

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)

٣١ آذار ٢٠٢٣

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة

صفحة

- | | |
|-------|--|
| ٢ | - تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة |
| ٣ | - قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة |
| ٤ | - قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة |
| ٥ | - قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة |
| ٦ | - قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة |
| ٧ - ٩ | - إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة |



Arab Professionals
The Home of Excellence

المهنيون العرب

أعضاء في راسل بيدفورد الدولية
مستوفى بريد: ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون: ٦ ٥١٥١١٢٥ + (٩٦٢)
فاكس: ٦ ٥١٥١١٢٤ + (٩٦٢)
البريد الإلكتروني: arabprof@apc-jordan.com

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ وكلاً من قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالقوائم المالية المرحلية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقريراً حولها استناداً إلى إجراءات المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد تم قيامنا بإجراءات المراجعة وفقاً للمعيار الدولي الخاص بعمليات المراجعة (٢٤١٠). تقتصر إجراءات المراجعة على الاستفسار من المسؤولين في الشركة عن الأمور المالية والمحاسبية والقيام بإجراءات تحليلية حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة. إن إجراءات المراجعة تقل بشكل جوهري عن إجراءات التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وحيث أن إجراءات المراجعة لا تمكننا من اكتشاف جميع الأمور الجوهرية التي قد يتم الكشف عنها عند تدقيق القوائم المالية، فإننا لا نبدي رأي تدقيق حول القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة.

فقرة توكيدية

تتضمن القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة أراضي معدة للبيع بقيمة (٣,٧١٠,٢٦٨) دينار غير مسجلة باسم الشركة.

النتيجة

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يتبين لنا أية أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة غير معدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالقوائم المالية المرحلية.

المهنيون العرب
أمين سمارة
إجازة رقم (٤٨١)



عمان في ١٩ نيسان ٢٠٢٣

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الاول ٢٠٢٢ (مدققة)	٣١ آذار ٢٠٢٣ (غير مدققة)	إيضاح
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
١٣٨,٧١٩	١٦٠,٥٠٠	استثمار في مشروع مشترك
٢٩,٣١٨	٢٥,١٨٨	حق استخدام موجودات مستأجرة
٧٢,٠٠٠	٦٦,٣٦١	ممتلكات ومعدات
٥,٤٠٨,٤٨٦	٥,٣٣٥,٥١٤	حصاص طويلة الأجل في مشروع مشترك
٩٣٦,٨٥٩	١,٣٥٩,٢٤٦	ذمم مدينة تستحق بعد أكثر من عام
٤٣٨,٦٤٤	٨٨,٥١٤	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
٧,٠٢٤,٠٢٦	٧,٠٣٥,٣٢٣	مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة		
١٩,٠١٨,٩١٠	١٨,٦٥٢,٨٤٦	أراضي معدة للبيع
٢,٢٦٦,٤٥٠	١,٩٦٦,٤٥١	عقارات معدة للبيع
٦٢,٥٥٤	٨٩,٨٢١	أرصدة مدينة أخرى
١,٣٩١,٠٩٣	١,٣٩١,٠٠٧	ذمم مدينة تستحق خلال عام
١١٨,٢١٤	١٠٦,٠٤٣	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٢,٣٣٧,١٧٩	٢,٢٧٣,٩٧٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢,٢٦٦,٠٦٩	٢,٥٦٦,٠٦٩	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
٤٣٥,٣٤٤	٧٩٣,٣٣٥	النقد وما في حكمه
٢٧,٨٩٥,٨١٣	٢٧,٨٣٩,٥٤٢	مجموع الموجودات المتداولة
٣٤,٩١٩,٨٣٩	٣٤,٨٧٤,٨٦٥	مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
٢٩,٤٢٧,٢٠٠	٢٩,٤٢٧,٢٠٠	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٦٨٤,٧٩٢	٦٨٤,٧٩٢	احتياطي اجباري
(٤٩٥,٢٥١)	(٤٩٥,٢٥١)	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
١,٢٦٩,٢٦١	١,٤٦٣,٩٧٦	أرباح مرحلة
٣٠,٨٨٦,٠٠٢	٣١,٠٨٠,٧١٧	صافي حقوق مساهمي الشركة
٧٦١,٠٧٧	٧٣٢,٢٣٨	حقوق غير المسيطرين
٣١,٦٤٧,٠٧٩	٣١,٨١٢,٩٥٥	إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١	إيرادات مؤجلة
١٣,٦٠٤	٥,٠٣٧	إلتزامات عقود إيجار - طويلة الأجل
٥١٤,٧٨٥	٥٠٦,٢١٨	مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة		
٢,٣٠٩,٥٦١	٢,٢٣٢,٠٥٢	أمانات المساهمين
١٤٢,٦٥٤	٦,٠٠٠	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
٢٢,٧٢٩	٢٠,٠٠٤	إلتزامات عقود إيجار - قصيرة الأجل
٢٨٣,٠٣١	٢٩٧,٦٣٦	أرصدة دائنة أخرى
٢,٧٥٧,٩٧٥	٢,٥٥٥,٦٩٢	مجموع المطلوبات المتداولة
٣,٢٧٢,٧٦٠	٣,٠٦١,٩١٠	مجموع المطلوبات
٣٤,٩١٩,٨٣٩	٣٤,٨٧٤,٨٦٥	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ آذار ٢٠٢٣ (غير مدققة)	
١,٩٩٧,٢٨٤	٨٦٩,٦٦٢	صافي إيرادات بيع أراضي وعقارات
(١,٩٣٧,٥٦٦)	(٦٦٦,٠٦٢)	كلفة الأراضي والعقارات المباعة
٥٩,٧١٨	٢٠٣,٦٠٠	مجمّل الربح
(١٢٤,٨٦٢)	(١٢٥,٤٥٧)	مصاريف إدارية
(١٧,٦٧٩)	(٢٢,٦٩٣)	مصاريف بيع وتسويق
(٩,١٩٧)	(٦,١٠٠)	مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع
٣٢,٤٥٦	٢٩,٤٠٢	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
١٧٣,٢٠٦	١١١,٣٩٢	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢,٩٧٥	١٠,٢٠٠	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٣٩٦)	(١,١٤٦)	عمولات بيع موجودات مالية
١٨,٦٩٨	٢١,٧٧٧	حصة الشركة من نتائج أعمال الإستثمار في مشروع مشترك
٣,٧٥٠	٣,٧٥٠	مصاريف محملة على مشروع مشترك
٧٥٩	-	صافي إيرادات تأجير عقارات
(٣,٥٦٢)	-	كلفة مرابحة تأجير تمويلي
-	٢,٠٠٠	إيرادات أخرى
١٣٥,٨٦٦	٢٢٦,٧٢٥	ربح الفترة قبل الضريبة
-	(٣٠,٨٥٤)	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للفترة
(٥١٣)	-	ضريبة دخل سنوات سابقة
١٣٥,٣٥٣	١٩٥,٨٧١	إجمالي الربح والدخل الشامل للفترة
١٣٦,٨٩٩	١٩٤,٧١٥	ويعود إلى:
(١,٥٤٦)	١,١٥٦	مساهمي الشركة
١٣٥,٣٥٣	١٩٥,٨٧١	حقوق غير المسيطرين
٠,٠٠٥	٠,٠٠٧	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣ (غير مدققة)
(بالدينار الأردني)

صافي حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	حقوق مساهمي الشركة	أرباح مرحلة*	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	احتياطي إيجاري	رأس المال المدفوع	
٣١,٦٤٧,٠٧٩	٧٦١,٠٧٧	٣٠,٨٨٦,٠٠٢	١,٢٦٩,٢٦١	(٤٩٥,٢٥١)	٦٨٤,٧٩٢	٢٩,٤٢٧,٢٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢٣/١/١
١٩٥,٨٧١	١,١٥٦	١٩٤,٧١٥	١٩٤,٧١٥	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٢٩,٩٩٥)	(٢٩,٩٩٥)	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
٣١,٨١٢,٩٥٥	٧٣٢,٢٣٨	٣١,٠٨٠,٧١٧	١,٤٦٣,٩٧٦	(٤٩٥,٢٥١)	٦٨٤,٧٩٢	٢٩,٤٢٧,٢٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢٣/٣/٣١
٣٥,١٨٩,٧٩٠	١,٣٤٤,٣٦١	٣٣,٨٤٥,٤٢٩	٤٠٢,٧٣٨	(٥٥٦,٨٥٧)	٥٥٩,٥٤٨	٣٣,٤٤٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
١٣٥,٣٥٣	(١,٥٤٦)	١٣٦,٨٩٩	١٣٦,٨٩٩	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٣٣٩,٦٠٩)	(٣٣٩,٦٠٩)	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
٣٤,٩٨٥,٥٣٤	١,٠٠٣,٢٠٦	٣٣,٩٨٢,٣٢٨	٥٣٩,٦٣٧	(٥٥٦,٨٥٧)	٥٥٩,٥٤٨	٣٣,٤٤٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢٢/٣/٣١

* تتضمن الأرباح المرحلة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣ أرباح تقييم غير متحققة بقيمة (١١١,٣٩٢) دينار تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل غير قابلة للتوزيع على المساهمين.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق^٣

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٣١ آذار ٢٠٢٣ (غير مدققة)	
١٣٥,٨٦٦	٢٢٦,٧٢٥	الأنشطة التشغيلية
٥,٠٦٤	٥,٦٣٦	ربح الفترة قبل الضريبة
(١٧٣,٢٠٦)	(١١١,٣٩٢)	استهلاكات
(١٨,٦٩٨)	(٢١,٧٧٧)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤,١٣٠	٤,١٣٠	حصة الشركة من نتائج أعمال الإستثمار في مشروع مشترك
٩١٩	٥٧٤	إستهلاك حق إستخدام موجودات مستأجرة
(٣,٧٥٠)	(٣,٧٥٠)	فائدة التزامات عقود الإيجار
٧٧١	-	مصاريف محملة على مشروع مشترك
		مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مباحة
٦٠,٨٩٩	١٧٤,٦٠١	التغير في راس المال العامل
١٨,٦٣٨	٣٦٢,٣٠١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٢٠٣,٥٢٨)	(٤٤٩,٥٦٩)	شيكات برسم التحصيل
(٤٦,٦٣٢)	(١٦,٢٤٩)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٢٦,٦٠٠)	(١٣٦,٦٥٤)	أرصدة دائنة أخرى
(١,٣٥٩,٦٨٤)	٣٦٦,٠٦٤	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
١,٨١٢,٩٠٨	٢٩٩,٩٩٩	أراضي معدة للبيع
٢٠٧,٠٩٧	٧٠٠,٦٣٩	عقارات معدة للبيع
		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٩٠,٥٢٤	٧٦,٧٢٢	الأنشطة الإستثمارية
٦٧,١٩٥	-	إستثمارات وحصول تخصص مشروع مشترك
(٥٠٤,٠٠٦)	(٣٠٠,٠٠٠)	إستثمارات عقارية
(٤,٠١١)	-	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
(٣٥٠,٢٩٨)	(٢٢٣,٢٧٨)	ممتلكات ومعدات
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية
(٢٥,٥٦٨)	(٧٧,٥٠٩)	الأنشطة التمويلية
(٧٥,٥٥٤)	-	أمانات المساهمين
(٣٣٩,٦٠٩)	(٢٩,٩٩٥)	إلتزامات عقود إيجار منتهية بالتملك
(١٠,٨٩٥)	(١١,٨٦٦)	حقوق غير المسيطرين
(٤٥١,٦٢٦)	(١١٩,٣٧٠)	إلتزامات عقود إيجار
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٥٩٤,٨٢٧)	٣٥٧,٩٩١	التغير في النقد وما في حكمه
٨١٢,٩٢٧	٤٣٥,٣٤٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢١٨,١٠٠	٧٩٣,٣٣٥	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في ٣١ آذار ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

١ . عام

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧ برأسمال وقدره (٥٥) مليون دينار أردني موزع إلى (٥٥) مليون سهم وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٧، تم تخفيض رأس المال أكثر من مرة إلى أن أصبح (٢٩,٤٢٧,٢٠٠) دينار/ سهم، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية.

وتتضمن أهم غايات الشركة ما يلي:

- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/ أو تأجيرها.
 - إدارة وتطوير العقارات.
 - إستصلاح الأراضي وفرزها وبيعها وتنظيمها.
 - المساهمة في شركات أخرى.
 - هذا وينص عقد تأسيس الشركة على أن تلتزم الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في جميع العمليات المتعلقة بالتمويل والقروض والكفالات.
 - إن مقر الشركة الرئيسي يقع في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية وعنوانها شارع وصفي التل - عمارة أبراج المهنية.
- إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.
- تم إقرار القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٨ نيسان ٢٠٢٣.

٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) والتقارير المالية المرحلية. إن الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة. تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق اعتباراً من بداية الفترة المالية الحالية.

إن القوائم المالية المرحلية المختصرة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للقوائم المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ويجب أن تقرأ مع التقرير السنوي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، كما أن نتائج الأعمال المرحلية الموحدة لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج السنوية المتوقعة.

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة الخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، وتتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يتحقق ما يلي:

- سيطرة الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة التي تمنح الشركة الأم القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها).
- تعرض الشركة الأم أو حقوقها للعوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل المرحلية الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل المرحلية الموحدة حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم المرفقة:

طبيعة النشاط	نسبة التملك	رأس المال المدفوع	إسم الشركة التابعة
شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	شركة سحاء للاستثمارات المتعددة
تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسياحية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	شركة تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري
إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات	١٠٠%	١٥,٠٠٠	شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	١٠٠%	١٥,٠٠٠	شركة البشري للاستثمارات والتطوير العقاري
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	٧٥%	١٠,٠٠٠	شركة ضاحية البشري للإسكان
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	٧٥%	١٠,٠٠٠	شركة ضاحية طبربور للإسكان
شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية	١٠٠%	١٠,٠٠٠	شركة المرفهة للاستثمارات العقارية

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات. وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة:

- تقوم الإدارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل المرحلية الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الانتمائية للموجودات المالية.

٣ . حقوق الملكية

رأس المال

قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١١ نيسان ٢٠٢٣ تخفيض رأس مال الشركة بنسبة (٧%) عن طريق إرجاع نقد للمساهمين بقيمة (٢,٠٥٩,٩٠٤) دينار، ليصبح رأس المال (٢٧,٣٦٧,٢٩٦) دينار / سهم ولم يتم إستكمال إجراءات التخفيض لدى الجهات المختصة حتى تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة المرفقة.

الأرباح المرحلة

قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١١ نيسان ٢٠٢٣ توزيع أرباح نقدية للمساهمين بنسبة (٣%) من رأس مال الشركة.

٤ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٢١ عدا عامي ٢٠١٨ و ٢٠٢٠.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠١٨، ٢٠٢٠ و ٢٠٢٢ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٣ وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

٥ . القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

٣١ آذار ٢٠٢٣			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٢,٢٧٢,٣٩٦	-	١,٥٧٤	٢,٢٧٣,٩٧٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل			
٣١ كانون الأول ٢٠٢٢			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٢,٣٣٥,٦٠٥	-	١,٥٧٤	٢,٣٣٧,١٧٩
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل			

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وتري إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company

Condensed Interim Consolidated Financial Statements (Unaudited)

31 March 2023

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company

	<u>Pages</u>
- Report on review of the condensed interim consolidated financial statements	2
- Interim consolidated statement of financial position	3
- Interim consolidated statement of comprehensive income	4
- Interim consolidated statement of changes in equity	5
- Interim consolidated statement of cash flows	6
- Notes to the condensed interim consolidated financial statements	7 - 9



Arab Professionals
The Home of Excellence

Arab Professionals
Independent Member of Russell Bedford International
P.O.Box: 921879 Amman 11192 Jordan
T +(962) 6 5151125
F +(962) 6 5151124
Email: arabprof@apcjordan.com

Report on Review of the Condensed Interim Consolidated Financial Statements

To The Board of Directors
Almehanya for Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Amman - Jordan

Introduction

We have reviewed the accompanying condensed interim consolidated financial statements of Almehanya for Real Estate Investments & Housing Co. PLC, comprising the interim consolidated statement of financial position as at 31 March 2023 and the related interim consolidated statement of comprehensive income, interim consolidated statement of changes in equity and interim consolidated statement of cash flows for the three months period then ended. Management is responsible for the preparation and presentation of this interim consolidated financial information in accordance with International Accounting Standard number (34) "Interim Financial reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this interim consolidated financial statement based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with the International Standard on Review Engagements number (2410), "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity." A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Emphasis matter

The accompanying condensed interim consolidated financial statements include a lands held for sale amounting to JOD (3,710,268) not registered in the name of the Company.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying condensed interim consolidated financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with International Accounting Standard number (34) "Interim Financial Reporting".

19 April 2023
Amman - Jordan



Arab Professionals
Amin Samara
License No. (481)

Almehanya for Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Interim consolidated statement of financial position as at 31 March 2023
(In Jordanian Dinar)

	Notes	31 March 2023 (Unaudited)	31 December 2022 (Audited)
Assets			
Non - Current Assets			
Investment in joint venture		160,500	138,719
Right of use assets		25,188	29,318
Property and equipment		66,361	72,000
Long term interests in joint venture		5,335,514	5,408,486
Long term accounts receivable		1,359,246	936,859
Long term checks under collection		88,514	438,644
Total Non - Current Assets		<u>7,035,323</u>	<u>7,024,026</u>
Current Assets			
Lands held for sale		18,652,846	19,018,910
Properties held for sale		1,966,451	2,266,450
Other current assets		89,821	62,554
Accounts receivable		1,391,007	1,391,093
Checks under collection		106,043	118,214
Financial assets at fair value through profit or loss		2,273,970	2,337,179
Deposits at Islamic bank		2,566,069	2,266,069
Cash and cash equivalents		793,335	435,344
Total Current Assets		<u>27,839,542</u>	<u>27,895,813</u>
Total Assets		<u>34,874,865</u>	<u>34,919,839</u>
Equity and Liabilities			
Equity	3		
Paid - in capital		29,427,200	29,427,200
Statutory reserve		684,792	684,792
Shares owned by subsidiary company		(495,251)	(495,251)
Retained earnings		1,463,976	1,269,261
Equity Attributable to the Owners of the Company		<u>31,080,717</u>	<u>30,886,002</u>
Non - controlling interests		732,238	761,077
Total Equity		<u>31,812,955</u>	<u>31,647,079</u>
Liabilities			
Non - Current Liabilities			
Deferred revenues		501,181	501,181
Lease obligation - long term		5,037	13,604
Total Non - Current Liabilities		<u>506,218</u>	<u>514,785</u>
Current Liabilities			
Amounts due to shareholders		2,232,052	2,309,561
Advance payments received against properties and lands sale		6,000	142,654
Lease obligation - short term		20,004	22,729
Other liabilities		297,636	283,031
Total Current Liabilities		<u>2,555,692</u>	<u>2,757,975</u>
Total Liabilities		<u>3,061,910</u>	<u>3,272,760</u>
Total Equity and Liabilities		<u>34,874,865</u>	<u>34,919,839</u>

"The accompanying notes from (1) to (5) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report"

Almehanya for Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Interim consolidated statement of comprehensive income for the three months ended at 31 March 2023
(In Jordanian Dinar)

	31 March 2023 (Unaudited)	31 March 2022 (Unaudited)
Properties and lands sales, net	869,662	1,997,284
Properties and lands cost of sales	(666,062)	(1,937,566)
Gross profit	203,600	59,718
Administrative expenses	(125,457)	(124,862)
Marketing expenses	(22,693)	(17,679)
Real estate management and maintenance expenses	(6,100)	(9,197)
Morabaha income	29,402	32,456
Changes in fair value of financial assets at fair value through profit or loss	111,392	173,206
Gain from sale of financial assets at fair value through profit or loss	10,200	2,975
Brokerage commissions	(1,146)	(396)
Company share from Joint Venture operations	21,777	18,698
Allocated expenses to Joint Venture	3,750	3,750
Real estate rent revenues, net	-	759
Morabaha expense for finance lease	-	(3,562)
Other revenues	2,000	-
Profit for the period before income tax	226,725	135,866
Income and National contribution tax expense for the period	(30,854)	-
Prior years' income tax	-	(513)
Total comprehensive income for the period	195,871	135,353
Attributable to :		
Shareholders of the company	194,715	136,899
Non - controlling interest	1,156	(1,546)
	195,871	135,353
 Basic and diluted earnings per share	 0.007	 0.005

"The accompanying notes from (1) to (5) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report"

**Almehanya for Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company**

Interim consolidated statement of changes in equity for the three months ended 31 March 2023 (Unaudited)

(In Jordanian Dinar)

	Paid - in Capital	Statutory Reserve	Shares Owned By Subsidiary Company	Retained Earnings *	Shareholders Equity	Non - Controlling Interests	Total Equity
Balance at 1 January 2023	29,427,200	684,792	(495,251)	1,269,261	30,886,002	761,077	31,647,079
Total comprehensive income for the period	-	-	-	194,715	194,715	1,156	195,871
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	(29,995)	(29,995)
Balance at 31 March 2023	<u>29,427,200</u>	<u>684,792</u>	<u>(495,251)</u>	<u>1,463,976</u>	<u>31,080,717</u>	<u>732,238</u>	<u>31,812,955</u>
Balance at 1 January 2022	33,440,000	559,548	(556,857)	402,738	33,845,429	1,344,361	35,189,790
Total comprehensive income for the period	-	-	-	136,899	136,899	(1,546)	135,353
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	(339,609)	(339,609)
Balance at 31 March 2022	<u>33,440,000</u>	<u>559,548</u>	<u>(556,857)</u>	<u>539,637</u>	<u>33,982,328</u>	<u>1,003,206</u>	<u>34,985,534</u>

* Retained earnings as at 31 March 2023 included unrealized gains relate to changes in fair value of financial assets at fair value through profit loss amounting to JOD (111,392) which are not allowed to be distributed to shareholders.

"The accompanying notes from (1) to (5) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report"

Almehanya for Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Interim consolidated statement of cash flows for the three months ended at 31 March 2023

(In Jordanian Dinar)

	31 March 2023 (Unaudited)	31 March 2022 (Unaudited)
Operating Activities		
Profit for the period before income tax	226,725	135,866
Depreciation	5,636	5,064
Changes in fair value of financial assets through profit or loss	(111,392)	(173,206)
Company share from Joint Venture operations	(21,777)	(18,698)
Right of use depreciation	4,130	4,130
Lease obligation interest	574	919
Allocated expenses to joint venture	(3,750)	(3,750)
Provision for sold real estate development	-	771
Changes in working capital		
Financial assets at fair value through profit or loss	174,601	60,899
Checks under collection	362,301	18,638
Receivable and other current assets	(449,569)	(203,528)
Other liabilities	(16,249)	(46,632)
Advance payments received against properties and lands sale	(136,654)	(26,600)
Lands held for sale	366,064	(1,359,684)
Properties held for sale	299,999	1,812,908
Net Cash Flows From Operating Activities	<u>700,639</u>	<u>207,097</u>
Investing Activities		
Investment and long term interests in joint venture	76,722	90,524
Investment properties	-	67,195
Deposits at Islamic Bank	(300,000)	(504,006)
Property and equipment	-	(4,011)
Net Cash Flows Used in Investing Activities	<u>(223,278)</u>	<u>(350,298)</u>
Financing Activities		
Amounts due to shareholders	(77,509)	(25,568)
Finance lease obligation	-	(75,554)
Non-controlling interests	(29,995)	(339,609)
Lease obligation	(11,866)	(10,895)
Net Cash Flows Used in Financing Activities	<u>(119,370)</u>	<u>(451,626)</u>
Net Changes in Cash and Cash Equivalents	357,991	(594,827)
Cash and Cash Equivalents, Beginning of Year	435,344	812,927
Cash and Cash Equivalents, End of Period	<u>793,335</u>	<u>218,100</u>

"The accompanying notes from (1) to (5) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report"

Almehanya for Real Estate Investments & Housing Co.
Public Shareholding Company
Notes to the condensed interim consolidated financial statements (Unaudited)
31 March 2023

(In Jordanian Dinar)

1 . General

Almehanya for Real Estate Investments & Housing Co. was established as a Public Shareholding Company on 1 February 2007 under registration number (428) and commenced operation on 14 August 2007 in the Hashemite Kingdom of Jordan. The Company's main activities are property investment, real estate development and real estate management, establishing and constructing housing projects.

According to the Company code of establishment the Company must follow the Islamic religion rules in all its operations.

The Company shares are listed in Amman Stock Exchange – Jordan.

The condensed interim consolidated financial statements have been approved for issue by the Company's Board of Directors on 18 April 2023.

2 . Summary of Significant Accounting Policies

Basis of Preparation

The condensed interim consolidated financial statements of the company have been prepared in accordance with IAS number (34) Interim Financial Reporting. They do not include all of the information required in annual financial statements in accordance with IFRS, and should be read in conjunction with the financial statements of the Company for the year ended 31 December 2022.

The condensed interim consolidated financial statements have been prepared on a historical cost basis except for the financial assets, which have been measured at fair value.

The condensed interim consolidated financial statements are presented in Jordanian Dinar which is the functional currency of the company.

The accounting policies are consistent with those used in the previous period, except for the adoption of new and amended standards effective as at the beginning of the year.

Principles of Consolidation

The condensed interim consolidated financial statements comprise of the financial statements of the company and its subsidiaries where the company has the power to govern the financial and operating policies of the subsidiary so as to obtain benefits from their activities. The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the company using consistent accounting policies. All balances, transactions, income, and expenses between the company and its subsidiaries are eliminated. If the subsidiary doesn't use the same policies applied in the parent company, suitable amendments and procedures are made to the financial statements of the subsidiary to match the policies applied in the parent.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the company obtains control, and continue to be consolidated until the date that such control ceases.

The results of operations of the subsidiaries are consolidated in the consolidated statement of comprehensive income from the acquisition date which is the date on which control over subsidiaries is transferred to the company. The results of operation of the disposed subsidiaries are consolidated in the consolidated statement of comprehensive income to the disposal date which is the date on which the company loses control over the subsidiaries.

The following subsidiaries have been consolidated:

Company name	Capital	Ownership	Activity
Sakhaa for multiple investments Co.	15,000	100%	Trading in financial assets
Tal Al Romman for Investments and Real Estate Development Co.	15,000	100%	Real estate development
Al Theheba Al Gharbeia for Investments and Real Estate Development Co.	15,000	100%	Real estate development
Taamol for Investments and Real Estate Development Co.	15,000	100%	Real estate development
Al Beshery for Investments and Real Estate Development Co.	15,000	100%	Real estate development
Daheyat Al Beshery for Housing Co.	10,000	75%	Real estate development
Daheyat Tabarbor for Housing Co.	10,000	75%	Real estate development
Al Marhafeia for Investment Property	10,000	100%	Real estate development

Use of Estimates

The preparation of the condensed interim consolidated financial statements requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amount of financial assets and liabilities and disclosure of contingent liabilities. These estimates and assumptions also affect the revenues, expenses and the provisions. Such estimates are necessarily based on assumptions about several factors involving varying degrees of judgment and uncertainty and actual results may differ resulting in future changes in such provisions.

Management believes that these estimates are reasonable and are as follows:

- Management reviews periodically the tangible assets in order to assess the depreciation for the year based on the useful life and future economic benefits. Any impairment is taken to the interim consolidated statement of profit or loss.
- The measurement of impairment losses under IFRS 9 requires judgment, in particular, the estimation of the amount and timing of future cash flows and collateral values when determining impairment losses and the assessment of a significant increase in credit risk. These estimates are driven by a number of factors, changes in which can result in different levels of allowances. Elements of the expected credit loss model that are considered accounting judgments and estimates include Probability of default (PD), Loss given default (LGD) and Exposure at default (EAD).

3 . Equity

Paid - in Capital

The General Assembly of the Company decided in its extraordinary meeting held on 11 April 2023, to decrease the company's capital by (7%) through returning cash to the shareholders amounting to JOD (2,059,904), the decrease procedures have not been completed with all legal authorities until the accompanying condensed interim consolidated financial statements date.

Dividends

The General Assembly has resolved in its meeting held on 11 April 2023 to distribute (3%) cash dividends to the shareholders.

4 . Tax Status

- The Company has settled its tax liability with Income Tax Department up to the year ended 2021 except for the years 2018 and 2020.
- The income tax returns for the years 2018, 2020 and 2022 has been filed with the Income Tax Department but the Department has not reviewed the company's records till the date of this report.
- The Income and National Contribution Tax provision for three months ended at 31 March 2023 was calculated in accordance with the Income Tax Law.

5 . Fair Value

The fair values of the financial assets and liabilities are not materially different from their carrying values as most of these items are either short-term in nature or re-priced frequently.

Financial assets and financial liabilities measured at fair value in the statement of financial position are grouped into three levels of a fair value hierarchy. The three levels are defined based on the observe ability of significant inputs to the measurement, as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.
- Level 3: unobservable inputs for the asset or liability.

31 March 2023	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,272,396	-	1,574	2,273,970
31 December 2022	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,335,605	-	1,574	2,337,179

Financial assets included in level 3 are stated at cost less impairment charges, as the fair value of these assets cannot be measured reliably due to the lack of available active markets for identical assets.