

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

القوائم المالية الموحدة
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

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

فهرس

صفحة

	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٢٥-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 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 ٢٠٢٢، وأداءها المالي الموحد وتدقيقاتها 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 مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة، بالإضافة لإلتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى، وفقاً لهذه المتطلبات.

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

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الإهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، 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 الاستثمارية بتاريخ تقرير القوائم المالية الموحدة.

حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الممتلكات الاستثمارية تقاس ميدنياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات ويتم إجراء إختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الاستثمارية 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 إحسب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

الإستثمارات العقارية



معلومات أخرى

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية والإفصاح، عندما ينطبق ذلك عن أمور تتعلق بالإستمرارية واستخدام 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 عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي قمنا به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكتشف دائماً أي خطأ جوهري إن وجد، إن التحريفات يمكن أن تنشأ عن الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرياً إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي يمكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الإقتصادية 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 الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق ملائمة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أخطاء جوهرياً ناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، كما أن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، التحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول مدى فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الإستنتاج عن مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الإستمرارية كمنشأة مستمرة. فإذا إستنتاجنا عدم وجود تيقن جوهري، فنحن مطالبون أن نلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.



تقرير مدقق الحسابات المستقل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

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

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

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

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الأساسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا كان هناك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية

محمد الأزرق
(إجازة رقم ١٠٠٠)
عمان في ٢ آذار ٢٠٢٣



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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات المتداولة
١١٧	١٤,٠٨٥		حسابات جارية لدى البنوك
٣٦,٤٥٦	٤٩,٦٠٣	٣	ذمم تجارية مدينة
١٤,١٣٦	٥,٩٣٤	٤	أرصدة مدينة أخرى
١١٨,٢٦٨	١٠١,٨٢٢		موجودات ضريبية مؤجلة
-	٢١٦,٢٣٨	٥	مكاتب معدة للبيع
٣,٢٧٨,٢٩٦	٣,٨٢٥,٥٤٩	٦	أراضي معدة للبيع
<u>٣,٤٤٧,٢٧٣</u>	<u>٤,٢٢٣,٢٣١</u>		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٣,٥٨١,١٢٢	٣,٥٨١,١٢٢	٧	أراضي إستثمارية
٣,٣٧١,٦٦٦	-	٨	مشروع قيد التنفيذ
-	٢,١٦٥,٦٧٩	٩	ممتلكات إستثمارية
٢٠,٠٨٦	٥٣,٤٨٥	١٠	ممتلكات ومعدات
<u>٦,٩٧٢,٨٧٤</u>	<u>٥,٨٠٠,٢٨٦</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
<u>١٠,٤٢٠,١٤٧</u>	<u>١٠,٠٢٣,٥١٧</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
١,٣٢٧,٤٠٠	٥٢٦,٨٢٧	١١	أرصدة دائنة أخرى
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٠٢,٣١٩	١٢	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
<u>٢,٨٢٧,٤٠٠</u>	<u>١,٥٢٩,١٤٦</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٢٠,٨٠٤	١,٥٣٣		شيكات مؤجلة الدفع - الجزء غير المتداول
<u>٢,٨٤٨,٢٠٤</u>	<u>١,٥٣٠,٦٧٩</u>		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمدفوع
١٦٢,٠٤٠	١٧٧,٥٢٣	١٣	إحتياطي إجباري
(٢,٠٩٠,٠٩٧)	(١,١٨٤,٦٨٥)		خسائر متراكمة
<u>٧,٥٧١,٩٤٣</u>	<u>٨,٤٩٢,٨٣٨</u>		صافي حقوق الملكية
<u>١٠,٤٢٠,١٤٧</u>	<u>١٠,٠٢٣,٥١٧</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

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

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

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

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

الصافي	خسائر متراكمة	إحتياطي إجباري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٧,٨٩٧,٩٠٩	(١,٧٦٤,٦٣١)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢١ رصيد ١ كانون الثاني الخصارة
(٣٢٥,٩٦٦)	(٣٢٥,٩٦٦)	-	-	
٧,٥٧١,٩٤٣	(٢,٠٩٠,٠٩٧)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢١ رصيد ٣١ كانون الأول الربح
٩٢٠,٨٩٥	٩٢٠,٨٩٥	-	-	
-	(١٥,٤٨٣)	١٥,٤٨٣	-	
٨,٤٩٢,٨٣٨	(١,١٨٤,٦٨٥)	١٧٧,٥٢٣	٩,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢٢ رصيد ٣١ كانون الأول إحتياطي إجباري

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

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٣٢٥,٩٦٦)	٩٥٢,١٨٦	الربح (الخسارة) قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
-	٧٧٠	تعديلات لـ :
-	(٥٥٧,٢٥٣)	خسائر إنتمانية متوقعة
(٣١,٤٥١)	-	رد تدني في قيمة أراضي معدة للبيع
١٠,٣٢١	١٧,٨٣٥	رد مخصص ضريبة دخل إنتفت الحاجة إليه
١٢٨,٧٦٦	١٣٨,٤١١	إستهلاكات
(٣٦,٤٥٦)	(١٣,١٤٧)	تكاليف تمويل
(٢,٥٥٣)	٧,٤٣٢	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
-	١,٠١٣,٣٧٧	ذمم تجارية مدينة
٥٢١,٩٢٣	(٥٦٣,٤٨٢)	أرصدة مدينة أخرى
٢٠,٨٠٤	(١٩,٢٧١)	مكاتب معدة للبيع
٢٨٥,٣٨٨	٩٧٦,٨٥٨	أرصدة دائنة أخرى
(٨١,٤٥٥)	-	شيكات مؤجلة الدفع
٢٠٣,٩٣٣	٩٧٦,٨٥٨	ضريبة دخل مدفوعة
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(٧٥٥,٧١٦)	(٣٠,٩٩٥)	التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
-	(٤٣,٨٦٧)	مشروع قيد التنفيذ
١,١٢٥	-	شراء ممتلكات ومعدات
(٧٥٤,٥٩١)	(٧٤,٨٦٢)	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
-	(٣٩٠,٣٤٧)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٥٥٠,٠٠٠	(٤٩٧,٦٨١)	تكاليف تمويل مدفوعة
٥٥٠,٠٠٠	(٨٨٨,٠٢٨)	التزام مقابل عقد تأجير تمويلي
(٦٥٨)	١٣,٩٦٨	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٧٧٥	١١٧	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
١١٧	١٤,٠٨٥	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		معلومات عن نشاط غير نقدي
-	١,٢٢٩,٦١٥	المحول من مشروع قيد التنفيذ إلى مكاتب معدة للبيع
-	٢,١٧٣,٠٤٦	المحول من مشروع قيد التنفيذ إلى ممتلكات إستثمارية

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

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

١. الوضع القانوني والنشاط

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

اسم الشركة	نسبة ملكية الشركة الأم	الصفة القانونية	وزارة الصناعة والتجارة	تاريخ التسجيل لدى	غيات الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية	.	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٢٨٤	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة
شركة إسناج 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	١٦٥٢٠	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	%١٠٠	ذات مسؤولية محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٦٢	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة
شركة القيطرة لتطوير العقارات	%١٠٠	ذات مسؤولية محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٢٢٢٦	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة

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

٢. أسس إعداد القوائم المالية الموحدة والسياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

- الإطار العام لإعداد القوائم المالية الموحدة

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

- أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية الموحدة

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

- العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٢-٢ استخدام التقديرات

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

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

- إن الأمثلة حول استخدام التقديرات هي الخسائر الإنتمانية المتوقعة، الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات القابلة للإستهلاك، المخصصات، وأية قضايا مقامة ضد المنشأة.

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

٣-٢ معايير وتفسيرات أصدرت وأصبحت سارية المفعول

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١). تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة في الشركات التابعة.	تمديد الإعفاء الاختياري الذي يسمح للشركة التابعة أن تصبح متبنيه للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة بعد الشركة الأم لقياس فروقات الترجمة المترجمة باستخدام المبالغ التي أبلغت عنها الشركة الأم، بناءً على تاريخ إنتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. إختيار مماثل متاح للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣). دمج الأعمال.	تعديل بسيط على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) والمتعلق بتحديث مراجع الإطار المفاهيمي للتقارير المالية بإضافة استثناء للاعتراف بالالتزامات والالتزامات الطارئة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) - المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة. التعديل أكد على ان الأصول المحتملة يجب ان لا يتم الاعتراف بها بتاريخ الاستحواذ.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). الأدوات المالية.	هنالك تحسينات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) للسنوات من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٠.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) - المتعلق بامتيازات الإيجار.	نتيجة لوباء كوفيد-١٩، تم منح امتيازات إيجار للمستأجرين. ومثل هذه الامتيازات قد تتخذ عدة أشكال، بما في ذلك دفعات الإيجار عن أيام غير العمل وتأجيل دفعات الإيجار. وفي أيار ٢٠٢٠، قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بالتعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) بحيث يتيح للمستأجرين خيار معاملة امتيازات الإيجار المؤهلة بنفس الطريقة التي يعاملون بها إذا لم تكن تعديلات إيجار. وفي حالات كثيرة، سيؤدي ذلك إلى احتساب الامتيازات كمدفوعات إيجار متغيرة في الفترة التي تمنح فيها. واقصر الإعفاء على تخفيض مدفوعات الإيجار التي كانت مستحقة في ٣٠ حزيران ٢٠٢١ أو ما قبل. غير أن مجلس معايير المحاسبة الدولي قد مدد مدة هذا الإعفاء حتى ٣٠ حزيران ٢٠٢٢.	١ حزيران ٢٠٢٠ ١ نيسان ٢٠٢١
تعديلات على المعيار المحاسبي رقم (١٦). الممتلكات والآلات والمعدات.	التعديل بخصوص منع الشركة من تخفيض كلفة الممتلكات والآلات والمعدات بالمبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة خلال قيام الشركة بتجهيز الأصل للاستخدام المقصود. بحيث تعترف المنشأة بعائدات بيع تلك البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود في قائمة الدخل.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة.	التعديل وضح بان التكلفة المباشرة لإتمام العقود المثقلة تتضمن كل من التكلفة الإضافية لإتمام العقود والتكاليف المحملة الأخرى ذات صلة مباشرة لإتمام العقود المثقلة.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢

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

معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) عقود الأيجار.	تعديل يوضح كيف يقوم البائع - المشتجر بالقياس باللاحق لعملية بيع وإعادة الاستئجار.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) عقود التأمين.	تم اصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) بشهر أيار ٢٠١٧ ليحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) عقود التأمين. يتطلب نموذج القياس الحالي عند وجود تقديرات أن يتم إعادة قياسها في كل فترة يصدر عنها تقرير. يتم قياس العقود باستخدام الأسس التالية: • التدفقات النقدية المخصومة ذات احتمالية مرجحة • تعديل صريح للمخاطر، و • هامش الخدمة التعاقدية يمثل الربح غير المكتسب من العقد الذي يتم الاعتراف به كإيرادات خلال فترة التغطية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣ (تأجل من ١ كانون الثاني ٢٠٢١).
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١).	التعديلات على عرض القوائم المالية توضح بأن الالتزامات تم تصنيفها كالتزامات إما متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. التصنيف لا يتأثر بتوقعات المنشأة أو الاحداث التي تظهر بعد تاريخ التقرير المالي.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤ (تأجل من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢).
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢).	يشترط التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) من المنشآت الإفصاح عن السياسات المحاسبية المادية بدلا من سياساتهم المحاسبية الهامة. لدعم هذا التعديل مجلس معايير المحاسبة الدولي كذلك عدل على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية - بيان ممارسة رقم (٢)، بحيث جعل الاحكام المادية لتقديم إرشادات بشأن كيفية تطبيق مفهوم المادية على الإفصاحات المتعلقة بالسياسات المحاسبية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨).	التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والاطعاء. التمييز بين السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية مهم، لأن التغيرات في التقديرات المحاسبية تطبق في المستقبل على المعاملات المستقبلية وغيرها من الأحداث المستقبلية، ولكن التغيرات في السياسات المحاسبية تطبق عموماً بأثر رجعي على المعاملات السابقة وغيرها من الأحداث السابقة وكذلك على الفترة الحالية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣

٤-٢ ملخص لسياسات 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
%	
١٠٠	شركة استاج للاستثمارات العقارية
١٠٠	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
١٠٠	شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية
١٠٠	شركة القنيطرة لتطوير العقارات

يُفترض 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 بالغاء الاعتراف بموجودات ومطلوبات المنشأة التابعة والحقوق غير المسيطرة ذات الصلة وغيرها من حقوق الملكية، يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الدخل الشامل. يتم قياس الحصة المتبقية بعد فقدان السيطرة بالقيمة العادلة.

الأدوات المالية

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

الموجودات المالية

الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:

أ. نقد، أو

ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو

ج. حق 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 ستتم 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 الأخر.

– موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

– يتم قياس الموجود المالي بالتكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:

– تم الإحتفاظ 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.

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

- يتم قياس الموجود المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تحقق الشرطان التاليان:
 - تم الاحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
 - ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- يتم قياس جميع الموجودات المالية الأخرى (باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- عند الاعتراف المبدئي بالاستثمار 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.

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 ستم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الاعتراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إصدار هذه المطلوبات، بإستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.
- بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المنشأة بقياس جميع المطلوبات المالية حسب التكلفة المطفأة بإستخدام طريقة الفائدة الفعالة، بإستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بالقيمة العادلة وبعض المطلوبات المالية الأخرى المحددة والتي لا تقاس حسب التكلفة المطفأة.
- يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

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

مقاصة الأدوات المالية

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

النقد والنقد المعادل

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

- الذمم التجارية المدينة

- الذمم التجارية المدينة هي الموجودات المالية غير المَشْتَقَّة 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 المتوقع له:-
- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.
- الإستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- موجودات العقود.
- تقيس المنشأة مخصص الخسارة بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
- يتم قياس مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة وموجودات العقود دائماً بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
- عند تحديد فيما إذا كان خطر الإئتمان لأصل مالي قد زاد بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسارة الإئتمانية المتوقعة، فإن المنشأة تأخذ بعين الاعتبار المعلومات المعززة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة زائدة أو جهد مفرط بناءً 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.

- مكاتب معدة للبيع

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

- أراضي معدة للبيع

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

الممتلكات الإستثمارية

- الممتلكات الإستثمارية هي ممتلكات (أراضي أو مباني- أو جزء من مبني- أو كليهما):
 - محتفظ بها من المنشأة 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 الاعتيادية.
- تقاس الممتلكات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الإعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، ولا يتم إستهلاك الأراضي.
- يتم الإعتراف بإستهلاك المباني في كل فترة كمصروف. ويحتسب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع أن تستهلك به المنشأة المنافع الإقتصادية المستقبلية المتوقعة من المباني خلال الأعمار الإنتاجية للمباني المقدره بخمسين سنة.
- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدره في نهاية كل سنة، وأي تغيير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء إختيار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغييرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات الإستثمارية فإنه يتم الإعتراف 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 الإعتراف 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 الإعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، أما الأراضي فلا تستهلك.
- يتم الإعتراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم إحتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الإقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها بإستخدام النسب السنوية التالية:

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

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدره في نهاية كل سنة، وأي تغيير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء إختيار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغييرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

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

- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسائر الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين 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 والمعدات والممتلكات الإستثمارية) في قائمة المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.
- في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للإسترداد. وتمثل القيمة القابلة للإسترداد قيمة الموجود العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة المنفعة في الموجود أيهما أكبر. القيمة العادلة للموجود هي القيمة التي من الممكن تبادل الموجود عندها ما بين أطراف على علم وراغبة بالتفاوض على أساس تجاري. وقيمة المنفعة في الموجود هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تولدها من الموجود.
- لأغراض تقييم الإنخفاض في القيمة، يتم تجميع الأصول في أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية بشكل مستقل (الوحدات المولدة للتدفق). وتتم مراجعة إنخفاض القيمة السابق للأصول غير المالية (فيما عدا الشهرة) للنظر في إمكانية عكسها المحتمل في تاريخ القوائم المالية.
- يتم 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 إستثنائية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الإلتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة ولازمة من النفقات لتسوية الإلتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.
- تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي. إذا إنعدمت 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 للإلتزام. وعند إستخدام الخصم يتم الإعتراف بالزيادة في المخصص بمرور الوقت على أنها تكلفة مالية.

الإعتراف بالإيرادات

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

بيع الأراضي والعقارات

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

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

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

- عقود التأجير

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

- المنشأة كمؤجر

تصنف عقود التأجير كعقود تأجير تمويلية عندما تحول بنود العقد جميع المخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر. أما الأنواع الأخرى من العقود التأجيرية فتصنف على أنها عقود تشغيلية. ويتم تصنيف العقود عند بدء العمل بالعقد التأجيري. يتم الاعتراف بالدخل التأجيري من عقد التأجير التشغيلي بشكل ثابت ومتساوي خلال مدة العقد ذو العلاقة. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية التي تكبدها المنشأة عند التفاوض وإعداد العقد إلى القيمة التي يظهر بها الموجود المؤجر في قائمة المركز المالي ويتم الاعتراف بها كمصاريف خلال مدة العقد بنفس الطريقة التي تعتمد للدخل التأجيري. ويتم إستهلاك الموجودات المؤجرة بموجب عقود تأجير تشغيلية إستناداً إلى نفس سياسات الإستهلاك التي تتبعها المنشأة للموجودات المشابهة.

- تكاليف الإقتراض

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

- ضريبة الدخل

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

- حصة السهم الأساسية من الأرباح والخسائر

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

- الإلتزامات الطارئة

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

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

٣. ذمم تجارية مدينة

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار أردني	دينار أردني
٣٦,٤٥٦	٣١,٤٧٨
-	١٨,١٢٥
<u>٣٦,٤٥٦</u>	<u>٤٩,٦٠٣</u>

شيكات برسم التحصيل
ذمم تجارية
المجموع

٤. أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار أردني	دينار أردني
١٢٣,٤٨٧	١٢٣,٤٨٧
(١٢٣,٤٨٦)	(١٢٣,٤٨٦)
١	١
٢,٥٠٩	٢,٥٧٧
١,٨٧٦	١,٨٧٦
٥٢٠	٨٩٠
٩,٢٣٠	٥٩٠
<u>١٤,١٣٦</u>	<u>٥,٩٣٤</u>

أوراق قبض
يطرح: مخصص خسائر إنتمانية متوقعة على أوراق قبض
صافي أوراق القبض
مصاريف مدفوعة مقدماً
دفعات مقدّمة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات
تأمينات مستردة
ذمم أخرى بالصافي (*)
المجموع

(*) يتألف بند ذمم أخرى بالصافي مما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار أردني	دينار أردني
٩,٢٣٠	١,٣٦٠
-	(٧٧٠)
<u>٩,٢٣٠</u>	<u>٥٩٠</u>

أخرى
يطرح: مخصص خسائر إنتمانية متوقعة (**/*)
الصافي

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار أردني	دينار أردني
-	٧٧٠
-	٧٧٠
<u>-</u>	<u>٧٧٠</u>

المكون خلال السنة
رصيد نهاية السنة

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

٥. مكاتب معدة للبيع

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	المحول من مشروع قيد التنفيذ
-	١,٢٢٩,٦١٥	مكاتب مباعه
-	(١,٠١٣,٣٧٧)	رصيد نهاية السنة
-	٢١٦,٢٣٨	

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

٦. أراضي معدة للبيع

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
٣,٢٧٨,٢٩٦	٣,٢٧٨,٢٩٦	رد تدني في قيمة أراضي معدة للبيع
-	٥٥٧,٢٥٣	رصيد نهاية السنة
٣,٢٧٨,٢٩٦	٣,٨٣٥,٥٤٩	

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

٧. أراضي استثمارية

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الاستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٥ و ١٦ كانون الثاني ٢٠٢٣ ما قيمته ٤,٧١٦,٧٩٣ دينار أردني بارتفاع بقيمة ١,١٣٥,٦٧١ دينار أردني.

٨. مشروع قيد التنفيذ

- بتاريخ ٢٥ تشرين الثاني ٢٠١٨ تم إبرام إتفاقية شراكة وإستثمار مع المهندس محمود إسماعيل علي السعودي 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 إستنتاج 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 استنتاج في المشروع مبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

- أن يقوم السعودي بتنفيذ المشروع على نفقته الخاصة وفق المخططات الصادرة والموافق عليها من قبل الجهات المختصة وبسعر ٣٩٠ دينار للمتر المربع الواحد على أن يتم تقييم الأعمال المنفذة من قبل مكتب إشراف موافق عليه من قبل الطرفين إلى حين تنفيذ ما قيمته 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 استنتاج 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.

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

- تلتزم شركة استاج بتحديد أية تحقيقات و/ أو رسوم و/ أو ضرائب مترتبة على قطعة الأرض وتبرءة ذمتها من قبل الجهات المختصة.
- تلتزم شركة استاج بنفويض الفريق الثاني و/ أو أي من مستخدميهم 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 أياً كان مصدرها أو سببها.
- من المعلوم لدى (السعودي) أن من حق شركة استاج إختيار ما مساحته ٣٠٠ متر مربع لإستعمالها كمقر لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية في أي طابق من الطوابق عدا الطابق الأرضي وبسعر التكلفة ويواقع ٣٩٠ دينار للمتر مضافاً إليه حصته من ثمن قطعة الأرض.
- بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠٢٢ تم الإنتهاء من أعمال البناء في المشروع قيد التنفيذ وتم إستلامه بصورته النهائية وتحوليه إلى بند ممتلكات إستثمارية وبند مكاتب معدة للبيع.
- فيما يلي بيان الحركة التي تمت على بند مشروع قيد التنفيذ خلال السنة وهي على النحو التالي:

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

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

٩. ممتلكات إستثمارية

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

(*) إن الأرض الواردة أعلاه تمثل حصة مكاتب شركة استاج للإستثمارات العقارية ضمن مشروع أبراج ميثاق والخاصة بالجزء الذي تم إنشاؤه لغايات التأجير، إن الأرض مشتراه بموجب عقد تأجير تمويلي من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والتي كانت مملوكة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية ومسجلة باسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي لضمان الحصول على التمويل اللازم لتنفيذ مشروع شركة استاج للإستثمارات العقارية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة السنوية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
١٠. ممتلكات ومعدات

المجموع	دينار أردني	مشروع قيد التنفيذ	دينار أردني	مجمعات	دينار أردني	ببكر	دينار أردني	أثاث	دينار أردني	أجهزة		وسائط نقل	دينار أردني
										أجهزة حاسوبية	وكهربائية ومعدات		
١٥٢,٣٣٥	-	-	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٠,٠٣٩	١٧,٦٧٦	١١,٢٥٦	٨٢,٦٨٦	الرصيد في بداية السنة	إجماليات	٢٠٢٢		
٤٣,٨١٧	٤٠,٧٣٥	-	-	٢٤,١٧٨	-	١٧,٦٧٦	٣,١٣٢	-	الرصيد في بداية السنة	إجماليات	٢٠٢٢		
١٩٩,٢٠٢	٤٠,٧٣٥	-	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٠,٠٣٩	١٧,٦٧٦	١٤,٣٨٨	٨٢,٦٨٦	الرصيد في نهاية السنة	إجماليات	٢٠٢٢		
١٣٢,٢٤٩	-	-	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	٩,٩٤٥	١٧,٦٤٢	١٠,٩٦٨	٦٣,٠٢١	الرصيد في بداية السنة	الإستهلاك المقر	٢٠٢١		
١٠,٤٦٨	-	-	-	-	٧٢	-	١٩٠	١٠,٢٠٦	الرصيد في بداية السنة	إستهلاكات	٢٠٢١		
١٤٢,٧١٧	-	-	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	١٠,٠١٧	١٧,٦٤٢	١١,١٥٨	٧٣,٢٢٧	الرصيد في نهاية السنة	إستهلاكات	٢٠٢١		
٥٣,٤٨٥	-	-	١	٤	٢٢	٢٤	٣,٢٣٠	٩,٤٥٩	الرصيد في نهاية السنة	إستهلاكات	٢٠٢١		
١٥٢,٣٣٥	-	-	٦,٥٠١	٢٤,١٧٨	١٠,٠٣٩	١٧,٦٧٦	١١,٢٥٦	٨٢,٦٨٦	الرصيد في بداية السنة	إستهلاكات	٢٠٢١		
١٥٢,٣٣٥	-	-	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٠,٠٣٩	١٧,٦٧٦	١١,٢٥٦	٨٢,٦٨٦	الرصيد في نهاية السنة	إستهلاكات	٢٠٢١		
١٢١,٩٢٨	-	-	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	٩,٩٤٥	١٧,٦١٧	١٠,٨٧٨	٥٢,٨١٥	الرصيد في بداية السنة	إستهلاكات	٢٠٢١		
١٠,٣٢١	-	-	-	-	-	٢٥	٩٠	١٠,٢٠٦	الرصيد في بداية السنة	إستهلاكات	٢٠٢١		
١٣٢,٢٤٩	-	-	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	٩,٩٤٥	١٧,٦٤٢	١٠,٩٦٨	٦٣,٠٢١	الرصيد في نهاية السنة	إستهلاكات	٢٠٢١		
٧٠,٠٨٦	-	-	١	٤	٩٤	٢٤	٧٨٨	١٩,٦٦٥	الرصيد في نهاية السنة	إستهلاكات	٢٠٢١		

١١. أرصدة دافئة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	
١٩١,٤٤٩	١٣٨,٦٥٤	أمانات مساهمين
٣٨٩,٢٤٠	١١٢,٦٧٢	ذمة مقاول
١٣٧,١٥٠	٨٥,٠٥٦	مقبوض مقدماً من عملاء
٣٢١,١٥٥	٦٩,٢١٩	فوائد مستحقة الدفع
٤٦,٧٦٣	٤١,٩٧٥	أخرى
٢٣,٢٣٨	١٩,٢٦٨	إيراد مقبوض مقدماً
٥٣,٣٩٦	١٤,٠٤٦	شيكات مؤجلة الدفع
-	١٣,٤٤٤	أمانات بدل خدمات المجمع
-	١٣,٣٥٥	مخصص ضريبة الدخل (*)
١٣٣,١٩٤	١٠,٨٤٥	ذمم موظفين
٦,٠٨٠	٢,٩٦٢	مصاريف مستحقة
١٥,٦٠٠	٢,٥٢٦	أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
-	١,٤٩٠	أمانات المساهمة الوطنية
١٠,١٣٥	١,٣١٥	أمانات دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
<u>١,٣٢٧,٤٠٠</u>	<u>٥٢٦,٨٢٧</u>	المجموع

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

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

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

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

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

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

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

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

الأعوام التي لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي لها	اسم الشركة
-	شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
٢٠١٩	شركة القنيطرة لتطوير العقارات
٢٠٢٠ و ٢٠١٩	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
٢٠٢٠ و ٢٠١٩ و ٢٠١٧	شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية

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

١٢. التزام مقابل عقد تأجير تمويلي

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

١٣. الإحتياطي الإجباري

للشركة الأم (مساهمة عامة محدودة)

- يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني باستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الإحتياطي ربع رأسمال الشركة المصرح به. إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الإستمرار في إقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.
- للهيئة العامة وبعد إستنفاد الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في إجتماع غير عادي إطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الإحتياطي الإجباري، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

- يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني باستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الإحتياطي رأسمال الشركة. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.
- للهيئة العامة وبعد إستنفاد الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في إجتماع غير عادي إطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الإحتياطي الإجباري، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

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

١٤. مصاريف ممتلكات إستثمارية

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

إستهلاك ممتلكات إستثمارية
بدل خدمات المجمع
المجموع

١٥. إيرادات أخرى

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

إيجار قطعة أرض
أخرى
رد مخصص ضريبة دخل إنتفت الحاجة إليه
ربح بيع موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح
أو الخسارة
المجموع

١٦. مصاريف إدارية

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

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

١٧. حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)

٢٠٢١	٢٠٢٢
دينار أردني	دينار أردني
(٣٢٥,٩٦٦)	٩٢٠,٨٩٥
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠
<u>٩,١٧٤,٠٣٤</u> دينار أردني	<u>١٠,٤٢٠,٨٩٥</u> دينار أردني

ربح (خسارة) السنة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم
حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)

١٨. كتاب المحامي

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

١٩. إدارة المخاطر

أ. مخاطر رأس المال

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

ب. مخاطر سعر الصرف

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

ج. مخاطر سعر الفائدة

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في سعر الفائدة في السوق.
- تنشأ مخاطر سعر الفائدة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات بأسعار الفائدة السوقية الناتجة عن عمليات الإقراض أو الإيداع في البنوك.
- تتم إدارة المخاطر عن طريق المحافظة على الجمع ما بين أرصدة أسعار الفائدة المتقلبة والثابتة خلال السنة المالية بطريقة ملائمة.
- إن المنشأة غير معرضة لمخاطر سعر الفائدة.

د. مخاطر السعر الأخرى

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

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

٥. مخاطر الائتمان

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

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:

سنة واحدة فاكثر		أقل من سنة		الوصف
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الموجودات المالية:
-	-	١١٧	١٤,٠٨٥	حسابات جارية لدى البنوك
-	-	٣٦,٤٥٦	٤٩,٦٠٣	ذمم تجارية مدينة
-	-	١١,٦٢٧	٣,٣٥٧	أرصدة مدينة أخرى
-	-	٤٨,٢٠٠	٦٧,٠٤٥	المجموع
المطلوبات المالية:				
-	-	١,١٦٧,٠١٢	٤٠٧,٦٥٨	أرصدة دائنة أخرى
-	-	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٠٢,٣١٩	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
٢٠,٨٠٤	١,٥٣٣	-	-	شيكات مؤجلة الدفع - الجزء غير المتداول
٢٠,٨٠٤	١,٥٣٣	٢,٦٦٧,٠١٢	١,٤٠٩,٩٧٧	المجموع

٧. القوائم المالية للشركات التابعة

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

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محتفظ بها	ربح (خسارة) السنة
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة اسناج للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,٤٢٨,٩٠٥	١,٩٦٠,٣٠١	٤٥٨,٦٠٤	٤٥٨,٦٠٤
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٨٦٤,٢٥٨	٧٦٠,٩٥٠	٨٣,٨٧٨	٩٣,١٩٨
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,٩٨٦,١٧١	٢,٥٢٤,٠١١	٤٤٢,١٢٠	٤٤٨,٣٢٣
شركة التيطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٩٢٣,٨٢٢	٢,٦٢٧,٠٢١	(٣,١٩٩)	(٣,١٩٩)

٢١. الآثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية

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

نتيجة التأثيرات المحتملة لفيروس كورونا، فإن إدارة المنشأة قد أخذت المعلومات المستقبلية للإثني عشرة شهراً التالية لفترة التقرير على الأقل سواء ما يتعلق بالتأثيرات السلبية للفيروس على سير الأعمال أو القدرة على سداد الديون الخاصة بها. وقامت إدارة المنشأة بعمل دراسة للآثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية 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.

٢٢. إعادة التصنيف

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

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

**Consolidated Financial Statements
and Independent Auditor's Report
for the year ended December 31, 2022**

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

Index

	<u>Page</u>
Independent auditor's report	-
Consolidated statement of financial position as at December 31, 2022	1
Consolidated statement of comprehensive income for the year ended December 31, 2022	2
Consolidated statement of changes in equity for the year ended December 31, 2022	3
Consolidated statement of cash flows for the year ended December 31, 2022	4
Note to consolidated financial statements for the year ended December 31, 2022	5-24

Independent Auditors Report

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

Report on the audit of consolidated financial statements

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Methaq Real Estate Investment Company (Public Shareholding Company), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2022, and the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Company as at December 31, 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report.

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

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

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.



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

Investments property

According to requirements of International Financial Reporting Standards, the investment property is measured initially at cost including transactions cost. The carrying value of investment property in the consolidated financial statements are reviewed for impairment when events or changes in the circumstances indicate that the carrying value may not be recoverable.

If any such indication of impairment exists, impairment losses are calculated in accordance with impairment of assets policy.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the report, but does not include the financial statements and our auditors' report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

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

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standard, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with International Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.



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

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the group to express an opinion on the group financial statement. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

The Company has proper accounting records which are, in all material respects, consistent with the accompanying financial statements, accordingly, we recommend to approve these financial statements by the general assembly.

Talal Abu-Ghazaleh & Co. International

Mohammad Al-Azraq
(License # 1000)

Amman March 2, 2023



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

Consolidated statement of financial position as at December 31, 2022

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

The attached notes form part of these consolidated financial statements

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

Consolidated statement of comprehensive income for the year ended December 31, 2022

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

The attached notes form part of these consolidated financial statements

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

Consolidated statement of changes in equity for the year ended December 31, 2022

	Capital		Statutory reserve		Accumulated losses		Total	
	JD		JD		JD		JD	
Balance as at January 1, 2021	9,500,000		162,040		(1,764,131)		7,897,909	
Loss	-		-		(325,966)		(325,966)	
Balance as at December 31, 2021	9,500,000		162,040		(2,090,097)		7,571,943	
Profit	-		-		920,895		920,895	
Statutory reserve	-		15,483		(15,483)		-	
Balance as at December 31, 2022	9,500,000		177,523		(1,184,685)		8,492,838	

The attached notes form part of these consolidated financial statements

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

Consolidated statement of cash flow for the year ended December 31, 2022

	2022	2021
	JD	JD
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES		
Profit (loss) before tax and national contribution	952,186	(325,966)
Adjustments for :		
Expected credit losses	770	-
Recovery of impairment in the value of lands held for sale	(557,253)	-
Recovery of income tax provision	-	(31,451)
Depreciation	17,835	10,321
Finance cost	138,411	128,766
Change in operating assets and liabilities:		
Accounts receivable	(13,147)	(36,456)
Other debit balances	7,432	(2,553)
Offices held for sale	1,013,377	-
Other credit balances	(563,482)	521,923
Deferred checks	(19,271)	20,804
	<u>976,858</u>	<u>285,388</u>
Income tax paid	-	(81,455)
Net cash from operating activities	<u>976,858</u>	<u>203,933</u>
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES		
Project under construction	(30,995)	(755,716)
Purchase of property and equipment	(43,867)	-
Financial asset at fair value through profit or loss	-	1,125
Net cash from investing activities	<u>(74,862)</u>	<u>(754,591)</u>
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		
Finance cost paid	(390,347)	-
Obligation against finance lease	(497,681)	550,000
Net cash from financing activities	<u>(888,028)</u>	<u>550,000</u>
Net change in cash and cash equivalents	13,968	(658)
Cash and cash equivalents - beginning of year	117	775
Cash and cash equivalents - end of year	<u>14,085</u>	<u>117</u>
INFORMATION ABOUT NON-CASH TRANSACTION		
Transferred from project under construction to offices held for sale	<u>1,229,615</u>	-
Transferred from project under construction to investment property	<u>2,173,046</u>	-

The attached notes form part of these consolidated financial statements

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

Notes to the consolidated financial statement

1. Legal status and activates

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

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

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

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

2-1 Basis for consolidated financial statement preparation

– **Consolidated Financial statements preparation framework**

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

– **Measurement bases used in preparing the consolidated financial statements**

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

– **Functional and presentation currency**

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

2-2 Using of estimates

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

2-3 Standards and Interpretations issued that became effective

Standard number or interpretation	Description	Effective date
Amendments to IFRS (1) Subsidiary First-time Adoption of International Financial Reporting Standards	Extension of an optional exemption permitting a subsidiary that becomes a first-time adopter after its parent to measure cumulative translation differences using the amounts reported by its parent, based on the parent's date of transition to IFRSs. A similar election is available to an associate or joint venture.	January 1,2022
Amendments to IFRS (3) Business Combinations	Minor amendments were made to IFRS (3) to update the references to the Conceptual Framework for Financial Reporting and add an exception for the recognition of liabilities and contingent liabilities within the scope of IAS (37) Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets. The amendments also confirm that contingent assets should not be recognised at the acquisition date.	January 1,2022
IFRS (9) Financial Instruments	Annual Improvements to IFRS (9), for year 2018 - 2020	June 1,2022
Amendments to IFRS (16) Covid-19-related Rent Concessions.	As a result of the COVID-19 pandemic, rent concessions have been granted to lessees. Such concessions might take a variety of forms, including payment holidays and deferral of lease payments. In May 2020, the IASB made an amendment to IFRS 16 Leases, which provides lessees with an option to treat qualifying rent concessions in the same way as they would if they were not lease modifications. In many cases, this will result in accounting for the concessions as variable lease payments in the period in which they are granted. The relief was originally limited to reduction in lease payments that were due on or before June 30, 2021. However, the IASB subsequently extended this date to June 30, 2022.	January 1,2020 April 1,2021
Amendments to IAS (16) Property, Plant and Equipment	The amendments prohibit an entity from deducting from the cost of an item of property, plant and equipment any proceeds from selling items produced while bringing that asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Instead, an entity recognizes the proceeds from selling such items, and the cost of producing those items, in profit or loss.	January 1,2022
Amendments to IAS (37) Provisions Contingent Liabilities and contingent Assets	The amendment to clarifies that the direct costs of fulfilling a onerous contract include both the incremental costs of fulfilling the contract and an allocation of other costs directly related to fulfilling onerous contracts.	January 1,2022

Standards and Interpretations issued but not yet effective

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

2-4 Summary of significant accounting policies

- Basis of consolidation

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

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

- Control is presumed to exist when the parent is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement through its power over the investee, in exceptional circumstances, it can be clearly demonstrated that such ownership does not constitute control.
- Intergroup balances, transactions, income and expenses shall be eliminated in full.
- Non-controlling interests represent the equity in a subsidiary not attributable, directly or indirectly, to the parent.
- If a parent loses a control of a subsidiary, the parent derecognize the assets and liabilities of the subsidiary and non-controlling interests and other equities, recognize any profit or loss resulted from loss of control in the statement of comprehensive income, and recognize any investment retained after loss of control at its fair value.

- Financial instruments

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

- Financial assets

- A financial asset is any asset that is:
 - (a) Cash;
 - (b) An equity instrument of another entity;
 - (c) A contractual right to receive cash or another financial asset from another entity, or to exchange financial assets or financial liabilities with another entity under conditions that are potentially favorable to the entity.
 - (d) A contract that will or may be settled in the entity's own equity instruments.
- Financial assets are initially measured at fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset, but for financial assets at fair value through profit or loss, transaction costs are recognized in profit or loss.
- Financial assets are classified to three categories as follows:
 - Amortized cost.
 - Fair value through other comprehensive income.
 - Fair value through profit or loss.
- A financial asset is measured at amortized cost if both of the following conditions are met:
 - (a) The asset is held within a business model whose objective is to hold assets in order to collect contractual cash flows.
 - (b) The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

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

Derecognition of financial assets

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

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

Financial liabilities

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

Trade payables and accruals

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

Offsetting financial instruments

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

Cash and cash equivalents

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

Trade receivables

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

- **Impairment of financial assets**

- At each reporting date, the Company assesses whether financial assets carried at amortized cost and debt securities at FVTOCI are credit - impaired. A financial assets is "credit impaired" when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial assets have occurred.
- The entity recognizes loss allowance for expected credit loss (ECL) on:
 - Financial assets measured at amortized cost.
 - Debt investments measured at FVOCI.
 - Contract assets.
- The entity measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECLs.
- Loss allowances for trade receivables and contract assets are always measured at an amount equal to lifetime ECLs.
- When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Entity considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort based in the entity's historical experience and forward looking information.
- The entity considers a financial asset to be in default when:
 - The client is unlikely to pay its credit obligations to the entity in full, without recourse by the entity to actions such as realizing security (if any); or
 - The financial asset is more than 360 days past due.
- Loss allowances for financial assets measured at amortized cost are deducted from the gross carrying amount of the assets.
- A financial assets is written of when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows. The entity write of the gross carrying amount of the financial asset in case of, liquidation, bankruptcy or issuance of a court ruling to reject the claim for financial asset.

- **Offices held for sale**

- Offices held for sale are measured at the lower of cost and net realizable value.
- Offices held for sale costs comprise all costs of conversion and other costs incurred to acquire the lands by the company.
- Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

- **Lands held for sale**

- Lands held for sale are measured at the lower of cost and net realizable value.
- Lands held for sale costs comprise all costs of conversion and other costs incurred to acquire the lands by the company.
- Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

- **Investment property**

- Investment property is property (land or building- or part of a building- or both):
 - Held by the entity to earn rentals,
 - For capital appreciation, or both, rather than for use in production or supply of goods or services or for administrative purposes, or for sale in the ordinary course of business.
- Investment property is measured initially at its cost, including transaction costs.
- After initial recognition, investment property is carried, in the statement of financial position, at its cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment. Land is not depreciated.
- Buildings depreciation charge for each period is recognized in the statement of comprehensive income. Depreciation is calculated on a straight line basis, which reflects the pattern in which the buildings' future economic benefits are expected to be consumed by the entity over their estimated useful life of 50 years.

- The estimated useful lives are reviewed at each year-end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.
 - The carrying values of investments property are reviewed for impairment when events or changes in the circumstances indicate the carrying value may not be recoverable. If any such indication of impairment exists, impairments losses are calculated in accordance with impairment of assets policy.
 - On the subsequent derecognition (sale or retirement) of the investment property, the resulting gain or loss, being the difference between the net disposal proceed, if any, and the carrying amount, is included in profit or loss.
- Property and equipment**
- Property and equipment are initially recognized at their cost being their purchase price plus any other costs directly attributable to bringing the assets to the location and condition necessary for them to be capable of operating in the manner intended by management.
 - After initial recognition, the property and equipment are carried, in the statement of financial position, at their cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment. Land is not depreciated.
 - The depreciation charge for each period is recognized as expense. Depreciation is calculated on a straight line basis, which reflects the pattern in which the asset's future economic benefits are expected to be consumed over the estimated useful life of the assets using the following rates:

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

- The estimated useful lives are reviewed at each year-end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.
- The carrying values of property and equipment are reviewed for impairment when events or changes in the circumstances indicate the carrying value may not be recoverable. If any such indication of impairment exists, impairments losses are calculated in accordance with impairment of assets policy.
- On the subsequent derecognition (sale or retirement) of the property and equipment, the resulting gain or loss, being the difference between the net disposal proceed, if any, and the carrying amount, is included in profit or loss.
- Amount paid to build up property and equipment are initially carried to projects under construction account. When the project becomes ready for use, it will be transferred to property and equipment caption.

- Impairment of non-financial assets

- At each statement of financial position date, management reviews the carrying amounts of its non-financial assets (property and equipment and investment property) to determine whether there is any indication that those assets have been impaired.
- If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss, if any, being the amount by which the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of asset's fair value less costs to sell and the value in use. The asset's fair value is the amount for which that asset could be exchanged between knowledgeable, willing parties in arm's length transaction. The value in use is the present value of the future cash flows expected to be derived from the asset.
- For the purpose of impairment valuation, assets are grouped at the lower level that have cash flow independently (cash generating unit), previous impairment for non-financial assets (excluding goodwill) is reviewed for the possibility of reversal at the date of the financial statements.
- An impairment loss is recognized immediately as loss.
- Where an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but the increased carrying amount due to reversal should not be more than what the depreciated historical cost would have been if the impairment had not been recognized in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately as income.

- Provisions

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

- Revenue recognition

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

Lands and properties sale

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

Dividend and interest revenue

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

– Lease contracts

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

– The entity is a lessor

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

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

– Borrowing costs

– Borrowing costs are interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

– Borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred.

– Income tax

– Income tax is calculated in accordance with Jordanian laws and regulations.

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

– Basic earnings per share

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

– Contingent liabilities

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

– Contingent liabilities are not recognized in the financial statements

5. Accounts receivable

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

4. Other debit balances

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

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

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

(**)

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

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

5. Offices held for sale

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

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

6. Lands held for sale

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

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

7. Investment lands

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

8. Project under construction

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2022

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

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

9. Investment property

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

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

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2022

11. Other credit balances

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

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

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

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

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2022

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

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

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

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

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

12. Obligation against finance lease

This item represents the amount used by the company from the granted fund provided by the Specialized Leasing Company amounted JD 1,929,900 which will be paid at once on May 15, 2023.

13. Statutory reserve

Parent company (public shareholding company)

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

Subsidiaries company (limited liability)

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

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2022

14. Investment property expenses

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

15. Other revenues

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

16. Administrative expenses

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

17. Basic profit (loss) per share

	2022	2021
	JD	JD
Profit (loss) of the year	920,895	(325,966)
Weighted average number of shares	9,500,000	9,500,000
Basic profit (loss) per share	JD -/097	JD (-/034)

18. Legal cases

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

19. Risk management

a) Capital risk

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

b) Currency risk

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

c) Interest rate risk

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

d) Other price risk:

- Other price risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices (other than those arising from interest rate risk or currency risk), whether those changes are caused by factors specific to the individual financial instrument or its issuer, or factors affecting all similar financial instruments traded in the market.
- The risk arises from investing in equity investments.
- The entity is not exposed to other price risks.

e) Credit risk:

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

f) Liquidity risk:

- Liquidity risk is the risk of encountering difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial assets.
- Liquidity risk is managed through monitoring cash flows and matching with maturity dates of the financial assets and liabilities.
- The following table shows the maturity dates of financial assets and liabilities as of December 31:

Description	Less than a year		More than a year	
	2022	2021	2022	2021
	JD	JD	JD	JD
Financial assets:				
Current accounts at banks	14,085	117	-	-
Accounts receivable	49,603	36,456	-	-
Other debit balances	3,357	11,627	-	-
Total	67,045	48,200	-	-
Financial liabilities:				
Other credit balances	407,658	1,167,012	-	-
Obligation against finance lease	1,002,319	1,500,000	-	-
Deferred checks - long term poriton	-	-	1,533	20,804
Total	1,409,977	2,667,012	1,533	20,804

20. financial statement for the subsidiary

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

Company name	Paid capital	Total assets	Total liabilities	Retained earnings	
				(accumulated losses)	Profit (loss) the year
	JD	JD	JD	JD	JD
Istaj Real Estate Investment Co.	10,000	2,438,905	1,960,301	458,604	458,604
Forth Methaq for property development Co.	10,000	864,258	760,950	83,878	93,198
Third Methaq Real Estate Investment Co.	10,000	2,986,171	2,524,011	442,160	448,323
Al-Quonitrah for Property Development Co.	10,000	2,633,822	2,627,021	(3,199)	(3,199)

21. The potential effects of economic fluctuations

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

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

22. Reclassification

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