

# مِثاق

لِلإِستثمارات العقارية م.ع.م

التقرير السنوي لعام ٢٠٢٠





حَضْرَةُ صَاحِبِ الْجَلَالَةِ الْهَاشِمِيَّةِ  
الْمَلِكِ عَبْدِ اللَّهِ الثَّانِي، ابْنِ الْحُسَيْنِ، الْمُعَظَّمِ حَفِظَهُ اللَّهُ





صَاحِبُ السُّؤَالِ الْكَبِيرِ  
الْأفِيرُ الْحَسِينُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ الثَّانِي وَثَلَاثُ الْعَهْدِ الْمُبْتَغِي





## المحتويات

### تقرير مجلس الادارة السنوي

٨	أعضاء مجلس الإدارة
١٠-٩	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٢٩-١١	تقرير مجلس الإدارة وما يجب أن يتضمنه
٣٠	الإقرارات المطلوبة
٤٣-٣١	تقرير حوكمة الشركات المساهمة العامة
٧٤-٤٥	القوائم المالية وتقرير المدقق المستقل
٧٥	جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي



## أعضاء مجلس الإدارة

التسلسل	الاسم	عضوية مجلس الإدارة
١	السيد - صالح أحمد صالح الدباغ	رئيس مجلس الإدارة / ممثل البنك الإسلامي الأردني إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٦/٠٤
٢	السيد - محمد غازي محمد الكوز	نائب رئيس مجلس الادارة / ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٦/٠٤
٣	السيد - ايمن سليمان اشتيان الضمور	عضو/ الرئيس التنفيذي إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٦/٠٤
٤	السيد - وائل محمد يوسف عارف رابيه	عضو / ممثل البنك التجاري الأردني إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٦/٠٤
٥	السيد - محمد محمود عيسى ذياب	عضو إعتباراً من ٢٠٢٠/٠٦/١٦
٦	السيد - رضا أمين صالح دحبور	عضو /ممثل شركة التأمين الاسلامية (لغاية تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ تاريخ
٧	السيد - فايز سليمان اشتيان الضمور	نائب رئيس مجلس الادارة / ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية (لغاية تاريخ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤



## كلمة رئيس مجلس الإدارة

### السادة: مساهمي شركة ميثاق للاستثمارات العقارية المحترمين السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني وأعضاء مجلس الإدارة إستعراض النتائج المالية للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ والخطة المستقبلية لشركتكم والتي نتشارك نحن وإياكم في نجاحها وتحقيق أهدافها في بيئة الأعمال الأردنية لما فيه مصلحة المساهمين وتعزيزاً لدور الشركة في المساهمة في بناء إقتصاد وطني فاعل .

فقد عملنا ولا زلنا نعمل طوال الفترة التي مضت إلى توجيه سياستنا وحرصنا الكامل على خدمة تطلعاتكم وأمانيتكم من خلال العمل على إيجاد إستثماراً إيجابياً يحقق أهداف الشركة ويعزز من ملائمتها المالية وفقاً للظروف الاقتصادية المحيطة ، فتم العمل على توقيع إتفاقية الشراكة والاستثمار بين شركة استاج للإستثمارات العقارية ذ.م.م (شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م) والسادة م.محمود اسماعيل علي السعودي وأولاده كلاً من م. إسماعيل و م. زيد في نهاية العام ٢٠١٨ لإنشاء مجمع تجاري (برج ميثاق والسعودي) مناصفةً على قطعة الارض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمان والتي تبلغ مساحتها (٢,٤١٨) متر مربع والواقعة في منطقة عبدون ، والمشروع (برج ميثاق والسعودي) هو عبارة عن مجمع مكاتب تجارية مكون من تسعة طوابق بمساحة إجمالية حوالي (١٥,٦٢٥) متر مربع وسوف تبلغ الكلفة التقديرية للمشروع حوالي ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، حيث تم المباشرة في بداية العام ٢٠١٩ بإعمال الحفر للمشروع وذلك بعد الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات الرسمية ذات العلاقة وتم إنجاز ٧٥٪ من اعمال البناء في المشروع في نهاية العام ٢٠٢٠ بالرغم من التأخير الذي حصل بسبب جائحة كورونا والتي كان لها الأثر الكبير على العالم أجمع خلال العام ٢٠٢٠ وما زالت ضلالها وأثارها السلبية لغاية الان تأثر على جميع النواحي الاقتصادية والاجتماعية في العالم أجمع وبالرغم من كل التحديات التي مرت على العالم وعلى بلدنا الحبيب الاردن خلال هذه الجائحة فما زلنا مستمرين في أعمال البناء في



المشروع للوصول إلى تطلعات وطموحات مساهمي شركتنا وإرفاد قطاعنا العقاري بمشاريع إستثمارية متميزة ، فمن المتوقع الانتهاء من أعمال البناء في المشروع في النصف الأول من العام الحالي وتم البدء بتسويق المشروع من خلال بيع أو إيجار المكاتب مستغلين خبراتنا وشراكتنا مع السادة السعوديين لإنجاح هذا المشروع بإذن الله. وهذه الشراكة هي جزء من الاستراتيجية المتكاملة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية وتطلعاتها المستقبلية لإدارة موجوداتها ومطلوباتها ضمن سياسة إستثمارية تهدف لتعظيم حقوق المساهمين .

وكما عملت الشركة على المحافظة على المحفظة العقارية للشركة وتنوعها وبالاتزام بسياسة الشركة التي لمستم آثارها خلال السنوات السابقة من الأخذ بإقصى درجات الحيطة والحذر في إدارة موجودات الشركة وإستثماراتها وبسبب حالة الركود خلال السنوات الماضية في القطاع العقاري والاثار التي سببتها جائحة كورونا على كافة الأصعدة والقطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري فعملت إدارة الشركة على أخذ مخصصات لتدني قيم بعض الأراضي المملوكة لها بالرغم من وجود زيادة في القيمة السوقية لإراضي أخرى ما زالت الشركة تحتفظ بها لغايات الاستثمار والتطوير مستقبلاً ، والتي جاء أثرها في البيانات المالية للشركة المنتهية بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١ ، ونأمل أن يكون العام ٢٠٢١ نهاية لهذه الجائحة وإنعاش للقطاع العقاري وجميع القطاعات الاخرى في بلدنا الحبيب .

إن حقوق مساهمي الشركة وتعظيمها هو الهدف الذي تسعى إليه الشركة والذي لمستم واقعته خلال الأعوام السابقة من خلال أرتفاع القيمة السوقية لسهم الشركة وذلك يعكس الإنجازات التي قامت بها الشركة خلال الفترة السابقة والسمعة الطيبة التي بنتها الإدارة لشركتكم في سوق المال .

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

رئيس مجلس الادارة

صالح الدباغ



## تقرير مجلس الإدارة

### ١- أ- وصف لأنشطة الشركة الرئيسية

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

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

### ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين

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

لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

### ج - حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم استثمارات الشركة (٩,٤٧٦,٤٩٣) تسعة ملايين وأربعمائة وستة وسبعون ألف وأربعمائة وثلاثة وتسعون دينار أردني لا غير .



## ٢ - الشركات التابعة :

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

### غايات الشركة الأساسية:

- ١- شراء أراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.
  - ٢- تملك العقارات اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.
  - ٣- إقامة منشأة فندقية.
  - ٤- بناء المجمعات التجارية.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

- ١- السيد / محمد غازي محمد الكوز رئيس هيئة المديرين
- ٢- السيد / محمد مالك محمد سعادة نائب رئيس هيئة المديرين

### عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

- تملك الشركة قطعة الارض رقم ١٠٥٨ حوض ٢٣ الملفوف الغربي مساحتها (٢٤١٨ م<sup>٢</sup>) تنظيم سكن أ مكاتب والواقعة في منطقة عبدون شارع الاميرة بسمه / حي الرضوان مقابل جمعية صفد ، مسجلة بإسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي للحصول على تمويل لإنشاء مشروع المجمع التجاري عليها .
- وحيث قامت الشركة بتوقيع اتفاقية شراكة واستثمار في نهاية العام ٢٠١٨ مع السادة م.محمود السعودي وأولاده كلاً من م.اسماعيل و م.زيد لإنشاء مجمع تجاري مناصفةً على قطعة الارض رقم ١٠٥٨ حوض ٢٣ الملفوف الغربي بمساحة إجمالية للمشروع ١٥,٦٢٥ متر مربع وبتكلفة تقديرية ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار



والعمل جاري على تنفيذ المشروع وسيتم الانتهاء منه في بداية العام الحالي ان شاء الله.

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

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

٢٠٠٩/٨/٢٦ تحت الرقم (١٩٥٢٠) برأس مال وقدره (٦٠,٠٠٠) ستون ألف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

### غايات الشركة الأساسية :

- ١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
  - ٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
  - ٣- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
  - ٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية وإستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة:

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

### عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

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



٣- **شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية ذات مسؤولية محدودة** ( تأسست بتاريخ ٢٠١٠/٢/٨ تحت الرقم ( ٢٠٨٦٣ ) برأس مال وقدره (٣٥,٠٠٠) خمسة وثلاثون ألف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية.

#### غايات الشركة الأساسية :

- ١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
  - ٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.
  - ٣- إقامة الأبنية والمنشآت السكنية والتجارية والصناعية لتنفيذ غايات الشركة.
  - ٤- تطوير وتحديث الأراضي الزراعية واستصلاحها وإقامة الأبنية والمنشآت عليها.
- يقوم بإدارة الشركة هيئة مديرين مكونة من السادة :

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

#### عنوان الشركة وعدد موظفيها :

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

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

٤- **شركة القنيطرة لتطوير العقارات ذات مسؤولية محدودة** ( تأسست بتاريخ ٢٠١٠/١١/١٠ تحت الرقم ( ٢٣٣٣٩ ) برأس مال وقدره (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف دينار وهي مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية .

#### غايات الشركة الأساسية :

- ١- تملك الأراضي التجارية والسكنية والصناعية والزراعية لتنفيذ غايات الشركة.
- ٢- تملك وتطوير الأراضي والعقارات وفرزها وتقسيمها وتجزئتها عدا مكتب عقاري.



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

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

### عنوان الشركة وعدد موظفيها :

- تمارس الشركة أعمالها من خلال شركة ميثاق للاستثمارات العقارية ولا يوجد موظفين مستقلين لها.
- تمتلك الشركة قطعة أرض بمساحة ٣٣١,٩١٠ م<sup>2</sup> من حوض رقم ١٨ المطار الشرقي قرية القنيطرة وتقع قطعة الأرض هذه على الحدود الجنوبية لمطار الملكة علياء الدولي وتبعد ٣٥ كم عن العاصمة عمان، وتعتبر هذه الأرض كإستثمار جيد للشركة.
  - أتعاب التدقيق من ضمن أتعاب الشركة الأم شركة ميثاق للاستثمارات العقارية.
  - لا يوجد أي فروع أخرى للشركة داخل المملكة أو خارجها.

### ٣- أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا :

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

- ١ - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ / ممثل البنك الإسلامي الأردني (عضو مجلس الإدارة إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤)

- رئيس مجلس الإدارة (تم إنتخابه رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٦) .
- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ .
- مواليد عام ١٩٧٠ .
- يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية .
- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية من جامعة الإسراء .
- حاصل على شهادة الدبلوم في العلوم المالية والمصرفية مصارف إسلامية من معهد الدراسات البنك المركزي .



- حاصل على شهادة الدبلوم في المحاسبة - كلية الزرقاء الأهلية .
- حاصل على شهادة ( CIPA ) محاسب قانوني إسلامي من هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية - البحرين .
- مدير دائرة التطبيقات لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ٢٠١٩/٥/١ ولغاية تاريخه .
- مدير دائرة خدمات المستفيدين لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ٢٠١٣/١١/١ لغاية ٢٠١٩/٤/٣٠
- عمل لدى البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٢ ولغاية تاريخه في عدد من المناصب.
- ٢ - السيد / محمد غازي محمد الكوز / ممثل شركة العدنانية للاستثمارات العقارية**  
**(عضو مجلس الإدارة إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤)**
- نائب رئيس مجلس الإدارة (تم إنتخابه نائب رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٦) .
- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ .
- مواليد عام ١٩٨١ .
- بكالوريوس محاسبة / جامعة اليرموك - ٢٠٠٥ .
- عضو في جمعية IMA الامريكية .
- عمل كمدير مالي لعدة شركات في الولايات المتحدة الامريكية لإكثر من ١٤ عاماً .
- حاصل على عدد من الشهادات والدورات المهنية والعملية في المجال المالي .
- عضو مجلس إدارة شركة الأمين للاستثمار م.ع.م خلال العام ٢٠٢٠ .
- ٣ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور - عضو مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي**
- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ .
- مواليد عام ١٩٧٣ .
- يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص اقتصاد .
- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب المتحدون مديراً للدائرة العقارية.
- عضو مجلس إدارة سابق لعدد من الشركات المساهمة العامة.



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

##### الإدارة إعتباراً من تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ .
- مواليد عام ١٩٧٧ .
- يحمل شهادة ماجستير علوم مالية من الاكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية (٢٠٠٤) .
- بكالوريوس محاسبة من جامعة الزيتونة الاردنية (١٩٩٩) .
- مساعد المدير العام للإعمال المصرفية للشركات في البنك التجاري الاردني .
- لديه خبرة مصرفية و عمل في مجموعة من المؤسسات المصرفية والبنوك .

#### ٥ - السيد / محمد محمود عيسى ذياب - عضو مجلس الإدارة

- تاريخ العضوية منذ تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٦ .
- مواليد عام ١٩٧٢ .
- يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة اليرموك عام ١٩٩٤ تخصص علوم مالية ومصرفية.
- شهادة المحاسب القانوني الدولي الامريكي CPA / امريكا .
- الخبرات العملية: عضو مجلس ادارة سابق لشركات مساهمة عامة ( خدمات ، صناعة ، تأمين).
- مدير مالي ومستشار مالي لأكثر من ١٨ سنة لشركات مساهمة عامة .
- محاضر غير متفرغ لدورات CPA و CMA
- رئيس مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار م.ع.م لغاية تاريخه.

#### ٦ - السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور / ممثل شركة العدنانية للإستثمارات العقارية

##### عضو مجلس الإدارة - نائب رئيس مجلس الإدارة (لغاية تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤) .

- مواليد عام ١٩٥٦ .



- بكالوريوس إدارة أعمال / الجامعة الأردنية - ١٩٨٠.
- عمل لدى شركة أبعاد الأردن والامارات للإستثمارات التجارية نائب المدير العام للفترة من ٢٠١١ - ٢٠١٥ .
- عمل لدى الشركة الأردنية السورية للنقل البري مدير التطوير ومراقبة الجودة ومدير الشؤون الإدارية ونائب المدير العام للفترة من ١٩٨٤ - ٢٠١٠
- عمل لدى البنك التجاري الأردني (بنك الأردن والخليج سابقاً) رئيس قسم الكفالات والتسهيلات في الدائرة الاجنبية ١٩٨٠ - ١٩٨٣
- عمل لدى شركة الاتصالات الأردنية (اورانج) مؤسسة الاتصالات السلوكية واللاسلكية سابقاً) رئيس قسم البعثات الخارجية ١٩٧٣ - ١٩٩٣
- عضو مجلس إدارة شركة داركم للإستثمار منذ تاريخ ٢٠١٨/٣/٨ ولغاية تاريخ ٢٠١٩/١١/١٣ .
- عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ تاريخ ٢٠١٩/١١/١٣ ولغاية الان .
- عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية منذ تاريخ ٢٠١٩/٤/٢٧ ولغاية الان .

#### ٧ - السيد / رضا أمين صالح دحبور / ممثل شركة التأمين الاسلامية (عضو مجلس الإدارة

لغاية تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤)

- مواليد عام ١٩٥٥ .
- يحمل شهادة بكالوريوس أدب إنجليزي جامعة بغداد ١٩٧٩ .
- مدير عام شركة التأمين الإسلامية إعتباراً من ٢٠١٩/١١/١ ولغاية تاريخه .
- نائب المدير العام لشركة التأمين الإسلامية منذ عام ٢٠١٠ ولغاية ٢٠١٩/١٠/٣١ .
- مساعد المدير العام للشؤون الفنية لشركة التأمين الإسلامية منذ عام ٢٠٠٥ ولغاية ترفيعه لنائب المدير العام للشركة في عام ٢٠١٠ .
- المدير الفني لشركة التأمين الاسلامية منذ عام ١٩٩٩ ولغاية ترفيعه لمساعد المدير



العام للشؤون الفنية للشركة في عام ٢٠٠٥ .

- عمل في الاتحاد العربي للتأمين منذ عام ١٩٨٠ ولغاية عام ١٩٩٩ .
- عضو في مجلس إدارة شركة التأمينات التكافلية - تونس .
- مقرر لجنة التأمين البحري في الاتحاد الأردني لشركات التأمين - سابقاً .
- شارك في العديد من الندوات والمؤتمرات والدورات والمحاضرات في الأردن وخارجه .

#### ب - أسماء أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم :

##### ١ - السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور- الرئيس التنفيذي - تاريخ التعيين ٢٠٠٨/٨/٢

- مواليد عام ١٩٧٣ يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة مؤتة عام ١٩٩٦ تخصص إقتصاد.
- عمل منذ عام ١٩٩٧ وحتى ٢٠٠٨ في شركة المستثمرون العرب المتحدون-مدير الدائرة العقارية.

- عضو مجلس إدارة سابق لعدد من الشركات المساهمة العامة.

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

- مواليد عام ١٩٨٧ يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة وقانون تجاري الجامعة الهاشمية عام ٢٠٠٩.
- القائم بإعمال المدير المالي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠١٢/٦ ولغاية ٢٠١٥-١١.
- محاسب رئيسي في شركة أبعاد الأردن والإمارات للاستثمار التجاري م.ع.م من ٢٠٠٩/١١ ولغاية تاريخ ٢٠١٢-٦.
- عضو مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار لغاية تاريخه .
- عضو مجلس إدارة شركة الأمين للإستثمار خلال العام ٢٠٢٠
- العمل في عدد من مكاتب التدقيق والشركات الخاصة .



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

التعيين ٢٠٠٦/٤/١.

- مواليد عام ١٩٧٠.
- يحمل شهادة الثالث ثانوي عام ١٩٨٨.
- عمل في شركة المجموعة الإستشارية الاستثمارية من عام ١٩٩٦ لغاية عام ٢٠٠٦.
- عمل في شركة حسام مشربش وشركاه للمقاولات من عام ١٩٩١ لغاية عام ١٩٩٦.
- ٤- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١ اذا كانت هذه الملكية تشكل ٥% فأكثر من رأس المال البالغ (٩,٥٠٠,٠٠٠ دينار/سهم).

تسلسل	الاسم	عدد الأسهم كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠١٩/١٢/٣١	عدد الأسهم كما في ٢٠١٩/١٢/٣١	النسبة لرأس مال الشركة كما في ٢٠١٩/١٢/٣١
١	البنك الإسلامي الأردني	١,٨٩٥,١٥١	%١٩,٩٥	١,٨٩٥,١٥١	%١٩,٩٥
٢	شركة الكرك للاستثمارات العقارية	١,٣٢٩,١٣٧	%١٣,٩٩	١,٤٣٦,٢٩٤	%١٥,٠١
٣	نصر مصطفى محمد أبو الشعيب	١,٠٣٧,٢٣٤	%١٠,٩٢	٨٠٠,١٩٩	%٧,١٠
٤	شركة نسيم دبي للاستثمارات العقارية	٩٨٠,١٥٥	%١٠,٣٢	١,١١٦,٤٩٨	%١١,٧٥
٥	البنك التجاري الأردني	٩٠٨,١٢٢	%٩,٥٦	٩٠٨,١٢٢	%٩,٥٦

## ٥- الوضع التنافسي للشركة .

تعمل الشركة على المحافظة على موجوداتها العقارية المتنوعة في العاصمة عمان وضواحيها ومحافظة المفرق وحيث قامت الشركة بتأجير عدد من قطع الاراضي لغايات الاستثمار خلال العام ٢٠٢٠ ، وكما يوجد هنالك مشروع تحت التنفيذ (برج



ميثاق والسعودي) على قطعة الارض رقم (١٠٥٨) حوض الملفوف الغربي رقم (٢٣) من أراضي عمان -عبدون سيتم الانتهاء من اعمال البناء فيه خلال بداية العام الحالي ٢٠٢١، وحيث ان نشاط الشركة الرئيسي في مجال الاستثمار في العقارات والاراضي داخل حدود المملكة الأردنية الهاشمية ، ولا يوجد للشركة حصة في الاسواق الخارجية.

٦- لا يوجد إعتما د على موردين محددين أو عملاء رئيسين محلياً و خارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات .

٧- أ- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.

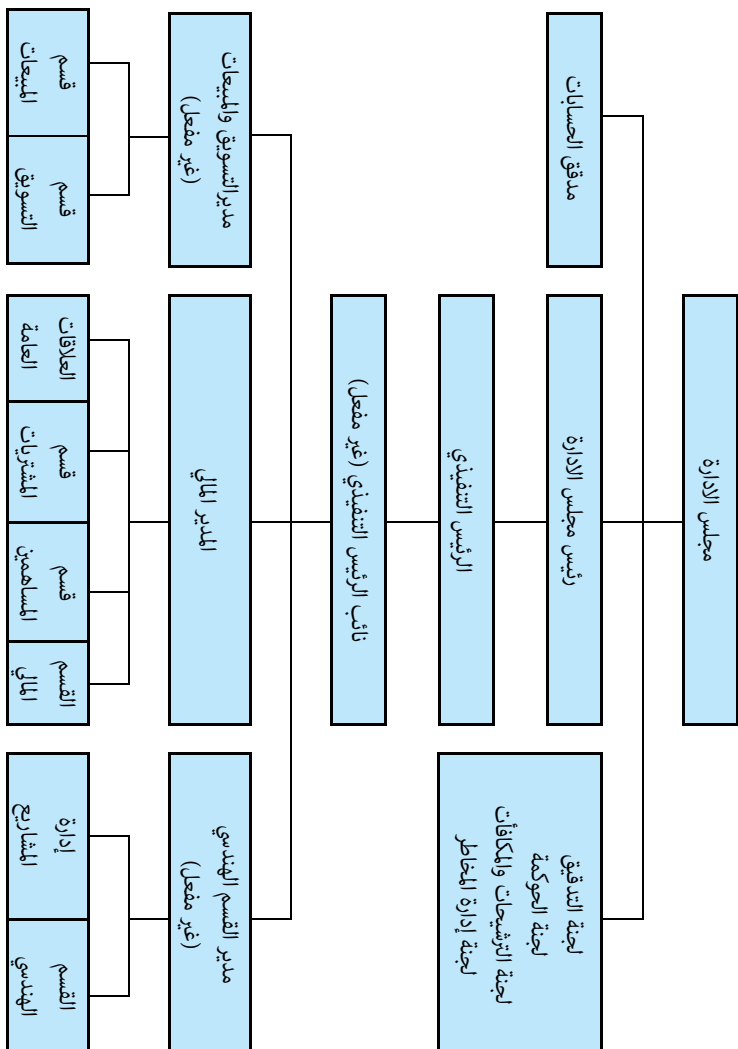
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.

٨- أ- لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية.

ب - لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.



## ٩- أ- الهيكل التنظيمي للشركة





## ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم (الشركة الأم) كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١:-

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

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

### الإعتبرات الإستثمارية والمخاطر المرتبطة بمشاريع الشركة:

- يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، ومنها معدلات الفوائد، معدلات البناء، تغيير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وترقيم المناطق وتصنيفها، مما يجعل من هذا السوق خاضع لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية والاجتماعية في الشرق الأوسط.
- ولا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة او من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها بالرغم من تأثر القطاع العقاري بجائحة كورونا خلال العام ٢٠٢٠ ولكن لا يوجد هنالك أي تأثير على إستمرارية الشركة وأعمالها بسبب تلك الآثار .

## ١١- الانجازات التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام ووصف للأحداث الهامة التي مرت على الشركة خلال السنة المالية.

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



والسادة م.محمود اسماعيل علي السعودي وأولاده كلاً من م. إسماعيل و م. زيد لإنشاء مجمع تجاري (برج ميثاق والسعودي) مناصفةً على قطعة الارض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمان والتي تبلغ مساحتها (٢,٤١٨) متر مربع والواقعة في منطقة عبودن ، حيث أن المشروع عبارة عن مجمع مكاتب تجارية مكون من تسعة طوابق بمساحة إجمالية حوالي (١٥,٦٢٥) متر مربع وحيث سوف تبلغ الكلفة التقديرية للمشروع حوالي ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، حيث تم المباشرة في بداية العام ٢٠١٩ بإعمال الحفر للمشروع وذلك بعد الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات الرسمية ذات العلاقة وتم المباشرة بإعمال البناء في المشروع خلال العامين ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ حيث تم إنجاز حوالي ٧٥٪ من أعمال البناء في المشروع مع نهاية العام ٢٠٢٠ ، وسيتم إستكمال باقي أعمال البناء في المشروع في بداية العام الحالي ٢٠٢١ والبدء بتسويق المشروع خلال هذا العام بإذن الله .

**١٢- لم يحدث أي اثر لعمليات مالية ذات طبيعة غير متكررة خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.**

**١٣- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الاوراق المالية.**

البيان	العام ٢٠٢٠ دينار اردني	العام ٢٠١٩ دينار اردني	العام ٢٠١٨ دينار اردني	العام ٢٠١٧ دينار اردني	العام ٢٠١٦ دينار اردني
الأرباح أو الخسائر (المحققة)	(١,٢٤٧,٠٨٦)	(٤١٥,٤٧٠)	(٢٠٤,٤٨٧)	(٢٣٦,٠٧٨)	٧٤٤,١٦٣
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
صافي حقوق المساهمين	٧,٨٩٧,٩٠٩	٩,١٤٤,٩٩٥	٩,٥٦٠,٤٦٥	٩,٧٦٧,٨٣٣	٩,٩٩٣,٩١١
سعر الورقة المالية في ١٢/٣١ (دينار)	٢,٤٤	٢,٨٩	٢,٦٨	١,٨٢	١,٦٠



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

البيان	عام ٢٠٢٠	عام ٢٠١٩
نسبة التداول (الأصول المتداولة على المطلوبات المتداولة)	٠,١٧ مرة	٠,٣٢ مرة
نسبة الملكية (١- المطلوبات على الموجودات)	%٨١,٩٥	%٨٩,٤٥
هامش الأمان ( حقوق المساهمين الى المطلوبات )	٤,٥٤ مرة	٨,٤٨ مرة
الموجودات الثابتة إلى حقوق المساهمين	١,٢٠ مرة	١,١٠ مرة
القيمة الدفترية للسهم ١٢/٣١	٠,٨٣ دينار	٠,٩٦ دينار
القيمة السوقية للسهم ١٢/٣١	٢,٤٤ دينار	٢,٨٩ دينار
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	٢,٩٤ مرة	٣,٠١ مرة
العائد على حقوق المساهمين	%(١٥,٧٩)	%(٤,٥٤)
العائد على الموجودات	%(١٢,٩٤)	%(٤,٠٦)

## ١٥- الخطة المستقبلية للشركة.

حيث ستعمل الشركة على إستكمال باقي أعمال البناء في مشروع (برج ميثاق والسعودي) بالشراكة مع م.محمود السعودي وأولاده كلاً من إسماعيل وزيد في منطقة عبدون على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي خلال العام ٢٠٢١ حيث تم إنجاز ٧٥٪ من أعمال البناء في المشروع مع نهاية العام ٢٠٢٠ ، حيث يشمل المشروع إقامة مجمع مكاتب تجاري يتكون من تسعة طوابق بمساحة (١٥,٦٢٥ م<sup>٢</sup>) ، ويكون هذا المجمع المعلم الخاص بإنجازات الشركة خلال العام ٢٠٢١ والأعوام القادمة بإذن الله ، وسوف تقوم الشركة بالبدء بتسويق المشروع من خلال البيوعات او الإيجارات للمكاتب خلال العام ٢٠٢١ ومن خلال هذا المشروع سوف يكون هنالك دخل تشغيلي ثابت للشركة ويوفر السيولة النقدية اللازمة للشركة .

١٦. بلغت أتعاب التدقيق التي تم قيدها لمصدق الحسابات خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١ مبلغ وقدره (٥٠٠٠) خمسة الاف دينار أردني (غير شاملة للضريبة العامة على المبيعات) لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية وشركاتها التابعة.



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

الشركات المسيطر عليها	عدد الأسهم في ٢٠١٩/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠٢٠/١٢/٣١	المنصب	الجنسية	الاسم	
شركة التأمين الإسلامية	١,٨٩٥,١٥١	١,٨٩٥,١٥١	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	البنك الإسلامي الأردني	١
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	مجلس الإدارة	الأردنية	وهمثله - السيد/صالح أحمد صالح الدباغ	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد		الأردنية	الزوجة الأولاد القصر	
لا يوجد	٢٣٠,٢٧٥	١٩١,٣٢٤	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	شركة العدنانية للاستثمارات العقارية	٢
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	وهمثله - السيد/محمد غازي محمد الكوز	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد		الأردنية	الزوجة الأولاد القصر	
لا يوجد	٦١,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	عضو	الأردنية	السيد / ايمن سليمان اشتيان الضمور	٣
لا يوجد	٥,٧٢٢	١٢,٤٣٢	عضو	الأردنية	السيد/محمد محمود عيسى ذياب	٤
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد		الأردنية	الزوجة الأولاد القصر	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد		الأردنية		
لا يوجد	٩٠٨,١٢٢	٩٠٨,١٢٢	عضو	الأردنية	البنك التجاري الأردني	٥
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد		الأردنية	وهمثله - السيد/ وائل محمد يوسف رابيه	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد		الأردنية	الزوجة الأولاد القصر	



## ميثاق الإستثمارات العقارية م.ع.م

- كشف بالشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١:

اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	نوعها	الجهة المسيطرة عليها	عدد الاسهم المملوكة في	
				٢٠٢٠	٢٠١٩
١ شركة التأمين الإسلامية	الأردنية	مساهمة عامة	البنك الاسلامي الاردني	٣٩٧,٧٨٨	١٥٠,٣٩٥

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

الاسم	الجنسية	المنصب	عدد الأسهم في ٢٠٢٠/١٢/٣١	عدد الأسهم في ٢٠١٩/١٢/٣١	الشركات المسيطر عليها
١ ايمن سليمان اشتبان الضمور - لا يوجد	الأردنية	الرئيس التنفيذي	٥٥,٠٠٠	٦١,٠٠٠	لا يوجد
٢ محمد مالك محمد سعادة الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	المدير المالي	٧٩,٧٥٨ لا يوجد لا يوجد	١١١,٩٥٥ لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد
٣ رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير الزوجة الاولاد القصر	الأردنية الأردنية الأردنية	مسؤول المساهمين	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد	لا يوجد لا يوجد لا يوجد



## ١٨- أ- المزايا والمكافآت التي حصل عليها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام ٢٠٢٠.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	أتعاب لجنة التدقيق الداخلي	بدل تنقلات المجلس	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن أرباح الشركة	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
البنك الإسلامي الأردني ويمثله / صالح أحمد صالح الدباغ	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	١,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١,٠٠٠ دينار
شركة العدنانية للإستثمارات العقارية ويمثلها/محمد غازي محمد الكوز	نائب رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	٧٥٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٧٥٠ دينار
السيد / أيمن سليمان اشتياي الضمور	عضو	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٠
البنك التجاري الأردني ويمثله / السيد وائل محمد يوسف رابيه	عضو	لا يوجد	٢٥٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٥٠ دينار
السيد / محمد محمود عيسى ذياب	عضو	لا يوجد	٧٥٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٧٥٠ دينار
المجموع		٠	٢,٧٥٠ دينار	٠	٠	٠	٢,٧٥٠ دينار

## ب- مزايا ومكافآت ورواتب أشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية خلال العام ٢٠٢٠.

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية وعلاوات أخرى	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
أيمن سليمان اشتياي الضمور	الرئيس التنفيذي	١١٧,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١١٧,٠٠٠ دينار
محمد مالك محمد سعادة	المدير المالي أمين سر المجلس	١٢,٨٧٠	لا يوجد	١,٧٥٥	لا يوجد	١٤,٦٢٥ دينار
رائد عبدالحفيظ الحاج محمد باكير	رئيس قسم شؤون المساهمين	١٣,٥١٤	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٣,٥١٤ دينار
المجموع		١٤٣,٣٨٤	٠	١,٧٥٥	٠	١٤٥,١٣٩ دينار



\* المزايا العينية والأخرى التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية.

سيارة مدفوعة التكاليف وجهاز هاتف خلوي مع خط مدفوع التكاليف للرئيس التنفيذي.

١٩- لم تقم الشركة بدفع أية تبرعات خلال السنة المالية ٢٠٢٠ .

٢٠- لا يوجد أية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو

الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس

التنفيذي أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم خلال العام ٢٠٢٠.

٢١- مساهمة الشركة في حماية البيئة.

أ- إن الشركة تأخذ بالاعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار

بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها واستعمال كل ماهو رفيق للبيئة في مشاريعها

الاستثمارية. أما بالنسبة للمخلفات فتقوم الشركة بنقلها إلى الأماكن المسموح

بها من قبل أمانة عمان الكبرى.

ب- لا يوجد للشركة أية مساهمة في خدمة المجتمع المحلي.

- اجتماعات مجلس الادارة واللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :

اجتماعات مجلس الإدارة

يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة

خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد (سبعة) اجتماعات لمجلس الادارة خلال

العام ٢٠٢٠.

• اجتماعات لجنة التدقيق .

تعقد لجنة التدقيق اجتماعاتها بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك حيث

تم عقد (أربعة) اجتماعات خلال العام ٢٠٢٠.

• اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت .

تم عقد إجتماعين للجنة خلال العام ٢٠٢٠.

• اجتماعات لجنة إدارة المخاطر .

تم عقد إجتماعين للجنة خلال العام ٢٠٢٠.

• اجتماعات لجنة الحوكمة .

تم عقد إجتماعين للجنة خلال العام ٢٠٢٠.



## ٢٢ . الإقرارات المطلوبة

- ١- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- ٢- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

محمد غازي محمد الكوز (ممثل شركة العذنية للإستثمارات العقارية) نائب رئيس مجلس الإدارة	صالح أحمد صالح الدباغ (ممثل البنك الإسلامي الأردني) رئيس مجلس الإدارة
وائل محمد يوسف عارف رابيه (ممثل البنك التجاري الأردني) عضو	أيمن سليمان اشتيان الضمور عضو
محمد محمود عيسى ذياب عضو	

- ٣- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠٢٠.

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



## تقرير الحوكمة

إستناداً إلى المادة رقم (١٧) من تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة ٢٠١٧، ندرج طيه تقرير الحوكمة الخاص بشركة ميثاق للإستثمارات العقارية للسنة المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .

### ١ - المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق أحكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة .

يتم تطبيق أحكام تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة ٢٠١٧ في الشركة والعمل بها ونوجز فيما يلي أهم تلك التطبيقات :

- يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة (مكون من خمسة أعضاء وفقاً للنظام الاساسي وعقد التأسيس للشركة) تم إنتخابه في الهيئة العامة للشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ ، وتم تطبيق مبدأ إستقلالية الاعضاء الواردة في المادة رقم (٤) لمجلس الإدارة الجديد والمنتخب بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠٤ .

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

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

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

ج - إعتداد تقرير الحوكمة وتضمينه للتقرير السنوي .

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

هـ - قام المجلس بتعيين ضابط إرتباط للشركة يقوم بمتابعة الامور المتعلقة بتطبيقات الحوكمة في الشركة مع الهيئة .

و - يقوم المجلس بكافة الافصاحات وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة وبكل شفافية .



ز- قام المجلس بوضع سياسة تفويض الصلاحيات في الشركة وذلك من خلال شهادة تسجيل الشركة الصادرة عن دائرة مراقبة الشركات والتي حُدد بموجبها الاشخاص المفوضين وحدود صلاحياتهم .

- سيقوم المجلس بوضع نظام داخلي مكتوب يتضمن بشكل مفصل مهامه وصلاحياته ومسؤولياته.

- قام المجلس بتشكيل اللجان الدائمة التالية (وذلك حسب تعليمات حوكمة الشركات):  
أ - لجنة التدقيق .

ب - لجنة الترشيحات والمكافآت .

ج - لجنة الحوكمة .

د - لجنة إدارة المخاطر .

وقامت اللجان المذكورة بالا اجتماع وإقرار وإعتماد مهامها ومسؤولياتها وصلاحياتها كما وردت في تعليمات حوكمة الشركات ، ووفقاً للقوانين والتشريعات النافذة .

يقوم المجلس بتطبيق كافة البنود المتعلقة بإجتماعات مجلس الإدارة حسب تعليمات حوكمة الشركات والتي تتضمن ما يلي :

أ - يعقد مجلس الإدارة إجتماعاته بدعوة خطية من رئيسه او نائبه في حال غياب الرئيس، وبحضور الاغلبية المطلقة لإعضائه .

ب- يكون التصويت على قرارات مجلس الإدارة شخصياً ، وتصدر القرارات بالاغلبية المطلقة للإعضاء الحاضرين ويكون صوت الرئيس المرجح في حال تساوت الاصوات .

ج - يتم إنعقاد مجلس الإدارة دورياً على ان لا تقل عدد إجتماعاته خلال السنة عن ستة إجتماعات .

د - تم تعيين أمين لسر المجلس يتولى تدوين محاضر إجتماعات المجلس في سجل خاص مرقم بالتسلسل ، متضمناً كافة القرارات الصادرة عن المجلس .

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

أ - توجيه دعوة إلى كل مساهم لحضور إجتماع الهيئة العامة إما باليد أو عن طريق



البريد العادي أو بإحدى وسائل الاتصال الإلكترونية قبل ٢١ يوم على الأقل من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع ، ويتم الإشارة بالدعوة الموجه للمساهمين لموعد ومكان الاجتماع بالإضافة إلى إرفاق جدول أعمال الهيئة العامة والمواضيع التي سيتم مناقشتها خلال الاجتماع حيث لا يتم إدراج أية مواضيع في الاجتماع غير التي تم تضمينها في الدعوة المرسله للمساهمين .

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

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

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

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

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

أ - التقارير الدورية .

ب- المعلومات الجوهرية .

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

يتم تعيين مدقق الحسابات الخارجي للشركة من خلال الهيئة العامة للشركة وبتنسيب من لجنة التدقيق الداخلي ومجلس الإدارة ، ويكون المدقق الخارجي من بين المدققين المقيدين لدى هيئة الاوراق المالية ويتمتع بالاستقلالية التامة عن مجلس الإدارة و الادارة التنفيذية ووفقاً لمعايير التدقيق الدولية .



لا يوجد لدى الشركة أية تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة ، وفي حال وجود أية تعاملات مع الاطراف ذوي العلاقة مع الشركة سوف يتم الافصاح عنها بكل شفافية وذلك حسب متطلبات وتعليمات حوكمة الشركات لدى هيئة الاوراق المالية .

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

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

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

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

عنوان الشركة (عمان - الصويفية - حي السهل - شارع الاميرة سمية بنت الحسن - مجمع صندوق الحج رقم ٢٢ الطابق الثاني - مكتب رقم ٢١١) .



ب - إرسال المقترحات من خلال البريد الالكتروني للشركة على العنوان التالي : info@methaquarealestate.com

٣ - عدم إدراج أية مواضيع جديدة أثناء إجتماع الهيئة العامة غير المدرجة على جدول أعمال الهيئة العامة المرسل مسبقاً للمساهمين .

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

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

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

الرقم	اسم ممثل العضو الاعتباري	تنفيذي أو غير تنفيذي	مستقل أو غير مستقل
١	السيد / صالح أحمد صالح الدباغ ممثل السادة / البنك الاسلامي الأردني	غير تنفيذي	غير مستقل
٢	السيد / محمد غازي محمد الكوز ممثل السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	غير تنفيذي	مستقل
٣	السيد / وائل محمد يوسف عارف رابية ممثل البنك التجاري الاردني	غير تنفيذي	غير مستقل



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

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

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

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



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

٢	السادة / شركة العدنانية للإستثمارات العقارية	لا يوجد
	ممثلها السيد / محمد غازي محمد الكوز	شركة الأمين للاستثمار (من شهر ٢٠٢٠/٦ ولغاية شهر ٢٠٢٠/١١)
٣	السيد / أيمن سليمان اشتيان الضمور	لا يوجد
٤	السادة / البنك التجاري الاردني	شركة مجموعة العصر للإستثمار (قابضة) الشركة الاردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري شركة أبعاد الأردن والامارات للإستثمار التجاري شركة مجموعة رم للنقل والاستثمار السياحي شركة الضامنون العرب للتأمين شركة القدس للصناعات الخرسانية شركة الأردن الأولى للإستثمار شركة الإنماء العربية للتجارة والاستثمارات العالمية
	ممثلها السيد / وائل محمد يوسف عارف رابية	لا يوجد
٥	السيد / محمد محمود عيسى ذياب	شركة داركم للإستثمار

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

٧ - أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.

أ - لجنة التدقيق .

ب - لجنة الترشيحات والمكافآت .

ج - لجنة إدارة المخاطر .

د - لجنة الحوكمة .



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

- أ - السيد / محمد محمود عيسى ذياب - رئيس لجنة التدقيق (مستقل /غير تنفيذي).  
- يحمل شهادة البكالوريوس من جامعة اليرموك عام ١٩٩٤ تخصص علوم مالية ومصرفية.  
- شهادة المحاسب القانوني الدولي الامريكي CPA / امريكا .  
- عضو مجلس ادارة سابق لشركات مساهمة عامة ( خدمات ، صناعة ، تأمين).  
- مدير مالي ومستشار مالي لاكثر من ١٨ سنة لشركات مساهمة عامة .  
- محاضر غير متفرغ لدورات CPA و CMA  
- رئيس مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار م.ع.م لغاية تاريخه.
- ب - السيد / صالح أحمد صالح الدباغ - عضو لجنة التدقيق (غير مستقل/غير تنفيذي).  
- يحمل شهادة ماجستير مصارف إسلامية من جامعة العلوم الإسلامية .  
- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية من جامعة الإسراء .  
- حاصل على شهادة الدبلوم في العلوم المالية والمصرفية مصارف إسلامية من معهد الدراسات البنك المركزي.  
- حاصل على شهادة الدبلوم في المحاسبة - كلية الزرقاء الأهلية .  
- حاصل على شهادة ( CIPA ) محاسب قانوني إسلامي من هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية - البحرين .  
- مدير دائرة التطبيقات لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ٢٠١٩/٥/١ ولغاية تاريخه .  
- مدير دائرة خدمات المستفيدين لدى البنك الإسلامي الأردني من الفترة ٢٠١٣/١١/١ لغاية ٢٠١٩/٤/٣٠  
- عمل لدى البنك الإسلامي الأردني منذ عام ١٩٩٢ ولغاية تاريخه في عدد من المناصب .
- ج - السيد / محمد غازي محمد الكوز - عضو لجنة التدقيق (مستقل /غير تنفيذي).  
- بكالوريوس محاسبة / جامعة اليرموك - ٢٠٠٥.  
- عضو في جمعية IMA الأمريكية .



- عمل كمدير مالي لعدة شركات في الولايات المتحدة الامريكية لإكثر من ١٤ عاماً .
- حاصل على عدد من الشهادات والدورات المهنية والعملية في المجال المالي .
- عضو مجلس إدارة شركة الأمين للاستثمار م.ع.م خلال العام ٢٠٢٠ .
- ٩ - اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ، ولجنة الحوكمة ، ولجنة ادارة المخاطر.

#### - لجنة الترشيحات والمكافآت ، مكونة من السادة:

- أ. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً (مستقل /غير تنفيذي) .
- ب. السيد / محمد محمود ذياب - عضو (مستقل /غير تنفيذي).
- ج. السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو (غير مستقل/غير تنفيذي).
- لجنة إدارة المخاطر ، مكونة من السادة:

- أ. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً (مستقل /غير تنفيذي).
- ب. السيد / وائل محمد يوسف رابية - عضو (غير مستقل/غير تنفيذي).
- ج. السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو (غير مستقل / تنفيذي).
- لجنة الحوكمة ، مكونة من السادة:

- أ. السيد / محمد محمود ذياب - رئيساً (مستقل /غير تنفيذي).
- ب. السيد / محمد غازي الكوز - عضو (مستقل /غير تنفيذي).
- ج. السيد / وائل محمد يوسف رابيه - عضو (غير مستقل/غير تنفيذي)..



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

أ - لجنة التدقيق ، عقدت اربعة إجتماعات خلال العام ٢٠٢٠

إجتماعات لجنة التدقيق خلال العام ٢٠٢٠	بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)
إجتماع لجنة التدقيق الاول	١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / فايز سليمان الضمور -عضو اللجنة (مستقيل). ٣ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو اللجنة .
إجتماع لجنة التدقيق الثاني	١ - السيد / محمد محمود دياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / صالح أحمد الدباغ -عضو اللجنة . ٣ - السيد / محمد غازي الكوز - عضو اللجنة .
إجتماع لجنة التدقيق الثالث	١ - السيد / محمد محمود دياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / صالح أحمد الدباغ -عضو اللجنة . ٣ - السيد / محمد غازي الكوز - عضو اللجنة .
إجتماع لجنة التدقيق الرابع	١ - السيد / محمد محمود دياب - رئيس اللجنة . ٢ - السيد / صالح أحمد الدباغ -عضو اللجنة . ٣ - السيد / محمد غازي الكوز - عضو اللجنة .

ب - لجنة الترشيحات والمكافآت ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠٢٠

إجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال العام ٢٠٢٠	بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)
إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الاول	١. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً. ٢. السيد / محمد محمود دياب - عضو . ٣. السيد / صالح أحمد الدباغ - عضو .
إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الثاني	١. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً. ٢. السيد / محمد محمود دياب - عضو .



## ج - لجنة إدارة المخاطر ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠٢٠

بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة إدارة المخاطر خلال العام ٢٠٢٠
١. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً. ٢. السيد / أيمن سليمان الضمور - عضو .	إجتماع لجنة إدارة المخاطر الاول
١. السيد / محمد غازي الكوز - رئيساً. ٢. السيد / أيمن سليمان الضمور - عضو . ٣. السيد / وائل محمد يوسف رابية- عضو .	إجتماع لجنة إدارة المخاطر الثاني

## د - لجنة الحوكمة ، عقدت إجتماعين خلال العام ٢٠٢٠

بيان الأعضاء الحاضرين (اللجنة مكونة من ثلاثة أعضاء)	إجتماعات لجنة الحوكمة خلال العام ٢٠٢٠
١. السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيساً. ٢. السيد / وائل محمد يوسف رابية - عضو . ٣. السيد / رضا أمين دحبور - عضو (مستقيل) .	إجتماع لجنة الحوكمة الاول
١ - السيد / محمد محمود ذياب - رئيس اللجنة . ٢- السيد / محمد غازي الكوز - عضو اللجنة .	إجتماع لجنة الحوكمة الثاني

## ١١ - عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة.

قامت لجنة التدقيق للشركة بالإجتماع مع السادة شركة طلال أبو غزالة وشركاه الدولية مدقق حسابات الشركة الخارجي مرة واحدة خلال العام ٢٠٢٠ في إجتماعها الرابع والمنعقد بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠٢٠ .

## ١٢ - عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين.

يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل دوري وكلما دعت الحاجة الى ذلك بدعوة خطية من رئيس المجلس حيث تم عقد (سبعة) اجتماعات لمجلس الادارة خلال العام ٢٠٢٠.



بيان الأعضاء الحاضرين (المجلس مكون من خمسة أعضاء)	إجتماعات مجلس الادارة خلال العام ٢٠٢٠
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / فايز سليمان الضمور -نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو مجلس الإدارة . ٥ - السيد / رضا أمين دحور -عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الاول
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / محمد غازي الكوز-نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو مجلس الإدارة . ٥ - السيد / محمد محمود ذياب-عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الثاني
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / محمد غازي الكوز-نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / محمد محمود ذياب-عضو مجلس الإدارة	إجتماع مجلس الإدارة الثالث
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / محمد غازي الكوز-نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / محمد محمود ذياب-عضو مجلس الإدارة .	إجتماع مجلس الإدارة الرابع
١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة . ٢ - السيد / محمد غازي الكوز-نائب رئيس المجلس . ٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة ٤ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو مجلس الإدارة .	إجتماع مجلس الإدارة الخامس



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

<p>١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة .</p> <p>٢ - السيد / محمد غازي الكوز-نائب رئيس المجلس .</p> <p>٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة</p> <p>٤ - السيد / محمد محمود ذياب-عضو مجلس الإدارة</p>	<p>إجتماع مجلس الإدارة السادس</p>
<p>١ - السيد / صالح أحمد الدباغ - رئيس مجلس الإدارة .</p> <p>٢ - السيد / محمد غازي الكوز-نائب رئيس المجلس .</p> <p>٣ - السيد / أيمن سليمان الضمور -عضو مجلس الإدارة</p> <p>٤ - السيد / وائل محمد يوسف راييه - عضو مجلس الإدارة .</p>	<p>إجتماع مجلس الإدارة السابع</p>

رئيس مجلس الإدارة  
صالح أحمد صالح الدباغ





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

القوائم المالية الموحدة  
وتقرير مدقق الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠



## فهرس

### صفحة

٤٩-٤٧	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٥٠	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٥١	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٥٢	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٥٣	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٧٥-٥٤	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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



Global Company for Auditing and Accounting

شركة تدقيق ومحاسبة علمية

١٠٥١٨٠٧٢٤

### تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

#### الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، 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 ٢٠٢٠، وأداءها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### أساس الرأي

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

نحن 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 إلّا التزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى، وفقاً لهذه المتطلبات.

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

#### فقرة توكيدية

دون التعديل في رأينا نود أن نلفت إنتباهكم إلى إيضاح رقم (١٦) والخاص بالخسائر المتراكمة للشركات التابعة.

#### أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الإهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الإعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

#### نطاق التدقيق

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

حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الممتلكات الإستثمارية تقاس مبدئياً بالكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات ويتم إجراء إختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد وفي حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

**معلومات أخرى**

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

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

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

**مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة**

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

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

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

**مسؤولية التدقيق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة**

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي قمنا به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكتشف دائماً أي خطأ جوهري إن وجد، إن التحريفات يمكن أن تنشأ عن الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي يمكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمين هذه القوائم المالية الموحدة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق ملائمة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتؤثر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، كما أن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، التحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول مدى فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الإستمرارية كمشاة 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 كمشاة مستمرة.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملامنة 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.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م



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 للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الأساسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا كان هناك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية



محمد الأزرق

(إجازة رقم ١٠٠٠)

عمّان في ١٥ شباط ٢٠٢١



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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات
٦,٤٠٣	٧٧٥		حسابات جارية لدى البنوك
١,٩٥٠	١,١٢٥	٣	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٧,٧٦٢	١١,٥٨٣	٤	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
١١٨,٢٦٨	١١٨,٢٦٨		موجودات ضريبية مؤجلة
٤,٢٠٩,٣٥٤	٣,٢٧٨,٢٩٦	٥	أراضي معدة للبيع
٣,٥٨١,١٢٢	٣,٥٨١,١٢٢	٦	أراضي استثمارية
٢,٢٣٧,٥٧٥	٢,٦١٥,٩٥٠	٧	مشروع قيد التنفيذ
٤١,٢٠٢	٣٠,٤٠٧	٨	ممتلكات ومعدات
١٠,٢٢٣,٦٣٦	٩,٦٣٧,٥٢٦		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٤٧٨,٦٤١	٧٨٩,٦١٧	٩	أرصدة دائنة أخرى
٦٠٠,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠	١٠	اللتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
١,٠٧٨,٦٤١	١,٧٣٩,٦١٧		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمدفوع
١٦٢,٠٤٠	١٦٢,٠٤٠	١١	إحتياطي إجباري
(٥١٧,٠٤٥)	(١,٧٦٤,١٣١)		خسائر متراكمة
٩,١٤٤,٩٩٥	٧,٨٩٧,٩٠٩		صافي حقوق الملكية
١٠,٢٢٣,٦٣٦	٩,٦٣٧,٥٢٦		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
٣,١٩٤	١٤,٤١٧	١٢	إيرادات أخرى
			ربح التغير في القيمة العادلة لموجود مالي بالقيمة
٣٠٠	٨٠٠	٣	العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٩٧,٦٩٢)	(٢٥٥,٩٨٨)	١٣	مصارييف إدارية
-	(٩٣١,٠٥٨)		خسارة تنفي في قيمة أراضي معدة للبيع
(٥٨,٦٩٠)	(٧٥,١٢٧)		تكاليف تمويل
(٣٥٢,٨٨٨)	(١,٢٤٦,٩٥٦)		الخسارة قبل الضريبة
(٦٢,٥٨٢)	(١٣٠)	٩	ضريبة دخل عن سنوات سابقة
(٤١٥,٤٧٠)	(١,٢٤٧,٠٨٦)		الخسارة
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
(٠/٠٤٤) دينار أردني	(١/١٣١) دينار أردني	١٤	حصة السهم الأساسية من الخسارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

الإجمالي	خسائر متراكمة	إحتياطي إيجاري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠١٩
٩,٥٦٠,٤٦٥	(١٠١,٥٧٥)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	الخسارة
(٤١٥,٤٧٠)	(٤١٥,٤٧٠)	-	-	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٩,١٤٤,٩٩٥	(٥١٧,٠٤٥)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	الخسارة
(١,٢٤٧,٠٨٦)	(١,٢٤٧,٠٨٦)	-	-	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
٧,٨٩٧,٩٠٩	(١,٧٦٤,١٣١)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٣٥٢,٨٨٨)	(١,٢٤٦,٩٥٦)	الخسارة قبل الضريبة
		تعديلات لـ:
-	٩٣١,٠٥٨	خسارة تدني في قيمة أراضي معدة للبيع
-	(٢,٠٥٧)	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة إنقضت الحاجة إليه
(٣٠٠)	(٨٠٠)	ربح التغير في القيمة العادلة لموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,١٠٤	١٠,٧٩٥	إستهلاكات
٥٨,٦٩٠	٧٥,١٢٧	تكاليف تمويل
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١٨,٧٣٨	١٨,٢٣٦	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٧٤,٤٣٦	٣١٠,٨٤٦	أرصدة دائنة أخرى
(١٩٠,٢٢٠)	٩٦,٢٤٩	الفائدة المدفوعة
(٥٨,٦٩٠)	(٧٥,١٢٧)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(٢٤٨,٩١٠)	٢١,١٢٢	
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٣٥٠)	(٣٧٨,٣٧٥)	مشروع قيد التنفيذ
-	١,٦٢٥	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٥٠)	(٣٧٦,٧٥٠)	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٠٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
١٠٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
(١٤٩,٢٦٠)	(٥,٦٢٨)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
١٥٥,٦٦٣	٦,٤٠٣	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٦,٤٠٣	٧٧٥	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

١. الوضع القانوني والنشاط

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

اسم الشركة	نسبة ملكية الشركة الأم	الصفة القانونية	تاريخ التسجيل لدى وزارة الصناعة والتجارة	رقم السجل	غيات الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٣٨٤	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة
شركة إنتاج للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١١٧٩٩٥	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بثون فوائد ربوية
شركة ميثاق للرابعة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢٦ آب ٢٠٠٩	١٩٥٢٠	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٢٣	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة
شركة القيطرة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٢٣٢٩	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غيات الشركة

– تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (١) المنعقدة بتاريخ ١٥ شباط ٢٠٢١، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

– الإطار العام لإعداد القوائم المالية

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

– أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية

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

٢-٢ استخدام التقديرات

- عند إعداد القوائم المالية 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.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

### ٣-٢ معايير و تفسيرات أصدرت وأصبحت سارية المفعول

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على IAS (١) و IAS (٨) تعريف الأهمية النسبية	توفر التعديلات تعريف جديد للأهمية النسبية حيث تعتبر المعلومات جوهرية إذا كان من المعقول أن يؤثر حذفها أو تحريفها أو حجبها على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية ذات الغرض العام على أساس تلك القوائم المالية التي توفر معلومات مالية حول وحدة تقرير مالي محددة. وتوضح التعديلات على أن الأهمية النسبية ستعتمد على طبيعة المعلومات أو حجمها أو كليهما ويعد الخطأ في المعلومات أمراً هاماً إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون.	١ كانون ثاني ٢٠٢٠
تعديلات على IFRS (٣) تعريف الأعمال	توضح التعديلات أنه تعتبر الأعمال أعمالاً تجارية إذا تضمنت على الأقل على مخلات وآلية موضوعية تسهم بشكل كبير في القدرة على إنشاء المخرجات، كما توضح أن الأعمال يمكن أن توجد دون ضرورة وجود المخرجات.	١ كانون ثاني ٢٠٢٠
الإطار المفاهيمي للتقرير المالي (معدل)	يتضمن الإطار المفاهيمي تعريفات تستند لها كافة متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي (تعريف الأصل، الالتزام، الدخل، المصروف، أهداف القوائم المالية ذات الغرض العام ...) الإطار المعدل يحسن من هذه التعريفات.	١ كانون ثاني ٢٠٢٠
تعديلات على IFRS (٩) و IAS (٣٩) و IFRS (٧) إجلال معدل الفائدة المرجعي	توفر هذه التعديلات بعض الإعفاءات تتعلق بإعادة صياغة معيار سعر الفائدة بين البنوك، تتعلق الإعفاءات بحاسبة التحوط، إن إعادة صياغة معدل الفائدة بين البنوك ينبغي أن لا يتسبب بشكل عام في إنهاء محاسبة التحوط.	١ كانون ثاني ٢٠٢٠
تعديلات على IFRS (١٦) إمتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد - ١٩	تم تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لمعالجة إمتيازات الإيجار للمستأجرين الناتجة عن وباء كوفيد - ١٩، والتي تستوفي الخصائص التالية: أ. يؤدي التغيير في مدفوعات الإيجار إلى تعديل في عقد الإيجار الذي يمثّل إلى حد كبير أو أقل من مقابل الإيجار الذي يسبق التغيير مباشرة. ب. التخفيض هو مدفوعات الإيجار وبحيث لا يؤثر إلا على المدفوعات المستحقة في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١. ج. لا يوجد تغيير جوهري في الشروط والأحكام الأخرى.	١ حزيران ٢٠٢٠



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنّة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على IFRS (١) تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى.	تمديد الإعفاء الاختياري الذي يسمح للشركة التابعة أن تصبح متبنيه للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة بعد الشركة الأم لقياس فروقات الترجمة المتراكمة باستخدام المبالغ التي أبلغت عنها الشركة الأم، بناءً على تاريخ إنقزال الشركة الأم إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. إختيار مماثل متاح للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢ أو بعد.
تعديلات على IFRS (٣) دمج الأعمال.	تهدف التعديلات إلى تحديث مرجع للإطار المفاهيمي دون تغيير في المتطلبات المحاسبية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) دمج الأعمال.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢ أو بعد.
تعديلات على IFRS (٧), IFRS (٤), IFRS (١٦), IFRS (٩), IAS (٣٩).	إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة (٢) توفر التعديلات إعفاءات مؤقتة تتناول آثار التقارير المالية عندما يتم إستبدال سعر فائدة معروض بين البنوك (IBOR) بسعر فائدة بديل شبه خالٍ من المخاطر (RFR) تتضمن التعديلات وسيلة عملية تتطلب إجراء تغييرات تعاقدية أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها الإصلاح بشكل مباشر، ليتم التعامل معها كمستغيرات في سعر الفائدة المتغير، بما يعادل الحركة في سعر الفائدة في السوق. إن يتم السماح باستخدام هذه الوسيلة العملية هو شرط أن يتم الإنقزال من (IBOR) إلى (RFR) على أساس معادل إقتصاديا مع عدم حدوث نقل للقيمة.	١ كانون ثاني ٢٠٢١ أو بعد.
تعديلات على IFRS (٩) التحسينات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٨ - ٢٠٢٠.	التعديلات توضح الرسوم التي على المنشأة تضمينها عند تطبيق فحص "١٠%" في تقييم فيما إذا تم عدم الاعتراف في المطلوب المالي.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢ أو بعد.
تعديلات على IFRS (١٠) و IAS (٢٨).	تعالج التعديلات التضارب بين IFRS (١٠) و IAS (٢٨) في التعامل عند فقدان السيطرة على شركة تابعة تم بيعها أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك.	تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى.
IFRS (١٧) عقود التأمين.	يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) حيث يتطلب قياس مطلوبات التأمين عند القيمة الحالية للوفاء بها ويوفر نهجا أكثر إتساقاً للقياس والعرض لجميع عقود التأمين.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣ أو بعد.
تعديلات على IAS (١) عرض القوائم المالية.	التعديلات بخصوص تصنيف المطلوبات إلى مطلوبات متداولة ومطلوبات غير متداولة.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣ أو بعد.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على IAS (١٦) الممتلكات والآلات والمعدات.	التعديل بخصوص منع الشركة من تخفيض كلفة الممتلكات والآلات والمعدات بالمبالغ المستلمة من بيع البند المنتجة خلال قيام الشركة بتجهيز الأصل للإستخدام المقصود. بحيث تعترف المنشأة بعائدات بيع تلك البند وتكاليف إنتاج تلك البند في قائمة الدخل.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢ أو بعد.
تعديلات على IAS (٣٧) المخصصات، والأصول والإلتزامات المحتملة.	التعديل بخصوص تحديد أي من الكلف التي يجب تضمينها عند تقدير المنشأة فيما إذا كان العقد سوف يحقق خسارة.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢ أو بعد.

### ٤-٢ ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

#### - أسس توحيد القوائم المالية

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

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

- يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمستثمر التعرض لـ أو الحق في العوائد المتغيرة والناجمة عن العلاقة مع الجهة المستثمر بها، ولديه القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال سلطته على الجهة المستثمر بها، بإستثناء بعض الظروف الإستثنائية عندما يمكن إثبات أن هذه الملكية لا تمثل سيطرة.

- يتم إستبعاد الأرصدة والمعاملات والدخل والمصاريف الداخلية بين المجموعة (المنشأة الأم والمنشآت التابعة) بالكامل.

- تمثل الحقوق غير المسيطرة حقوق ملكية في منشأة تابعة غير منسوبة بشكل مباشر أو غير مباشر إلى المنشأة الأم.

- عندما تفقد المنشأة الأم السيطرة على منشأة تابعة، فإنها تقوم بإلغاء الإعتراف 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.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

### – الموجودات المالية

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



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

### القياس اللاحق للموجودات المالية

لاحقاً يتم قياس الموجودات المالية كما يلي:

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

### إستبعاد الموجودات المالية

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

### المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
  - الالتزام 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
  - عقد من الممكن أو سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الاعتراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مطروحة منها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.
- بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المنشأة بقياس جميع المطلوبات المالية حسب التكلفة المطفأة بإستخدام طريقة الفائدة الفعالة، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بالقيمة العادلة وبعض المطلوبات المالية الأخرى المحددة والتي لا تقاس حسب التكلفة المطفأة.
- يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

#### الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات هي الإلتزامات 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 والتقد المعادل

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

#### الذمم التجارية المدينة

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

#### تدني قيمة الموجودات المالية

- في كل تاريخ تقرير مالي، تقوم المنشأة بتقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قد تدنت إئتمانياً. يعتبر الأصل المالي قد تدني إئتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المتوقعة للموجودات المالية.
- تعترف المنشأة بمخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة لـ:
- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.
- الإستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- موجودات العقود.
- تقيس المنشأة مخصص الخسارة بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
- يتم قياس مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة وموجودات العقود دائماً بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
- عند تحديد فيما إذا كان خطر الإئتمان لأصل مالي قد زاد بشكل جوهري منذ الإعتراف المبني وعند تقدير الخسارة الإئتمانية المتوقعة، فإن المنشأة تأخذ بعين الإعتبار 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 بإسترداد 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.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

### 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 مبنى-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 الإعتيادية.
- تقاس الممتلكات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الإعتراف المبني، يتم تسجيل الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، ولا يتم إستهلاك الأراضي.
- يتم الاعتراف 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 المقدرة بخمس وعشرون سنة.
- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات الإستثمارية فإنه يتم الاعتراف 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 الاعتراف مبدئياً بالممتلكات والمعدات بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل الممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها لتعمل بالطريقة التي تريغها الإدارة.
- بعد الاعتراف المبني، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، أما الأراضي فلا تستهلك.
- يتم الاعتراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم إحساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الإقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها بإستخدام النسب السنوية التالية:

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



## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

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

**تدني قيمة الموجودات الغير مالية**

- في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات غير المالية (الممتلكات والآلات والمعدات والممتلكات الإستثمارية) في قائمة المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.
- في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للإسترداد. وتمثل القيمة القابلة للإسترداد قيمة الموجود العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة المنفعة في الموجود أيهما أكبر. القيمة العادلة للموجود هي القيمة التي من الممكن تبادل الموجود عندها ما بين أطراف على علم وراعية بالتفاوض على أساس تجاري. وقيمة المنفعة في الموجود هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تولدها من الموجود.
- لأغراض تقييم الإنخفاض في القيمة، يتم تجميع الأصول في أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية بشكل مستقل (الوحدات المولدة للنقد). ويتم 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 الإلتزامات الحالية (قانونية أو إستنتاجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الإلتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة و لازمة 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.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

### توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

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

### عقود الإيجار

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

### تكاليف الإقتراض

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

### ضريبة الدخل

تحتسب ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.  
تنشأ بعض الفروقات المؤقتة عندما يدخل المصروف أو الدخل في إحتساب الربح المحاسبي في فترة ولكن يدخل في إحتساب الربح الضريبي في فترة مختلفة، وبالتالي يتم الاعتراف 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

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

### الإلتزامات الطارئة

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

### ٣. موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٦٥٠	١,٩٥٠	رصيد بداية السنة
-	(١,٦٢٥)	بيع خلال السنة
٣٠٠	٨٠٠	التغير في القيمة العادلة
١,٩٥٠	١,١٢٥	رصيد نهاية السنة



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

## ٤. ذمم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	أوراق قبض
١٢٥,٥٤٤	١٢٣,٤٨٧	
(١٢٥,٥٤٣)	(١٢٣,٤٨٦) (*)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض (*)
١	١	صافي أوراق القبض
٥,٦٤٧	٥,٦٨٥	دفعات مقدمة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٨,٩٠٠	٤,٣٩٨	مصاريف مدفوعة مقدماً
٩٧٩	٩٧٩	أخرى
٥٢٠	٥٢٠	تأمينات مستردة
١١,٧١٥	-	شيكات برسم التحصيل
٢٧,٧٦٢	١١,٥٨٣	المجموع

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

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
125,543	125,543	
-	(2,057)	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة إنتفت الحاجة إليه
125,543	123,486	رصيد نهاية السنة

## ٥. أراضي معدة للبيع

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٣، ١٤ و ١٥ كانون الثاني ٢٠٢١ ما قيمته ٣,٣١٧,٦٢٨ دينار أردني، حيث كان يوجد إرتفاع في أسعار بعض قطع الأراضي بقيمة ٣٩,٣٣٢ دينار أردني وكان يوجد إنخفاض في قيمة بعض قطع الأراضي بقيمة ٩٣١,٠٥٨ دينار أردني تم عكس أثرها على قائمة الدخل الشامل.

## ٦. أراضي إستثمارية

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الإستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٣، ١٤ و ١٥ كانون الثاني ٢٠٢١ ما قيمته ٤,٠٢٩,٢٦٧ دينار أردني بإرتفاع بقيمة ٤٤٨,١٤٥ دينار أردني.

## ٧. 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 بـ (السعودي)، والتي تنص على دخول السعودي في علاقة إستثمار مع شركة إستاج للإستثمارات العقارية لغايات 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 النمة الدائنة لصالح الشركة المتخصصة لتأجير التمويل بالبالغة ٥٠٠,٠٠٠ دينار من قيمة الأرض فتكون صافي قيمة حصة شركة إستاج في المشروع مبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

- 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 بصرار 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 استاج بالموافقة على إدخال السعودي في عقد التأجير التمويلي كمستأجر ثاني ويتم تنظيم ملحق لعقد التأجير التمويلي الرئيسي لدى الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بعد الحصول على الموافقة المبدئية على ذلك من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.
- تلتزم شركة استاج بتسديد أية تحفقات و/ أو رسوم و/ أو ضرائب مترتبة على قطعة الأرض وتبرء ذمتها من قبل الجهات المختصة.
- تلتزم شركة استاج بتفويض الفريق الثاني و/ أو أي من مستخدميه و/ أو كادره لغايات تمكنه من متابعة إجراءات البناء وإستصدار الرخص والمخططات وجميع الوثائق المطلوبة بموجب وكالة خاصة يتم تنظيمها لدى الجهات المختصة وبالتعاون مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.
- يلتزم السعودي بتنفيذ كافة أعمال المشروع ابتداءً من رسوم التراخيص وبدلات وضع المخططات الهندسية للمشروع وأعمال الحفر وتنفيذ أعمال المشروع بشكل كامل والإشراف على تنفيذه إلى حين إنهاء كامل أعمال المشروع وفقاً للمخططات الهندسية والحصول على إذن الأشغال للمبنى.
- يلتزم السعودي بتنفيذ أعمال المشروع خلال مدة ٢٤ شهر من تاريخ إستصدار رخصة البناء من الجهات المختصة.
- يلتزم السعودي بتسمية مكتب الإشراف على المشروع بالاتفاق مع شركة استاج خطأً.
- 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 والإلتزامات 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 أيا 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 وبواقع ٣٩٠ دينار للمتر مضافاً إليه حصته من ثمن قطعة الأرض.
- يتألف بند مشروع قيد التنفيذ مما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٢٠٣,١٢٦	٢,٢٠٣,١٢٦	أرض (*)
-	٣٧٦,٦٢٥	أعمال إنشائية
٣٤,٤٤٩	٣٦,١٩٩	مصاريف حكومية
٢,٢٣٧,٥٧٥	٢,٦١٥,٩٥٠	المجموع

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



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

### ٨. ممتلكات ومعدات

المجموع	دينار أردني	مجمعات	دينار أردني	تيكور	أجهزة		دينار أردني	أثاث	أجهزة مكتبية		دينار أردني	وسائط نقل	دينار أردني	٢٠٢٠
					دينار أردني	دينار أردني			دينار أردني	دينار أردني				
١٥٢,٣٣٥	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٧,٦٧٦	٢٤,١٧٨	١٧,٦٧٦	١٧,٦٧٦	١٠,٣٩	١٠,٣٩	١١,٢٥٦	١١,٢٥٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦
١٥٢,٣٣٥	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٧,٦٧٦	٢٤,١٧٨	١٧,٦٧٦	١٧,٦٧٦	١٠,٣٩	١٠,٣٩	١١,٢٥٦	١١,٢٥٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦
١١١,١٣٣	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	١٧,١٨٩	٢٤,١٧٤	١٧,١٨٩	١٧,١٨٩	٩,٩٤٥	٩,٩٤٥	١٠,٧٤٥	١٠,٧٤٥	٤٢,٥٨١	٤٢,٥٨١	٤٢,٥٨١	٤٢,٥٨١
١٠,٧٩٥	-	-	٤٢٨	-	٤٢٨	٤٢٨	-	-	١٣٣	١٣٣	١٠,٢٣٤	١٠,٢٣٤	١٠,٢٣٤	١٠,٢٣٤
١٢١,٩٢٨	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	١٧,٦١٧	٢٤,١٧٤	١٧,٦١٧	١٧,٦١٧	٩,٩٤٥	٩,٩٤٥	١٠,٨٧٨	١٠,٨٧٨	٥٢,٨١٥	٥٢,٨١٥	٥٢,٨١٥	٥٢,٨١٥
٣٠,٤٠٧	١	٤	٥٩	٤	٥٩	٥٩	٩٤	٩٤	٣٧٨	٣٧٨	٢٩,٨٧١	٢٩,٨٧١	٢٩,٨٧١	٢٩,٨٧١
١٥٢,٣٣٥	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٧,٦٧٦	٢٤,١٧٨	١٧,٦٧٦	١٧,٦٧٦	١٠,٣٩	١٠,٣٩	١١,٢٥٦	١١,٢٥٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦
١٠٠,٠٢٩	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	١٦,٤٨٢	٢٤,١٧٤	١٦,٤٨٢	١٦,٤٨٢	٩,٨٩٦	٩,٨٩٦	١٠,٦٠٢	١٠,٦٠٢	٣٣,٣٧٦	٣٣,٣٧٦	٣٣,٣٧٦	٣٣,٣٧٦
١١,١٠٤	-	-	٧٠٧	-	٧٠٧	٧٠٧	٤٩	٤٩	١٤٣	١٤٣	١٠,٢٠٥	١٠,٢٠٥	١٠,٢٠٥	١٠,٢٠٥
١١١,١٣٣	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	١٧,١٨٩	٢٤,١٧٤	١٧,١٨٩	١٧,١٨٩	٩,٩٤٥	٩,٩٤٥	١٠,٧٤٥	١٠,٧٤٥	٤٢,٥٨١	٤٢,٥٨١	٤٢,٥٨١	٤٢,٥٨١
٤١,٢٠٢	١	٤	٤٨٧	٤	٤٨٧	٤٨٧	٩٤	٩٤	٥١١	٥١١	٤٠,١٠٥	٤٠,١٠٥	٤٠,١٠٥	٤٠,١٠٥

٢٠١٩

المجموع	دينار أردني	مجمعات	دينار أردني	تيكور	أجهزة		دينار أردني	أثاث	أجهزة مكتبية		دينار أردني	وسائط نقل	دينار أردني	٢٠١٩
					دينار أردني	دينار أردني			دينار أردني	دينار أردني				
١٥٢,٣٣٥	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٧,٦٧٦	٢٤,١٧٨	١٧,٦٧٦	١٧,٦٧٦	١٠,٣٩	١٠,٣٩	١١,٢٥٦	١١,٢٥٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦
١٥٢,٣٣٥	٦,٥٠٠	٢٤,١٧٨	١٧,٦٧٦	٢٤,١٧٨	١٧,٦٧٦	١٧,٦٧٦	١٠,٣٩	١٠,٣٩	١١,٢٥٦	١١,٢٥٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦	٨٢,٦٨٦
١٠٠,٠٢٩	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	١٦,٤٨٢	٢٤,١٧٤	١٦,٤٨٢	١٦,٤٨٢	٩,٨٩٦	٩,٨٩٦	١٠,٦٠٢	١٠,٦٠٢	٣٣,٣٧٦	٣٣,٣٧٦	٣٣,٣٧٦	٣٣,٣٧٦
١١,١٠٤	-	-	٧٠٧	-	٧٠٧	٧٠٧	٤٩	٤٩	١٤٣	١٤٣	١٠,٢٠٥	١٠,٢٠٥	١٠,٢٠٥	١٠,٢٠٥
١١١,١٣٣	٦,٤٩٩	٢٤,١٧٤	١٧,١٨٩	٢٤,١٧٤	١٧,١٨٩	١٧,١٨٩	٩,٩٤٥	٩,٩٤٥	١٠,٧٤٥	١٠,٧٤٥	٤٢,٥٨١	٤٢,٥٨١	٤٢,٥٨١	٤٢,٥٨١
٤١,٢٠٢	١	٤	٤٨٧	٤	٤٨٧	٤٨٧	٩٤	٩٤	٥١١	٥١١	٤٠,١٠٥	٤٠,١٠٥	٤٠,١٠٥	٤٠,١٠٥



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

### ٩. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٢٢٦,٦٢٥	ذمة مقول
١١٧,٢٦٢	١٩٢,٣٨٩	قوائد مستحقة الدفع
١٩١,٩٩٨	١٩١,٦٥٨	أمانات مساهمين
٩٩,٦٣٨	١١٢,٩٠٦	مخصص ضريبة الدخل (*)
٣١,٢٤٥	٣٣,٨٧١	أخرى
-	٨,١٢٧	نمى موظفين
٤,٦٥٧	٧,٦٤٩	مصاريف مستحقة
٣٠,١٩٤	٥,٦٣١	شيكات مؤجلة الدفع
٢,٤٤٩	٤,٩١٩	أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
-	٤,٥٦٩	إيراد مقبوض مقدماً
١,١٩٨	١,٢٧٣	أمانات دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٤٧٨,٦٤١	٧٨٩,٦١٧	المجموع

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٢٦١	٩٩,٦٣٨	رصيد بداية السنة
٣٤,٧٩٥	١٣,٢٦٨	غرامات
٦٢,٥٨٢	١٣٠	المكزن خلال السنة عن سنوات سابقة
-	(١٣٠)	المدفوع خلال السنة عن سنوات سابقة
٩٩,٦٣٨	١١٢,٩٠٦	رصيد نهاية السنة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٢,٥٨٢	١٣٠	ضريبة دخل عن سنوات سابقة
٦٢,٥٨٢	١٣٠	المجموع



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

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

اسم الشركة	الأعوام التي لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي لها
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية	٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٨ و ٢٠١٩
شركة القيطرة لتطوير العقارات	٢٠١٩
شركة اسناح للإستثمارات العقارية	٢٠١٩
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	٢٠١٩
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	٢٠١٩

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

#### ١٠. إلزام مقابل عقد تأجير تمويلي

يمثل هذا البند قيمة المبلغ المستغل من التمويل الممنوح للشركة من قبل الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والبالغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني والذي يسدد دفعة واحدة من تاريخ ١٠ أيلول ٢٠٢١.

#### ١١. الإحتياطي الإجباري

##### للشركة الأم (مساهمة عامة محدودة)

- يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني بإستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقطاع متى بلغ الإحتياطي ربع رأسمال الشركة المصرح به. إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الإستمرار في إقطاع 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 بإستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقطاع 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.

#### ١٢. إيرادات أخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٧,٨٩٦	-	إيجار قطعة أرض
٣,٩٢٥	-	ربح بيع موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٢,٠٥٧	-	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة إنتفت الحاجة إليه
٥٣٩	٣,١٩٤	فوائد بنكية
١٤,٤١٧	٣,١٩٤	المجموع



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

### ١٣. مصاريف إدارية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٦,٨٦٠	١٦٢,٦٨٩	رواتب وأجور وملحقاتها
١٧,٥٣٩	١٦,٦٠٠	أتعاب مهنية
١٩,٢٤٦	١٥,٨٦٩	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
٣٤,٧٩٥	١٣,٢٦٨	غرامات
١١,١٠٤	١٠,٧٩٥	إستهلاكات
١٠,٦٥٠	١٠,٦٥٠	إشتراكات
٨,٢٦٢	٨,٢٦٢	إيجارات
٦,٨٦٤	٤,٥٦٤	مياه وكهرباء ومحروقات
٢,٦٢٦	٢,٤٦٣	تأمين صحي
٣,٦٠٧	٢,٣٨٢	رسوم ورخص حكومية
٣,٢٥٧	٢,١٣٢	إتصالات
١,٦٣٢	١,٥٦٤	تأمين
١,١٠٢	١,١٣٢	صيانة
١,٤٥٣	٨٩٧	دعاية وإعلان
٧٩٠	٨٦٥	متفرقة
١,٣٥٠	٦٠٠	إجتماعات
٩١٥	٣٩٤	قرطاسية ومطبوعات
٥٢١	٣٤٧	ضيافة
٢٥٧	٣٢٦	نظافة
٢٩٥	١٨٩	بدل تنقلات
٤,٥٣٠	-	رسوم ودعاوى قضائية
٣٧	-	بنكية
<b>٢٩٧,٦٩٢</b>	<b>٢٥٥,٩٨٨</b>	<b>المجموع</b>

### ١٤. حصة السهم الأساسية من الخسارة

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
(415,470)	(1,247,086)	خسارة السنة
9,500,000	9,500,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
<b>(-044) دينار أردني</b>	<b>(-131) دينار أردني</b>	<b>حصة السهم الأساسية من الخسارة</b>



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

## ١٥. 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.

## ١٦. الخسائر المترتبة لبعض الشركات التابعة

- بلغت الخسائر المترتبة لشركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ وقدره ٧١٨,٠٢٠ دينار أردني أي ما نسبته ٢,٠٥١% من رأسمال الشركة.
- بلغت الخسائر المترتبة لشركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ وقدره ٢٩٢,٤٠٧ دينار أردني أي ما نسبته ٨,٨٧% من رأسمال الشركة.
- بلغت الخسائر المترتبة لشركة استاج للإستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ وقدره ٤١,٦٤٤ دينار أردني أي ما نسبته ٤,١٦% من رأسمال الشركة.
- بلغت الخسائر المترتبة لشركة القنطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ١١,٦٤٨ دينار أردني أي ما نسبته ١,١٦% من رأسمال الشركة.
- وتشير المادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على أنه [إذا بلغت خسائر الشركة ثلاثة أرباع قيمة رأسمالها، فيجب تصفيتُها، إلا إذا قررت الهيئة العامة في اجتماع غير عادي زيادة رأسمالها لمعالجة وضع الخسائر أو إطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق الدولية المعتمدة على أن لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية على نصف رأسمال الشركة في كلتا الحالتين]. وحسب الخطة المستقبلية الموضوعة من قبل إدارة الشركة فإنها بصدد ما يلي:
- شركة ميثاق الثالثة (ذات مسؤولية محدودة) فإنها بصدد إطفاء تلك الخسائر من خلال تخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ٢٥٠,٠٠٠ دينار أردني ليصبح ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني وإطفاء باقي مبلغ الخسائر والبالغة ٦٩٣,٠٢٠ دينار أردني في ذمة الشريك الدائنة خلال عام ٢٠٢١.
- شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) فإنها بصدد إطفاء تلك الخسائر المترتبة من خلال تخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني ليصبح ١٠,٠٠٠ دينار أردني وإطفاء باقي مبلغ الخسائر والبالغة بها خلال عام ٢٠٢١ ليصبح ١٠,٠٠٠ دينار أردني وإطفاء باقي مبلغ الخسائر والبالغة ٢٤٢,٤٠٧ دينار أردني في ذمة الشريك الدائنة خلال عام ٢٠٢١.
- شركة استاج للإستثمارات العقارية (ذات مسؤولية محدودة) فإنها بصدد إطفاء تلك الخسائر في ذمة الشريك الدائنة خلال عام ٢٠٢١.
- شركة القنطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) فإنها بصدد إطفاء تلك الخسائر في ذمة الشريك الدائنة خلال عام ٢٠٢١.

## ١٧. آثار كوفيد - ١٩

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

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



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

درست المنشأة الآثار 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.

لدى الشركة الأم والشركات التابعة إستثمارات في أراضي معدة للبيع وأراضي إستثمارية تم عمل إختيار تدني على قيمتها خلال الفترة بسبب تقلبات أسعار السوق الناشئة عن الظروف الاقتصادية بسبب كوفيد-١٩ وخصوصاً في المجال العقاري وقامت المنشأة بالتعاقد مع مقيم عقاري لإعادة تقييم أراضي الشركة وكانت النتيجة على النحو التالي:

- في الشركة الأم (شركة ميثاق للإستثمارات العقارية) كانت قيمة المبلغ القابل للإسترداد منخفضة عن العام الماضي بقيمة ٦٠٩,٢٧٦ دينار أردني لكن لم ينتج عنها خسارة عن إعادة التقييم لأن القيمة القابلة للإسترداد كانت أكبر من تكلفة الأراضي.

- في شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية كانت المبالغ القابلة للإسترداد أقل من القيمة الدفترية لتلك الأراضي ونتيجة لذلك فقد تكبدت الشركة خسائر فادحة في القيمة العادلة للأراضي المعدة للبيع بقيمة ٦٩١,٦١٤ دينار أردني و تم عكس أثرها على القوائم المالية.

- في شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات كانت المبالغ القابلة للإسترداد أقل من القيمة الدفترية لتلك الأراضي و نتيجة لذلك فقد تكبدت الشركة خسائر فادحة في القيمة العادلة للأراضي المعدة للبيع بقيمة ٢٣٩,٤٤٤ دينار أردني و تم عكس أثرها على القوائم المالية.

- في الشركة القنيطرة لتطوير العقارات كان المبلغ القابل للإسترداد ثابت و مطابق للسنوات السابقة.

- في شركة إسناج للإستثمارات العقارية فإن الوضع المالي للشركة لم يتأثر نتيجة جائحة كورونا (كوفيد-١٩) لأن الشركة لا تمارس أي أعمال حتى تاريخه بسبب أن مشروع الشركة ما زال قيد التنفيذ ولم ينتهي، لكن نتيجة للحظر الشامل الذي تم إتباعه في المملكة لفترة تجاوزت الشهرين نتج عن ذلك تأخر في تاريخ إستملاك المشروع بصورته النهائية.

### ١٨. 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 التغير في سعر الصرف الأجنبي.
- تنشأ مخاطر سعر الصرف نتيجة لتنفيذ معاملات تجارية بالعملة الأجنبية مما يفرض نوعاً من المخاطر نتيجة لتقلبات أسعار صرف هذه العملات خلال السنة.
- تتم إدارة هذه المخاطر عن طريق إجراءات خاصة بأسعار الصرف الأجنبي.
- إن معظم التعاملات بالعملة الأجنبية تتمثل في المعاملات بالدولار الأمريكي حيث أن سعر صرف الدينار الأردني ثابت بالنسبة للدولار الأمريكي.

#### ج. مخاطر سعر الفائدة

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في سعر الفائدة في السوق.
- تنشأ مخاطر سعر الفائدة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات بأسعار الفائدة السوقية الناتجة عن عمليات الإقتراض 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.



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

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

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠		
التغير في السعر	وحقوق الملكية	الأثر على الربح والخسارة
%	دينار أردني	
٥ ± ٥٦		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩		
التغير في السعر	وحقوق الملكية	الأثر على الربح والخسارة
%	دينار أردني	
٥ ± ٩٨		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

#### هـ. 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 الإقتصادية 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.



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

### و. مخاطر السيولة

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

الوصف	أقل من سنة		سنة واحدة فأكثر	
	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩
الموجودات المالية:				
حسابات جارية لدى البنوك	٧٧٥	٦,٤٠٣	دينار أردني	دينار أردني
موجود مالي بالقيمة العادلة	-	-	-	-
من خلال الربح أو الخسارة	١,١٢٥	١,٩٥٠	-	-
نعم وأرصدة مبنية أخرى	٧,١٨٥	١٨,٨٦٢	-	-
المجموع	٩,٠٨٥	٢٧,٢١٥	-	-
المطلوبات المالية:				
أرصدة دائنة أخرى	٦٧٢,١٤٢	٣٧٩,٠٠٣	-	-
إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي	-	-	٩٥٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
المجموع	٦٧٢,١٤٢	٣٧٩,٠٠٣	٩٥٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠

### ١٩. القيمة العادلة للأدوات المالية

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

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠		٣١ كانون الأول ٢٠١٩	
المجموع	١	المجموع	١
الموجودات المالية	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,١٢٥	١,١٢٥	١,١٢٥



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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

## ٢٠. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	خسارة السنة	(خسائر متراكمة)
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة اسناج للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,٦٢٢,٤٧٠	٢,٤٢٧,٤٨٩	(٨٩,٨٢٨)	(٤١,٦٤٤)
شركة ميثاق للرابعة لتطوير العقارات	٦٠,٠٠٠	٧٦٣,٢٠٨	٩٩٥,٥٠٥	(٢٥٤,٠٩٢)	(٢٩٢,٤٠٧)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	٣٥,٠٠٠	٢,٦٨٨,٧٩١	٣,٢٠٩,١٥١	(٧٠٦,٣٠٨)	(٥٥٩,١٩٧)
شركة القديرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٦٣٣,٨٢٢	٢,٦٣٥,٤٧٠	(١١,٦٤٨)	(١١,٦٤٨)



### جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادي :-

١. تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
٢. مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٠ وخطة عمل الشركة المستقبلية والمصادقة عليها.
٣. سماع تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية ٢٠٢٠.
٤. مناقشة الميزانية السنوية وحساب الارباح والخسائر للسنة المالية ٢٠٢٠ والمصادقة عليهما.
٥. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٠.
٦. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية ٢٠٢١ وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدوها.





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, 2020



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, 2020	1
Consolidated statement of comprehensive income for the year ended December 31, 2020	2
Consolidated statement of changes in equity for the year ended December 31, 2020	3
Consolidated statement of cash flows for the year ended December 31, 2020	4
Note to consolidated financial statements for the year ended December 31, 2020	5-25



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



Global Company for Auditing and Accounting

شركة تدقيق ومحاسبة عالمية

105180742

#### 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, 2020, 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, 2020, 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.

#### Emphasis paragraph

We would like to draw the attention to notes no. (16) related to the accumulated losses of the subsidiaries

#### 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.

TAGUCI Building  
104 Mecca Street, Um-Uthaina, Amman, Jordan  
Tel: +962 6 5100 900  
Fax: +962 6 5100 601  
P.O.Box: 921100 Amman 11192, Jordan

MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

tagi.com

tagco.amman@tagi.com

مبنى جامعة طلال أبوغزاله  
١٠٤ شارع مكة، أم الدينة، عمان، الأردن  
هاتف: +٩٦٢ ٦ ٥١٠٠ ٩٠٠  
فاكس: +٩٦٢ ٦ ٥١٠٠ ٦٠١  
ص.ب: ٩٢١١٠٠ عمان ١١١٩٢، الأردن

**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.



م.ع.م. للإستثمارات العقارية

Talal Abu-Ghazaleh & Co. International



- 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



*(Handwritten signature)*

Mohammad Al-Azraq  
(License # 1000)

Amman February 15, 2021



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

Consolidated statement of financial position as at December 31, 2020

	Notes	2020	2019
		JD	JD
<b>ASSETS</b>			
Current accounts at banks		775	6,403
Financial asset at fair value through profit or loss	3	1,125	1,950
Accounts receivable and other debit balances	4	11,583	27,762
Deferred tax assets		118,268	118,268
Lands held for sale	5	3,278,296	4,209,354
Investment lands	6	3,581,122	3,581,122
Project under construction	7	2,613,950	2,237,575
Property and equipment	8	30,407	41,202
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>9,637,526</b>	<b>10,223,636</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>Liabilities</b>			
Other credit balances	9	789,617	478,641
Obligation against finance lease	10	950,000	600,000
<b>Total Liabilities</b>		<b>1,739,617</b>	<b>1,078,641</b>
<b>Equity</b>			
Authorized and paid capital		9,500,000	9,500,000
Statutory reserve	11	162,040	162,040
Accumulated losses		(1,764,131)	(517,045)
<b>Net Equity</b>		<b>7,897,909</b>	<b>9,144,995</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>		<b>9,637,526</b>	<b>10,223,636</b>

The attached notes form part of these financial statements



# ميثاق للاستثمارات العقارية م.ع.م

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, 2020

	Notes	2020 JD	2019 JD
Other revenues	12	14,617	3,194
Gain of change in fair value of a financial asset at fair value through profit or loss	3	800	300
Administrative expenses	13	(255,988)	(297,692)
Impairment loss in the value of lands held for sale		(931,058)	-
Finance cost		(75,127)	(58,690)
Loss before tax		(1,246,956)	(352,888)
Income tax of prior years	9	(130)	(62,582)
Loss		(1,247,086)	(415,470)
Weighted average number of shares during the year		9,500,000	9,500,000
Basic loss per share	14	JD (-/131)	JD (-/044)

The attached notes form part of these 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, 2020

	Capital	Statutory reserve	Accumulated losses	Total
	JD	JD	JD	JD
Balance as at January 1, 2019	9,500,000	162,040	(101,575)	9,560,465
Loss	-	-	(415,470)	(415,470)
Balance as at December 31, 2019	9,500,000	162,040	(517,045)	9,144,995
Loss	-	-	(1,247,086)	(1,247,086)
Balance as at December 31, 2020	9,500,000	162,040	(1,764,131)	7,897,909

The attached notes form part of these financial statements



# ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

## 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, 2020

	2020	2019
	JD	JD
<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		
Loss before tax	(1,246,956)	(352,888)
Adjustments for:		
Impairment loss in the value of lands held for sale	931,058	-
Recovery of allowance for expected credit losses	(2,057)	-
Profit from change in fair value of a financial asset at fair value through profit and loss	(800)	(300)
Depreciation	10,795	11,104
Finance cost	75,127	58,690
Change in operating assets and liabilities:		
Accounts receivable and other debit balances	18,236	18,738
Other credit balances	310,846	74,436
	96,249	(190,220)
Interest paid	(75,127)	(58,690)
Net cash from operating activities	21,122	(248,910)
<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>		
Project under construction	(378,375)	(350)
Financial asset at fair value through profit or loss	1,625	-
Net cash from investing activities	(376,750)	(350)
<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>		
Obligation against finance lease	350,000	100,000
Net cash from financing activities	350,000	100,000
Net change in cash and cash equivalents	(5,628)	(149,260)
Cash and cash equivalents - beginning of year	6,403	155,663
Cash and cash equivalents - end of year	775	6,403

The attached notes form part of these financial statements



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

**Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020**

**1. General information**

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

Company name	Parent company ownership percentage	Legal status	Registration date at the Ministry of Industry and Trade	Register	Main activities
Methaq Real Estate Investment Company	-	P.S.C	February 13, 2006	384	Own lands and property to implement the goals of the company Purchase of lands and construction of residential apartments and sell them without any interest
Istaj Real Estate Investment Company	100%	LLC	February 2, 2009	17995	Own lands and property to implement the goals of the company
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-Qounitrah for Property Development Company	100%	LLC	November 10, 2010	23239	Own lands and property to implement the goals of the company

- The financial statement have been approved by the board of directors in his session no. (1) dated on February 15, 2021 and it requires the approval of the General Assembly.

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

**2-1 Basis for financial statement preparation**

**- Financial statements preparation framework**

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

**- Measurement bases used in preparing the financial statements**

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



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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020

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

Standard number or interpretation	Description	Effective date
Amendments to IAS (1) and IAS (8) Defining material	Amendments provide a new definition states that, 'information is material if omitting, misstating or obscuring it could reasonably be expected to influence decisions that the primary users of general purpose financial statements make on the basis of those financial statements, which provide financial information about a specific reporting entity. The amendments clarify that materiality will depend on the nature or magnitude of information, or both. An entity will need to assess whether the information, either individually or in combination with other information, is material in the context of the financial statements.	January 1, 2020
Amendments to IFRS (3) Definition of works	The amendments clarifies that businesses are considered business if they contain at least substantive inputs and process that contribute significantly to the ability to create outputs, and that businesses can exist without the need for output.	January 1, 2020
Conceptual framework for the financial report (modified)	The conceptual framework contains definitions for which all requirements of international financial reporting standards are based (definition of asset, liability, income, expenditure, objectives of general purpose financial statements...). The modified framework improves these definitions.	January 1, 2020
Amendments to IFRS (9), IAS (39) and IFRS (7) to replace the reference interest rate	These amendments provide some exemptions relating to the reformulation of the interbank interest rate standard, the exemptions relate to hedge accounting, and the reformulation of the interbank interest rate should not generally cause the termination of the hedge accounting.	January 1, 2020
Amendments to IFRS (16) Related rent concessions COVID-19	The International Financial Report Standard (16) has been amended to address rent concessions resulting from the COVID-19 epidemic, which meet the following characteristics: A. The change in lease payments results in revised consideration for the lease that is substantially the same as, or less than, the consideration for the lease immediately preceding the change; B. The reduction in lease payment that affects only payments originally due on or before June 30, 2021. C. There is no substantive change to the other terms and conditions of the lease.	June 1, 2020



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, 2020

#### Standards and Interpretations issued but not yet effective

Standard number or interpretation	Description	Effective date
Amendments to IFRS (1) 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 or after
Amendments to IFRS (3) Business Combinations	Reference to the Conceptual Framework: The amendment updates a reference in IFRS (3) to the Conceptual Framework for Financial Reporting without changing the accounting requirements for business combinations.	January 1, 2022 or after
Amendments to IFRS (47), IFRS (4), IFRS (9), IFRS (16) and IAS (39)	Interest Rate Reform - Phase (2) - Amendments provide temporary exemptions to address the effects of financial reports when an interest rate offered between banks is replaced (IBOR) At a near risk-free alternative interest rate (RFR), adjustments include a practical means that requires contractual or cash flow changes directly required by reform, to be treated as variables in the variable interest rate, equivalent to movement in the market interest rate. Allowing this practical method to be used is the condition that the transition from IBOR to RFR takes place on an economically equivalent basis with no transfer of value.	January 1, 2021 or after
Amendments to IFRS (9) Improvements to IFRS Standards 2018-2020	The amendments clarify which fees an entity includes when it applies the '10 per cent' test in assessing whether to derecognize a financial liability	January 1, 2021 or after
Amendments to IFRS (10) and IAS (28)	The amendments address the conflict between IFRS (10) and IAS (28) in dealing with the loss of control over a subsidiary sold or contributed to an associate company or joint venture.	Undetermined date
IFRS (17) Insurance Contracts	IFRS (17) replaces IFRS (4), which requires measuring insurance liabilities at the present value of the consideration and provides a more consistent approach to measurement and presentation of all insurance contracts.	January 1, 2022 or after
Amendments to IAS (1) Presentation of Financial Statements	Amendment related to the classification of Liabilities as Current or Non-current.	January 1, 2023 or after



# ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020

Standard number or interpretation	Description	Effective date
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 or after
Amendments to IAS (37) Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets	Onerous Contracts – Cost of Fulfilling a Contract: The amendments specify which costs should be included in an entity's assessment whether a contract will be loss-making.	January 1, 2022 or after

## 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.

-Inter-group 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:

- Cash;
- An equity instrument of another entity;
- 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.
- A contract that will or may be settled in the entity's own equity instruments.



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, 2020

- 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.

#### Subsequent measurement of financial assets

Subsequently financial assets are measured as follows:

Financial assets	Subsequent measurement
Financial assets at fair value through profit or loss	Are subsequently measured at fair value net gains or losses, including interests revenues or dividends, are recognized in profit or loss
Debt instruments at their value through other comprehensive income	Are subsequently measured at fair value <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interests income is calculated using effective interests method, gains and losses from foreign exchange, impairment losses are recognized in profit or loss.</li> <li>- Other net gains or losses are recognized in other comprehensive income.</li> <li>- On derecognition accumulated gains and losses in other comprehensive income are reclassified into profit or loss.</li> </ul>
Equity instruments at fair value through other comprehensive income	Are subsequently measured at fair value <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dividends are recognized as income in profit or loss, unless the dividends clearly represent a recovery of part of investment cost.</li> <li>- Other net gains and losses are recognized in other comprehensive income (OCI) and are never reclassified from equity to profit or loss.</li> </ul>



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, 2020

#### 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 FVOCI 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.



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, 2020

- The entity measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECLs.
- Loss allowances for trade receivables and contract assets are always measured at an amount equal to lifetime ECLs.
- When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Entity considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort based in the entity's historical experience and forward looking information.
- The entity considers a financial asset to be in default when:
  - The client is unlikely to pay its credit obligations to the entity in full, without recourse by the entity to actions such as realizing security (if any); or
  - The financial asset is more than 360 days past due.
- Loss allowances for financial assets measured at amortized cost are deducted from the gross carrying amount of the assets.
- A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows. The entity writes off 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.

#### 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 25 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.



## ميثاق الإستثمارات العقارية م.ع.م

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020

The depreciation charge for each period is recognized as expense. Depreciation is calculated on a straight line basis, which reflects the pattern in which the asset's future economic benefits are expected to be consumed over the estimated useful life of the assets using the following rates:

Category	Depreciation rate
	%
Transport means	15
Computer software and devices	25
Office and electrical equipments	10-15
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, plant 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.



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, 2020

**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.

**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.

**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.



# ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020

## - 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

## 3. Financial asset at fair value through profit or loss

	2020	2019
	JD	JD
Balance - beginning of year	1,950	1,650
Sold during the year	(1,625)	-
Change in fair value	800	300
Balance - end of year	1,125	1,950

## 4. Accounts receivable and other debit balances

	2020	2019
	JD	JD
Notes receivable	123,487	125,544
Allowance for expected credit losses of notes receivable (*)	(123,486)	(125,543)
Net of notes receivable	1	1
Prepaid to Income and Sale Tax Department	5,685	5,647
Prepaid expenses	4,398	8,900
Other	979	979
Refundable deposits	520	520
Checks under collection	-	11,715
Total	11,583	27,762



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, 2020

(\*) Movement in Allowance for expected credit losses of notes receivable during the year was as follows:

	2020	2019
	JD	JD
Balance - beginning of year	125,543	125,543
Recovery of allowance for expected credit losses of notes receivable	(2,057)	-
Balance - end of year	123,486	125,543

#### 5. Lands held for sale

The average market value for the lands held for sale as per the property experts evaluation dated on 7, 13 and 14 of January 2021 was JD 3,317,628 with an increase of some of the lands in a value of JD 39,332 and decrease in some of the lands in a value of JD 931,058 and its reversed on the comprehensive income statement

#### 6. Investment lands

The average market value for investment lands as per the property experts' evaluation dated on 7, 8, 12 and 14 of January 2021 was JD 4,029,267, with an increase of JD 448,145.

#### 7. Project under construction

- On November 25, 2018 a partnership and investment agreement was signed with Eng. Mahmoud Ismael Ali Saudi and /or Ismael Mahmoud Ismael Saudi and /or Zaid Mahmoud Ismael Saudi hereinafter referred to as the (Saudi), which states the entrance of the Saudi in an investment relationship with the company Istaj Real Estate Investments for the purpose of establishing commercial complex on land plot no. (1058) basin (23) Almaluf Algharbi from the territory of Amman with an area of 2,418 square meter. It was agreed that:
  - Evaluation of the land at JD 3,800,000 and deducting the payable in favor of the Specialized Leasing Company amounting to JD 500,000 from the value of the land. The net share value of Istaj Company in the project is JD 3,300,000.
  - The Saudi shall implement the project at its own expense according to the blueprints issued and approved by the competent authorities at a price of 390 dinars per square meter. The executed work shall be evaluated by a supervising office approved by both parties until the execution reach JD 3,300,000, and thereafter the project works are financed by both parties equally, so each party owns 50% of the plot, 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 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 staff for the purpose of enabling it to follow up the construction procedures and obtaining the licenses, blue prints and all the documents required by a special agency to be organized with the competent authorities and in cooperation with the Specialized Leasing Company for financial leasing.
  - The Saudi is committed to the implementation of all the works of the project starting from the license fees and fees for the engineering blueprints for the project and drilling work and the implementation of the project and supervise the implementation until the completion of the entire work of the project in accordance with the engineering blueprints and obtain permission to work for the building.



# ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020

- The Saudi is committed to carry out the work of the project within 24 months from the date of issuing the building permit from the competent authorities.
- The Saudi is committed to nominate the project supervision office in agreement with the Istaj Company in writing.
- The Saudi is committed to guarantee the construction work and the materials used in it and conform to the specifications of the Ministry of Public Works and the Jordan Engineers Association.
- All construction and supply agreements and other agreements and commitments related to the project are entered into with Saudi directly. No entity or person is entitled to claim from Istaj company any sums or rights arising from this agreement or business, whatever its source or cause.
- It is known to the Saudi that Istaj has the right to choose 300 square meters to be used as the headquarters for Methaq for 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.
- Project under construction consists of the following:

	2020	2019
	JD	JD
land (*)	2,203,126	2,203,126
Construction work	376,625	-
Government expenses	36,199	34,449
<b>Total</b>	<b>2,615,950</b>	<b>2,237,575</b>

(\*) Land mentioned above (from lands of almalfuf algharbi) was purchased under a finance lease contract from the Specialized Leasing Company which was owned by Methaq Real Estate Investment Company and it is still registered under the name of the Specialized Leasing Company for the guarantee of obtaining subsequent financing.





# ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020

## 9. Other credit balances

	2020	2019
	JD	JD
Contractor payable	226,625	-
Accrued interests	192,389	117,262
Shareholders deposits	191,658	191,998
Income tax provision (*)	112,906	99,638
Others	33,871	31,245
Employees payable	8,127	-
Accrued expenses	7,649	4,657
Deferred checks	5,631	30,194
Social security deposits	4,919	2,449
Revenue received in advance	4,569	-
Income and sales tax deposits	1,273	1,198
<b>Total</b>	<b>789,617</b>	<b>478,641</b>

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

	2020	2019
	JD	JD
Balance - beginning of year	99,638	2,261
Fines	13,268	34,795
Provided during the year for prior years	130	62,582
Paid during the year for prior years	(130)	-
<b>Balance - end of year</b>	<b>112,906</b>	<b>99,638</b>

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

	2020	2019
	JD	JD
Income tax prior years	130	62,582
<b>Total</b>	<b>130</b>	<b>62,582</b>



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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020

(\*\*\*\*) Tax status for parent company and some of its subsidiaries has not yet been finished, their tax detail is as follows:

Company Name	Years that tax status have not been settled
Methaq Real Estate Investment Co.	2015, 2016, 2018 and 2019
Al-Qoonitrah for Property Development Co	2019
Istaj Real Estate Investment Co.	2019
Forth Methaq for Property Development Co	2019
Third Methaq Real Estate Investment Co.	2019

- Based on management and tax consultant opinion the tax provision is sufficient, and the deferred tax assets will be recovered in the coming years, also all tax returns have been submitted up to date.

#### 10. 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 2,500,000, which will be paid at once on September 10, 2021.

#### 11. Statutory reserve

##### Parent company (limited public shareholding)

- 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.



# ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020

## 12. Other revenues

	2020	2019
	JD	JD
Land rent revenue	7,896	-
Gain on sale of a financial asset at fair value through profit or loss	3,925	-
Recovery of allowance for expected credit losses	2,057	-
Bank interest	539	3,194
<b>Total</b>	<b>14,417</b>	<b>3,194</b>

## 13. Administrative expenses

	2020	2019
	JD	JD
Salaries, wages and related benefits	162,689	166,860
Professional fees	16,600	17,539
Social security contribution	15,869	19,246
Fines	13,268	34,795
Depreciation	10,795	11,104
Subscriptions	10,650	10,650
Rents	8,262	8,262
Water, electricity and fuel	4,564	6,864
Health insurance	2,463	2,626
Government fees and licenses	2,382	3,607
Communication	2,132	3,257
Insurance	1,564	1,632
Maintenance	1,132	1,102
Advertisement	897	1,453
Miscellaneous	865	790
Meetings	600	1,350
Stationery and printing	394	915
Hospitality	347	521
Cleaning	326	257
Transportation	189	295
Litigation fees	-	4,530
Banking	-	37
<b>Total</b>	<b>255,988</b>	<b>297,692</b>



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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020

#### 14. Basic loss per share

	2020	2019
	JD	JD
Loss of the year	(1,247,086)	(415,470)
Weighted average number of shares	9,500,000	9,500,000
Loss per share	JD (-7131)	JD (-7044)

#### 15. 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.

#### 16. Accumulated losses for some subsidiaries

- The accumulated loss for Third Methaq for real estate investment Co. (L.L.C) as of the statement of the financial position date was JD 718,020 which represents 2,051% of company's capital.
- The accumulated loss for Forth Methaq for Property Development Co. (L.L.C) as of the statement of the financial position date was JD 292,407 which represents 487% of company's capital.
- The accumulated loss for Istag for real estate investment Co. (L.L.C) as of the statement of the financial position date was JD 41,644 which represents 416% of company's capital.
- The accumulated loss for Al-Quonitrah for Property Development Co. (L.L.C) as of the statement of the financial position date was JD 11,648 which represents 116% of company's capital.
- According to Article (75) of Jordanian Companies Law No. 22 for year 1997 [Should the losses of the limited liability company amount to three quarters of its capital, the Company shall be liquidated unless the General Assembly decides in an extraordinary meeting to increase the Company's capital to deal with the losses or quench it in accordance with the accredited International Accounting and Auditing Standards, provided that the total of the remaining losses do not exceed half of the Company's capital in both cases]. And according to the future plan set by the company's management, it is about the following:
  - Third Methaq for real estate investment Co. (L.L.C) it will amortize these losses by reducing the company's capital by an amount of JD 25,000 to become JD 10,000 and amortizing the remainder of the losses amounting to JD 693,020 in the shareholder's payable during 2021.
  - Forth Methaq for property development Co. (L.L.C) it will amortize these losses by reducing the company's capital by an amount of JD 50,000 to become JD 10,000 and amortizing the remainder of the losses amounting to JD 242,407 in the shareholder's payable during 2021.
  - Istag for real estate investment Co. (L.L.C) it will amortize to losses in the shareholder's payable during 2021.
  - Al-Quonitrah for Property Development Co. (L.L.C) it will amortize to losses in the shareholder's payable during 2021.



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, 2020

#### 17. 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.

##### 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 following table shows the sensitivity to profit or loss and equity to the changes in the listed prices of investments in equity instruments, assuming no changes to the rest of other variables:

At December 31, 2020	Change in interest	The effect on profit, loss and owner's equity
	%	JD
Financial assets at fair value through profit or loss	5	± 56
At December 31, 2019	Change in interest	The effect on profit, loss and owner's equity
	%	JD
Financial assets at fair value through profit or loss	5	± 98

##### 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.



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, 2020

- Regularly, the credit ratings of debtors and the volume of transactions with those debtors during the period/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	
	2020	2019	2020	2019
	JD	JD	JD	JD
<b>Financial assets:</b>				
Current accounts at banks	775	6,403	-	-
Financial asset at fair value through profit or loss	1,125	1,950	-	-
Accounts receivable and other debit balances	7,185	18,862	-	-
<b>Total</b>	<b>9,085</b>	<b>27,215</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Financial liabilities:</b>				
Other credit balances	672,142	379,013	-	-
Obligation against finance lease	-	-	950,000	600,000
<b>Total</b>	<b>672,142</b>	<b>379,013</b>	<b>950,000</b>	<b>600,000</b>

**18. Fair value of financial instruments**

- The entity shall classify measuring fair value methods using fair value hierarchy that reflects the significance of inputs used in making the measurements. The hierarchy of fair value of financial instruments have the following levels:
  - Level 1: listed prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
  - Level 2: inputs rather than prices listed in level 1 and observable for the asset or liability, either directly (as prices) or indirectly (derived from prices).
  - Level 3: inputs for the asset or liability is not based on comparable market data that can be observed (non-observable inputs).

As at December 31, 2020	First level	Total
	JD	JD
<b>Financial instruments</b>		
Financial assets at fair value through profit or loss	1,125	<b>1,125</b>



## ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع.م

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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020

### 19. financial statement for the subsidiary

The consolidated financial statement includes the financial statement of the subsidiaries as of December 31, 2020 as follows:

Company name	Paid capital	Total assets	Total liabilities	Loss	Accumulated loss
	JD	JD	JD	JD	JD
Istaj Real Estate Investment Co.	10,000	2,632,471	2,427,489	(89,838)	(41,644)
Forth Methaq for property development Co.	60,000	763,328	995,505	(254,002)	(292,487)
Third Methaq Real Estate Investment Co.	35,000	2,680,791	3,209,151	(706,308)	(559,197)
Al-Qunaitrah for Property Development Co.	10,000	2,635,822	2,635,471	(11,648)	(11,648)

### 20. Covid-19 effects

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

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

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

The parent company and its subsidiary companies have investments in lands prepared for sale and investment lands. A decrease in their value was tested during the period due to market price fluctuations arising from economic conditions due to Covid-19, especially in the real estate field, and the facility contracted with a real estate evaluator to re-evaluate the company's lands, and the result was as next:

In the parent company (Methaq Real Estate Investment Company), the recoverable amount was lower than last year by 609,276 Jordanian dinars, but it did not result in a loss due to the revaluation because the recoverable value was greater than the cost of land.

In Methaq Third Company for Real Estate Investments, the recoverable amounts were less than the book value of those lands, and as a result, the company incurred huge losses in the fair value of the lands held for sale, amounting to 691,614 Jordanian dinars, and its reversed on the financial statements.



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

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2020

In Methaq Fourth Real Estate Development Company, the recoverable amounts were less than the book value of those lands, and as a result, the company incurred huge losses in the fair value of the lands held for sale, amounting to 239,444 Jordanian dinars, and its reversed on the financial statements.

In Al-Quonitrah for Property Development Company, the recoverable amount was fixed and identical to previous years.

In Istaj Real Estate Investments Company, the financial situation of the company was not affected as a result of the Corona virus (Covid-19) because the company does not carry out any business to date because the company's project is still under process and has not ended, but as a result of the comprehensive ban that has been followed in the Kingdom for a period that exceeded two months resulted in a delay in the date of receiving the project in its final form.