

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 ٢٠٢٥

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

فهرس

صفحة

	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
٢١-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

السادة المساهمين المحترمين  
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

#### الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، 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 الجوهرية.

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### أساس الرأي

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

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

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

#### أمور التدقيق الأساسية

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

#### نطاق التدقيق

#### الاستثمارات العقارية

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

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



MEMBER OF THE

FORUM OF FIRMS

عضو منتدى الشركات الكبرى في

الاتحاد الدولي للمحاسبين (نيويورك)

TAG.GD Corporate House  
46 Abdel Rahim Al-Waked St., Shmeisani  
Tel: +962 6 5100 900  
Fax: +962 6 5100 901  
P.O.Box: 921100 Amman 11192, Jordan



tagi.com

tagco.amman@tagi.com

مبنى الإدارة العامة - طلال أبوغزاله العالمية الرقمية  
46 شارع عبدالرحيم الواكد، الشميساني  
هاتف: +962 6 5100 900  
فاكس: +962 6 5100 901  
ص.ب: 921100 عمان 11192، الأردن

### معلومات أخرى

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

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

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

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

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

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

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

### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى 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 مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق ملائمة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، كما أن الإحتيال قد يشتمل 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 هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الإستمرارية كمثناة 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 كمثناة مستمرة.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي مسؤولين بالمطلق عن تقرير التدقيق.

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

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

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الأساسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا كان هنالك 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)

عمان في ٨ شباط ٢٠٢٦





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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات المتداولة
٣٥,٤٣٩	٩٧		حسابات جارية لدى البنوك
٥٥,٦٤٦	٢٦,٢٩٣	٣	ذمم تجارية مدينة
٣,٩٤٤	٢,٥٠٨	٤	أرصدة مدينة أخرى
٤,١٩٣,١٨٩	٤,١٩٣,١٨٩	٥	أراضي معدة للبيع
٤,٢٨٨,٢١٨	٤,٢٢٢,٠٨٧		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١٠١,٨٢٢	١٠١,٨٢٢		موجودات ضريبية مؤجلة
٤,٩٧٨	-		شيكات برسم التحصيل - الجزء غير المتداول
٢,٧٢٤,٧٣٥	٢,٧٢٤,٧٣٥	٦	أراضي إستثمارية
٩٣٧,٦٦٠	١,٠٧٨,٦٢٣	٧	مشروع قيد التنفيذ
١,٨٨٧,٨٩٢	١,٥٥٨,٦٥٣	٨	ممتلكات إستثمارية
١٧٤,٤٧٣	١٦٦,٨٣٨	٩	ممتلكات ومعدات
٥,٨٣١,٥٦٠	٥,٦٣٠,٦٧١		مجموع الموجودات غير المتداولة
١٠,١١٩,٧٧٨	٩,٨٥٢,٧٥٨		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
-	٧٠,٠٥٧	١٠	بنك دائن
٤٣٩,٨٧٥	٥١٩,١٧٢	١١	أرصدة دائنة أخرى
٩٥٣,٠٠٠	٤٦٤,٦٢٩	١٢	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
١,٣٩٢,٨٧٥	١,٠٥٣,٨٥٨		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمدفوع
١٤٨,٠٩٣	١٤٨,٠٩٣	١٣	إحتياطي إجباري
(٩٢١,١٩٠)	(٨٤٩,١٩٣)		خسائر متراكمة
٨,٧٢٦,٩٠٣	٨,٧٩٨,٩٠٠		صافي حقوق الملكية
١٠,١١٩,٧٧٨	٩,٨٥٢,٧٥٨		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
٢٠٠,٠٠٠	٧٣٥,٠٩٦	مبيعات مكاتب
(١٠٤,٠٠٦)	(٤٢٠,٩٩٠)	تكلفة مكاتب مباعه
٩٥,٩٩٤	٣١٤,١٠٦	مجمل ربح عمليات البيع
٢١٣,١٨٣	١٤١,٠٨٠	إيرادات تأجير مكاتب
(١٧,٢٢٧)	(١٥,٣٥٢)	١٤ مصاريف ممتلكات إستثمارية
٢٩١,٩٥٠	٤٣٩,٨٣٤	مجمل الربح
٢٠,٥٥٠	٦,٤٨٧	١٥ إيرادات أخرى
(٢٥٧,٠٠٤)	(٢٥٥,٦١٥)	١٦ مصاريف إدارية
(١٠٧,٠٥٩)	(٧٣,٥٥٠)	تكاليف تمويل
(٥١,٥٦٣)	١١٧,١٥٦	الربح (الخسارة) قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
-	(٤٣,٠٠٩)	١١ ضريبة دخل
-	(٢,١٥٠)	١١ مساهمة وطنية
(٥١,٥٦٣)	٧١,٩٩٧	الربح (الخسارة)
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
(-/٠٠٥) دينار أردني	-/٠٠٨ دينار أردني	١٧ حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)

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

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

الصافي	خسائر مترجمة	إحتياطي إجباري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٨,٧٧٨,٤٦٦	(٨٦٩,٦٢٧)	١٤٨,٠٩٣	٩,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢٤ رصيد ١ كانون الثاني الخسارة
(٥١,٥٦٣)	(٥١,٥٦٣)	-	-	
٨,٧٢٦,٩٠٣	(٩٢١,١٩٠)	١٤٨,٠٩٣	٩,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢٤ رصيد ٣١ كانون الأول الربح
٧١,٩٩٧	٧١,٩٩٧	-	-	
٨,٧٩٨,٩٠٠	(٨٤٩,١٩٣)	١٤٨,٠٩٣	٩,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢٥ رصيد ٣١ كانون الأول

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



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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٥١,٥٦٣)	١١٧,١٥٦	الربح (الخسارة) قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
		تعديلات لـ :
(٣٠٠)	-	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة إنتفت الحاجة إليه
٢٥,٤٨٦	٢٣,٧١٠	إستهلاكات
١٠٧,٠٥٩	٧٣,٥٥٠	تكاليف تمويل
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٧٠٩)	٢٩,٣٥٣	ذمم تجارية مدينة
٣,٦٢٤	١,٤٣٦	أرصدة مدينة أخرى
١١,٤٣٨	(٣٩,٤١٢)	أرصدة دائنة أخرى
(٤,٩٧٨)	٤,٩٧٨	شيكات برسم التحصيل
٩٠,٠٥٧	٢١٠,٧٧١	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
-	(١٤٠,٩٦٣)	مشروع قيد التنفيذ
-	(٤,٢٥٠)	شراء ممتلكات ومعدات
٢٤٩,٥١٩	٣١٧,٤١٤	ممتلكات إستثمارية
٢٤٩,٥١٩	١٧٢,٢٠١	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٩٨,٥٨١)	-	تكاليف تمويل مدفوعة
-	٧٠,٠٥٧	بنك دائن
(١٣٩,٣١٩)	(٤٨٨,٣٧١)	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
(٣٣٧,٩٠٠)	(٤١٨,٣١٤)	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
١,٦٧٦	(٣٥,٣٤٢)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٣٣,٧٦٣	٣٥,٤٣٩	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٣٥,٤٣٩	٩٧	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

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

**شركة ميثاق للاستثمارات العقارية**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**عمان – المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**١. الوضع القانوني والنشاط**

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

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

– تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (٢٠٢٦/١) المنعقدة بتاريخ ٥ شباط ٢٠٢٦، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

**٢. أسس إعداد القوائم المالية الموحدة والسياسات المحاسبية الجوهرية**

**٢-١ أسس إعداد القوائم المالية الموحدة**

**– الإطار العام لإعداد القوائم المالية الموحدة**

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

**– أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية الموحدة**

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

**– العملة الوظيفية وعملة العرض**

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

**٢-٢ استخدام التقديرات**

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٣-٢ معايير وتفسيرات أصدرت وأصبحت سارية المفعول

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢١). عدم إمكانية التبادل.	١ كانون ثاني ٢٠٢٥.	

معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أرقام (١، ٧، ٩، ١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٧)	تحسينات سنوية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	١ كانون الثاني ٢٠٢٦.
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) و (٩).	تعديلات متعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٦.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢١).	الترجمة إلى عملة عرض تضخمية	١ كانون ثاني ٢٠٢٧.
صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٨).	العرض والإفصاح للقوائم المالية الذي سيحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١).	١ كانون ثاني ٢٠٢٧.
صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٩).	الإفصاح عن الشركات التابعة التي لا يوجد لها مسائل عامة.	١ كانون ثاني ٢٠٢٧.
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨).	بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك.	متاح للتطبيق الاختياري - تاريخ سريان مؤجل إلى أجل غير مسمى.

## ٢- ٤ ملخص للسياسات المحاسبية الجوهرية

### - أسس توحيد القوائم المالية

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

نسبة الملكية	اسم الشركة
%	
١٠٠	شركة استاج للاستثمارات العقارية
١٠٠	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
١٠٠	شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية
١٠٠	شركة القنيطرة لتطوير العقارات

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

### - الأدوات المالية

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

### - الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:
- أ. نقد، أو
  - ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
  - ج. حق تعاقدى لإستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة، أو
  - د. عقد من الممكن أو ستنتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم قياس الموجودات المالية ميدنياً (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى إمتلاك الموجود المالي. أما في حالة الموجودات المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في قائمة الدخل.
- تصنف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات وهي على النحو التالي:
- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.
  - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
  - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.



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

#### إستبعاد الموجودات المالية

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

#### المطلوبات المالية

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

#### 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 والنقد المعادل

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

**- الذمم التجارية المدينة**

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

**- تدني قيمة الموجودات المالية**

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

**- مكاتب معدة للبيع**

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

**- أراضي معدة للبيع**

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



#### الممتلكات الإستثمارية

- الممتلكات الإستثمارية هي ممتلكات (أراضي أو مباني-أو جزء من مبنى-أو كليهما):
  - محتفظ بها من المنشأة لإكتساب إيرادات إيجارية، أو
  - ارتفاع قيمتها الرأسمالية،
  - أو كلاهما، وليس لإستخدامها في الإنتاج أو لتزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، أو للبيع من خلال عمليات التشغيل الإعتيادية.
- تقاس الممتلكات الإستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الإعراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، ولا يتم إستهلاك الأراضي.
- يتم الإعراف 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 بخمسين سنة.
- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغيير 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 إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات الإستثمارية فإنه يتم الإعراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

#### الممتلكات والمعدات

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

الفئة	نسبة الإستهلاك
	%
مكتب	٤
ديكور	١٥
أثاث	١٠
وسائط نقل	١٥
أجهزة وبرامج كمبيوتر	٢٥
أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات	١٥-١٠
مجسمات	٢٠

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغيير 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 إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

— عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الإعترااف 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.

تدني قيمة الموجودات الغير مالية

- في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات غير المالية (الممتلكات والمعدات والممتلكات الإستثمارية) في قائمة المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.
- في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للإسترداد. وتمثل القيمة القابلة للإسترداد قيمة الموجود العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة المنفعة في الموجود أيهما أكبر. القيمة العادلة للموجود هي القيمة التي من الممكن تبادل الموجود عندها ما بين أطراف على علم وراغبة بالتفاوض على أساس تجاري. وقيمة المنفعة في الموجود هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تولدها من الموجود.
- لأغراض تقييم الإنخفاض في القيمة، يتم تجميع الأصول في أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية بشكل مستقل (الوحدات المولدة للنقد). وتتم مراجعة إنخفاض القيمة السابق للأصول غير المالية (فيما عدا الشهرة) للنظر في إمكانية عكسها المحتمل في تاريخ القوائم المالية.
- يتم الإعترااف 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 الإعترااف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الإعترااف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

المخصصات

- المخصصات هي التزامات حالية (قانونية أو إستنتاجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الإلتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة ولازمة من النفقات لتسوية الإلتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.
- تراجع المخصصات وتعذل 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 الإعترااف 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 الإعترااف بالزيادة في المخصص بمرور الوقت على أنها تكلفة مالية.

الإعترااف بالإيرادات

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

بيع الأراضي والعقارات

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

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

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

#### — عقود التأجير

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

#### المنشأة كمؤجر

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

#### — تكاليف الإقتراض

- تكاليف الإقتراض هي الفائدة والتكاليف الأخرى التي 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 بالالتزام (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 إحتماالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي الإلتزامات حالية بدون إحتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.
- لا يتم إعتبار بالإلتزامات الطارئة في القوائم المالية.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

### ٣. ذمم تجارية مدينة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار أردني	دينار أردني	
٣٣,٦٦٨	١٤,٧٤٠	ذمم تجارية
٢١,٩٧٨	١١,٥٥٣	شيكات برسم التحصيل
٥٥,٦٤٦	٢٦,٢٩٣	المجموع

### ٤. أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢٣,١٨٧	١٢٣,١٨٧	أوراق قبض
(١٢٣,١٨٦)	(١٢٣,١٨٦)	يطرح: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض
١	١	صافي أوراق القبض
٢,٦١٣	١,٩٣٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٨٩٠	٥٧٠	تأمينات مستردة
٤٤٠	-	ذمم أخرى بالصافي
٣,٩٤٤	٢,٥٠٨	المجموع

### ٥. أراضي معدة للبيع

– تم في عام ٢٠٢٠ احتساب تدني في قيمة الأراضي بمبلغ ٩٣١,٠٥٧ دينار أردني، وبلغ مجموع ما تم رده من هذا التدني خلال السنوات الماضية مبلغ وقدره ٩١٤,٨٩٣ دينار أردني، ومتبقي من هذا التدني مبلغ ١٦,١٦٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥.

– بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٠,٨ و ١٣ كانون الثاني ٢٠٢٦ ما قيمته ٥,٥٦٨,٤٠٨ دينار أردني بارتفاع عن القيمة الدفترية بمبلغ ١,٣٧٥,٢١٩ دينار أردني.

### ٦. أراضي استثمارية

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الاستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٨, ١٠ و ١٣ كانون الثاني ٢٠٢٦ ما قيمته ٣,١٤٩,٧٥٢ دينار أردني بارتفاع عن القيمة الدفترية بمبلغ ٤٢٥,٠١٧ دينار أردني.

### ٧. مشروع قيد التنفيذ

فيما يلي بيان الحركة التي تمت على بند مشروع قيد التنفيذ خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار أردني	دينار أردني	
٩٣٧,٦٦٠	٩٣٧,٦٦٠	رصيد بداية السنة
-	١٤٠,٩٦٣	مصاريف حكومية
٩٣٧,٦٦٠	١,٠٧٨,٦٢٣	رصيد نهاية السنة (*)

(\*) يمثل هذا البند قيمة الأرض مضاف إليها كافة المصاريف الحكومية الخاصة بالتملك وتغيير صفة الاستخدام، إن الأرض مشتراة بموجب عقد تأجير تمويلي موقع مع شركة الاتحاد للتأجير التمويلي والأرض مسجلة باسم شركة الاتحاد للتأجير التمويلي.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٨. ممتلكات استثمارية

المجموع	مكاتب	أرض (*)	٢٠٢٥
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
			الكلفة
١,٩٢٢,٠٦٤	٤٨٣,٦٨٤	١,٤٣٨,٣٨٠	رصيد بداية السنة
١٠٣,٥٧٦	٣٣,٧٦٥	٦٩,٨١١	إضافات
(٤٢٩,٧٤٠)	(١٤٥,٢٨٧)	(٢٨٤,٤٥٣)	مبيعات مكاتب
١,٥٩٥,٩٠٠	٣٧٢,١٦٢	١,٢٢٣,٧٣٨	رصيد نهاية السنة
			الإستهلاك المتراكم
٣٤,١٧٢	٣٤,١٧٢	-	رصيد بداية السنة
١١,٨٢٥	١١,٨٢٥	-	إستهلاك
(٨,٧٥٠)	(٨,٧٥٠)	-	إستبعادات
٣٧,٢٤٧	٣٧,٢٤٧	-	رصيد نهاية السنة
١,٥٥٨,٦٥٣	٣٣٤,٩١٥	١,٢٢٣,٧٣٨	الصافي
			٢٠٢٤
			الكلفة
٢,١٧٣,٠٤٦	٧٣٤,٦٦٦	١,٤٣٨,٣٨٠	رصيد بداية السنة
(١٤٥,٥١٣)	(١٤٥,٥١٣)	-	تعديل كلف
(١٠٥,٤٦٩)	(١٠٥,٤٦٩)	-	مبيعات مكاتب
١,٩٢٢,٠٦٤	٤٨٣,٦٨٤	١,٤٣٨,٣٨٠	رصيد نهاية السنة
			الإستهلاك المتراكم
٢٢,٠٢٠	٢٢,٠٢٠	-	رصيد بداية السنة
١٣,٦١٥	١٣,٦١٥	-	إستهلاك
(١,٤٦٣)	(١,٤٦٣)	-	إستبعادات
٣٤,١٧٢	٣٤,١٧٢	-	رصيد نهاية السنة
١,٨٨٧,٨٩٢	٤٤٩,٥١٢	١,٤٣٨,٣٨٠	الصافي

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

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

٩. متاعاات ومعدات

المجموع	دينار أردني	مجمعات	دينار أردني	أجهزة مكتبية		أجهزة		وسائط نقل	دينار أردني	أثاث	دينار أردني	ديكور	دينار أردني	مكتب	دينار أردني	٢٠٢٥
				وكويرياتية ومعدات	دينار أردني	ورداامج كمبيوتر	دينار أردني									
٣٠٠,٤٣٩	٣٠٠,٤٣٩	٦,٥٠٠	٤,٥٦١	-	-	١٨,٦٦٤	٨٢,٦٨٦	٤,٢٥٠	٩,٨١٤	٤٨,٨٥٣	١٢٩,٣٦١	-	-	-	-	الكافئة
٤,٢٥٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في بداية السنة
٣٠٤,٦٨٩	٣٠٤,٦٨٩	٦,٥٠٠	٤,٥٦١	-	-	١٨,٦٦٤	٨٢,٩٣٦	٤,٢٥٠	٩,٨١٤	٤٨,٨٥٣	١٢٩,٣٦١	-	-	-	-	إضافات
١٢٥,٩٦٦	١٢٥,٩٦٦	٦,٤٩٩	٤,٠٤٧	-	-	١٦,٤٨٠	٨٢,٦٨٤	٧٩	٣,٧٧٢	٨,٩٥٤	٢,٥٣٠	٢,٥٣٠	٢,٥٣٠	٢,٥٣٠	٢,٥٣٠	الإستهلاك المتراكم
١١,٨٨٥	-	-	١١٥	-	-	١,١١٨	٧٩	-	٦٨٥	٧,٣٠٨	٢,٥٨٠	٢,٥٨٠	٢,٥٨٠	٢,٥٨٠	٢,٥٨٠	الرصيد في بداية السنة
١٣٧,٨٥١	١٣٧,٨٥١	٦,٤٩٩	٤,١٦٢	-	-	١٧,٥٩٨	٨٢,٧٦٣	-	٤,٤٥٧	١٦,٢٦٢	٦,١١٠	٦,١١٠	٦,١١٠	٦,١١٠	٦,١١٠	إستهلاكات
١٦٦,٨٣٨	١٦٦,٨٣٨	١	٣٩٩	-	-	١٠,٦٦	٤,١٧٣	-	٥,٣٥٧	٣٢,٥٩١	١٢٢,٢٥١	١٢٢,٢٥١	١٢٢,٢٥١	١٢٢,٢٥١	١٢٢,٢٥١	الرصيد في نهاية السنة
٣٠٠,٤٣٩	٣٠٠,٤٣٩	٦,٥٠٠	٤,٥٦١	-	-	١٨,٦٦٤	٨٢,٦٨٦	-	٩,٨١٤	٤٨,٨٥٣	١٢٩,٣٦١	-	-	-	-	٢٠٢٤
٣٠٠,٤٣٩	٣٠٠,٤٣٩	٦,٥٠٠	٤,٥٦١	-	-	١٨,٦٦٤	٨٢,٦٨٦	-	٩,٨١٤	٤٨,٨٥٣	١٢٩,٣٦١	-	-	-	-	الكافئة
١١٤,٠٩٥	١١٤,٠٩٥	٦,٤٩٩	٣,٨٩٩	-	-	١٥,٣٥٩	٨٢,٦٨٤	-	٣,٠٨٥	١,٦٢٦	٩٤٣	٩٤٣	٩٤٣	٩٤٣	٩٤٣	الرصيد في بداية السنة
١١,٨٧١	-	-	١٤٨	-	-	١,١٢١	-	-	٦٨٧	٧,٣٢٨	٢,٥٨٧	٢,٥٨٧	٢,٥٨٧	٢,٥٨٧	٢,٥٨٧	الرصيد في بداية السنة
١٢٥,٩٦٦	١٢٥,٩٦٦	٦,٤٩٩	٤,٠٤٧	-	-	١٦,٤٨٠	٨٢,٦٨٤	-	٣,٧٧٢	٨,٩٥٤	٢,٥٣٠	٢,٥٣٠	٢,٥٣٠	٢,٥٣٠	٢,٥٣٠	إستهلاكات
١٧٤,٤٧٣	١٧٤,٤٧٣	١	٥١٤	-	-	٢,١٨٤	٢	-	٦,٠٤٢	٣٩,٨٩٩	١٢٥,٨٣١	١٢٥,٨٣١	١٢٥,٨٣١	١٢٥,٨٣١	١٢٥,٨٣١	الرصيد في نهاية السنة
																الصافي



١٠. بنك دائن

يمثل هذا البند قيمة التسهيل البنكي الممنوح للشركة من بنك الاتحاد خلال عام ٢٠٢٥، تم منح التسهيل البنكي بضمان المركز المالي للشركة.

١١. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٥,٤١٦	١٥١,٢٧١	فوائد مستحقة وغير مدفوعة
١٠٩,٤٨٧	١٠٨,١٤١	أمانات مساهمين
١٣٢,٩١٥	٨٧,٦٢٣	إيراد مقبوض مقدماً
٤٨,٠٩٧	٥٧,٦٣٥	أخرى
-	٤٣,٠٠٩	مخصص ضريبة الدخل (*)
٤٦,٦٨٥	٤٠,٥٥٣	ذمة مقاول
٢٠,٩٤١	١٧,٤١٦	أمانات بدل خدمات المجمع
٢,٧٢٦	٢,٩١٦	مصاريف مستحقة
-	٢,٣٨٠	أمانات دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٢,١٦٤	٢,٢٩٥	أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
-	٢,١٥٠	أمانات المساهمة الوطنية (**)
-	١,٩٩٣	ذمة عضو مجلس إدارة
١,٤٤٤	١,٧٩٠	شيكات مؤجلة الدفع
٤٣٩,٨٧٥	٥١٩,١٧٢	المجموع

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٤٣,٠٠٩	المكون خلال السنة
-	٤٣,٠٠٩	رصيد نهاية السنة

(\*/\*) لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي للشركة الأم والشركات التابعة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات، وفيما يلي تفاصيل الوضع الضريبي لها:

الأعوام التي لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي لها	اسم الشركة
٢٠٢٤ و ٢٠٢٣	شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
٢٠٢٣ و ٢٠٢٢	شركة استاج للاستثمارات العقارية
٢٠٢٤ و ٢٠٢٣، ٢٠٢٢	شركة القنيطرة لتطوير العقارات
٢٠٢٤ و ٢٠٢٣	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
٢٠٢٤ و ٢٠٢٣	شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

(\*) فيما يلي بيان الحركة التي تمت على بند أمانات المساهمة الوطنية خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٢,١٥٠	المكوّن خلال السنة
-	٢,١٥٠	رصيد نهاية السنة

١٢. إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	تاريخ سداد آخر دفعة	تاريخ سداد أول دفعة	مصف الإلتزام	اسم الشركة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٦٠٠,٠٠٠	٢٣١,٦٢٩	٥ آب ٢٠٢٦	٥ تشرين الأول ٢٠٢٥	١,٦٤٠,٠٠٣	شركة الإتحاد للتأجير التمويلي
٣٥٣,٠٠٠	١٣٣,٠٠٠	-	٢٥ أيار ٢٠٢٦	٣٨٨,١٠٠	الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي
٩٥٣,٠٠٠	٤٦٤,٦٢٩				المجموع

١٣. الإحتياطي الإلزامي

للشركة الأم (مساهمة عامة محدودة)

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

للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

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

١٤. مصاريف ممتلكات إستثمارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار أردني	دينار أردني	
١٣,٦١٥	١١,٨٢٥	إستهلاك ممتلكات إستثمارية
٣,٦١٢	٣,٥٢٧	بدل خدمات المجمع
١٧,٢٢٧	١٥,٣٥٢	المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

١٥. إيرادات أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦,٩٧٨	٤,٩٧٨	إيجار أراضي
٣,٢٧٢	١,٥٠٩	أخرى
٣٠٠	-	رد مخصص خسائر إنتمانية متوقعة إنتفت الحاجة إليه
٢٠,٥٥٠	٦,٤٨٧	المجموع

١٦. مصاريف إدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار أردني	دينار أردني	
١٥٥,٧١٩	١٥٥,٦٨٥	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٤,١٠٥	٣٦,٣٦١	رسوم وإشتراكات ورخص حكومية
١٧,٥٣٦	١٧,٩١٢	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٤,٣٣٠	١٥,٨١٠	أتعاب مهنية
١١,٨٧١	١١,٨٨٥	إستهلاكات
٦,٠٩٩	٤,٩٩٨	سيارات
٣,٣٣٧	٣,٠٨٥	تأمين صحي
١,٥١٦	٢,٣٥٣	إتصالات
١,٤٦٦	١,٥٠٥	مياه وكهرباء ومحروقات
١,٠٣٩	١,٠٣٩	إجتماعات
٢,٥٠٠	١,٠٠٠	تبرعات
٧٥٩	٨٨٦	متفرقة
١,٦٩٠	٧٤١	صيانة
٤٨٢	٦٨٢	قرطاسية ومطبوعات
٥٨٥	٥٧٣	خدمات
٤٠٩	٥٢٢	ضيافة
٣٢٩	٢٦٣	نظافة
١٦٤	٢٤١	بنكية
٩٣	٦٩	غرامات
١٠٣	٥	بدل تنقلات
١,٨٧٦	-	ضريبة غير قابلة للخصم
٩٩٦	-	دعاية وإعلان
٢٥٧,٠٠٤	٢٥٥,٦١٥	المجموع

١٧. حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
دينار أردني	دينار أردني	
(٥١,٥٦٣)	٧١,٩٩٧	ربح (خسارة) السنة
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(-/٠.٠٥) دينار أردني	-/٠.٠٨ دينار أردني	حصة السهم الأساسية من الربح (الخسارة)

١٨. الخسائر المتراكمة للشركة التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥

بلغت خسائر شركة القنيطرة لتطوير العقارات المتراكمة مبلغ ١١,٧٥٥ ديناراً أردنياً أي ما نسبته ١١٨% من رأسمالها المسجل كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥، وتشير المادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على أنه إذا بلغت خسائر الشركة ذات المسؤولية المحدودة ثلاثة أرباع قيمة رأسمالها، فيجب تصفيتها، 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]. ولم تقم إدارة الشركة بعقد مثل هذا الاجتماع حتى تاريخ هذا التقرير.

١٩. كتاب المحامي

كما هو وارد في كتاب المحامي، يوجد قضايا مقامة من الشركة على الغير بمبلغ ١٦٠,١١٢ دينار أردني ولا تزال تلك القضايا منظورة لدى الجهات المختصة.

٢٠. 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.
- إن المنشأة غير معرضة لمخاطر سعر الصرف.

ج. مخاطر سعر الفائدة

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

#### د. مخاطر السعر الأخرى

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

#### هـ. مخاطر الائتمان

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

#### 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	
	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الموجودات المالية:				
حسابات جارية لدى البنوك	٩٧	٣٥,٤٣٩	-	-
ذمم تجارية مدينة	٢٦,٢٩٣	٥٥,٦٤٦	-	-
أرصدة مدينة أخرى	٥٧١	١,٣٢١	-	-
شيكات برسم التحصيل - الجزء غير المتداول	-	-	-	٤,٩٧٨
المجموع	٢٦,٩٦١	٩٢,٤١٦	-	-
المطلوبات المالية:				
بنك دائن	٧٠,٠٥٧	-	-	-
أرصدة دائنة أخرى	٣٨٦,٣٩٠	٣٠٦,٩٦٠	-	-
إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي	٤٦٤,٦٢٩	٩٥٣,٠٠٠	-	-
المجموع	٩٢١,٠٧٦	١,٢٥٩,٩٦٠	-	-

## ٢١. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محتفظ بها (خسائر متراكمة)	ربح (خسارة) السنة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة استاج للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,٦٥٨,٥٩١	١,٩٩٨,٤٩٤	٦٤٠,٠٩٧	١٦٩,٨٨٥
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٩٩٩,٩٣٩	٧٨٣,٦٦٤	١٩٦,٢٧٥	(٧,٣٧٢)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٣,٢٠٨,١٣٠	٢,٥٤٦,٨١٥	٦٤١,٣١٥	(٧,٣١٧)
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٦٣٣,٨٢٢	٢,٦٣٥,٥٧٧	(١١,٧٥٥)	(٢,٧١٧)

## ٢٢. الآثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية

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

## ٢٣. إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرصدة عام ٢٠٢٤ لجعلها تتناسب مع التصنيف المستخدم في عام ٢٠٢٥.