

# الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)

٣١ آذار ٢٠٢٢

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

صفحة

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

## تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة

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

### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٢ وكلاً من قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالقوائم المالية المرحلية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقريراً حولها استناداً إلى إجراءات المراجعة.

### نطاق المراجعة

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

### النتيجة

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

**المهنيون العرب**

أمين سمارة

إجازة رقم (٤٨١)



عمان في ٢٦ نيسان ٢٠٢٢

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٢**  
**(بالدينار الأردني)**

٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (منققة)	٣١ آذار ٢٠٢٢ (غير منققة)	
		<b>الموجودات</b>
		<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٢٦١,٢٧٠	١,٢٦١,٢٧٠	أراضي مستأجرة منتهية بالتمليك
١٢٨,٨٩٩	٦١,٣٩٢	استثمارات عقارية
٤٢,٨١٠	٦١,٥١١	استثمار في مشروع مشترك
٤٦,٠٦٨	٤١,٩٣٨	حق استخدام موجودات مستأجرة
٨٠,٨٧٧	٨٠,١٣٦	ممتلكات ومعدات
٥,٦٦٤,٤٣٥	٥,٥٧٧,٦٦١	حصة طويلة الأجل في مشروع مشترك
٥٧٢,٠٩٢	٧١٥,٣٥٢	ذمم مدينة تستحق بعد أكثر من عام
٢١,٧٤٩	١٥,٥٢٠	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
٧,٨١٨,٢٠٠	٧,٨١٤,٧٨٠	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
		<b>الموجودات المتداولة</b>
١٦,٩٨٨,٧٦٧	١٩,٤٢٣,٦١٧	أراضي معدة للبيع
٥,١٧٩,١٨٨	٣,٣٦٦,٢٨٠	عقارات معدة للبيع
٨٨,٨٤١	١١٢,٨٩٥	أرصدة مدينة أخرى
١,٠٧٥,١٦٦	-	دفعة مقدمة على حساب شراء أرض
١,١٥٥,٤٥٣	١,١٩١,٦٦٧	ذمم مدينة تستحق خلال عام
٤٩,٤٦٢	٣٧,٠٥٣	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٢,١٩٢,٧٠٥	٢,٣٠٥,٠١٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢,٦١٩,٦٥١	٢,١٢٣,٦٥٧	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
٨١٢,٩٢٧	٢١٨,١٠٠	النقد وما في حكمه
٣٠,١٦٢,١٦٠	٢٩,٧٧٨,٢٨١	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
٣٧,٩٨٠,٣٦٠	٣٧,٥٩٣,٠٦١	<b>مجموع الموجودات</b>
		<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		<b>حقوق الملكية</b>
٣٣,٤٤٠,٠٠٠	٣٣,٤٤٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به والمدفوع
٥٥٩,٥٤٨	٥٥٩,٥٤٨	احتياطي اجباري
(٥٥٦,٨٥٧)	(٥٥٦,٨٥٧)	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
٤٠٢,٧٣٨	٥٣٩,٦٣٧	أرباح مرحلة
٣٣,٨٤٥,٤٢٩	٣٣,٩٨٢,٣٢٨	<b>صافي حقوق مساهمي الشركة</b>
١,٣٤٤,٣٦١	١,٠٠٣,٢٠٦	<b>حقوق غير المسيطرين</b>
٣٥,١٨٩,٧٩٠	٣٤,٩٨٥,٥٣٤	<b>صافي حقوق الملكية</b>
		<b>المطلوبات</b>
		<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٢٤,٢٣٧	١٦,٧٨٨	إلتزامات عقود إيجار - طويلة الأجل
		<b>المطلوبات المتداولة</b>
١,٧٣٧,١٣٩	١,٧١١,٥٧١	أمانات المساهمين
١٧٩,٠٣٧	١٠٣,٤٨٣	إلتزامات عقود إيجارات منتهية بالتمليك - قصيرة الأجل
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١	إيرادات مؤجلة
٦١,٦٠٠	٣٥,٠٠٠	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
٢٥,٩٨٩	٢٣,٤٦٤	إلتزامات عقود إيجار - قصيرة الأجل
٢٨,٣٠٦	٢٩,٠٧٧	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مباحة
٢٣٣,٠٨١	١٨٦,٩٦٣	أرصدة دائنة أخرى
٢,٧٦٦,٣٣٣	٢,٥٩٠,٧٣٩	<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
٢,٧٩٠,٥٧٠	٢,٦٠٧,٥٢٧	<b>مجموع المطلوبات</b>
٣٧,٩٨٠,٣٦٠	٣٧,٥٩٣,٠٦١	<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٤) تشكل جزءاً من هذه التوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٢**  
**(بالدينار الأردني)**

٣١ آذار ٢٠٢١ (غير مدققة)	٣١ آذار ٢٠٢٢ (غير مدققة)	
٣٥٦,٠٠٢	١,٩٩٧,٢٨٤	صافي إيرادات بيع أراضي وعقارات
(٢٧٨,١٨٠)	(١,٩٣٧,٥٦٦)	كلفة الأراضي والعقارات المباعة
٧٧,٨٢٢	٥٩,٧١٨	مجمول الربح
١,٤٩١	٧٥٩	صافي إيرادات تأجير عقارات
(١٠٣,٢٩٥)	(١٢٤,٨٦٢)	مصاريف إدارية
(٨,٥٩٣)	(١٧,٦٧٩)	مصاريف بيع وتسويق
(٧,٣٥٠)	(٩,١٩٧)	مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع
١,٧٩٠	٣٢,٤٥٦	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(١٢٤,٠٥٧)	١٧٣,٢٠٦	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	٢,٩٧٥	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١٥,٥٨١)	(٣,٥٦٢)	كلفة مرابحة تأجير تمويلي
١٨,٩٦٨	١٨,٦٩٨	حصة الشركة من نتائج أعمال الإستثمار في مشروع مشترك
٣,٧٥٠	٣,٧٥٠	مصاريف محملة على مشروع مشترك
-	(٣٩٦)	عمولات بيع موجودات مالية
١,٥٠٠	-	إيرادات أخرى
(١٥٣,٥٥٥)	١٣٥,٨٦٦	ربح (خسارة) الفترة قبل الضريبة
-	(٥١٣)	ضريبة دخل سنوات سابقة
(١٥٣,٥٥٥)	١٣٥,٣٥٣	إجمالي الربح (الخسارة) والدخل الشامل للفترة
<b>ويعود إلى:</b>		
(١٥٦,٢١٣)	١٣٦,٨٩٩	مساهمي الشركة
٢,٦٥٨	(١,٥٤٦)	حقوق غير المسيطرين
(١٥٣,٥٥٥)	١٣٥,٣٥٣	
(٠,٠٠٥)	٠,٠٠٥	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) الفترة العائد لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٤) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٢ (غير مدققة)**

(بالدينار الأردني)

صافي حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	حقوق مساهمي الشركة	أرباح (خسائر) مدورة *	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	احتياطي إيجري	رأس المال المدفوع	
٣٥,١٨٩,٧٩٠	١,٣٤٤,٣٦١	٣٣,٨٤٥,٤٢٩	٤٠٢,٧٣٨	(٥٥٦,٨٥٧)	٥٥٩,٥٤٨	٣٣,٤٤٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
١٣٥,٣٥٣	(١,٥٤٦)	١٣٦,٨٩٩	١٣٦,٨٩٩	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٣٣٩,٦٠٩)	(٣٣٩,٦٠٩)	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
٣٤,٩٨٥,٥٣٤	١,٠٠٣,٢٠٦	٣٣,٩٨٧,٣٢٨	٥٣٩,٦٣٧	(٥٥٦,٨٥٧)	٥٥٩,٥٤٨	٣٣,٤٤٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢٢/٣/٣١
٣٤,٣٨٢,٠٣٩	١,٥٣١,٨٥٣	٣٢,٨٥٠,١٨٦	(٤٧٣,٢٢٣)	(٥٥٦,٨٥٧)	٤٤٠,٢٦٦	٣٣,٤٤٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١
(١٥٣,٥٥٥)	٢,٦٥٨	(١٥٦,٢١٣)	(١٥٦,٢١٣)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٣٤,٢٢٨,٤٨٤	١,٥٣٤,٥١١	٣٢,٦٩٣,٩٧٣	(٦٢٩,٤٣٦)	(٥٥٦,٨٥٧)	٤٤٠,٢٦٦	٣٣,٤٤٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢١/٣/٣١

\* تتضمن الأرباح المدورة كما في ٣١ آذار ٢٠٢٢ أرباح تقييم غير متحققة بقيمة (١٧٣,٢٠٦) دينار تخص موجودات مالية بالقيمة المعادلة من خلال بيان الدخل غير قابلة للتوزيع على المساهمين.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٤) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق<sup>٣</sup>



**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٢**  
**(بالدينار الأردني)**

٣١ آذار ٢٠٢١ (غير مدققة)	٣١ آذار ٢٠٢٢ (غير مدققة)	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(١٥٣,٥٥٥)	١٣٥,٨٦٦	ربح (خسارة) الفترة قبل الضريبة
٥,٤٧١	٥,٠٦٤	استهلاكات
١٢٤,٠٥٧	(١٧٣,٢٠٦)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١٨,٩٦٨)	(١٨,٦٩٨)	حصة الشركة من نتائج أعمال الإستثمار في مشروع مشترك
٤,١٣٠	٤,١٣٠	إستهلاك حق إستخدام موجودات مستأجرة
١,٢٣٧	٩١٩	فائدة إلزامات عقود الإيجار
(٣,٧٥٠)	(٣,٧٥٠)	مصاريف محملة على مشروع مشترك
-	٧٧١	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مباحة
		<b>التغير في راس المال العامل</b>
-	٦٠,٨٩٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٣٤,٩٤٨	١٨,٦٣٨	شيكات برسم التحصيل
٢٩,١٨٨	(٢٠٣,٥٢٨)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٨٨٦)	(٤٦,٦٣٢)	أرصدة دائنة أخرى
(٧٦,٩٥٥)	(٢٦,٦٠٠)	دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات وأراضي
٩٥,٠٧٥	(١,٣٥٩,٦٨٤)	أراضي معدة للبيع
١٢٠,٦١٣	١,٨١٢,٩٠٨	عقارات معدة للبيع
١٦٠,٦٠٥	٢٠٧,٠٩٧	<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
٨٠٣	٩٠,٥٢٤	إستثمارات وحصول تخص مشروع مشترك
-	٦٧,١٩٥	إستثمارات عقارية
٦٢,١٦١	-	أراضي مستأجرة منتهية بالتملك
٩٦,٣٤٥	(٥٠٤,٠٠٦)	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
(٨,٢٠٩)	(٤,٠١١)	ممتلكات ومعدات
١٥١,١٠٠	(٣٥٠,٢٩٨)	<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الإستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(٣٠٩,٧٤١)	(٢٥,٥٦٨)	أمانات المساهمين
(١٠٣,٩٦٩)	(٧٥,٥٥٤)	إلتزامات عقود إيجار منتهية بالتملك
-	(٣٣٩,٦٠٩)	حقوق غير المسيطرين
-	(١٠,٨٩٥)	إلتزامات عقود إيجار
(٤١٣,٧١٠)	(٤٥١,٦٢٦)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية</b>
(١٠٢,٠٠٥)	(٥٩٤,٨٢٧)	<b>التغير في النقد وما في حكمه</b>
٤١٩,١١٧	٨١٢,٩٢٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣١٧,١١٢	٢١٨,١٠٠	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٤) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة**  
**كما في ٣١ آذار ٢٠٢٢**  
**(بالدينار الأردني)**

**١ . عام**

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧ برأسمال وقدره (٥٥) مليون دينار أردني موزع إلى (٥٥) مليون سهم وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٧، تم تخفيض رأس المال أكثر من مرة إلى أن أصبح (٣٣,٤٤٠,٠٠٠) دينار/ سهم، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية.

وتتضمن أهم غايات الشركة ما يلي:

- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/ أو تأجيرها.
- إدارة وتطوير العقارات.
- إستصلاح الأراضي وفرزها وبيعها وتنظيمها.
- المساهمة في شركات أخرى.
- هذا وينص عقد تأسيس الشركة على أن تلتزم الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في جميع العمليات المتعلقة بالتمويل والقروض والكفالات.
- إن مقر الشركة الرئيسي يقع في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية وعنوانها شارع وصفي التل - عمارة أبراج المهنية.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

تم إقرار القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦ نيسان ٢٠٢٢.

**٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية**

**أسس إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة**

تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) والتقارير المالية المرحلية.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

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

إن القوائم المالية المرحلية المختصرة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للقوائم المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ويجب أن تقرأ مع التقرير السنوي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، كما أن نتائج الأعمال المرحلية الموحدة لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج السنوية المتوقعة.



#### أسس توحيد القوائم المالية

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

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

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

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

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

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

#### استخدام التقديرات

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

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة:

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

### ٣ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٩ عدا عام ٢٠١٨.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠١٨، ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠٢٢ وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

### ٤ . القيمة العادلة

- إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.
- تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:
- المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.
- المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

٣١ آذار ٢٠٢٢			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٢,٣٠٣,٤٣٨	-	١,٥٧٤	٢,٣٠٥,٠١٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل			
٣١ كانون الأول ٢٠٢١			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٢,١٩١,١٣١	-	١,٥٧٤	٢,١٩٢,٧٠٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل			

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

**Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.**  
**Public Shareholding Company**  
**Condensed Interim Consolidated Financial Statements (Unaudited)**  
**31 March 2022**

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

---

	<u>Pages</u>
- Report on review of the condensed interim consolidated financial statements	2
- Interim consolidated statement of financial position	3
- Interim consolidated statement of comprehensive income	4
- Interim consolidated statement of changes in equity	5
- Interim consolidated statement of cash flows	6
- Notes to the condensed interim consolidated financial statements	7 - 8





**Report on Review of the Condensed Interim Consolidated Financial Statements**

To The Board of Directors

**Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.**

**Public Shareholding Company**

**Amman - Jordan**

**Introduction**

We have reviewed the accompanying condensed interim consolidated financial statements of **Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co. PLC**, comprising the interim consolidated statement of financial position as at 31 March 2022 and the related interim consolidated statement of comprehensive income, interim consolidated statement of changes in equity and interim consolidated statement of cash flows for the three months period then ended. Management is responsible for the preparation and presentation of this interim consolidated financial information in accordance with International Accounting Standard number (34) "Interim Financial reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this interim consolidated financial statement based on our review.

**Scope of Review**

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

**Conclusion**

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

26 April 2022

Amman – Jordan



**Arab Professionals**

**Amin Samara**

**License No. (481)**





**Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.**  
**Public Shareholding Company**  
**Interim consolidated statement of financial position as at 31 March 2022**  
**(In Jordanian Dinar)**

	31 March 2022 (Unaudited)	31 December 2021 (Audited)
<b>Assets</b>		
<b>Non - Current Assets</b>		
Lands purchased by finance lease	1,261,270	1,261,270
Investment properties	61,392	128,899
Investment in joint venture	61,511	42,810
Right of use assets	41,938	46,068
Property and equipment	80,136	80,877
Long term interests in joint venture	5,577,661	5,664,435
Long term accounts receivable	715,352	572,092
Long term checks under collection	15,520	21,749
<b>Total Non - Current Assets</b>	<b>7,814,780</b>	<b>7,818,200</b>
<b>Current Assets</b>		
Lands held for sale	19,423,617	16,988,767
Properties held for sale	3,366,280	5,179,188
Other current assets	112,895	88,841
Advance payment against purchased land	-	1,075,166
Accounts receivable	1,191,667	1,155,453
Checks under collection	37,053	49,462
Financial assets at fair value through profit or loss	2,305,012	2,192,705
Deposits at Islamic bank	3,123,657	2,619,651
Cash and cash equivalents	218,100	812,927
<b>Total Current Assets</b>	<b>29,778,281</b>	<b>30,162,160</b>
<b>Total Assets</b>	<b>37,593,061</b>	<b>37,980,360</b>
<b>Equity and Liabilities</b>		
<b>Equity</b>		
Paid - in capital	33,440,000	33,440,000
Statutory reserve	559,548	559,548
Shares owned by subsidiary company	(556,857)	(556,857)
Retained earnings	539,637	402,738
<b>Equity Attributable to the Owners of the Company</b>	<b>33,982,328</b>	<b>33,845,429</b>
Non - controlling interests	1,003,206	1,344,361
<b>Total Equity</b>	<b>34,985,534</b>	<b>35,189,790</b>
<b>Liabilities</b>		
<b>Non - Current Liabilities</b>		
Lease obligation - long term	16,788	24,237
<b>Current Liabilities</b>		
Amounts due to shareholders	1,711,571	1,737,139
Finance lease obligation - short term	103,483	179,037
Deferred revenues	501,181	501,181
Advance payments received against properties and lands sale	35,000	61,600
Lease obligation - short term	23,464	25,989
Provision for sold real estate development	29,077	28,306
Other liabilities	186,963	233,081
<b>Total Current Liabilities</b>	<b>2,590,739</b>	<b>2,766,333</b>
<b>Total Liabilities</b>	<b>2,607,527</b>	<b>2,790,570</b>
<b>Total Equity and Liabilities</b>	<b>37,593,061</b>	<b>37,980,360</b>

"The accompanying notes from (1) to (4) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report"

Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.

Public Shareholding Company

Interim consolidated statement of comprehensive income for the three months ended at 31 March 2022

(In Jordanian Dinar)

	31 March 2022 (Unaudited)	31 March 2021 (Unaudited)
Properties and lands sales, net	1,997,284	356,002
Properties and lands cost of sales	(1,937,566)	(278,180)
<b>Gross profit</b>	<b>59,718</b>	<b>77,822</b>
Real estate rent revenues, net	759	1,491
Administrative expenses	(124,862)	(103,295)
Marketing expenses	(17,679)	(8,593)
Real estate management and maintenance expenses	(9,197)	(7,350)
Morabaha income	32,456	1,790
Changes in fair value of financial assets at fair value through profit or loss	173,206	(124,057)
Gain from sale of financial assets at fair value through profit or loss	2,975	-
Morabaha expense for finance lease	(3,562)	(15,581)
Company share from Joint Venture operations	18,698	18,968
Allocated expenses to Joint Venture	3,750	3,750
Brokerage commissions	(396)	-
Other revenues	-	1,500
<b>Profit (loss) for the period before income tax</b>	<b>135,866</b>	<b>(153,555)</b>
Prior years' income tax	(513)	-
<b>Comprehensive income (loss) for the period</b>	<b>135,353</b>	<b>(153,555)</b>
<b>Attributable to :</b>		
Shareholders of the company	136,899	(156,213)
Non - controlling interest	(1,546)	2,658
	<b>135,353</b>	<b>(153,555)</b>
 <b>Basic and diluted earnings (losses) per share</b>	 <b>0.005</b>	 <b>(0.005)</b>

"The accompanying notes from (1) to (4) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report"

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

**Interim consolidated statement of changes in equity for the three months ended 31 March 2022 (Unaudited)**

(In Jordanian Dinar)

	Paid - in Capital	Statutory Reserve	Shares Owned By Subsidiary Company	Retained Earnings (Losses)*	Shareholders Equity	Non - Controlling Interests	Total Equity
<b>Balance at 1 January 2022</b>	33,440,000	559,548	(556,857)	402,738	33,845,429	1,344,361	35,189,790
Total comprehensive income for the period	-	-	-	136,899	136,899	(1,546)	135,353
Non-controlling interests	-	-	-	-	-	(339,609)	(339,609)
<b>Balance at 31 March 2022</b>	<u>33,440,000</u>	<u>559,548</u>	<u>(556,857)</u>	<u>539,637</u>	<u>33,982,328</u>	<u>1,003,206</u>	<u>34,985,534</u>
<b>Balance at 1 January 2021</b>	33,440,000	440,266	(556,857)	(473,223)	32,850,186	1,531,853	34,382,039
Total comprehensive loss for the period	-	-	-	(156,213)	(156,213)	2,658	(153,555)
<b>Balance at 31 March 2021</b>	<u>33,440,000</u>	<u>440,266</u>	<u>(556,857)</u>	<u>(629,436)</u>	<u>32,693,973</u>	<u>1,534,511</u>	<u>34,228,484</u>

\* Retained earnings as at 31 March 2022 included unrealized gains relate to changes in fair value of financial assets at fair value through profit or loss amounting to JOD (173,206) which are not allowed to be distributed to shareholders.

"The accompanying notes from (1) to (4) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report"



**Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.**  
**Public Shareholding Company**  
**Interim consolidated statement of cash flows for the three months ended at 31 March 2022**  
**(In Jordanian Dinar)**

	31 March 2022 (Unaudited)	31 March 2021 (Unaudited)
<b>Operating Activities</b>		
Profit (loss) for the period before income tax	135,866	(153,555)
Depreciation	5,064	5,471
Changes in fair value of financial assets through profit or loss	(173,206)	124,057
Company share from Joint Venture operations	(18,698)	(18,968)
Right of use depreciation	4,130	4,130
Lease obligation interest	919	1,237
Allocated expenses to joint venture	(3,750)	(3,750)
Provision for sold real estate development	771	-
<b>Changes in working capital</b>		
Financial assets at fair value through profit or loss	60,899	-
Checks under collection	18,638	34,948
Receivable and other current assets	(203,528)	29,188
Other liabilities	(46,632)	(886)
Advance payments received against properties and lands sale	(26,600)	(76,955)
Lands held for sale	(1,359,684)	95,075
Properties held for sale	1,812,908	120,613
<b>Net Cash Flows From Operating Activities</b>	<u>207,097</u>	<u>160,605</u>
<b>Investing Activities</b>		
Investment and long term interests in joint venture	90,524	803
Investment properties	67,195	-
Lands purchased by finance lease	-	62,161
Deposits at Islamic Bank	(504,006)	96,345
Property and equipment	(4,011)	(8,209)
<b>Net Cash Flows (Used in) From Investing Activities</b>	<u>(350,298)</u>	<u>151,100</u>
<b>Financing Activities</b>		
Amounts due to shareholders	(25,568)	(309,741)
Finance lease obligation	(75,554)	(103,969)
Non-controlling interests	(339,609)	-
Lease obligation	(10,895)	-
<b>Net Cash Flows Used in Financing Activities</b>	<u>(451,626)</u>	<u>(413,710)</u>
<b>Net Changes in Cash and Cash Equivalents</b>	(594,827)	(102,005)
Cash and Cash Equivalents, Beginning of Year	812,927	419,117
<b>Cash and Cash Equivalents, End of Period</b>	<u><u>218,100</u></u>	<u><u>317,112</u></u>

"The accompanying notes from (1) to (4) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report"

**Almehanya For Real Estate Investments & Housing Co.**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the condensed interim consolidated financial statements (Unaudited)**  
**31 March 2022**  
**(In Jordanian Dinar)**

---

**1 . General**

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

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

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

The condensed interim consolidated financial statements have been approved for issue by the Company's Board of Directors on 26 April 2022.

**2 . Summary of Significant Accounting Policies**

**Basis of Preparation**

The condensed interim consolidated financial statements of the company have been prepared in accordance with IAS number (34) Interim Financial Reporting. They do not include all of the information required in annual financial statements in accordance with IFRS, and should be read in conjunction with the financial statements of the Company for the year ended 31 December 2021.

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

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

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

**Principles of Consolidation**

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

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

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



The following subsidiaries have been consolidated:

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

### Use of Estimates

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

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

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

### 3 . Tax Status

- The Company has settled its tax liability with Income Tax Department up to the year ended 2019 except the year 2018.
- The income tax returns for the years 2018 , 2020 and 2021 has been filed with the Income Tax Department but the Department has not reviewed the company's records till the date of this report.
- The Income and National Contribution Tax provision for three months ended at 31 March 2022 was calculated in accordance with the Income Tax Law.

### 4 . Fair Value

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

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

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

31 March 2022	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,303,438	-	1,574	2,305,012
31 December 2021	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,191,131	-	1,574	2,192,705

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