
- Istaj Company agrees to introduce The Saudi into the finance lease contract as a second lessee and an extension of the main finance lease contract is prepared by to the Specialized Leasing Company after obtaining the initial approval from the Specialized Leasing Company.
- Istaj undertakes to pay any dues and/ or fees and/ or taxes resulting from the plot of land and acquittal its dues by the competent authorities
- Istaj Company is committed to delegate the second party and / or any of its employees and/ or its staff for the purpose of enabling it to follow-up the construction procedures and obtaining licenses, blueprints and all the documents required through a special power of attorney that is organized by the competent authorities in cooperation with the Specialized Leasing Company for Financial Leasing.
- The Saudi is committed to the implementation of all the works related to the project starting from the fees for licensing, engineering blueprints and excavations to the implementation of the entire works related to the project, in addition to supervise the implementation of the project works until the completion of the entire project works in accordance to the engineering blueprints and obtaining work permit for the building.
- The Saudi is committed to carry out project works within 24 months starting from the date of issuing the work permit for the building from the competent authorities.
- The Saudi is committed to designate the oversight office for the project in agreement with the Istaj Company in writing.

- The Saudi is committed to guarantee the construction work and the materials used therein, and ensure it is in conformity with the specifications of the Ministry of Public Works and the Jordan Engineers Association.
- All construction, supply and other agreements in addition to the obligations related to the project are concluded with the Saudi directly. No entity or person has the right to claim any amounts nor rights as a result of this agreement or the works related to it from Istaj Company, regardless of its source or cause.
- It is known to the Saudi that Istaj Company has the right to choose 300 square meters to be used as the headquarters for Methaq Real Estate Investments Company from any floor, except for the ground floor, at a cost of 390 dinars per meter plus its share of the price of the land.
- Construction work has been completed and the project has been received in its final form on 30 June 2022, and sale and lease of offices started during the third quarter of 2022.
- Project under construction consists of the following:

	<u>September 30, 2022</u>	<u>December 31, 2021</u>
	JD	JD
Land (*)	2,203,126	2,203,126
Construction work	1,147,925	1,132,341
Government expenses	36,549	36,199
Less :transfer to offices held for sale item	(1,224,173)	-
Less :transfer to investment property item	<u>(2,163,427)</u>	<u>-</u>
Net	<u><u>-</u></u>	<u><u>3,371,666</u></u>

(\*) The above-mentioned land of almalfuf algharbi was purchased under a finance lease contract from the Specialized Leasing Company, which was owned by Methaq Real Estate Investment Company and registered under the name of the Specialized Leasing Company to ensure that the financing will be obtained later.

#### 7. Obligation against a finance lease

This item represents the amount used by the company from the granted fund provided by the Specialized Leasing Company amounted to JD 3,109,500, which will be paid in one payment on May 25, 2023.

#### 8. Net office rental operation

	<u>September 30, 2022</u>	<u>September 30, 2021</u>
	JD	JD
Office rental revenue	116,194	-
Less :investment property depreciation	<u>(12,211)</u>	<u>-</u>
Net	<u><u>103,983</u></u>	<u><u>-</u></u>

## 9. Impact of the COVID-19 pandemic on the Company's operations

As a result of the outbreak of the new Corona Virus (COVID-19) in early 2020, its spread in several geographical areas around the world, including the Hashemite Kingdom of Jordan, and its impact on the world economy, the Jordanian Cabinet's decision of 17 March 2020 imposed a curfew law and suspended all business and economic activities in whole or in part until further notice, part of the Government's precautionary measures to combat the spread of the Corona Virus. Consequently, the majority of business activities in the Hashemite Kingdom of Jordan were affected by this decision. COVID-19 created uncertainty in the global economic environment.

In preparing the financial statements, management conducted an assessment of a company's viability as a continuous enterprise and of other risk management practices to manage potential disruptions to the business's operations and financial performance that may have been caused by an outbreak (COVID-19) by assessing the implications of the business's operations. As a result of the potential effects of the Corona virus, the management of the entity has taken forward information for at least the 12 months following the reporting period, both with regard to the negative effects of the virus on the functioning of the business process and the ability to repay its debts in the event that things return to normal within a reasonable period of time.

The entity examined the potential effects of current economic fluctuations in determining the amounts declared for the financial and non-financial assets of the entity, which represent the best management estimates based on observable information. Markets remain volatile and recorded amounts continue to be sensitive to market fluctuations.

The parent company and its subsidiary companies have investments in lands held for sale and investment lands. An impairment test in their value was done during the period due to market price fluctuations arising from economic conditions due to Covid-19, especially in the real estate field, and the entity contracted with a real estate evaluator to re-value the company's lands, and it reversed its impact on the financial statements for year 2021.

The parent company and its subsidiary companies have investments in lands held for sale and investment lands. An impairment test to their value was done during the period due to market price fluctuations arising from economic conditions due to Covid-19, especially in the real estate field, and the company contracted with a real estate evaluator to re-value the company's lands, accordingly it reversed the impact on the financial statements for year 2020.