

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
المساهمة العامة المحدودة

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS CO. PLC**  
**"SPIC"**

التقرير السنوي الثامن و العشرون

لمجلس الإدارة والقوائم المالية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية  
ص.ب 1 رمز بريدي 11636

هاتف: 4027525 - 06 فاكس 4027535 - 06 إدارة مدينة التجمعات  
الصناعية

هاتف: 5670090 - 06 فاكس 5670616 - 06 مكاتب الإدارة  
الرئيسية

[www.altajamouat.com](http://www.altajamouat.com)

## مجلس الإدارة \*

رئيس مجلس الإدارة

السيد سعيد عبد الكريم محمد عبدالوالي حياصات  
ممثلاً لشركة قعوار للإستثمار المحدودة المسؤولة

نائب رئيس مجلس الإدارة/العضو المنتدب

السيد داوود نايف علي اسكندراني  
ممثلاً لشركة الصامد للصناعات المتعدده

عضو

السيد محمد أحمد محمد الرفاعي  
ممثلاً لشركة هيوبلس التجارية

عضو

السيد طارق "محمد داوود" الحاج عمر المحتسب  
ممثلاً لشركة البلاد للاوراق المالية و الإستثمار م.ع.م

عضو

السيد مفلح ابراهيم  
ممثلاً لشركة برج بيزا للاستيراد و التصدير

عضو

الدكتور عامر ابراهيم يوسف المعشر

عضو

السيد باسم نديم مسعد سلامه الطوال

مدققو الحسابات السادة المحاسبون العصريون (NEXIA International)

\*مجلس الإدارة منتخب بتاريخ 2019/04/23

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..  
يسعدني أن أرحب بكم بإسمي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة وكافة موظفي شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة وأن نرفع إلى هيئتك الموقرة التقرير السنوي الثامن والعشرين سائلين أن يوفقنا الله وإياكم في بحث جدول أعمالها لما فيه الخير.  
إنه ولمن دواعي سروري أيها الأخوه المساهمون أن أعرض على مسامعكم في إجتماعنا هذا موجزاً لأهم الأعمال التي قامت بها الشركة في هذا العام 2022 والذي ستلاحظونه من خلال التقرير السنوي المرفق .

### حضرات السادة المساهمين :

حرصت الشركة على إستثماراتها خلال سنواتها الأخيرة على الرغم من ظروف أزمة كورونا وتأثيرها الكبير خاصة على القطاعات الاقتصادية و ما نتج عنها من تحديات على مستوى العالم و منطقتنا العربية بشكل خاص.

رغم ذلك فقد سعت الإدارة على العمل على تجاوز الأزمة من اجل الحفاظ على استثماراتنا و تحسين وضعها و تقليل الاخطار ، و قامت الشركة بالاستثمار و تحسين أوضاع الشركة و البنية التحتية و تم الإنتهاء من إنشاء محطة تنقية جديدة تتناسب والمعايير العالمية و بدلا من القديمة غير الصالحة للإستعمال و التي كانت كلفتة صيانتها عالية وذات سعة وصغيره ولا تكفي لاعمال المدينة ، قد بلغت تكاليف المحطة الجديدة حوالي 550,000 دينار

كما ان الشركة حرصت على زيادة قيمة موجوداتها و تعظيم الإيرادات ، حيث تم سنة 2022 شراء عقار مؤجر مساحته 1130 م بقيمة (250,000) دينار و كان مملوكا لمالكي إسناد القرض ممثلة في بنك الإسكان و أن إيراداته تزيد عن 10% هذا عدا ما تم شرائه في السنوات الماضية و التي تمت الإشارة إليها في التقارير الماضية ، هذا بالإضافة إلى أن الشركة تقوم بالتوسع الافقي في مبانيها حيث يتم بناء طوابق إضافية جديدة .

حققت الشركة لهذا العام 2022 م ارباح صافية بعد الضرائب و المخصصات المختلفة (583,206) دينار وبلغت حقوق المساهمين (13,348,728) دينار ، و تمثل ما نسبته (164%) من رأس مال الشركة المدفوع.

وفي الختام اتوجه بالشكر لكم و للزملاء اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية على تعاونكم وتفهمكم راجيا من الله عز وجل ان يحفظكم ويحفظ هذا البلد من كل داء ووباء و أن تصل الشركة قريبا الى مرحلة توزيع الأرباح .  
و السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

سعيد عبدالكريم حياصات

## تقرير مجلس الإدارة

استكمالاً للجهود المبذولة في السنوات السابقة قامت ادارة الشركة وادارة مدينة التجمعات الصناعية بالتنمية بالعمل على استقطاب الاستثمارات الاجنبية والمحلية للاستفادة من الميزات المتعددة للمدينة والتي تتناسب مع احتياجات الصناعات الخفيفة والمتوسطة والشركات التجارية بهدف تنوع الصناعات العاملة ضمن المدينة وضمان الاستغلال الأمثل للمساحات الصناعية المتاحة ، حيث نجحت في استقطاب مختلف الشركات التجارية والصناعية والمحلية والاقليمية والتي تعمل في مجالات متعددة كالمواد الاغذائية ، والأثاث ، والمواد الطبية ، ومستحضرات التجميل ، واللوازم المكتبية ، والأجهزة الكهربائية ، بالإضافة الى الألبسة .

إن أداء عمليات الشركة يعتبر الأفضل خلال السنوات الاخيرة ، وبالرغم من الظروف المحيطة إلا أن الشركة استطاعت تجاوز العديد من العقبات و تحقيق النجاحات المتتالية و الحفاظ على الموقع المرموق ونسبة إشغال ممتازة .

وقد نجحت الشركة في عام 2022 على المحافظة على نسبة الإشغال في مدينة التجمعات الصناعية لتبقى بحدود 99 % وأن التحدي الحالي هو الحفاظ على العملاء من خلال تقديم أفضل أنواع الخدمة لهم من حيث ديمومة أعمال الصيانة والنظافة لضمان إستمرارية الإشغال بأعلى نسب .

وختاماً فإننا وبالرغم من الاوضاع السائدة نفخر بأن شركتنا وعبر نشاطاتها الاقتصادية المختلفة تساهم دوماً وبشكل كبير في دفع عجلة التنمية الاقتصادية في المملكة ، وذلك من خلال توظيف الاستثمار المحلي وجذب الاستثمارات الاجنبية مما خلق العديد من فرص العمل وساهم في زيادة الناتج المحلي الاجمالي والصادرات الى تلك الدول .

## الافصاحات الواجب تضمينها التقرير السنوي بموجب قانون هيئة الأوراق المالية

### أنشطة الشركة الرئيسية:

تطوير مدينة صناعية في مدينة سحاب " مدينة التجمعات الصناعية التنموية"  
الاستثمار في قطع اراض في مناطق هامة من خلال شركة بلوتو للمشاريع  
الاسكانية م.خ.

### أماكن الشركة الجغرافية:

إدارة مدينة التجمعات الصناعية التنموية: مدينة التجمعات الصناعية التنموية -  
سحاب شارع الـ (60)  
المكاتب الرئيسية: الشميساني – شارع عبد الحميد باديس بناية رقم (24)

### عدد الموظفين:

بلغ عدد الموظفين في الشركة مع نهاية عام 2022 (43) موظفاً.

### حجم الاستثمار الرأسمالي:

يبلغ رأسمال الشركة (8,100,000) دينار واجمالي حقوق المساهمين  
(13,348,728) دينار واجمالي الموجودات (16,999,187) مليون دينار.

## وصف للشركات التابعة والحليفة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها

### الشركات التابعة:

شركة بلوتو للمشاريع الإسكانية المساهمة الخاصة ويبلغ رأسمالها 850 الف دينار  
وتبلغ نسبة مساهمة شركة التجمعات الاستثمارية فيها 100% من رأسمالها، ومن  
أهم أنشطتها إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها  
السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/أو  
تأجيرها. وشراء وبيع الأراضي والعقارات على مختلف أنواعها (عدا مكاتب  
الوساطة). وينحصر نشاط الشركة لغاية الآن بامتلاك ارض في ناعور بمساحة  
سبعون دونما على أوتوستراد البحر الميت والتي تخطط الشركة مستقبلا لتطويرها  
والاستفادة منها في مشاريع استثمارية وتم فرزها الى قطع صغيرة من اجل بيعها  
بالإضافة الى محفظة اسهم .

أ- بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم:

سعيد عبد الكريم محمد عبدالوالي حياصات	رئيس مجلس الإدارة
2019/4/23	تاريخ العضوية
1949	تاريخ الميلاد
بكالوريوس في المحاسبة - جامعة بيروت العربية 1973	الشهادات العلمية وسنة التخرج
<p>مدير التجارة 1997-1998</p> <p>مستشار 1996-1997</p> <p>مراقب الشركات 1990-1996</p> <p>مساعد مراقب الشركات 1986-1990</p> <p>مسجل العلامات التجارية و براءات الاختراع و الرسوم الصناعية 1984-1986</p> <p>مدقق و محلل مالي 1973-1984</p> <p>عضو مجلس ادارة سوق عمان المالي 1996-1990</p> <p>رئيس مجلس ادارة شركة الأردن و الخليج للتأمين سابقا</p> <p>عضو مجلس ادارة حمامات ماعين سابقا</p> <p>عضو مجلس ادارة شركة مصانع الزجاج الأردنية سابقا</p>	الخبرات العملية
مدير مكتب الإستشارات سعيد الحياصات رئيس مجلس ادارة بلوتو لمشاريع الاسكانية	الوظيفة الحالية

داوود نايف علي إسكندراني	نائب رئيس مجلس الإدارة
2019/4/23	تاريخ العضوية
1969	تاريخ الميلاد
بكالوريوس في علم النفس و علوم سياسية من الجامعة الأردنية 1992	الشهادات العلمية وسنة التخرج
<p>متقاعد من القوات المسلحة الأردنية 2009.</p> <p>مدير عام شركة الأمان للاستشارات الأمنية والحماية- سابقا.</p> <p>عضو مجلس إدارة شركة مصانع الخزف الأردنية.</p> <p>نائب رئيس هيئة المديرين في شركة السليم للاتصالات ذ.م.م.</p> <p>عضو مجلس إدارة في شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية/سابقا</p>	الخبرات العملية
<p>مدير عام وعضو مجلس اداره شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان</p> <p>عضو مجلس ادارة بلوتو لمشاريع الاسكانية</p> <p>رئيس مجلس إدارة شركة الأردنية للتطوير و الاستثمار المالي</p> <p>عضو مجلس إدارة شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان</p>	الوظيفة الحالية

اسم عضو مجلس الادارة	محمد احمد محمد الرفاعي
تاريخ العضوية	2019/4/23
تاريخ الميلاد	1971
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس محاسبة الجامعة الاردنية 1993
الخبرات العملية	مسؤول في دائرة الائتمان / بنك الاسكان من 1993/6/1 الى 1996/10/30 المدير العام / لشركة عبر العالم للاتصالات من 1999/1/1 الى 2008/4/30 الرئيس التنفيذي لشركة بيت الاستثمار للخدمات المالية من 2008/5/4 عضو مجلس إدارة شركة مصانع الخزف الأردنية. عضو مجلس إدارة شركة الجنوب للإلكترونيات عضو مجلس إدارة شركة رم علاء الدين للصناعات عضو مجلس إدارة شركة الأولى للتأمين عضو مجلس إدارة شركة الأولى للتمويل نائب رئيس مجلس ادارة شركة بلوتو للمشاريع الاسكانية مساهمه خاصة سابقا
الوظيفة الحالية	الرئيس التنفيذي لشركة بيت الاستثمار للخدمات المالية نائب الرئيس في شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان رئيس مجلس ادارة في شركة الطاقات الكامنة للاستثمارات

اسم عضو مجلس الادارة	د. عامر إبراهيم يوسف المعشر
تاريخ العضوية	2019/4/23
تاريخ الميلاد	1968
الشهادات العلمية	2016: الدكتوراه في إدارة الأعمال /جامعة العلوم الإسلامية العالمية . 1996: ماجستير علوم مالية ومصرفية / أسواق مالية (المرتبة الأولى) ( الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية . 1995: دبلوم عالي / علوم مالية ومصرفية / الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية . 1992: بكالوريوس رياضيات / الجامعة الأردنية .
الخبرات العلمية	مدير تنفيذي 2010-2013 مجموعة الإستثماروالخزينة البنك الإستثماري – عمان /الأردن. مدير عام شركة إيمان للخدمات المالية 2009- 2010 مدير عام إنفست ون للوساطة المالية 2006 - 2008. شراكة أردنية – إمارتية بين البنك الأهلي الأردني ومجموعة الفريدة للاستثمار مدير عام / نائب رئيس مجلس الإدارة شركة الأهلي للوساطة 2006 - 2007. مدير تنفيذي شركة الأهلي للوساطة 2000- 2006 . نائب مدير عام شركة الأهلي للوساطة -1999- 2000 . وسيط مالي / رئيس دائرة الإستثمارات الأجنبية - الشركة الأهلية للأوراق المالية 1992- 1999
الوظيفة الحالية	رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية للتطوير و الاستثمار المالي رئيس هيئة المديرين / شركة برايم العالمية للاستثمار رئيس مجلس ادارة عقاري للاستثمارات العقارية رئيس مجلس ادارته الشركة المتكامله للمشاريع المتعددة

اسم عضو مجلس الإدارة	طارق "محمد داوود" الحاج عمر المحتسب
تاريخ العضوية	2019/4/23
تاريخ الميلاد	1974
الشهادات العلمية وسنة التخرج	1997 بكالوريوس محاسبه
الخبرات العملية	مدير وساطة ماليه في عدة شركات للخدمات المالية في سوق عمان المالي
الوظيفة الحالية	مدير دائرة وساطه لشركة البلاد للاوراق المالية و الإستثمار عضو مجلس ادارة شركة الإنماء العربية للتجارة و الإستثمارات العالمية

اسم عضو مجلس الإدارة	باسم نديم الطوال
تاريخ العضوية	2019/4/23
تاريخ الميلاد	1967
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس اداره – الولاات المتحده 1989
الخبرات العملية	مؤسسه الخليج الاعمال الفنيه – الامارات العربيه المتحده المؤسسه الالكترونييه للخدمات والتجاره
الوظيفة الحالية	اعمال حره

اسم عضو مجلس الإدارة	مفلح ابراهيم احمد يوسف
تاريخ العضوية	2019/4/23
تاريخ الميلاد	1960
الشهادات العلمية وسنة التخرج	دبلوم شامل ملنيه ومصرفيه 1982 بكالوريوس ماليه ومصرفيه 1999
الخبرات العملية	مدير وساطه في عدة شركات عضو مجلس اداره في اكثر من شركة مدير عام شركة الرؤيا سابقا رئيس مجلس ادارة الشركه المتكامله للمشاريع المتعددة
الوظيفة الحالية	اعمال حره



ب - بيان بأسماء ومناصب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل منهم:

الإسم	اياد عدنان الخاروف
المنصب	مدير مدينة التجمعات الصناعية
تاريخ التعيين	2013/2/28
تاريخ الميلاد	1962
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس هندسة زراعية الجامعة الاردنية 1985
الخبرات العملية	مدير مكتب سماس للملكية الفكرية تونس 2007-2012 مدير عام شركة هيدرماق للالات الزراعية تونس 1990-2007

الإسم	معن سعيد عبدالكريم حياصات
المنصب	المدير المالي
تاريخ التعيين	2015/12/13
تاريخ الميلاد	1978
الشهادات العلمية وسنة التخرج	بكالوريوس محاسبة 2000
الخبرات العملية	مدقق حسابات و رئيس قسم محاسبة في عدد من الشركات 2000- 2006 مدير مالي – في عدة شركات في الاردن و السعودية 2006 - 2015

4- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة:

الرقم	الإسم	عدد الأسهم 2021	النسبة %	عدد الأسهم 2022	النسبة %
1	فؤاد قسطندي مترى بجالي	941,584	11.6%	1,000,000	12.346%

5- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

يوجد منافسه للشركة ضمن قطاع نشاطها وأسواقها الرئيسية مع مطوري مدن صناعية أخرى، إن المخاطر التي تتعرض لها الشركة تتمثل في المنافسة بينها وبين المدن الصناعية الخاصة والحكومية .

6- درجة الاعتماد على موردين محددین و/أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً

(في حال كون ذلك يشكل (10%) فأكثر من اجمالي المشتريات والمبيعات و/أو الايرادات على التوالي)  
لا تعتمد الشركة على موردين محددین

7- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها

لا تتمتع الشركة أو أي من منتجاتها بأي حماية حكومية أو امتيازات بموجب القوانين والأنظمة وغيرها، ولكن اتفاقية المناطق المؤهلة و إتفاقية التجارة الحرة مع الولايات المتحدة الأمريكية و كندا تعطي المصانع العاملة ضمن مدينة التجمعات الصناعية ميزة التصدير الى اسواق الولايات المتحدة الامريكية بدون اية رسوم جمركية او قيود حصصية.

لا يوجد لدى الشركة براءة اختراع أو حقوق امتياز.

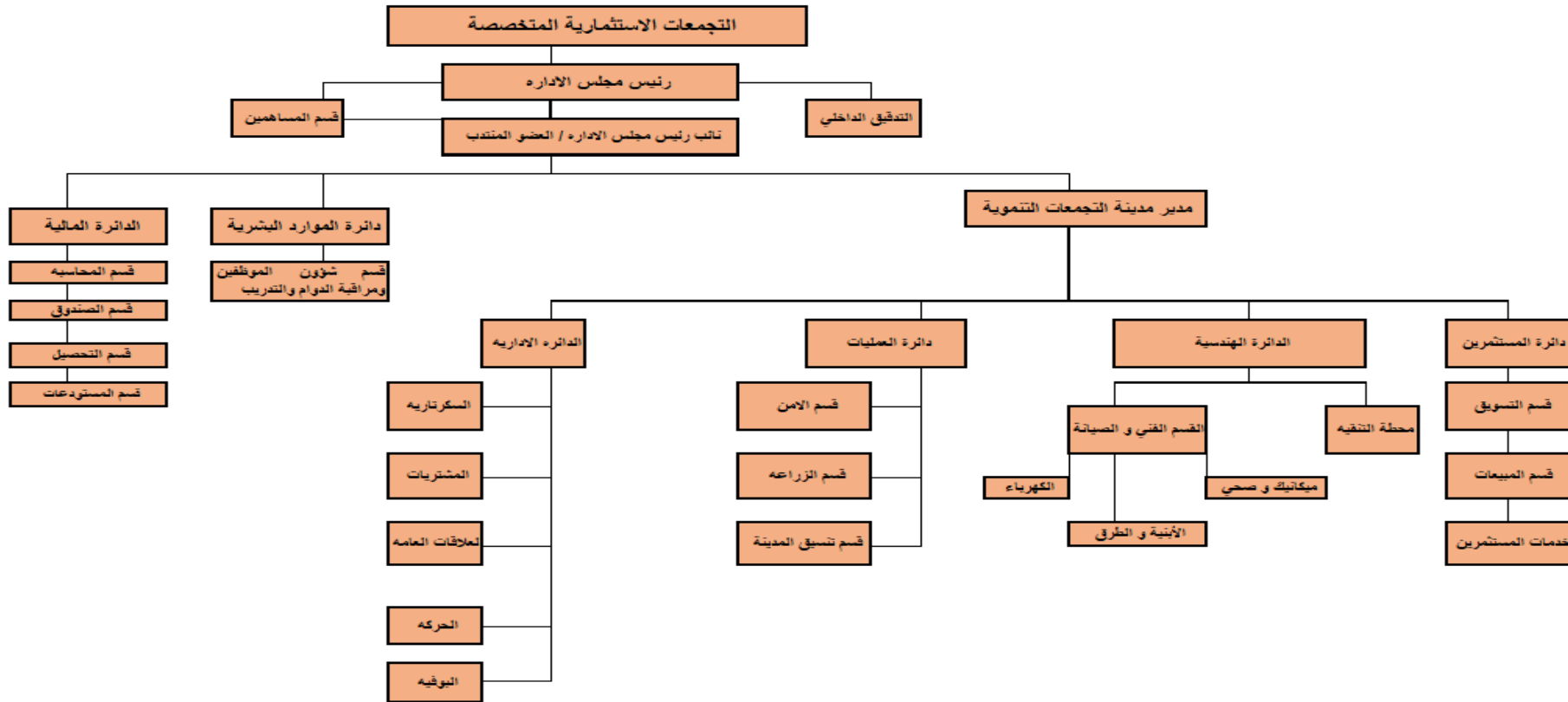
الشركة حاصلة على شهادة الجودة العالمية ISO 9001 لسنة 2008.

**8- القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية**

إن اتفاقية المناطق المؤهلة و إتفاقية التجارة الحرة مع الولايات المتحدة الأمريكية و كندا تعطي المصانع داخل مدينة التجمعات الصناعية ميزة التصدير إلى أسواق الولايات المتحدة الأمريكية بدون أية رسوم جمركية أو قيود حصصية حال حققت شروط أخرى مفروضة.

قرار مجلس الوزراء رقم: 30521/4/11/12 الصادر عن جلسته المنعقدة بتاريخ 2004/11/23 والذي ينص على منح مطوري المدن الصناعية المؤهلة الخاصة المزايا والإعفاءات الممنوحة للمدن الصناعية العامة، ولغاية تاريخه لم يفعل و لم يطبق من قبل الجهات المختصة.  
وقعت الشركة في 2019/1/1 على اتفاقية قانون المناطق التنموية بحيث اعطيت مدينة التجمعات الصناعية بعمان الانضمام الى المناطق التنمويه بصفته مطور رئيسي وتمتع المدينه بكافة الامتيازات الممنوحه ضمن هذا القانون والانظمة والتعليمات المنبثقة عنه مع الحفاظ على الإمتيازات الحاصله عليها الشركة قبل اصدار هذا القانون.

9- أ- الهيكل التنظيمي لمدينة التجمعات الصناعية التنموية



## 9- ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

بلغ عدد الموظفين العاملين لصالح الشركة (43) موظفاً وفئات مؤهلاتهم كما أدناه:

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
13	بكالوريوس
3	دبلوم
27	توجيهي وما دون
43	المجموع

## 9- ج - برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

- اتيكيت و بروتوكول الاعمال
- دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشاريع
- التسويات الجردية ومهارات التعامل مع الاخطاء

## Participation and contribution for the workshop -

## 9- د - سياسة التعيين للشركة

ان اداء وانجازات شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة يعتمد اساسا على نوعية القوى العاملة لديها ، حيث انهم يشكلون واحدا من اهم الاصول لديها . لذا فان اجراءات التوظيف والتعيين لدى الشركة وطريقة الاختيار للموظفين ذوي المؤهلات المميزة يتم بمهنية عالية ، وتعتبر واحده من اهم العوامل التي تستدعي تشجيع وجذب المستخدمين المحتملين للتقدم لهذه الوظيفة وذلك ضمن اطار مبدأ تكافؤ الفرص بين المتقدمين بمقاييس ومعايير متساوية مرتبطة فقط بمتطلبات العمل .

## 10- المخاطر التي تتعرض لها الشركة

تتعرض الشركة إلى مخاطر المنافسة من المدن الصناعية المملوكة للقطاع العام وذلك للمزايا التي تتمتع بها تلك المدن ولا تتمتع بها المدن الصناعية الخاصة مثل الإعفاء من الضرائب ومن الرسوم وغيرها من المزايا، بالإضافة الى السماح بتنظيم اراضي صناعية لشركات صناعية خارجة عن حدود مدن صناعية منظمه ومرخصة .

كما تتعرض الشركة الى مخاطر السوق المنتظمة ذات التأثير المباشر على المناخ الإستثماري والإقتصادي بما في ذلك السياسات والتوجهات الإقتصادية الإنكماشية وتبعاتها من إحجام راس المال على الإستثمار في المناطق الصناعية او تخفيض الإنتاج وغيرها من الإجراءات .

نزوح المستثمرين الأجانب بسبب زياد الكلف الإنتاجية مثل زيادة الحد الأدنى للاجور وتكاليف الطاقة. بالرغم من دخول عدد من المستثمرين المحليين الى مدينة التجمعات الا انهم غير قادرين على الإحلال مكان المستثمرين الاجانب في الوقت الحاضر سواء بالمساحات او عدد العمال العاملين لديهم

## 11- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

استقطاب العديد من المستثمرين الصناعيين و التجاريين لمزاولة أعمالهم داخل مدينة التجمعات الصناعية التنمويه.

تخفيض الكلف التشغيليه من خلال التعاقد مع شركات الخدمات المتخصصة لتغطية خدمات المدينة الصناعية من نقل النفايات و أعمال النظافة و خدمة الأمن و الحماية .

## التحليل المالي لقائمة المركز المالي الموحدة

### 1- الإيرادات:

بلغت إيرادات الشركة من خلال قائمة الدخل الموحده ( 2,313,543 ) دينار مقارنة بمبلغ (2,099,112) دينار للعام 2021 أي بزيادة مقدارها 214,431 ، وتفصيل الإيرادات كما هو أدناه:

ايرادات ايجارات	1,448,434 دينار
ايرادات خدمات المدينة	865,109 دينار

### 2- النفقات:

بلغت كلفة الايرادات خلال عام 2022 (1,026,546) دينار بينما كانت في عام 2021 (952,549) دينار .

وبناءً عليه فقد حققت الشركة خلال العام 2022 إجمالي ربح بمبلغ (1,286,997) دينار مقابل مجمل ربح (1,146,563) في نهاية العام 2021.

وبعد تنزيل المصاريف الادارية والعمومية ومصاريف البيع والتسويق والمصاريف المالية وتنزيل خسائر متحققة وغير متحققة من بيع استثمارات والمخصصات ليصبح صافي ربح بعد الضريبة والمخصصات عن عام 2022 583,206 دينار مقابل ربح بمبلغ 588,144 دينار في نهاية العام 2021.

وبعد اضافة بنود الدخل الشامل والمتمثلة في التغيير في خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر بمبلغ صفر وكذلك التغيير في احتياطي القيمة العادلة بمبلغ (256,938) ليصبح اجمالي الدخل الشامل 326,268 دينار لعام 2022 .

### 3- الموجودات:

بلغت موجودات الشركة كما في 2022/12/31 (16,999,187) دينار بينما كانت في 2021/12/31 مبلغ (16,163,001) دينار .

### 4- المطلوبيات:

بلغت مطلوبيات الشركة المتداولة كما في 2022/12/31 (2,417,694) دينار بينما كانت في 2021/12/31 (2,352,305) دينار .

بلغت مطلوبيات الشركة غير المتداولة كما في 2022/12/31 (1,232,765) دينار بينما كانت في 2021/12/31 (788,235) دينار .

### 5- حقوق المساهمين:

بلغت حقوق المساهمين كما في 2022/12/31 مبلغ (13,348,728) دينار بينما كانت في 2021/12/31 مبلغ (13,022,461) دينار

12- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة. لا يوجد عمليات ذات طبيعة غير متكرره لها اثر مالي حدثت خلال العام 2022

13- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية

السنة					البيان
2022	2021	2020	2019	2018	
16,999,187	16,163,001	15,595,212	16,086,956	17,904,988	مجموع الموجودات
3,650,459	3,140,540	3,396,814	4,287,672	6,808,379	مجموع المطلوبات
13,348,728	13,022,461	12,198,398	11,799,284	11,096,609	مجموع حقوق المساهمين
583,206	588,144	647,643	815,709	7,286,997	صافي الأرباح (الخسائر)
0.072	0.072	0.08	0.10	0.90	حصة السهم من صافي الربح (الخسارة)
0.83	1.12	1.16	1.50	0.80	سعر السهم في بورصة عمان
6,723,000	9,072,000	9,396,000	12,150,000	6,480,000	القيمة الراسمالية للشركة
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة

حركة سهم الشركة في نهاية السنوات المالية الخمسة الاخيرة :

الرقم	السنة	عدد الأسهم المتداولة خلال العام	عدد العقود	سعر إغلاق السهم فلس / دينار
1	2018	96,397,628	15,342	0.80
2	2019	96,633,841	23,493	1.50
3	2020	32,947,797	17,370	1.16
4	2021	17,343,672	16,130	1.12
5	2022	10,935,689	13,162	0.83

14- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

تحليل المركز المالي للشركة لعام 2022 المالية:

2022	2021	2020		
1.35	2.141	4.067	معدل دوران السهم	1
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة للسهم الواحد (دينار)	2
1.65	1.60	1.50	القيمة الدفترية للسهم الواحد (دينار)	3
0.50	0.70	0.77	القيمة السوقية الى القيمة الدفترية (مره)	4
55.62	54.62	53.06	اجمالي الربح من العمليات الى المبيعات (%)	5
0.25	0.28	0.30	صافي الربح ( الخسارة ) إلى المبيعات (%)	6
3,087,050	2,294,351	2,524,758	رأس المال العامل (دينار)	7

تحليل المركز المالي للشركة لعام 2022 بالأرقام المطلقة:

التغير %	2022	2021	البيان
			الموجودات
15.5%	5,504,744	4,646,656	موجودات متداولة
(0.02)%	11,494,443	11,516,345	موجودات غير متداولة بالصافي
4.9%	16,999,187	16,163,001	إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
(2)%	2,417,694	2,352,305	مطلوبات متداولة
(106)%	129,917	268,400	مطلوبات غير متداولة
53%	1,102,848	519,835	إيرادات مؤجلة طويلة الأجل
			حقوق المساهمين
-	8,100,000	8,100,000	راس المال المدفوع
6.2%	5,248,728	4,922,461	الاحتياطيات والأرباح (الخسائر المدورة)
2%	13,348,728	13,022,461	مجموع حقوق المساهمين
4.9%	16,999,187	16,163,001	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تحليل قائمة الدخل الشامل الموحدة لعام 2022:

التغير %	2022	2021	البيان
9	2,313,543	2,099,112	إجمالي الإيرادات
5	(1,026,546)	(952,549)	تكلفة الإيرادات
10	1,286,997	1,146,563	مجمول الربح
(2)	(6,649)	(6,782)	ينزل: مصاريف بيع وتسويق
(10)	(471,473)	(520,393)	ينزل: مصاريف إدارية وعمومية
376.7	19,023	(52,640)	إيرادات أخرى بالصافي
(100)	-	32,042	أرباح بيع أصول
54	220,447	100,615	أرباح (خسائر) غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
62	(41,101)	(15,604)	ينزل: مصاريف مالية
3.5	672,244	648,401	صافي الربح قبل الضريبة
32	(89,038)	(60,257)	مخصص ضريبة دخل
(0.8)	583,206	588,144	صافي ربح السنة

## 15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة

تتركز خطة عمل الشركة في عام 2023 على ما يلي:

يتوقع مجلس الاداره ان ايجابيا على شراء عقارات من بنك الاسكان والذي تملكها سابقا لتغطية الطلب المتوقع والتوسع في النشاطات التسويقية والترويجية بهدف استقطاب استثمارات جديدة لمختلف مشاريع الشركة، سواء كانت العقارات الصناعية، أو التجارية.

## 16- مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة، ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/أو مستحقة له

يتولى تدقيق بيانات الشركة المالية السادة المحاسبون العصريون، حيث بلغت أتعابهم السنوية لعام 2021 مبلغ (10,000) دينار شاملة للضريبة العامة على المبيعات. وبلغت أتعاب التدقيق عن الشركات التابعة، شركة بلوتو للمشاريع الإسكانية مبلغ (1,450) دينار شاملة الضريبة العامة على المبيعات .

17 – أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة وممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتبارين

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة المسيطر عليها	من قبل الشركات من قبل أي منهم
				2022/12/31	2021/12/31		
1	شركة قعوار للإستثمار سعيد عبد الكريم حياصات	رئيس مجلس	اردني	98,149 11,900	98,149 لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
2	شركة الصامد للصناعات المتعدده داوود نايف إسكندراني	نائب رئيس المجلس	اردني	10,000 10,000	10,000 لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
3	عامر يوسف ابراهيم معشر	عضو	اردني	10,000	10,000	لا يوجد	لا يوجد
4	شركة هيوبلس التجارية محمد أحمد محمد الرفاعي	عضو	اردني	10,000 3	10,000 3	لا يوجد	لا يوجد
5	شركة البلاد للاوراق المالية و الإستثمار طارق المحتسب	عضو	اردني	10,000 لا يوجد	10,000 لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
6	شركة برج بيزا للإستيراد والتصدير مفلح ابراهيم يوسف	عضو	اردني	10,144 10,000	10,144 لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
7	باسم نديم الطوال	عضو	اردني	40,000	30,000	لا يوجد	لا يوجد

## 17 – ب- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أي من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

الرقم	الاسم	الصفة	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم
			2022/12/31	2021/12/31	
1	ايدعدنان محمد الخاروف	مدير المدينة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
2	معن سعيد عبدالكريم حياصات	المدير المالي	2,000	لا يوجد	لا يوجد



17 - ج- عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا التنفيذية

الرقم	الاسم	الصفة	عدد الأسهم كما في		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم	
			2022/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2021/12/31
1	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

- لا يوجد أوراق مالية مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا التنفيذية .
- لا يوجد أسهم في شركات مسيطر عليها مملوكة من قبل أقرباء أعضاء مجلس الإدارة وأقرباء اشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية .

18-أ- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات واللجان السنوية	مكافآت مجلس الإدارة	اتعاب رئاسة المجلس	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد سعيد عبد الكريم حياصات	رئيس مجلس الإدارة	6,000	5,000	31,579	42,579
2	السيد داوود علي إسكندراني	نائب رئيس مجلس الإدارة /العضو المنتدب	23,424	5,000	-	28,424
3	السيد محمد احمد الرفاعي	عضو مجلس الإدارة	10,800	5,000	-	15,800
4	السيد طارق المحتسب	عضو مجلس الإدارة	4,800	5,000	-	9,800
5	الدكتور عامر ابراهيم المعشر	عضو مجلس الإدارة	4,800	5,000	-	9,800
6	السيد مفلح ابراهيم يوسف	عضو مجلس الإدارة	4,800	5,000	-	9,800
7	السيد باسم نديم الطوال	عضو مجلس الإدارة	4,800	5,000	-	9,800
		المجموع	59,424	35,000	31,579	126,003

- لا يوجد اجور و اتعاب ورواتب ومكافآت ونفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها غير المذكور بالجدول اعلاه .

18-ب- عدد جلسات مجلس الإدارة خلال العام 2022

عقد مجلس الإدارة ستة جلسات خلال العام 2022.

18-ج- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	اجمالي المزايا السنوية 2022	اجمالي المزايا السنوية 2021
1	اياد عدنان الخاروف	مدير المدينة	30,000	1,800	31,800	27,900
2	معن سعيد عبدالكريم حياصات	المدير المالي	30,000	-	30,000	27,000
		المجموع	60,000	1,800	61,800	54,900

- لا يوجد اجور و اتعاب ورواتب ومكافآت ونفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها غير المذكور بالجدول اعلاه .

19- بيان بالتبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد

20- بيان بالعقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير التنفيذي أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم

## 21- مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي

إيماناً من شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة بأن الاستثمار في مجتمعاتنا، وبخاصة في المرحلة الحالية ، هو وسيلة بالنسبة لنا للمساعدة في خلق النمو الاقتصادي والازدهار في المستقبل في المجتمعات التي نعيش ونعمل بها، فإننا نعمل على بذل جهود متعددة ضمن اطار المسؤولية الاجتماعية ضمن ثلاثة محاور رئيسية:

أ- المساهمة في توفير فرص العمل لأبناء وبنات المجتمعات التي تعمل ضمنها شركات التجمعات والمستثمرين فيها.

ب- مسؤولية الشركة تجاه البيئة، وتتمثل في:

أ- العمل على زيادة الرقعة الخضراء في مدينة التجمعات الصناعية والمناطق المجاورة والمحافظة على البيئة المحيطة بالمدينة، حيث تقوم الشركة بتشغيل محطة لتنقية المياه العادمة ضمن مدينة التجمعات الصناعية لتصبح مياه صالحة للاستخدام الزراعي والري وتطويرها باستمرار.

ب- إستمرارية توسعة رقعة المشتل الزراعي داخل مدينة التجمعات الصناعية وزيادة أنواع المزروعات لرعايتها وتكبيرها لاستغلال مياه محطة التنقية .

ج - مسؤولية الشركة تجاه الموظفين، وتتمثل في:

التعيين على أساس الكفاءة وتوفير متطلبات الأمن الوظيفي والعمل المستمر على تطوير ظروف العمل.

تطوير مهارات وكفاءات الموظفين عن طريق تنظيم الدورات التدريبية والانتداب لحضور الندوات.

تطوير الأنظمة المادية والمعنوية لتحفيز الانتاجية.

## جدول أعمال اجتماع الهيئة العامة العادية

- 1- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
- 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن العام المالي 2022 و الخطة المستقبلية للعام 2023 .
- 3- سماع تقرير مدققي الحسابات عن القوائم المالية السنوية كما في 2022/12/31.
- 4- مناقشة القوائم المالية الختامية و قائمة المركز المالي و قائمة الدخل الشامل للشركة للعام 2022 والمصادقة عليهما.
- 5- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية لعام 2022/12/31 بحدود القانون.
- 6- انتخاب مدققي الحسابات للشركة لعام 2022 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدها.
- 7- اية أمور اخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال و تدخل في نطاق أعمال الاجتماع العادي (بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن 10% من الأسهم الممثلة في الاجتماع )
- 8- انتخاب اعضاء مجلس ادارة جديد للدورة القادمة .

رئيس مجلس الإدارة

سعيد حياصات

## تقرير الحوكمة

أ- المعلومات و التفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات تستند الشركة على ما ورد من نصوص وطنية في قانون "الشركات المعدل رقم 34 لعام 2017 وبنود تعليمات الحوكمة الصادرة عن هيئة الاوراق المالية لعام 2017 والى نظام الاساسي للشركة والقواعد والسياسات الداخلية في تطوير حوكمتها الداخلية

- يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مكون من سبعة اعضاء ولمدة اربع سنوات .

- جميع أعضاء مجلس الادارة من الاعضاء غير التنفيذيين باستثناء مدير المدينة السيد ايد الخاروف .

- ثلث اعضاء مجلس الادارة على الاقل اعضاء مستقلين .

\* من خلال استعراض مفهوم وتعريف حوكمة الشركات فأن شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة تسعى الى تحقيق :

- 1- الأنضباط :وهو يتمثل في ضبط السلوك الأخلاقي المهني لممارسات الأفراد في أي مستوى من مستويات الإدارة بالشركة سواء في مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية.
- 2-الشفافية والإفصاح : أي الإعلان عن المعلومات والتقارير المتعلقة بنشاط الشركات بوضوح دون طمسها منعا لحالات التلاعب والغش فيها بما يخدم المصالح الشخصية لبعض أصحاب المصالح بالشركة
- 3-الإستقلالية :منع حدوث أي تأثيرات عاطفية أو ضغوط قد تؤدي إلى إضعاف دور أي من المسؤولين في أي مستوى من مستويات الإدارة بالشركات .
- 4- المسؤولية : تعزيز روح المسؤولية لدى العاملين تحقيقا لمبدأ المحاسبة والمساءلة عن أوجه القصور في الواجبات والمسؤوليات الموكلة لأي مسؤول وفي أي مستوى من مستويات الإدارة .
- 5- المسائلة: وهي حق المساهمين في المسائلة والمقاضاة عن حقوقهم ومصالحهم وهي تتضمن مسائلةالإدارة التنفيذية أمام مجلس الإدارة ومسائلة مجلس الإدارة أمام هيئة المساهمين .
- 6- العدالة والمساواة : تحقيق مبدأ العدالة لجميع الأطراف أصحاب المصلحة بما يحقق احترام حقوق الأخر والمساواة بين كبار وصغار المستثمرين دون هضم حقوق الأخر .
- 7- المسؤولية الإجتماعية: أي النظر إلى الشركة كشركة وطنية مجتمعية تعمل على تحقيق المصالح الوطنية القومية ومصالح المجتمع .كما يعني هذا المفهوم ضرورة الاستخدام العادل للموارد الطبيعية للمنتفعين كافة حتى وإن كانت محدودة .

ب - اسماء اعضاء مجلس الادارة :

الرقم	الاسم	المنصب	فترة عضويته خلال عام 2022	تنفيذي	غير تنفيذي	مستقل	غير مستقل
1	السيد سعيد عبد الكريم حياصات ممثلا لشركة قعووار للاستثمار	رئيس مجلس الادارة	من 2019/04/23 لتاريخه		√		√
2	السيد داوود علي إسكندراني ممثلا لشركة الصامد للصناعات المتعددة	نائب رئيس مجلس الادارة	من 2019/04/23 لتاريخه		√	√	√
3	السيد محمد احمد الرفاعي ممثلا لشركة هيوبلس التجارية	عضو مجلس الادارة	من 2019/04/23 لتاريخه		√	√	√
4	السيد طارق المحتسب ممثلا لشركة البلاد للاوراق المالية و الاستثمار	عضو مجلس الادارة	من 2019/04/23 لتاريخه		√	√	√
5	السيد باسم مسعد الطوال	عضو مجلس الادارة	من 2019/04/23 لتاريخه		√	√	
6	السيد مفلح ابراهيم يوسف ممثلا لشركة برج بيزا للاستيراد و التصدير	عضو مجلس الادارة	من 2019/04/23 لتاريخه		√	√	√
7	الدكتور عامر ابراهيم المعشر	عضو مجلس الادارة	من 2019/04/23 لتاريخه		√	√	

جميع اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء الحاليين ولا يوجد اعضاء مستقيلين خلال السنة .

عدد جلسات مجلس الإدارة في عام 2022 ستة جلسات وكان الحضور كما يلي :

الجلسات		الاسم				
6	5	4	3	2	1	
√	√	√	√	√	√	السيد سعيد عبد الكريم حياصات
√	√	√	√	√	√	السيد داوود علي إسكندراني
√	√	√	√	√	√	السيد محمد احمد الرفاعي
√	√	√	√	√	√	السيد طارق المحتسب
√	√	√	√	√	√	الدكتور عامر ابراهيم المعشر
√	x	√	√	√	√	السيد مفلح ابراهيم يوسف
√	√	√	√	√	√	السيد باسم نديم الطوال

تتمثل المناصب التنفيذية بالشركة بالسادة:

الرقم	الاسم	المنصب
1	اياذ الخاروف	مدير المدينة مدينة التجمعات
2	معن سعيد عبدالكريم حياصات	المدير المالي

جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة إن وجدت .  
1- عضويات لأعضاء مجلس الإدارة الطبيعيين في الشركات المساهمة العامة

إسم العضو	المنصب	اسم الشركة المساهمة العامة
السيد عامر المعشر	عضو مجلس إدارة	الشركة الأردنية للتطوير والاستثمار المالي
		شركة عقاري للصناعات والإستثمارات العقارية
		الشركة المتكاملة للمشاريع المتعدده

2- عضويات لأعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين في الشركات المساهمة العامة

إسم العضو	المنصب	اسم الشركة المساهمة العامة
السيد داوود إسكندراني	نائب رئيس المجلس/العضو المنتدب	شركة المتكاملة للمشاريع المتعددة م.ع.م شركة بيت الإستثمار للخدمات المالية شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان مصانع الخزف الأردنية
السيد محمد الرفاعي	عضو مجلس الإدارة	بيت الاستثمار للخدمات المالية شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان مصانع الخزف الأردنية
السيد طارق المحتسب	عضو مجلس إداره	شركة الإنماء العربية للتجارة و الاستثمارات العالمية

ينبثق عن مجلس الادارة اللجان التالية :

- 1- لجنة الحوكمة .
- 2- لجنة الترشيحات و المكافآت
- 3- لجنة التدقيق
- 4- لجنة ادارة المخاطر
- 5- لجنة الاستثمار



وقد تقرر بتاريخ 2019/4/30 اعادة تشكيل لجنة التدقيق وتشكيل اللجان اعلاه وادناه تفاصيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

#### 1) لجنة التدقيق:

لقد حظيت لجنة التدقيق في الوقت الحاضر باهتمام بالغ من قبل الهيئات العلمية الدولية، والمحلية المتخصصة والباحثين؛ وبخاصة بعد الاخفاقات والاضطرابات المالية التي حصلت في الشركات العالمية. ويرجع هذا الاهتمام للدور الذي يمكن ان تؤديه لجنة التدقيق كأداة من أدوات حوكمة الشركات في زيادة الثقة والشفافية في المعلومات المالية التي تفسح عنها الشركات ، وذلك من خلال دورها في اعداد التقارير الماليه واشرافها على وظيفة التدقيق الداخلي في الشركات ، وكذلك دورها في دعم هينت التدقيق الخارجي وزيادة استقلاليتها، فضلاً عن دورها في التاكيد على الالتزام بمبادئ حوكمة الشركات .

حيث عرفت لجنة التدقيق بأنها "لجنة مكونه من أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تتركز مسؤولياتهم في مراجعة القوائم السنوية قبل تسليمها الى مجلس الادارة، وتتخلص نشاطاتها في ترشيح المدقق الخارجي ومناقشة نطاق ونتائج التدقيق معه، وكذلك مراجعة نظام الرقابة الداخلية للشركة والتأكد من فاعليته، وكذلك التأكد من تطبيق قواعد حوكمة الشركات كما يمكن تعريفها بانها لجنة منبثقة من مجلس الإدارة تتكون من الاعضاء غير التنفيذيين، وتفوض هذه اللجنة صلاحيات العمل طبقاً للاحكام التي يقررها مجلس الادارة ، وترفع تقاريرها الدورية الى رئيس مجلس الادارة.

#### ❖ صلاحيات لجنة التدقيق:

- 1) طلب اي بيانات او معلومات من موظفي الشركة لذي يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق
- 2) طلب المشوره القانونيه او المالية او الادارية او الفنية من اي مستشار خارجي.

- (3) طلب حضور اي موظف في الشركة للحصول على ايضاحات ضرورية.
- (4) طلب مدقق الحسابات الخارجي اذا رات اللجنة ضرورة مناقشته باي امور تتعلق بعمله في الشركة ولها كذلك ان تستوضح منه او تطلب رأيه خطياً.
- (5) التوصيه لمجلس الادارة بترشيح مدقق الحسابات الخارجي للانتخاب من قبل الهيئة العامة .
- (6) ترشيح تعيين المدقق الداخلي للشركة.
- (7) تقدم اللجنة قراراتها الى مجلس الادارة وتوصياتها الى مجلس الادارة

رئيس لجنة التدقيق	عامر إبراهيم يوسف المعشر
تاريخ العضوية	2019/4/23
تاريخ الميلاد	1968
الشهادات العلمية	2016: الدكتوراه في إدارة الأعمال /جامعة العلوم الإسلامية العالمية . 1996: ماجستير علوم مالية ومصرفية / أسواق مالية (المرتبة الأولى) الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية . 1995: دبلوم عالي / علوم مالية ومصرفية / الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية . 1992: بكالوريوس رياضيات / الجامعة الأردنية .
الخبرات العلمية	مدير تنفيذي 2010-2013 مجموعة الإستثماروالخزينة البنك الإستثماري – عمان /الأردن. مدير عام شركة إمكان للخدمات 2009 -2010 مدير عام إنفست ون للوساطة المالية 2006 - 2008. شراكة أردنية – إمارتية بين البنك الأهلي الأردني ومجموعة الفريدة للاستثمار مدير عام / نائب رئيس مجلس الإدارة شركة الأهلي للوساطة 2006 - 2007. مدير تنفيذي شركة الأهلي للوساطة 2000 -2006 . نائب مدير عام شركة الأهلي للوساطة -1999- 2000 . وسيط مالي / رئيس دائرة الإستثمارات الأجنبية - الشركة الأهلية للأوراق المالية 1992-1999
الوظيفة الحالية	رئيس مجلس ادارة الشركة الاردنية للتطوير و الاستثمار المالي رئيس هيئة المديرين / شركة برايم العالمية للاستثمار رئيس مجلس ادارة عقاري للاستثمارات العقارية رئيس مجلس اداره الشركه المتكامله للمشاريع المتعددة



السيد سعيد عبد الكريم حياصات	عضو لجنة التدقيق
2019/4/30	تاريخ العضوية
1949	تاريخ الميلاد
بكالوريوس في التجارة - جامعة بيروت العربية 1973	الشهادات العلمية وسنة التخرج
مدير التجارة 1997-1998 مستشار 1996-1997 مراقب الشركات 1990-1996 مساعد مراقب الشركات 1986-1990 مسجل العلامات التجارية و براءات الاختراع و الرسوم الصناعية 1984-1986 مدقق و محلل مالي 1973-1984 عضو مجلس ادارة سوق عمان المالي 1996-1990 رئيس مجلس ادارة شركة الأردن و الخليج للتأمين سابقا عضو مجلس ادارة حمامات ماعين سابقا عضو مجلس ادارة شركة مصانع الزجاج الأردنية سابقا	الخبرات العملية
مدير مكتب الإستشارات سعيد الحياصات رئيس مجلس ادارة بلوتو لمشاريع الاسكانية	الوظيفة الحالية

داوود إسكندراني	عضو لجنة التدقيق
2019/4/30	تاريخ العضوية
1969	تاريخ الميلاد
بكالوريوس في علم النفس و علوم سياسية من الجامعة الأردنية 1992	الشهادات العلمية وسنة التخرج
متقاعد من القوات المسلحة الأردنية 2009. مدير عام شركة الأمان للاستشارات الأمنية والحماية- سابقا. عضو مجلس إدارة شركة مصانع الخزف الأردنية. نائب رئيس هيئة المديرين في شركة السليم للاتصالات ذ.م.م. عضو مجلس إدارة في شركة بيت الاستثمار للخدمات المالية/سابقا	الخبرات العملية
مدير عام وعضو مجلس اداره شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان عضو مجلس ادارة بلوتو لمشاريع الاسكانية رئيس مجلس إدارة شركة الأردنية للتطوير و الاستثمار المالي عضو مجلس إدارة شركة التجمعات لخدمات التغذية و الاسكان	الوظيفة الحالية

هذا و قد اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات في عام 2022 مرة واحدة  
اجتمعت لجنة التدقيق في عام 2022 اربعة اجتماعات و كان الحضور على النحو التالي :

الاجتماع الرابع	الاجتماع الثالث	الاجتماع الثاني	الاجتماع الاول	المنصب	الاسم
√	√	√	√	رئيس اللجنة	الدكتور عامر ابراهيم المعشر
√	√	√	√	عضو	السيد سعيد عبد الكريم حياصات
√	√	√	√	عضو	السيد داوود علي إسكندراني
-	-	√	-	-	المدقق الخارجي / المحاسبون العصريون

## 2) لجنة الترشيحات والمكافآت :-

تشكل لجنة الترشيحات و المكافآت من اعضاء مجلس الادارة في وضع السياسة الخاصة وذلك لضمان تعزيز مصالح الشركة في الامد البعيد من خلال جذب المهنيين من ذوي الكفاءات العالية. وتتركز وظائف لجنة المكافآت وواجباتها في تحديد الرواتب والمكافآت والمزايا الخاصة بالادارة العليا

### مسؤولية اللجنة :

تكون اللجنة مسؤولة عن مراجعة اطار الموارد البشرية لدى الشركة وبرامج المكافآت من حيث انظمة الحوافز وتشجيع لكافة العاملين بالشركة لينالو الاستحقاقات العادلة مقابل مساهمتهم الفردية في الشركة ومسؤولية الشركة الاجتماعية .

وتكون مهامها بشكل رئيسي ما يلي :

1. التأكد من استقلالية الاعضاء المستقلين بشكل مستمر .
2. وضع السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب ودراسة المشاريع والنشاطات الخاصة بالمسؤولية الاجتماعية في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي .
3. وضع السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ومراجعتها بشكل سنوي .

### ❖ اهداف اللجنة :

ان الهدف من لجنة الترشيحات والمكافآت هو مساعدة المجلس في تنفيذ مسؤولياته المتعلقة بما يلي :

- تقديم التوصيات حول سياسة مكافآت الرئيس التنفيذي والادارة العليا .
- بند المكافآت في سياسة الموارد البشرية .
- مراجعة الاطار العام لسياسات واجراءات الموارد البشرية واية مبادرات جديدة في هذا المجال .
- وضع سياسة الاحلال والتعقب الوظيفي وخطط التعيين والفصل وخطط البدلاء للمدير العام والادارة العليا .
- تحديد برامج و نشاطات لتحقيق مسؤولية الشركة الاجتماعية.
- اية أمور أخرى يتم تحويلها إلى اللجنة عن طريق المجلس.
- ❖ مصادر المعلومات من داخل الشركة أو جهات خارجية:
- اللجنة لديها الصلاحية لطلب المعلومات التي تحتاجها من أي موظف من موظفي الشركة و على جميع الموظفين التعاون والإستجابة لهذه الطلبات بتوفير هذه المعلومات بشكل كامل و دقيق.
- طلب حضور أي موظف في الشركة للحصول على أي إيضاحات ضرورية.
- اللجنة لديها الصلاحية للحصول على طلب المشورة القانونية أو المالية أو الإدارية أو الفنية من أي مستشار خارجي أو نصائح متعلقة بالمكافآت أو غيرها من الإستشارات من جهات مستقلة حسب ماتراه ضرورياً.
- اللجنة لديها الصلاحية في أن تحصل على المعلومات من الأشخاص حول سياسات المكافآت و لكن لا يجوز أن يتم إشترك أحد هؤلاء الأشخاص بشكل مباشر في تحديد مكافآته.
- ❖ سياسة التقارير:
- تقدم اللجنة قراراتها و توصياتها إلى مجلس الإدارة .
- على اللجنة اصدار تقارير باجتماعاتها إلى المجلس:
- يقوم أمين سر مجلس الادارة بتمرير محاضرات إجتماعات اللجنة إلى جميع أعضاء المجلس وعلى رئيس اللجنة تزويد أعضاء المجلس بالأمور المتضمنة في لائحة المجلس بشكل دوري.
- الإفصاح عن مهام أو أنشطة اللجنة من خلال التقرير السنوي للشركة.
- ❖ اجراءات اصدار التقارير:
- على أمين سر مجلس الإدارة تمرير محاضر إجتماع اللجنة إلى جميع أعضاء المجلس.
- على رئيس اللجنة إطلاع أعضاء المجلس على القرارات المتعلقة بالقضايا المطروحة في اجتماعات اللجنة السابقة وكما يراه ضرورياً.
- على أعضاء اللجنة القيام بمراجعة سنوية لللائحة اللجنة وعمل توصيات للمجلس بأية تعديلات مقترحة

( 2 ) - لجنة المكافآت و الترشيحات من وتتكون :

اسم العضو	المنصب	الجلسة الاولى	الجلسة الثانية
السيد/ داوود اسكندراني	رئيس اللجنة	√	√
السيد/ عامر المعشر	عضو	√	√
السيد/ مفلح ابراهيم يوسف	عضو	√	√

(3) وتتكون لجنة الحوكمة

اسم العضو	المنصب	الجلسة الاولى	الجلسة الثانية
السيد/ عامر المعشر	رئيس اللجنة	√	√
السيد/ محمد الرفاعي	عضو	√	√
السيد/ طارق المحتسب	عضو	√	√

(4) وتتكون لجنة إدارة المخاطر.

اسم العضو	المنصب	الجلسة الاولى	الجلسة الثانية
السيد/ داوود اسكندراني	رئيس اللجنة	√	√
السيد/ عامر المعشر	عضو	√	√
السيد/ اياد الخاروف	مدير المدينة	√	√

5

( لجنة الاستثمار

اسم العضو	المنصب	الجلسة الاولى	الجلسة الثانية	الجلسة الثالثة
السيد / سعيد حياصات	رئيس اللجنة	√	√	√
السيد/ داوود اسكندراني	عضو	√	√	√
السيد/ محمد الرفاعي	عضو	√	√	√

❖ اسم ضابط ارتباط الحوكمة

معن سعيد حياصات / المدير المالي

رئيس مجلس الإدارة

سعيد عبد الكريم حياصات



## شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة م.ع.م.

SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS CO. plc.

إقرار و تعهد مجلس الإدارة

أولاً : يقر مجلس إدارة شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة م.ع.م بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية 2023.  
ثانياً : يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعّال في الشركة .

رئيس مجلس الإدارة شركة قعوار للإستثمار سعيد حياصات	نائب رئيس مجلس الإدارة / العضو المنتدب شركة الصامد للصناعات المتعدده داوود إسكندراني	عضو مجلس الإدارة شركة هوبلس التجارية محمد الرفاعي

عضو مجلس الإدارة عامر المعشر	عضو مجلس الإدارة شركة البلاد للاوراق المالية والإستثمار طارق المحتسب	عضو مجلس الإدارة باسم الطوال

عضو مجلس الإدارة شركة برج بيزا للاستيراد و التصدير مفلح ابراهيم

إقرار و تعهد إدارة الشركة

ثالثاً: نفر نحن الموقعين أناه بصحة و دقة و إكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير السنوي .

رئيس مجلس الإدارة سعيد حياصات	المدير العام لا يوجد	المدير المالي معن حياصات

شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

---

صفحة	فهرس
3 - 1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
4	قائمة المركز المالي الموحدة
5	قائمة الدخل الموحدة
6	قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
7	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
9 - 8	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
34 - 10	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين  
شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة ( وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة )، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2022، وكل من قوائم الدخل والدخل الشامل الاخر الموحدة والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة كما في 31 كانون الأول 2022، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

#### امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر .

وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر	امور التدقيق اساسية
<p align="center"><b>- الممتلكات والمعدات</b></p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال مراجعة شراء الاصول وبيعه خلال السنة، والتأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، ومطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من ان الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات.</p>	<p align="center"><b>- الممتلكات والمعدات</b></p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فان على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وان تقوم باجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اية احداث او تغيرات في الظروف تظهر ان هذه القيمة غير قابلة للاسترداد في حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقدير ان وجدت، ونظرا لاهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>
<p align="center"><b>- المدينون</b></p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت اجراءات الرقابة المستخدمة من قبل الشركة على عملية تحصيل الذمم المدينة ، والتحقق من ارصدة عينة من ذمم العملاء من خلال استلام التأييدات المباشرة، وتم دراسة كفاية مخصص التدني المرصود مقابل الذمم المدينة وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر الذمم الاجلة، لقد قيمنا ايضا كفاية الافصاحات الشركة حول التقديرات المهمة في الوصول لمخصص التدني المسجل .</p>	<p align="center"><b>- المدينون</b></p> <p>وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، فان على الشركة مراجعة عملية احتساب مخصص تدني المدينون، تقوم الادارة بتقدير الانخفاض في قيمة الذمم المدينة من خلال استخدام الافتراضات والتقدير، ونظرا لاهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة، ولقد تم الاعتراف بمخصص تدني مدينون.</p>

#### معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة لشركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها خلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهرية. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهرية في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.



### مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد القوائم المالية.

### مسؤولية المحاسب القانوني

إن هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمي البيانات المالية.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرية، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظ شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها.

المحاسبون العصريون

وليد محمد طه

إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

Modern Accountants



A member of  
Nexia  
International

المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٩ آذار ٢٠٢٣

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

2021	2022	ايضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
249,766	221,613	4	ممتلكات ومعدات
3,199,130	4,477,209	5	استثمارات في أراضي
5,765,018	6,098,122	6	مباني مؤجرة بالصافي
1,349,541	-	10	عقارات وأراضي لأغراض البيع
451,575	453,121		مشاريع تحت التنفيذ
501,315	244,378	7	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
11,516,345	11,494,443		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
307,882	268,847	9	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
2,647,042	3,079,379	11	مدنيون وشيكات برسم التحصيل
1,509,576	1,981,334	12	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
182,156	175,184	13	نقد وما في حكمه
4,646,656	5,504,744		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
16,163,001	16,999,187		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>
			<b>حقوق المساهمين</b>
8,100,000	8,100,000	1	رأس المال
1,014,245	1,079,797	14	إحتياطي إجباري
(422,542)	(422,542)	15	اسهم خزينة
222,575	(34,363)		احتياطي القيمة العادلة
4,108,182	4,625,836		أرباح مدورة
13,022,460	13,348,728		<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
519,835	1,102,848	16	ايرادات مؤجلة طويلة الاجل
268,400	129,917	17	شيكات اجلة طويلة الاجل
788,235	1,232,765		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
1,325,869	1,146,686	18	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة اخرى
146,402	199,417	19	دائنون والشيكات الاجلة
880,035	1,071,591	16	ايرادات مؤجلة قصيرة الاجل
2,352,306	2,417,694		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
16,163,001	16,999,187		<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>

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

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

2021	2022	ايضاح	
2,099,112	<b>2,313,543</b>	21	الإيرادات
(952,549)	<b>(1,026,546)</b>	22	تكلفة الإيرادات
1,146,563	<b>1,286,997</b>		مجمل الربح
(6,782)	<b>(6,649)</b>	23	مصاريف بيع وتسويق
(520,793)	<b>(471,473)</b>	24	مصاريف ادارية وعمومية
(52,640)	<b>19,023</b>		إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي
32,042	-	25	ارباح بيع اصول
-	<b>(14,724)</b>		خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
100,615	<b>235,171</b>		ارباح غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-	<b>(300,000)</b>		مخصص خسائر ائتمانية
(35,000)	<b>(35,000)</b>		مصاريف مكافآت أعضاء مجلس الادارة
(15,604)	<b>(41,101)</b>		مصاريف مالية
648,401	<b>672,244</b>		ربح السنة قبل الضريبة
(60,257)	<b>(89,038)</b>	20	مخصص ضريبة دخل ومساهمة وطنية
588,144	<b>583,206</b>		ربح السنة
0,07	<b>0,07</b>		ربح السهم :
8,100,000	<b>8,100,000</b>		ربح السهم - دينار / سهم
			المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

2021	2022	
588,144	583,206	ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر :
588,144	583,206	مجموع الدخل الشامل الآخر المحول إلى الأرباح المدورة
235,918	(256,938)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
824,062	326,268	إجمالي الدخل الشامل

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

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

المجموع	ارباح مدورة	احتياطي القيمة			رأس المال	
		العادلة	اسهم خزينة	إحتياطي إجباري		
12,198,398	3,584,248	(13,343)	(422,542)	950,035	8,100,000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2021
824,062	588,144	235,918	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	(64,210)	-	-	64,210	-	المحول الى الاحتياطي الاجباري
<b>13,022,460</b>	<b>4,108,182</b>	<b>222,575</b>	<b>(422,542)</b>	<b>1,014,245</b>	<b>8,100,000</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2021
326,268	583,206	(256,938)	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	(65,552)	-	-	65,552	-	المحول الى الاحتياطي الاجباري
<b>13,348,728</b>	<b>4,625,836</b>	<b>(34,363)</b>	<b>(422,542)</b>	<b>1,079,797</b>	<b>8,100,000</b>	الرصيد في 31 كانون الأول 2022

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

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

2021	2022	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
648,401	<b>672,244</b>	ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح السنة قبل الضريبة :
514,292	<b>527,834</b>	الإستهلاكات
-	<b>14,724</b>	خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(100,615)	<b>(235,171)</b>	ارباح غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
15,604	<b>41,101</b>	مصاريف مالية
(32,042)	-	ارباح بيع اراضي
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(37,415)	<b>(251,311)</b>	موجودات مالية محده بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
141,232	<b>(432,337)</b>	المدينون والشيكات برسم التحصيل
(51,932)	<b>39,035</b>	المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى
(2,306)	<b>(85,468)</b>	الدائنون وشيكات اجلة
(204,813)	<b>(268,221)</b>	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة اخرى
(119,532)	<b>774,569</b>	الايرادات مؤجلة
770,874	<b>796,999</b>	<b>صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية</b>

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

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

2021	2022	
		<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
-	<b>10,926</b>	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
-	<b>(772,250)</b>	شراء مباني مؤجرة
(765,095)	-	ممتلكات ومعدات ومباني مؤجرة واستثمارات في اراضي
(226,575)	<b>(1,546)</b>	مشاريع تحت التنفيذ
4,467	-	عقارات لاغراض البيع
<b>(987,203)</b>	<b>(762,870)</b>	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(15,604)	<b>(41,101)</b>	مصاريف مالية مدفوعة
(15,604)	<b>(41,101)</b>	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
(231,933)	<b>(6,972)</b>	<b>صافي التغير في النقد وما في حكمه</b>
414,089	<b>182,156</b>	النقد وما في حكمه 1 كانون الثاني
<b>182,156</b>	<b>175,184</b>	<b>النقد وما في حكمه 31 كانون الأول</b>

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

## شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

### إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

#### 1- التكوين والنشاط

إن شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة هي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 7 آب 1994 تحت الرقم (252) , وأن رأسمال الشركة المصرح به والمدفوع يبلغ 8,100,000 دينار مقسم إلى 8,100,000 سهم بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في القيام بإستغلال وتطوير واستثمار الاراضي لغايات انشاء وبيع وتأجير واستثمار المباني الصناعية والمستودعات الحرفية المتخصصة.

إن مركز عمل الشركة وشركتها التابعة في مدينة عمان.

#### 2- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي

تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

1 كانون الثاني 2023

تصنيف المطلوبات كجارية او غير جارية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ : عقود التأمين والتعديلات على المعيار الدولي للتقارير

1 كانون الثاني 2023

المالية رقم ١٧ :عقود التأمين

1 كانون الثاني 2023

تعريف التقديرات المحاسبية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8)

الافصاح عن سياسات محاسبية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 وبيان الممارسات

1 كانون الثاني 2023

رقم 2 المتعلق بالمعايير الدولية للتقارير المالية)

الضرائب المؤجلة ذات الصلة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة - (تعديلات على

1 كانون الثاني 2023

معيار المحاسبة الدولي رقم 12)

بيع او مساهمة في الموجودات بين مستثمر وشريكه او مشروع مشترك - (تعديلات على المعيار

غير محدد

الدولي للتقارير المالية رقم 10 و معيار المحاسبة الدولي رقم 28)

تتوقع الادارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدئي.



شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية الموحدة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .  
لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقيمة العادلة. ان السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة لشركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة والشركة التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة الشركات التابعة.)

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

• القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.

• نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها .

• القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر .

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

• حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين

• حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى

• الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.

• أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

## شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة . وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مالكي الشركة ومالكي الحصص غير المسيطرة، إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في أرصدة الأطراف غير المسيطرة.

حيثما لزم الأمر، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة الأم.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق المساهمين والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2022 على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية والتصويت	نسبة المسدد من رأس المال	النشاط الرئيسي
شركة بلوتو للمشاريع الإسكانية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	850,000 دينار	%100	%100	بناء المشاريع الإسكانية وبيعها بدون فوائد ربوية وشراء وبيع وإستثمار العقارات والأراضي

### الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقا بالقيمة العادلة بما في ذلك الارباح او الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعترف بها في بنود الدخل الشامل الاخر والمتركمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم اعادة تصنيف الارباح او الخسائر المتركمة عند استبعاد الاستثمارات الى الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها الى الارباح المستبقاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر.

يتم الاعتراف بارباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الارباح، ما لم تمثل ارباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الاخر في الدخل الشامل الاخر ولا يتم اعادة تصنيفها ضمن الربح او الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للاصل ونموذج اعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

## شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها وقياسها بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، فإن شروطها التعاقدية يجب ان تؤدي الى التدفقات النقدية التي تكون مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم.

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما اذا كانت الموجودات المعترف بها حديثا تشكل جزءا من نموذج اعمال قائم او انها تعبر عن بداية نموذج اعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج اعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما اذا كانت نماذج الاعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة اي تغيير في نماذج اعمالها.

عندما يتم الغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر، يعاد تصنيف الربح او الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقا في الدخل الاخر من حقوق الملكية الى الربح او الخسارة . وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، فلا يتم اعادة تصنيف الربح او الخسارة المتراكمة المعترف سابقا في بيان الدخل الشامل الاخر الى الربح او الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

تتعرض ادوات الدين التي يتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الاخر للانخفاض في القيمة.

### الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

تتمثل الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل في :

- موجودات تتضمن تدفقات نقدية تعاقدية وليست مدفوعات للمبلغ الاصلي او الفائدة على المبلغ الاصلي القائم، او / و
- موجودات محتفظ بها ضمن نموذج اعمال وليس محتفظا بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية او للحصول والبيع ، او
- موجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل باستخدام خيار القيمة العادلة.

تقاس تلك الموجودات بالقيمة العادلة مع تسجيل اية ارباح / خسائر ناتجة من اعادة القياس المعترف به في الربح او الخسارة.

خيار القيمة العادلة: يمكن تصنيف اداة مالية ذات قيمة عادلة يمكن قياسها بشكل موثوق بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة (خيار القيمة العادلة) عند الاعتراف المبدئي حتى اذا لم يتم اقتناء الادوات المالية او تكبدها بشكل اساسي لغرض البيع او اعادة الشراء. ويمكن استخدام خيار القيمة العادلة للموجودات المالية اذا كان يلغي او يحد بشكل كبير من عدم التناسق في القياس او الاعتراف الذي كان سينشأ خلافا لذلك من قياس الموجودات او المطلوبات او الاعتراف بالارباح والخسائر ذات الصلة على اساس مختلف ("عدم التطابق المحاسبي").

### اعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الاعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم اعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتبارا من اليوم الاول من الفترة المالية الاولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه اعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظرا لعدم وجود تغييرات في نموذج الاعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم اجراء اعادة تصنيف.

### انخفاض القيمة

ان المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

- نقد وارصدة لدى البنوك ، و
- ذمم تجارية مدينة واخرى ، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة او الممنوحة المتدنية في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل مفصل فيما يلي)، يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسارة بقيمة تعادل:

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة 12 شهراً، اي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال 12 شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة 1) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، اي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار اليها بالمرحلة 2 والمرحلة 3).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهر.

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والذمم المدينة التجارية والاخرى والمطلوبات من جهات ذات علاقة بمبلغ يعادل قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر هذه الموجودات.

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على انها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للاصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من اجمالي القيمة الدفترية للاصول. بالنسبة لاوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الاخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للاصل.

عند تحديد ما اذا كانت مخاطر الائتمان للاصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود او تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك اية معلومات حول توقعات مستقبلية.

## شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على انها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالاضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشتمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالاضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية او المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالنقد والارصدة لدى البنوك، الذمم التجارية المدينة واخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الاخر.

تعتبر الشركة ان اداة الدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلا لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

### قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتماب الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 فإن اهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستمد هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

### الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر اي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث او اكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للاصل المالي. ويشار اليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة 3. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما اذا كانت ادوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الاصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث او اكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

### الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، او عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية الى منشأة اخرى. اذا لم تقم الشركة بتحويل الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات اضافة الى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. اذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

## شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة او التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدينة في الارباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخرى، فإن الارباح او الخسائر المسجلة سابقا في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاوراق المالية، لا يتم اعادة تصنيفها ضمن بين الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها ضمن الارباح المستبقاة.

### عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

يتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة في المعلومات المالية على النحو التالي :

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنوك) : كخصم من اجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث ان القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ اعادة التقييم في مخصص اعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الاخر.

### الاعتراف بالايادات والمصاريف

يتم تحقيق الايرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثقة.

يتم احتساب ايراد الايجارات على أساس قيمة البديل المقبوض او المتوقع قبضه على اساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الايجار.

يتم الاعتراف بالمصاريف على اساس الاستحقاق

### الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرية غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرية، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الايرادات والمصاريف. ان نتائج الاعمال الفعلية من الممكن ان تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند اعداد البيانات المالية الموحدة قامت الادارة بإتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرية غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية الموحدة.

## شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9

### • تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الادلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس ادائها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما اذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

### • زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرا لموجودات المرحلة 1، او خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة 2 او المرحلة 3. ينتقل الاصل الى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9 ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما اذا كانت مخاطر الائتمان لأي من الموجودات قد ارتفعت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

### • انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ يعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين 12 شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، او العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

## شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

### • النماذج والافتراضات المستخدمة:

تستخدم الشركة نماذج وافتراضات متنوعة لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وكذلك لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. وينطبق الحكم عند تحديد افضل النماذج الملائمة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تتضمن افتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

### المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 9

فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :

- تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من انواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

### • احتمالية التعثر :

تشكل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديرا لاحتمالية التعثر عن السداد خلال افق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات المتعلقة بالظروف المستقبلية.

### • الخسارة عند التعرض :

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديرا للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. ويستند الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها، مع الاخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الاضافية والتعديلات الائتمانية المتكاملة.

### تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عند إتمام البناء لأغراض البيع وتسليم المشتري العقار المباع وانتقال المخاطر للمشتري.

تتحقق إيرادات تأجير وخدمات الوحدات المؤجرة على اساس فترة العقد لتلك الوحدات المؤجرة وبعد تسليم العقار للمستأجر وبعد تأدية الخدمة.

### المصاريف

تتكون مصاريف البيع والتسويق بشكل رئيسي من التكاليف المنفقة لتسويق وبيع منتجات الشركة، ويتم تصنيف المصاريف الأخرى كمصاريف ادارية وعمومية .

تتضمن المصاريف الادارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات العقارات وتكاليف إيجار العقارات وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها، ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك ، بين المصاريف العمومية والإدارية وكلفة مبيعات العقارات وكلفة إيجارات العقارات.



## شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

### النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه ، النقد والودائع تحت الطلب والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

### أسهم الخزينة

تظهر أسهم الخزينة في بند مستقل مطروحة من حقوق الملكية، لا تتمتع أسهم الخزينة بحق بالأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق بالتصويت في اجتماعات الهيئة العامة للشركة ، تظهر أسهم الخزينة بتكلفة الشراء.

### مخصص تدني نهم مدينة

تقوم الإدارة بتقدير مدى قابلية تحصيل الذمم المدينة ويتم تقدير مخصص تدني الذمم بتحصيلها بناءً على الخبرة السابقة والبيئة الاقتصادية السائدة .

### الإستثمارات في شركة زميلة

تظهر الإستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن 20 % وهناك تأثيراً فعالاً للشركة عليها بموجب طريقة حقوق الملكية بحيث تظهر الإستثمارات بالكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الجهة المستثمر بها وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية صادرة لها، ويشار إليها على أنها شركات تابعة (نسبة الملكية فوق 50%) أو زميلة (نسبة الملكية بين 20 - 50%). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم ادراجها في قائمة الدخل الموحدة.

يجري قيد الإيرادات من الإستثمارات في الأوراق المالية عند الإعلان عن توزيع الأرباح.

### الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، يتم تكوين مخصص تدني الذمم المدينة عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى إحتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

### الذمم الدائنة والمستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

### العقارات لأغراض البيع

يتم قيد العقارات الجاهزة لأغراض البيع بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .

### مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة ويتم رسمة تكاليف الاقتراض على السحوبات من القروض لتمويل هذه المشاريع.

## شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

### الإستثمارات العقارية

تظهر المباني المؤجرة بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض، ويتم احتساب الإستهلاك على اساس الحياة العملية المقدره بنسبة سنوية تتراوح ما بين 2% والى 4% بالمئة سنوياً وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالكلفة ( حسب معيار الدولي رقم 40 ) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الإستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي .

### الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدره للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي

%4	المباني
%15-9	الأثاث والمفروشات وديكورات
%25	أجهزة حاسوب واجهزة كهربائية ومكتبية
%15	السيارات
%20	العدد والأدوات والمعدات
%10	اللوحات الاعلانية
%7	نظام الطاقة الشمسية

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم اجراء 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 والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي ، مجمل الربح والخسارة.

### عقود الايجار

يتم تصنيف عقود الايجار كعقود ايجار رأسمالي اذا ترتب على عقد الايجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد الى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الايجار الاخرى كعقود ايجار تشغيلي.

ان الاصول المملوكة بموجب عقود الايجار الرأسمالي يتم اثباتها كأصل للشركة بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الايجار أو القيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشوء الايجار ، أيهما أقل.

## شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

ان تكاليف التمويل، والتي تمثل الفرق بين مجموع التزامات عقود الايجار والقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الايجار أو القيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشوء الايجار، أيهما أقل، يتم تحميلها على قائمة الدخل الشامل خلال فترة الايجار وللوصول الى معدل تحميلي ثابت للمبالغ المتبقية للالتزامات لكل فترة محاسبية .

يتم تحميل الايجارات المستحقة بموجب عقود الايجار التشغيلي على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الايجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

### المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

### معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية أخرى.

### التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

### ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية ، ويتم الإستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق ، يتم إحتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

قرر مجلس الوزراء خلال عام 2004 منح مطوري المدن الصناعية المؤهلة الخاصة المزايا والإعفاءات الممنوحة للمدن الصناعية العامة، كما قرر اخضاع مشتريات الشركات القائمة في المناطق الصناعية المؤهلة للضريبة العامة على المبيعات بنسبة صفر .

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

#### تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ قائمة المركز المالي الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ . ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عند تجميع القوائم المالية للشركات التابعة في الخارج مع القوائم المالية للشركة الام، يتم تحويل موجودات ومطلوبات تلك الشركات كما في تاريخ قائمة المركز المالي الى الدينار الاردني بالاسعار السائدة في نهاية العام، ويتم تحويل الايرادات والمصاريف على اساس متوسط السعر للفترة ، ان فروقات التحويل الناتجة ، وان وجدت يتم ادراجها ضمن قائمة التغيرات في حقوق الملكية .

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

4- الممتلكات والمعدات

								<u>2022</u>
								<u>التكلفة :</u>
المجموع	نظام طاقة شمسية	لوحات اعلانية	عدد وادوات ومعدات	سيارات	اجهزة حاسوب واجهزة كهربائية ومكتبية	اثاث ومفروشات وديكورات	اراضي و مباني	
1,047,112	54,000	73,671	42,048	121,442	299,584	153,665	302,702	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
500	-	500	-	-	-	-	-	اضافات
(9,011)	-	-	-	(9,011)	-	-	-	استيعادات
1,038,601	54,000	74,171	42,048	112,431	299,584	153,665	302,702	الرصيد كما في 31 كانون الأول
								<u>الاستهلاكات :</u>
797,346	1,890	73,671	42,048	58,757	299,584	153,665	167,731	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
25,611	3,780	72	-	13,444	-	-	8,315	استهلاكات
(5,969)	-	-	-	(5,969)	-	-	-	استيعادات
816,988	5,670	73,743	42,048	66,232	299,584	153,665	176,046	الرصيد في 31 كانون الأول
221,613	48,330	428	-	46,199	-	-	126,656	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

المجموع	نظام طاقة شمسية	لوحات اعلانية	عدد وادوات ومعدات	اجهزة حاسوب واجهزة		اثاث ومفروشات		2021 التكلفة :
				سيارات	كهربائية ومكتبية	وديكرورات	اراضي و مباني	
1,657,627	-	73,671	42,048	142,260	299,584	153,665	946,399	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
54,000	54,000	-	-	-	-	-	-	اضافات
(664,515)	-	-	-	(20,818)	-	-	(643,697)	استبعادات
1,047,112	54,000	73,671	42,048	121,442	299,584	153,665	302,702	الرصيد كما في 31 كانون الأول
<b>الاستهلاكات :</b>								
1,423,032	-	73,671	42,048	50,951	299,584	153,665	803,113	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
26,915	1,890	-	-	16,710	-	-	8,315	استهلاكات
(652,601)	-	-	-	(8,904)	-	-	(643,697)	استبعادات
797,346	1,890	73,671	42,048	58,757	299,584	153,665	167,731	الرصيد في 31 كانون الأول
249,766	52,110	-	-	62,685	-	-	134,971	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

5- الإستثمارات في أراضي

2021	2022	
2,908,953	3,199,130	الإستثمارات في أراضي
350,448	-	إضافات
-	1,378,079	تحويلات
(60,271)	-	استبعادات
-	(100,000)	مخصص تدني
3,199,130	4,477,209	

6- المباني المؤجرة بالصافي

2021	2022	
12,390,904	13,009,750	تكلفة المباني المؤجرة في بداية السنة
618,846	772,250	إضافات خلال السنة
-	-	استبعادات خلال السنة
	111,660	تحويلات
13,009,750	13,893,660	مجموع تكلفة المباني المؤجرة
7,194,732	7,745,538	ينزل: الاستهلاك المتراكم
50,000	50,000	ينزل: تدني في مباني مؤجرة
5,765,018	6,098,122	صافي قيمة المباني المؤجرة في نهاية السنة

7- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

2021	2022	
		الإستثمار في شركة التجمعات للمشاريع السياحية (م.ع.م) بأسهم عددها 6,176 سهم (2021):
2,408	1,666	(6,176)
		الإستثمار في شركة التجمعات للخدمات التغذية والاسكان بأسهم عددها 674,199 سهم (2021):
498,907	242,712	(674,199)
501,315	244,378	

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

8- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة م.ع.م خلال السنة ببيع المكافآت والبدلات والمزايا التالية لصالح رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام :

2021	2022	
74,210	66,726	صرف بدل تنقلات لرئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة
35,000	35,000	الرواتب والعلاوات والمكافآت التي تقاضاها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

9- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

2021	2022	
157,090	140,523	تأمينات مستردة
112,173	91,494	مصاريف مدفوعة مقدماً
24,500	-	امانات ضريبة دخل
14,119	36,830	مدينة أخرى
307,882	268,847	

10- العقارات والأراضي لأغراض البيع

2021	2022	
1,349,541	1,349,540	عقارات لأغراض البيع
-	(1,349,540)	تحويلات
1,349,541	-	



شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

11- المدينون والشيكات برسوم التحصيل

2021	2022
3,323,271	4,088,375
322,570	289,803
3,645,841	4,378,178
(998,799)	(1,298,799)
2,647,042	3,079,379

ذمم مدينة  
شيكات برسوم التحصيل

ينزل: مخصص تدني ذمم مدينة \*

\* مخصص تدني ذمم مدينة

2021	2022
998,799	998,799
-	300,000
-	-
998,799	1,298,799

رصيد اول المدة  
اضافات  
استبعادات

12- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

2021	2022
1,262,210	1,652,463
74,547	36,265
73,596	6,900
99,132	103,412
91	50
-	156,321
-	25,923
1,509,576	1,981,334

استثمار في شركة الطاقات الكامنة بأسهم عددها 1,013,801 سهم (2021: 986,101 سهم)  
استثمار في شركة التجمعات للتغذية والاسكان بأسهم عددها 100,738 سهم (2021: 86,738 سهم)  
استثمار في شركة الاتحاد لتطوير الاراضي بأسهم عددها 43,039 سهم (2021: 43,039 سهم)  
استثمار في الشركة الأردنية للتطوير والاستثمار المالي بأسهم عددها 22,530 سهم (2020: 22,530 سهم)  
استثمار في شركة مصانع الاتحاد لانتاج التبغ والسجائر بأسهم عددها 100 سهم (2021: 100 سهم)  
استثمار في شركة انجاز للتنمية والمشاريع المتعددة بأسهم عددها 422,490 سهم  
استثمار في شركة سبأ لسكب المعادن بأسهم عددها 6,143 سهم

13- النقد وما حكمه

2021	2022
182,156	175,184
182,156	175,184

نقد لدى البنوك

## شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

### 14- الاحتياطات

#### الاحتياطي الاجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة 10 بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة الى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. ان هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأفضية أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

### 15- أسهم الخزينة

قامت الشركة خلال عام 2020 بشراء أسهم خزينة عددها 299,490 سهم تكلفتها قدرها 422,542 دينار اردني، علما بان هذه الاسهم لا تتمتع بحق في الأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق في التصويت في اجتماعات الهيئة العامة للشركة.

### 16- الإيرادات المؤجلة

2021	2022	
519,835	1,102,848	ايرادات ايجارات وخدمات مؤجلة طويلة الاجل
880,035	1,071,591	ايرادات ايجارات وخدمات قصيرة الاجل
1,399,870	2,174,439	

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

17- شيكات اجلة مقابل تأجير تمويلي

حصلت الشركة على تأجير تمويلي بإجمالي قيمته 439,200 دينار اردني مقابل شيكات اجلة تصرف بتاريخها مقابل رهن قطعة الارض رقم (1314) من حوض ابو صوانة رقم (3) والطابق الارضي رقم (301) من بناء رقم (3) والطابق رقم (311) من بناء رقم (3) وهو المبنى المقام على الارض المرهونة.

18- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الاخرى

2021	2022	
79,193	7,281	مصاريف مستحقة
9,848	4,989	مخصص اجازات موظفين
75,335	75,335	رسوم الجامعات الأردنية
517	517	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
15,911	16,335	أمانات مساهمين
122,857	81,222	أمانات ضريبة المبيعات
361,761	357,755	مخصصات مختلفة
655,556	598,098	مخصص ضريبة دخل
4,891	5,154	متنوعة
1,325,869	1,146,686	

19- الدائنون والشيكات الاجلة

2021	2022	
146,402	146,402	شيكات اجلة مقابل التزام تأجير تمويلي (ايضاح - 17)
-	53,015	ذمم موردين
146,402	199,417	

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

20- ضريبة الدخل

تم إنهاء وضع الضريبي لشركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة (الأم) مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2020 أما عام 2021 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم تتم مناقشتها بعد .  
تم إنهاء وضع الضريبي لشركة بلوتو للمشاريع الإسكانية (تابعة) مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام 2021 .

21- الإيرادات

2021	2022	
1,367,293	1,448,434	إيرادات إيجارات
731,819	865,109	إيرادات خدمات مدينة
2,099,112	2,313,543	

22- تكلفة الإيرادات

2021	2022	
493,055	516,046	استهلاكات
115,971	129,585	رواتب وأجور وملحقاتها
15,181	-	تكلفة تنظيمية
-	-	مسققات
12,652	14,071	تأمين
71,561	98,311	صيانة وتصليلات
7,344	7,041	مياه وكهرباء
1,157	855	مصاريف محروقات
9,085	8,373	مصاريف سيارات وتنقل
35,864	45,263	أمن وحماية
70,866	79,280	نضح
111,626	124,188	نظافة ونقل نفايات
8,187	3,533	أخرى
952,549	1,026,546	

23- مصاريف البيع والتسويق

2021	2022	
6,001	6,629	رواتب وأجور وملحقاتها
781	20	أخرى
6,782	6,649	

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

24- المصاريف الإدارية والعمومية

2021	2022	
188,472	199,172	رواتب وأجور وملحقاتها
74,210	66,726	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة ومكافئات
66,224	35,539	رسوم ورخص واشتراكات
43,805	29,993	أتعاب مهنية واستشارات
16,000	16,000	ايجارات
9,766	7,414	كهرباء ومياه
3,209	3,015	بريد وبرق وهاتف
3,350	11,482	قرطاسية ومطبوعات
6,424	7,054	ضيافة
21,237	21,193	إستهلاكات
2,380	1,713	صيانة
200	-	اجتماعات الهيئة العامة
4,290	2,218	نظافة
3,978	1,570	دعاية واعلان
13,826	15,047	محروقات
10,082	8,948	تأمينات
18,000	18,000	اتعاب لجنة الاستثمار
35,340	26,389	أخرى
520,793	471,473	

25- ارباح بيع الاصول

2021	2022	
92,313	-	صافي المبيعات
60,271	-	كلفة الاراضي المباعة
32,042	-	ارباح بيع اصول

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

26- الوضع القانوني للشركة

ملخص القضايا المرفوعة من قبل الشركة و الشركات التابعة على الغير:

بلغت قيمة القضايا المقامة من قبل الشركة والشركات التابعة على الغير بقيمة 475,389 دينار اردني.

27- الأدوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والاوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والارصدة الدائنة الاخرى.

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية.

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

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	كما في 31 كانون الأول 2022 :
1,981,334	-	-	1,981,334	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
244,378	-	-	244,378	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
2,225,712	-	-	2,225,712	
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	كما في 31 كانون الأول 2021 :
1,509,576	-	-	1,509,576	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
501,315	-	-	501,315	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
2,010,891	-	-	2,010,891	

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

**إدارة مخاطر رأس المال**

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق المساهمين. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة 2021.

**إدارة المخاطر المالية**

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:-

**إدارة مخاطر العملات الأجنبية**

عند تجميع القوائم المالية للشركات التابعة في الخارج مع القوائم المالية للشركة الام، يتم تحويل موجودات ومطلوبات تلك الشركات كما في تاريخ قائمة المركز المالي الى الدينار الاردني بالاسعار السائدة في نهاية العام، ويتم تحويل الايرادات والمصاريف على اساس متوسط السعر للفترة، ان فروقات التحويل الناتجة، وان وجدت يتم ادارجها ضمن حقوق المساهمين.

**مخاطر أسعار أخرى**

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى. تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الإستثمارات.

**تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية**

ان تحليل السياسة أدناه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما بتاريخ البيانات المالية .

في حال كانت اسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة 5%:-

- لأصبحت احتياطيّات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع 12,219 دينار اردني (2021: أعلى/أقل بواقع 25,065 دينار اردني) نتيجة لمحفظه الشركة المصنفة كاستثمارات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر .

- لأصبحت أرباح الشركة أعلى/أقل بواقع 99,066 دينار أردني ( 2021 : - أعلى / أقل بواقع 75,478 دينار أردني) نتيجة لمحفظه الشركة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل.

إن حساسية الشركة لأسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى تغيرت بشكل جوهري مقارنة مع السنة السابقة نتيجة لإستبعاد جزء هام من محفظه الإستثمارات خلال السنة.

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

**إدارة مخاطر الائتمان**

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (8). وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد ومرادفات النقد.

**إدارة مخاطر السيولة**

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

**28- أرقام المقارنة**

تم إعادة توبيي وتصنيف بعض أرقام سنة 2021 لتتفق مع العرض لسنة 2022.

**29- المصادقة على القوائم المالية الموحدة**

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 29 آذار 2023 ، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.



**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS  
COMPANY**

**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AND INDEPENDENT CERTIFIED PUBLIC  
ACCOUNTANT'S REPORT  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**

**SPECIALIZED INVESETMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND INDEPENDENT CERTIFIED PUBLIC  
ACCOUNTANT'S REPORT  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**

---

<b>INDEX</b>	<b>PAGE</b>
Independent certified public accountant's report	1 – 3
Consolidated statement of financial position	4
Consolidated statement of income	5
Consolidated statement of comprehensive income	6
Consolidated statement of Shareholders' Equity	7
Consolidated statement of cash flows	8
Notes to the consolidated financial statements	9 – 29

## **INDEPENDENT CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S REPORT**

To the shareholders

---

Specialized Investment Compounds Company  
(Public Shareholding Company)

### **Report on Auditing the Consolidated Financial Statements**

#### **Opinion**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Specialized Investment Compounds Company (P.L.C.), which comprise of the consolidated statement of financial position as at December 31, 2022, the related consolidated statements of income, consolidated statement of comprehensive income, consolidated Statement of shareholders' equity, consolidated statement of cash flows for the year then ended, notes to the consolidated financial statements and a summary of significant accounting policies.

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

#### **Opinion Basis**

We conduct our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in Auditor's Responsibilities for the audit of the Financial Statements. We are independent from The Company in accordance with the International Standard Board Code of Ethics for professional accountants ("the code") and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the code.

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

#### **Key Audit Matters**

Key audit matters, according to our professional judgment are matters that had the significant importance in our auditing procedures that we performed to the consolidated financial statements. The basic auditing matters have been addressed in our auditing workflow to consolidated financial statements as a whole as we do not express separate opinions.

<b>Key auditing matters</b>	<b>Followed procedures within key audit matters</b>
<p><b>Property and equipment</b> According to International Financial Reporting Standards, The Company management should review the useful (production) life and depreciation of assets and do impairment test on financial position property and equipment value and make sure that there are no any events or changes in circumstances lead to conclusions that the value is not recoverable and in case there are indicators of value impairment The Company should record impairment losses in accordance with property and equipment impairment policy where the management estimate the impairment value through using assumptions and estimations if any, taking in consideration the importance of property and equipment its considered as significant audit risk.</p>	<p><b>Property and equipment</b> The auditing procedures included the procedures of reviewing controls on verification of existence and completeness, reviewing purchase and sells of fixed assets during the year and ascertain of depreciation expenses calculation, matching the fixed assets count and ascertain from existence that property and equipment are productive and there is no impairment in its value through evaluating the management assumptions, taking in consideration the available external information about property and equipment impairment risks, we also focused on the sufficiency of the management financial notes about property and equipment.</p>
<p><b>Accounts receivable</b> According to International Standards on auditing, The Company should review the calculation process for expected credit losses, The Company assesses the impairment of accounts receivable through assumptions and estimations, and considering its importance it's considered one of the significant audit risks and the impairment of accounts receivable provision has been recognized.</p>	<p><b>Accounts receivable</b> The auditing procedures included control procedures used by The Company for collecting accounts receivables, ascertaining a sample of clients accounts through direct confirmations, it has been asserted that the account receivable impairment provision is sufficient through evaluating the management assumptions, taking in consideration the available external information about account receivable risks, also we evaluated the sufficiency of The Company disclosure about the important estimation in concluding the impairment provision of accounts receivable.</p>

### **Other Information**

The management is responsible for other information. Which includes other information reported in the annual report, but not included in the consolidated financial statements and our audit report on it.

Our opinion on the consolidated financial statements does not include these other information, and we do not express any assertion over it.

Regarding our audit on the consolidated financial statements of Specialized Investment Compounds Company for the year ended December 31, 2022 we are obliged to review these other information, and while that, we consider the compatibility of these information with their consolidated financial statements or with the knowledge that we gained through audit procedure or seems to contain significant errors. If we detected based on our audit, the existence of significant errors in the information, we are obliged to report this fact. Regarding this, we have nothing to report.

### **Management and individuals responsible of governance responsibility of the consolidated financial statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, and for such internal control management determined 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 for Specialized Investment Compounds Company for the year ended December 31, 2022, the 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 the management either intend to liquidate The Company or to cease operations or have no realistic alternative but to do so. Individuals responsible of governance are responsible of supervising the preparation of consolidated financial statements.

**Certified Public Accountant responsibility**

Our objective is to obtain reasonable assurance about whether the Consolidated Financial Statements are free from material misstatements from fraud or error, and to issue an auditor's 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 will always detect a material misstatement even it exists. Misstatements can arise from fraud or error and or considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decision of users taken on the basis of these consolidated Financial Statements.

*As part of an audit in accordance with The International Standards 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.
- 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 the Management.
- Conclude on the appropriateness of the 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 auditor's report to the related disclosures in the consolidated Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, we will modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our Auditor's 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.

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

**Legal requirements**

The Specialized Investment Compounds Company maintains proper books of accounting records that are in agreement with the accompanying consolidated financial statements for the year ended December 31, 2022, and with the financial information included in the Board of Directors report, and we recommend the General Assembly to approve the consolidated financial statements.

Modern Accountants

Walid M. Taha  
License No.(703)

**Modern Accountants**

Amman-Jordan  
March 29, 2023

A member of  
**Nexia**  
International  
الحاسبون العصريون

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS OF DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2022	2021
<b>ASSETS</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Property and equipment	4	221,613	249,766
Investments in lands	5	4,477,209	3,199,130
Rented buildings - net	6	6,098,122	5,765,018
Real estate and lands held for sale	10	-	1,349,541
Construction under process		453,121	451,575
Financial assets designated at fair value through statements of other comprehensive income	7	244,378	501,315
<b>Total non-current assets</b>		<b>11,494,443</b>	<b>11,516,345</b>
<b>Current assets</b>			
Prepaid expenses and other receivables	9	268,847	307,882
Accounts receivable and checks under collection	11	3,079,379	2,647,042
Financial assets designated at fair value through a statement of comprehensive income	12	1,981,334	1,509,576
Cash and cash equivalent	13	175,184	182,156
<b>Total current assets</b>		<b>5,504,744</b>	<b>4,646,656</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>16,999,187</b>	<b>16,163,001</b>
<b>LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>			
<b>Shareholders' equity</b>			
Share capital	1	8,100,000	8,100,000
Statutory reserve	14	1,079,797	1,014,245
Treasury shares	15	(422,542)	(422,542)
Fair value reserve		(34,363)	222,575
Retained earnings		4,625,836	4,108,182
<b>Total shareholders' equity</b>		<b>13,348,728</b>	<b>13,022,460</b>
<b>Non-current liabilities</b>			
Long-term deferred revenues	16	1,102,848	519,835
Long-term deferred checks	17	129,917	268,400
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>1,232,765</b>	<b>788,235</b>
<b>Current liabilities</b>			
Accrued expenses and other payables	18	1,146,686	1,325,869
Accounts payable and deferred checks	19	199,417	146,402
Short-term deferred revenues	16	1,071,591	880,035
<b>Total current liabilities</b>		<b>2,417,694</b>	<b>2,352,306</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>		<b>16,999,187</b>	<b>16,163,001</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2022	2021
Revenues	21	<b>2,313,543</b>	2,099,112
Cost of revenues	22	<b>(1,026,546)</b>	(952,549)
<b>Gross profit</b>		<b>1,286,997</b>	1,146,563
Selling and marketing expenses	23	<b>(6,649)</b>	(6,782)
General and administrative expenses	24	<b>(471,473)</b>	(520,793)
Other revenues and expenses, net		<b>19,023</b>	(52,640)
Gains on sale of assets	25	-	32,042
Realized losses of Financial assets designated at fair value through statement of comprehensive income		<b>(14,724)</b>	
Unrealized profit of financial assets designated at fair value through statement of comprehensive income		<b>235,171</b>	100,615
Expected credit losses		<b>(300,000)</b>	-
Board of directors members remuneration		<b>(35,000)</b>	(35,000)
Financial charges		<b>(41,101)</b>	(15,604)
<b>Profit for the year before tax</b>		<b>672,244</b>	648,401
Provision for national contribution and income tax	20	<b>(89,038)</b>	(60,257)
<b>NET PROFIT FOR THE YEAR</b>		<b>583,206</b>	588,144
<b>Share profit :</b>			
<b>profit per share - JOD / Share</b>		<b>0,07</b>	0,07
<b>Outstanding shares weighted average – share</b>		<b>8,100,000</b>	8,100,000

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED OTHER COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>NET PROFIT</b>	<b>583,206</b>	588,144
Other Comprehensive Income:		
<b>Total other comprehensive income transferred to retained earnings</b>	<b>583,206</b>	588,144
Changes in fair value reserve	<b>(256,938)</b>	235,918
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME</b>	<b>326,268</b>	<b>824,062</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements



**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF SHAREHOLDERS' EQUITY**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Share capital	Statutory reserve	Treasury shares	Fair value reserve	Retained earnings	Total
Balance at January 1, 2021	8,100,000	950,035	(422,542)	(13,343)	3,584,248	12,198,398
Comprehensive income for the year	-	-	-	235,918	588,144	824,062
Transfer to Statutory reserve	-	64,210	-	-	(64,210)	-
Balance at December 31, 2021	<b>8,100,000</b>	<b>1,014,245</b>	<b>(422,542)</b>	<b>222,575</b>	<b>4,108,182</b>	<b>13,022,460</b>
Comprehensive income for the year	-	-	-	(256,938)	583,206	326,268
Transfer to Statutory reserve	-	65,552	-	-	(65,552)	-
Balance at December 31, 2022	<b>8,100,000</b>	<b>1,079,797</b>	<b>(422,542)</b>	<b>(34,363)</b>	<b>4,625,836</b>	<b>13,348,728</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	2022	2021
<b>OPERATING ACTIVITIES</b>		
Income before tax	672,244	648,401
Adjustments for profit of the year:		
Depreciation	527,834	514,292
Realized losses of Financial assets designated at fair value through statement of comprehensive income	14,724	-
Unrealized profit of financial assets designated at fair value through statement of comprehensive income	(235,171)	(100,615)
Financial charges	41,101	15,604
Gain on sale of lands	-	(32,042)
Changes in operating assets and liabilities:		
Financial assets designated at fair value through statement of other comprehensive income	(251,311)	(37,415)
Accounts receivable, checks under collection	(432,337)	141,232
Prepaid expenses and other receivables	39,035	(51,932)
Accounts payable and deferred checks	(85,468)	(2,306)
Accrued expenses and other payables	(268,221)	(204,813)
Deferred revenues	774,569	(119,532)
<b>Net cash available from operating activities</b>	<b>796,999</b>	<b>770,874</b>
<b>INVESTING ACTIVITIES</b>		
Proceeds from the sale of property and equipment	10,926	-
Purchase rented real estate	(772,250)	-
Equipment and property, rented building and land investment	-	(765,095)
Construction under process	(1,546)	(226,575)
Real estate for sale purposes	-	4,467
<b>Net cash used in investing activities</b>	<b>(762,870)</b>	<b>(987,203)</b>
<b>FINANCING ACTIVITIES</b>		
Paid financial charges	(41,101)	(15,604)
<b>Net cash used in financing activities</b>	<b>(41,101)</b>	<b>(15,604)</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>	<b>(6,972)</b>	<b>(231,933)</b>
Cash and cash equivalents, January 1	182,156	414,089
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS, DECEMBER 31</b>	<b>175,184</b>	<b>182,156</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

## **1. ORGANIZATION AND ACTIVITIES**

Specialized Investment Compound Company is a Jordanian public shareholding Company registered on August 7, 1994 under No. (252). the authorized and paid capital is 8,100,000 JD divided to 8,100,000 shares of JD 1 each.

The Company main activities are utilizing, developing and investing lands for establishing, selling and investing industrial buildings and specialized craft warehouses.

The Company and its subsidiary are located in Amman.

## **2. NEW AND AMENDED IFRS STANDARDS**

**The following new and revised Standards and Interpretations are not yet effective**

**It is valid for annual periods beginning on or after**

Classification of liabilities as current or not- current (Amendments to IAS 1)	January 1, 2023
IFRS 17 Insurance Contracts and amendments to IFRS 17 Insurance Contracts	January 1, 2023
Definition of Accounting Estimate (Amendments to IAS 8)	January 1, 2023
Disclosure of Accounting Policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statements 2)	January 1, 2023
Deferred Tax related to Assets and liabilities arising from a Single Transaction (Amendments to IAS 12)	January 1, 2023
Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28)	Deferred Indefinitely

Management anticipates that these new standards, interpretations and amendments will be adopted in the Company's financial statements as and when they are applicable and adoption of these new standards, interpolations and amendments, may have no material impact on the financial statement of the Company in the period of initial application.

## **3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

### **The preparation of Consolidated Financial Statements**

The accompanying consolidated financial statements have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards.

### **Basis of preparation**

These consolidated financial statements, were presented in Jordanian Dinar as the majority of the Company's transactions are recorded in the Jordanian Dinar.

The consolidated financial statements have been prepared on historical cost basic; however financial instruments and investment in property are stated at fair value. The following is a summary of significant accounting policies applied by the Company.

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Basis of consolidation financial statements**

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of Specialized Investment Compounds Company (Public Shareholding Company) and the subsidiaries controlled by the Company.

Control is achieved where the Company:

- Ability to exert power over the investee.
- Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee.
- Ability to exert power over the investee to affect the amount of the investor's returns.

The Company reassesses whether or not it controls an investee or not, if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the elements of control described in the accounting policy for subsidiaries above.

When The Company has less than a majority of the voting, The Company shall have control over the investee when the voting rights sufficient to give it the practical ability to direct relevant activities of the investee individually.

When The Company reassesses whether or not it controls an investee, it considers all the relevant facts and circumstances which includes:

- Size of the holding relative to the size and dispersion of other vote holders
- Potential voting rights, others vote-holders, and Other parties
- Other contractual rights
- Any additional facts and circumstances may indicate that The Company has, or does not have, the current ability to direct the activities related to the time needed to make decisions, including how to vote at previous shareholder's meetings.

The consolidation process begins when the Company's achieve control on the investee enterprise (subsidiary), while that process stops when the company's loses control of the investee (subsidiary). In particular Income and expenses of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated income statement, and the consolidated comprehensive income statement from the effective date of acquisition and up to the effective date of which it loses control of a subsidiary Company.

The profit or loss and each component of other comprehensive income is distributed to the owners of the parent and to the non-controlling interests, total comprehensive income to the owners of the parent and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balances.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with those used by the parent company.

All transactions including assets, liabilities, shareholders' rights, profits, expenses and cash flows resulting from internal transactions between the company and its subsidiaries are excluded upon consolidation.

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

The Consolidated Financial Statements as of December 31, 2022 consist of the financial statements of the following subsidiary:

Company	Place of registration	Paid capital	Vote and ownership ratio	Paid capital ratio	Main activity
Pluto residential projects	Jordan	JOD 850,000	100%	100%	Building and selling residential projects without interests and purchase, sell and invest in real estate and lands

**Equity instruments at FVTOCI**

Investments in equity instruments at FVTOCI are initially measured at fair value plus transaction costs. Subsequently, they are measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in the cumulative changes in fair value of securities reserve: The cumulative changes or loss will not be reclassified investments. But reclassified to retained earnings. The Company has designated all instruments that are not held for trading as at FVTOCI

Dividends on these investments in equity instruments are recognized in profit or loss when the Company right to receive the dividends is established, unless the dividends clearly represent a recovery of a part of the cost of the investments. Other net gains and losses are recognized in OCI and are never reclassified to profit or loss.

The Company assesses the classification and measurement of the cash flow characteristics of the contractual asset and the Company's business model for managing the asset.

For an asset to classified and measured at amortized cost or at FVTOCI, is contractual terms should give rise to cash flows that are solely represent payments of principal and interest on the principal outstanding (SPPI).

At initial recognition of a financial asset, the Company determines whether newly recognized financial assets are part of an existing business model or whether they reflect the commencement of a new business model. The Company reassess its business models each reporting period to determine whether the business models have changed since the preceding period. For the current and prior reporting period the Company has not identified a change in its business models.

When a debt instrument measured a FVTOCI is derecognized, the cumulative gain or loss previously recognized in OCI is reclassified from equity to profit or loss. In contrast, for an equity investment designated as measured FVTOCI, the cumulative gain/loss previously recognized in OCI is not subsequently reclassified to profit or loss but transferred within equity.

Debt instruments that are subsequently measured at amortized cost or FVTOCI are subject to impairment.

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Financial assets at FVTPL**

Financial assets at FVTPL are:

- Assets with contractual cash flows that are not Supple; or and
- Assets that are held in a business model other than held to collect contractual cash flows or held to collect and sell; or
- Assets designated at FVTPL using the fair value option.

These assets are measured at fair value, with any gains / losses arising on re-measurement recognized in profit or loss.

Fair value option: A financial instrument with a reliably measureable fair value can be designated as FVTPL (the fair value option) on its initial recognition even if the financial instrument was not acquired or incurred principally for the purpose of selling or repurchasing .The fair value option can be used for financial assets if it eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency that would otherwise arise from measuring assets or liabilities, or recognizing related gains and losses on a different basis (an “accounting mismatch”).

**Reclassifications**

If the business model under which The Company holds financial assets changes. The financial assets affected are reclassified. The classification and measurement requirements related to the new category apply prospectively from the first day of the first reporting period following the change in business model that results in reclassifying he Company's financial assets. During the current financial year and previous accounting period, there was no change in the business model under which The Company holds financial assets and therefore no reclassifications were made

**Impairment**

IFRS 9 replaces the “incurred loss” model in IAS 39 with an expected credit loss model (ECLs). The Company recognizes loss allowance for expected credit losses on the following financial instruments that are not measured at FVTPL

- Cash and bank balances;
- Trade and other receivables;
- Due from related party.

With the exception of purchased or originated credit impaired (POCI) financial assets (which are considered separately below), ECLs are required to be measured through a loss allowance at an amount equal to:

- 12 Month ECL, i.e. lifetime ECL that results from those default events on the financial instrument that are possible within 12 months after the reporting date(referred to as stage1); or
- Full lifetime ECL, i.e. Lifetime ECL that results from all possible default events over the life of the financial instruments, (referred to as stage2 and stage3).

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

A loss allowance for full lifetime ECL is required for a financial instrument if the credit risk on that financial instrument has increased significantly since initial recognition. For all other financial instruments, ECLs are measured at an amount equal to the 12-month ECL.

The Company has elected to measure loss allowances of cash and bank balances, trade and other receivables, and due from a related party at an amount equal to life time ECLs.

ECLs are probability-weighted estimate of the present value of credit losses. These are measured as the present value of the difference between the cash flow to The Company under the contract and the cash flows that The Company expects to receive arising from weighting of multiple future economic scenarios. Discounted at the asset's EIR.

Loss allowance for financial investments measured at amortized costs is deducted from gross carrying amount of assets. For debt securities a FVTOCI, the loss allowance is recognized in the OCI, instead of reducing the carrying amount of the asset.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, The Company considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue costs or effort. This includes both quantitative and qualitative including forward-looking information.

For certain categories of financial assets, assets that are assessed not to be impaired individually are. In addition, assessed for impairment on a collective basis. Objective evidence of impairment for a portfolio of receivables could include the Company's past experience of collecting payments, an increase in the number of delayed payments in the portfolio as well as observable changes in national or local economic conditions that correlate with default on receivables.

Impairment losses related to cash and bank balances, trade and other receivables and due from a related party, are presented separately in the statement of income and other comprehensive income

The Company considers a debt security to have low credit risk when its credit risk rating is equivalent to the globally understood definition of the grade of the investment.

**Measurement of ECL**

The Company employs statistical models for ECL calculations. ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. For measuring ECL under IFRS 9, the key input would be the term structure of the following variables.

- Probability of default (PD);
- Loss given default (LGD); and
- Exposure at default (EAD).

These parameters will be derived from our internally developed statistical models and other historical data. They will be adjusted to reflect forward – looking information.

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Credit-impaired financial assets**

A financial asset 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. Credit-impaired financial assets are referred to stage 3 assets. At each reporting date, The Company assesses whether financial assets carried at amortized costs and debt securities at FVTOCI at credit-impaired. A financial asset is credit impaired when one or more events that have a detrimental impact in the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

**DE-recognition of financial assets**

The Company de-recognizes a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity .If The Company neither transfers nor retains substantially all the risks and rewards of ownership and continues to control the transferred asset, The Company recognizes its retained interest in the asset and an associated liability for amounts it may have to pay. If The Company retains substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, The Company continues to recognize the financial asset and also recognizes a collateralized borrowing for the proceeds received.

On DE recognition of a financial asset measured at amortized cost or measured at FVTPL, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss

On DE recognition of a financial asset that is classified as FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the cumulative changes in fair value of securities reserve is not reclassified to profit or loss, but is reclassified to retained earnings.

**Presentation of allowance for ECL are presented in the financial information**

**Loss allowances for ECL are presented in the financial information as follows:**

For financial assets measured at amortized cost (loans and advances, cash and bank balances): as a deduction from the gross carrying amount of the assets.

For debt instruments measured at FVTOCI no loss allowance is recognized in the statement of financial position as the carrying amount is at fair value. However, the less allowance is included as part of the revaluation amount in re-evaluation reserve and recognized in other comprehensive income.

**Recognition of revenues and expenses**

Revenue is recognized when it is probable that economic benefits will flow to the company as a result of a reliably measurable exchange.

Rental income is calculated on the basis of the value of the consideration received or expected to be received on a straight-line basis and over the term of the lease contract.

Expenses are recognized on an accrual basis.



**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Critical accounting judgments and key sources of estimation uncertainty**

The preparation of consolidated financial statements requires management to make judgments estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates.

In preparing these consolidated financial statements, the significant Judgments made by management in applying The Company accounting policies and the key sources of estimation uncertainty were the same as those that applied to the audited annual consolidated financial statements.

**Critical judgments in applying the Company's accounting policies in respect of IFRS 9**

**Business model assessment:**

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the SPPI and the business model test. The Company determines the business model at a level that reflects how Company s of financial assets were managed together to achieve a particular business objective. This assessment includes judgments reflecting all relevant evidence including how the performance of the assets is evaluated and their performance measured, the risks that affect the performance of the assets and how these are managed and how the managers of f he assets are compensated. Monitoring is part of The Company's continues assessment of whether the business model for which the remaining financial assets are held continues to be appropriate and if it is not appropriate whether there has been a change in business model and so a prospective change to the classification of those assets .

**Significant increase of credit risk**

ECLs are measured as an allowance equal to 12-month ECL for stage1 assets, or lifetime ECL assets for stage 2 or stage 3 assets. An asset moves to stage 2 when its credit risk has increased significantly since initial recognition. IFRS 9 does not define what constitutes a significant increase in credit risk. In assessing whether the credit risk of an asset has significantly increased The Company takes into account qualitative and quantitative reasonable and supportable forward looking information.

**Establishing group of assets with similar credit risk characteristics**

When ECLs are measured on a collective basis, the financial instruments are Company collected on the basis of shared risk characteristics (e g, instrument type, credit risk grade, collateral type, date of initial recognition, remaining term to maturity, industry, geographic location of the borrower, etc.). The Company monitors the appropriateness of the credit risk characteristics on an ongoing basis to assess whether they continue to be similar. This is required in order to ensure that should credit risk characteristics change there is appropriate re-segmentation of the assets. This may result in new portfolios being created or assets moving to an existing portfolio that better reflects the similar credit risk characteristics of that Company of assets. Re-segmentation of portfolios and movement between portfolios is more common when there is a significant Increase in credit risk (or when that significant increase reverses) and so assets move from 12-month to lifetime ECLs, or vice versa, but it can also occur within portfolios that continue to be measured on the same basis of 12 month or lifetime ECLs but the amount of the ECLs changes because the credit risk of the portfolios differ.

**Models and assumptions used**

The Company uses various models and assumptions in measuring fair value of financial assets as well as in estimating ECL. Judgment is applied in identifying the most appropriate model for each type of asset, as well as for determining the assumptions used in these models, including assumptions that relate to key drivers of credit risk.

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Key sources of estimation uncertainty in respect of IFRS 9**

The following are key estimations that the management has used in the process of applying the Company's accounting policies and that have the most significant effect on the amounts recognized in consolidated financial statements:

Establishing the number and relative weightings of forward-looking scenarios for each type of product /market determining the forward looking information relevant to each scenario: When measuring ECL the Company uses reasonable and supportable forward looking information, which based on assumptions for the future movement of different economic drivers and how these drivers will affect each other

**Probability of Default**

PD constitutes a key input in measuring ECL. PD is an estimate of the likelihood of default over a given time horizon, the calculation of which includes historical data, assumptions and expectations of future conditions.

**Loss Given to Default**

LGD is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, taking into account cash flows from collateral and integral credit enhancements.

**Realized revenue**

Revenue from sale of real estate is recognized when the construction is completed for the purpose of sale and the buyer delivers the sold property and transfers the risks to the buyer.

Rental income and services of leased units are recognized on the basis of the contract period for those leased units and after delivery of the property to the lessee and after service is done.

**Expenses**

Selling and marketing expenses principally comprise of costs incurred in the marketing and sale of the Company's products. All other expenses are classified as general and administrative expenses.

General and administrative expenses include direct and indirect costs not specifically part of cost of revenues as required under International Accounting Standards; Expenses are distributed, if necessary, between general and administrative expenses, the cost of real estate sales and the cost of rental properties.

**Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalent include cash, demand deposits, and highly liquid investments with original maturities of three months or less.

**Treasury shares**

Treasury shares is reported as a separate item deducted from owners equity and does not have that right to the distributed dividends to the shareholders, and also does not have the right to vote in the general Assembly meetings of the Company, and is reported and presented at acquisition cost.

**Provision for impairment of receivables**

The management assesses the collectability of receivables, and the allowance for impairment of receivables is estimated by collecting them based on previous experience and the prevailing economic environment.

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Investments in subsidiary company**

Investments in companies which are at least 20% owned and in which The Company exercises significant influence are recorded using the equity method, under which the investments are stated initially at cost and adjusted thereafter for the post acquisition change in the company's share of the net assets of the investee. These are referred to as subsidiaries (ownership over 50%) companies. Company's share in the subsidiary companies' net income/losses for the year is included in the consolidated statement of income.

Revenue from investments in securities is recorded when dividends are announced

**Accounts receivable**

Accounts receivable are recorded at the original amount less a provision for any uncollectible amount. An estimate for doubtful debts is made when there is substantive evidence that the collection of the full amount is no longer probable.

**Accounts payable and accrual**

Accounts payable are stated at the obligation amounts for received services and goods, whether billed by the suppliers or not.

**Real estate held for sale**

Real estate for sale stated at the lower of cost or net realizable value.

**Construction under process**

Construction under process appear at cost. Borrowing costs are capitalized which was acquired for financing these projects.

**Investment in real estates**

Rented Real estates are stated at cost less accumulated depreciation. Depreciation is provided over the estimated useful live of building using the straight line method and with annual rate ranged between 2% – 4%.

Lands investments are stated at cost (In accordance with IAS 40) the standarad has given the company the choice of recording its investments at cost or at fair value, on the condition that there is no impediment to determine relaiably the exact value of the investments, and the the management has chosen to record the investments at cost.

**Property and equipment**

Property and equipment are stated at cost less accumulated depreciation. Expenditure on maintenance and repairs is expensed. Depreciation is provided over the estimated useful lives of the applicable assets using the straight line method. The estimated rates of depreciation of the principal assets using the straight line method. The estimated rates of depreciation of the principal classes of assets are as follows:

	<u>Annual depreciation rate</u>
Building	4%
Furniture and decoration	9-15%
Computers, office and electrical equipment	25%
Vehicles	15%
Tools and equipment	20%
Banners	10%
Solar cell system	7%

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

The useful life and depreciation method are reviewed periodically to ensure that the method and period of depreciation are consistent with the expected pattern of economic benefits from items of property and equipment.

In case of any indication to the impairment value, Impairment losses are calculated according to the policy of the low value of the assets.

At any subsequent exclusion of property and equipment, the value of gains or losses resulting recognized, this represents the difference between the net proceeds of exclusion and the value of the property and equipment that appears in the Statement of Financial Position, Gross Profit and loss.

**Leasing contracts**

Leases are classified as finance leases whenever the terms of the lease transfer substantially all of the risks and rewards of ownership to the lessee. All other leases are classified as operating leases. The lease payments under finance lease are recognized as account receivables as of net value of the investment on the straight-line basis over the term of the relevant lease.

Assets held under capital leases are recognized as an asset of The Company at the present value of the minimum lease payments or the fair market value of the asset at the date of the acquisition of the lease, whichever is less.

Finance costs, which represent the difference between the total lease commitments and the present value of the minimum lease payments or the fair market value of the asset at the date of creation of the lease, whichever is less, are charged to the statement of comprehensive income during the lease period and to a constant carrying rate of the remaining amounts of liabilities for each accounting period.

Rentals payable under operating lease are charged to the statement of comprehensive income on a straight line basis over the term of the relevant lease.

**Provisions**

The provision had been formed, when the Company has a present obligation (legal or expected) from past events which its cost of repayment considers accepted and it has ability to estimate it reliably.

The provision had been measured according to the best expectations of the required alternative to meet the obligation as of the consolidated statement of financial position date after considering the risks and not assured matters about the obligation. When the provision is measured with the estimated cash flows to pay the present obligation, then the accounts receivable are recognized as asset in case of receipt and replacement of the amount is certain and issuable to measure the amount reliably.

**The sector report represents**

The business sector represents a collection of assets and operation engaged together in providing product or services subjected to risks and returns that are different from those of other business sectors, which are measured according to the reports that are used by the executive director and the main decision – makers in the Company.

Geographical segment is associated in providing products in particular economic environment subject to risks and returns that are differed from those for sectors to work in economic environment.

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Offsetting**

Financial assets and financial liabilities are offset, and the net amount is reflected in the consolidated statement of financial position only when there are legal rights to offset the recognized amounts, The Company intends to settle them on a net basis, or assets are realized and liabilities settled simultaneously.

**Income tax**

The Company is subject to Income Tax Law for the year and its subsequent amendments and the regulations issued by the Income Tax Department in the Hashemite Kingdom of Jordan and provided on accrual basis, Income Tax is computed based on adjusted net income. According to International Accounting Standard number (12), The Company may have deferred taxable assets resulting from the differences between the accounting value and tax value of the assets and liabilities related to the provisions, these assets are not shown in the financial statements since it is immaterial.

The Council of Ministers decided in 2004 to grant the developers of the eligible industrial cities special privileges and exemptions granted to industrial cities and decided to subject the purchases of existing companies in the industrial areas to the general tax on sales by zero.

**Foreign currency translation**

Foreign currency transactions are translated into Jordanian Dinar at the rates of exchange prevailing at the time of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the balance sheet date are translated at the exchange rates prevailing at that date. Gains and losses from settlement and translation of foreign currency transactions are included in the consolidated statement of comprehensive income.

When the financial statements of subsidiaries outside are consolidated with the Parent Company's financial statements, the assets and liabilities of these companies are translated to the Jordanian Dinar at the prevailing rates at the end of the year. The income and expenses are translated on the basis of the average price for the period unless the exchange rates are accepted the prevailing exchange rates are used at the year end. The resulting exchange differences, if any, are included in the consolidated equity.

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**4. PROPERTY AND EQUIPMENT**

<b>2022</b>	Lands and Buildings	Furniture and decorations	Computers, office and electrical equipment	Vehicles	Tools and equipment	Banners	Solar cell system	Total
<b>Cost :</b>								
<b>Balance at January 1</b>	<b>302,702</b>	<b>153,665</b>	<b>299,584</b>	<b>121,442</b>	<b>42,048</b>	<b>73,671</b>	<b>54,000</b>	<b>1,047,112</b>
Additions	-	-	-	-	-	<b>500</b>	-	<b>500</b>
Disposal	-	-	-	<b>(9,011)</b>	-	-	-	<b>(9,011)</b>
<b>Balance at December 31</b>	<b>302,702</b>	<b>153,665</b>	<b>299,584</b>	<b>112,431</b>	<b>42,048</b>	<b>74,171</b>	<b>54,000</b>	<b>1,038,601</b>
<b>Depreciation:</b>								
<b>Balance at January 1</b>	<b>167,731</b>	<b>153,665</b>	<b>299,584</b>	<b>58,757</b>	<b>42,048</b>	<b>73,671</b>	<b>1,890</b>	<b>797,346</b>
Depreciation	<b>8,315</b>	-	-	<b>13,444</b>	-	<b>72</b>	<b>3,780</b>	<b>25,611</b>
Disposal	-	-	-	<b>(5,969)</b>	-	-	-	<b>(5,969)</b>
<b>Balance at December 31</b>	<b>176,046</b>	<b>153,665</b>	<b>299,584</b>	<b>66,232</b>	<b>42,048</b>	<b>73,743</b>	<b>5,670</b>	<b>816,988</b>
<b>Net book value December 31</b>	<b>126,656</b>	-	-	<b>46,199</b>	-	<b>428</b>	<b>48,330</b>	<b>221,613</b>

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

<b>2021</b>	Lands and Buildings	Furniture and decorations	Computers, office and electrical equipment	Vehicles	Tools and equipment	Banners	Solar cell system	Total
<b>Cost :</b>								
<b>Balance at January 1</b>	946,399	153,665	299,584	142,260	42,048	73,671	-	1,657,627
Additions	-	-	-	-	-	-	54,000	54,000
Disposal	(643,697)	-	-	(20,818)	-	-	-	(664,515)
<b>Balance at December 31</b>	<b>302,702</b>	<b>153,665</b>	<b>299,584</b>	<b>121,442</b>	<b>42,048</b>	<b>73,671</b>	<b>54,000</b>	<b>1,047,112</b>
<b>Depreciation:</b>								
<b>Balance at January 1</b>	803,113	153,665	299,584	50,951	42,048	73,671	-	1,423,032
Depreciation	8,315	-	-	16,710	-	-	1,890	26,915
Disposal	(643,697)	-	-	(8,904)	-	-	-	(652,601)
<b>Balance at December 31</b>	<b>167,731</b>	<b>153,665</b>	<b>299,584</b>	<b>58,757</b>	<b>42,048</b>	<b>73,671</b>	<b>1,890</b>	<b>797,346</b>
<b>Net book value December 31</b>	<b>134,971</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62,685</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52,110</b>	<b>249,766</b>

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**5. INVESTMENTS IN LANDS**

	<u>2022</u>	2021
Investments in land	<b>3,199,130</b>	2,908,953
Additions	-	350,448
Transfers	<b>1,378,079</b>	-
Disposal	-	(60,271)
Impairment provision	<b>(100,000)</b>	-
	<b>4,477,209</b>	3,199,130

**6. RENTED BUILDINGS -NET**

	<u>2022</u>	2021
Rented buildings cost at beginning of the year	<b>13,009,750</b>	12,390,904
Additions during the year	<b>772,250</b>	618,846
Disposals during the year	-	-
Transfers	<b>111,660</b>	-
Total rented buildings cost	<b>13,893,660</b>	13,009,750
Less: accumulated depreciation	<b>7,745,538</b>	7,194,732
Less: rented building impairment	<b>50,000</b>	50,000
Net value of rented building at the year end	<b>6,098,122</b>	5,765,018

**7. FINANCIAL ASSETS DESIGNATED AT FAIR VALUE THROUGH OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

	<u>2022</u>	2021
Investment in Tourism Projects Compounds Company P.L.C. by 6,176shares (2021: 6,176 shares)	<b>1,666</b>	2,408
Investment in Al Tajamout for Catering and Housing Company by 674,199 shares (2021: 674,199 shares)	<b>242,712</b>	498,907
	<b>244,378</b>	501,315

**8. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

The Company has made transactions with the following related party:

	<u>2022</u>	2021
Transportation allowances for the president and members of board of directors	<b>66,726</b>	74,210
Salaries, allowances and remunerations for the president and the members of board of directors	<b>35,000</b>	35,000

**9. PREPAID EXPENSES AND OTHER RECEIVABLES**

	<u>2022</u>	2021
Refundable deposits	<b>140,523</b>	157,090
Prepaid expenses	<b>91,494</b>	112,173
Income tax deposits	-	24,500
Other receivables	<b>36,830</b>	14,119
	<b>268,847</b>	307,882



**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**10. REAL ESTATE AND LANDS HELD FOR SALE**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Real estate held for sale	<b>1,349,541</b>	1,349,541
Transfers	<b>(1,349,541)</b>	-
	<b>-</b>	<b>1,349,541</b>

**11. ACCOUNTS RECEIVABLE AND CHECKS UNDER COLLECTION**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Accounts receivable	<b>4,088,375</b>	3,323,271
Checks under collection	<b>289,803</b>	322,570
	<b>4,378,178</b>	3,645,841
Less: expected credit losses *	<b>(1,298,799)</b>	(998,799)
	<b>3,079,379</b>	<b>2,647,042</b>

\*Expected credit losses

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Balance 1 January	<b>998,799</b>	998,799
Additions	<b>300,000</b>	-
Disposal	<b>-</b>	-
	<b>1,298,799</b>	<b>998,799</b>

**12. FINANCIAL ASSETS DESIGNATED AT FAIR VALUE THROUGH STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Investment in Latent Energies for Investments Company by 1,013,801 shares (2021: 986,101 shares)	<b>1,652,463</b>	1,262,210
Investment in Al-Tajamouat Food and Housing Company by 100,738 shares (2021: 86,738)	<b>36,265</b>	74,547
Investment in Union Land Development Company by 43,039 shares (2021: 43,039 shares)	<b>6,900</b>	73,596
Investment in Jordan Company for Development and Financial Investment by 22,530 shares (2021: 22,530 shares)	<b>103,412</b>	99,132
Investment in Union Tobacco and Cigarettes Industries Company by 100 shares (2021: 100 shares)	<b>50</b>	91
Investment in Injaz for Development And Projects Company by 422,490 shares	<b>156,321</b>	-
Investment in Sheba Metal Casting Company by 6,143 shares	<b>25,923</b>	-
	<b>1,981,334</b>	<b>1,509,576</b>

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**13. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cash at the banks	<b>175,184</b>	<b>182,156</b>
	<b>175,184</b>	<b>182,156</b>

**14. RESERVES**

**Statutory reserve:**

In accordance with the Companies' Law in the Hashemite Kingdom of Jordan and the Company's Article of Association, The Company has established a statutory reserve by the appropriation of 10% of net income until the reserve equals 25% of the capital. However, The Company may, with the approval of the General Assembly continue deducting this annual ratio until this reserve is equal to the authorized capital of The Company in full. This reserve is not available for dividends distribution, the General Assembly is entitled to decide, in its unusual meeting, to amortize its losses by the accumulated statutory reserve if all other reserves pay off, to rebuild it again in accordance with the law.

**15. TREASURY SHARES**

During the year 2020 the Company purchased treasury shares 299,490 the cost amount JD 422,542 these shares do not have a right to dividends to shareholders and vote in the General Assembly meetings of the company.

**16. DEFERRED REVENUES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Long-term deferred rent revenues and services	<b>1,102,848</b>	519,835
Short-term deferred rent revenues and services	<b>1,071,591</b>	880,035
	<b>2,174,439</b>	1,399,870

**17. POST-DATED CHECKS IN RETURN FOR A FINANCE LEASE**

The company obtained a finance lease with a total value of 439,200 JD in return for post-dated checks issued on their date in exchange for mortgaging plot No. (1314) of Abu Sawaneh Basin No. (3) and ground floor No. (301) of Building No. (3) and floor No. (311) of Building No. No. (3), which is the building erected on the mortgaged land.

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**18. ACCRUED EXPENSES AND OTHER PAYABLES**

	<b>2022</b>	2021
Accrued expenses	<b>7,281</b>	79,193
Employees vacations provision	<b>4,989</b>	9,848
Jordanian Universities fees	<b>75,335</b>	75,335
Employment, training and vocational and technical education fund provision	<b>517</b>	517
Shareholders deposits	<b>16,335</b>	15,911
Sales tax deposits	<b>81,222</b>	122,857
Other provisions	<b>357,755</b>	361,761
Income tax provision	<b>598,098</b>	655,556
Miscellaneous	<b>5,154</b>	4,891
	<b>1,146,686</b>	1,325,869

**19. ACCOUNTS PAYABLE AND DEFERRED CHECKS**

	<b>2022</b>	2021
Deferred checks for finance lease (note – 17)	<b>146,402</b>	146,402
Vendors account payable	<b>53,015</b>	-
	<b>199,417</b>	146,402

**20. INCOME TAX**

The tax return of the Specialized Investment Compounds Company (parent company) was finalized with the Income and Sales Tax Department until the end of 2020. As for the year 2021, a self-assessment statement was submitted and it has not been discussed yet.

The tax return of Pluto Housing Projects Company (Subsidiary) with the Income and Sales Tax Department has been terminated until the end of 2021

**21. REVENUES**

	<b>2022</b>	2021
Rents revenues	<b>2,134,199</b>	1,367,293
Compounds services revenues	<b>179,344</b>	731,819
	<b>2,313,543</b>	2,099,112

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**22. COST OF REVENUES**

	<b>2022</b>	2021
Depreciation	<b>516,046</b>	493,055
Salaries, wages and benefits	<b>129,585</b>	115,971
Organizational cost	-	15,181
Property tax	-	-
Insurance	<b>14,071</b>	12,652
Maintenance and repairs	<b>98,311</b>	71,561
Water and electricity	<b>7,041</b>	7,344
Fuel expenses	<b>855</b>	1,157
Vehicles and transportation expenses	<b>8,373</b>	9,085
Security	<b>45,263</b>	35,864
Sewage	<b>79,280</b>	70,866
Cleaning	<b>124,188</b>	111,626
Other	<b>3,533</b>	8,187
	<b>1,026,546</b>	952,549

**23. SELLING AND MARKETING EXPENSES**

	<b>2022</b>	2021
Salaries, wages and benefits	<b>6,629</b>	6,001
Other	<b>20</b>	781
	<b>6,649</b>	6,782

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**24. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Salaries, wages and benefits	199,172	188,472
Board of directors members transportation allowance	66,726	74,210
Fees, licenses and subscriptions	35,539	66,224
Professional and consulting fees	29,993	43,805
Rents	16,000	16,000
Water and electricity	7,414	9,766
Post and telephone	3,015	3,209
Employees Course and remunerations	10,105	-
Stationary	11,482	3,350
Depreciation	21,193	21,237
Hospitality	7,054	6,424
Maintenance	1,713	2,380
General assembly meetings expenses	-	200
Cleaning	2,218	4,290
Advertising	1,570	3,978
Oil and Fuels	15,047	13,826
Insurance	8,948	10,082
Investment Committee Fees	18,000	18,000
Other	16,284	35,340
	<u>471,473</u>	<u>520,793</u>

**25. GAINS ON SALES ON ASSETS**

Upon the decision of owning the mortgaged assets from the leased lands and buildings, gains have been recognized During the year 2018 :

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Net sales	-	92,313
Cost of lands sold	-	60,271
Profits from selling assets	-	32,042

**26. LEGAL STATUS OF THE COMPANY**

**Summary of cases brought by The Company and its subsidiaries to others:**

The value of cases filed by The Company and its subsidiary companies with a value of JD 475,389.

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**27. FINANCIAL INSTRUMENTS**

**Fair Value**

The fair value of financial assets and financial liabilities include cash and cash equivalents and checks under collection and receivables, securities, and include accounts payable, credit facilities, loans, credits, and other financial liabilities.

Level I: the market prices stated in active markets for the same financial instruments.

Level II: assessment methods depend on the input affect the fair value and can be observed directly or indirectly in the market.

Level III: valuation techniques based on inputs affect the fair value cannot be observed directly or indirectly in the market.

<u>December 31, 2022</u>	<u>Level I</u>	<u>Level II</u>	<u>Level III</u>	<u>Total</u>
Financial assets stated at fair value through statement of comprehensive income	1,981,334	-	-	1,981,334
Financial assets stated at fair value through statement of other comprehensive income	244,378	-	-	244,378
	<b>2,225,712</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,225,712</b>
<u>December 31, 2021</u>	<u>Level I</u>	<u>Level II</u>	<u>Level III</u>	<u>Total</u>
Financial assets stated at fair value through statement of comprehensive income	1,509,576	-	-	1,509,576
Financial assets stated at fair value through statement of other comprehensive income	501,315	-	-	501,315
	<b>2,010,891</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,010,891</b>

**Management of share capital risks**

The Company manages its capital to make sure that The Company will continue when it takes the highest return by the best limit for debts and shareholders' equity balances. The Company's strategy does not change from 2021.

**Risk management**

Include the risks those they may be exposed to the following risks:

**Foreign Currency risk**

When consolidating financial statements of subsidiaries outside Jordan with the parent Company, the assets and liabilities are exchanged as of financial position date to Jordanian Dinar by exchange rates as at the year end, for revenues and expenses it exchanged based on average exchange rates for the period, exchange differences, if any, included in shareholders' equity.

**Other price risk**

The Company is exposed to price risk arising from its investments in the equity of other companies. The Company maintains investments in the equity of other companies for strategic purposes and not for trading purposes and The Company does not actively trade in those investments.

**SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2022**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Sensitivity analysis of the owner investments prices**

Sensitivity analysis followed based on that The Company exposed to investments prices risks in owners' equity of other companies at the date of the financial statements.

In case investments prices in owners' equity of other companies higher/ lower by 5%:

The Company's owners' equity reserves become higher/ lower of 12,219 JD (2021: higher/ lower of 25,065 JD) resulting from the company's portfolio that classified as available for sale investments.

The Company's owners' equity reserves become higher/ lower of 99,066 JD (2021: higher/ lower of 75,478 JD) resulting from the company's portfolio that classified as financial assets classified at fair value through comprehensive income.

The Company's sensitivity to investments prices in owners' equity of others companies have changed substantially compared with the previous year are resulting to the disposal of important part from the investments portfolio during the year .

**Credit risk management**

The credit risks represent in one part of the financial instruments contracts has not obligated to pay the contractual obligations and cause of that The Company is exposing financial losses, However, there are no any contracts with any other parts so The Company doesn't expose to different types of the credit risks, The significant credit exposed for any parts or group of parties that have a similar specification have been disclosed in note No.8.The Company classified the parties which have similar specifications as a related parties. Except the amounts which are related in the cash money. The credits risks that are resulting from the cash money are specific because the parties that are dealing with it are local banks have good reputations and have been controlled from control parties. The amounts had listed in the financial statements data represents the highest credit risk expose to the trade accounts receivable and to the cash and cash equivalent.

**Management of liquidity risks**

Board of directors is responsible for management of liquidity risks to manage the cash requirements, short, medium and long term liquidity. The Company managed the liquidity risks through controlling the future cash flow that evaluated permanently and correspond the due dates of assets and liabilities.

**28. COMPARATIVE FIGURES**

Certain figures for 2021 have been reclassified to conform to the presentation in the current year.

**29. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The consolidated financial statements were approved by the Board of Directors and authorized for issuance March 29, 2023 these consolidated financial statements require the General Assembly of shareholders approval.