ISO 9001:2015

بورصة عمان
Amman Stock Exchange

الرقم : 2026 / 106 / 1145

التاريخ : 19 / 11 / 2026

الموافق : 9 / جمادى الاخر / 1448

تعميـــم Circular

رقم (١٥٩) No

السادة/أعضاء بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة وبعد،،،

أشير إلى قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2026/534) المتخذ في جلسته المنعقدة بتاريخ 2026/11/5 والمتعلق بتسجيل أسهم الزيادة في رأسمال شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة (SPIC) والبالغة 450,000 سهم/دينار بسعر اصدار 1 دينار للسهم، وذلك عن طريق طرح هذه الأسهم للاكتتاب من خلال العرض العام لمساهمي الشركة.

أرجو إعلامكم بأن البورصة ستقوم بإدراج 450,000 حق اكتتاب بأسهم الزيادة لشركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة وذلك اعتباراً من صباح يوم الأحد الموافق 2026/11/22، وحسب البيانات التالية:

Honorable Members of the ASE

Good Greetings,,,

Reference to the decision of the Jordan Securities Commission Board of Commissioners No (534/2026) dated 5/11/2026 of registering JD/Share 450,000 of SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS (SPIC) company's capital increase shares, with an issuance price of JD 1, through public offering to the company's shareholders "private placement".

Kindly note that the ASE will list 450,000 right issues of SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS company's capital-increase shares as of Sunday 22/11/2026. The rights will be listed according to the following information:

بورصة عمان
Amman Stock Exchange

Symbol Index	الرمز العالمي ISIN Code	الرمز الرقمي Code	الرمز الحرفي Symbol	الاسم المختصر Short Name	الاسم الكامل Full Name
1110751	JO3107751013	191107	R0107	التجمعات الاستثمارية/حق1 SPIC RI 01	الإصدار الأول لحقوق اكتتاب أسهم شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة SPIC RIGHT ISSUES 01

علماً بأن السعر المرجعي لسهم شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة سيكون 1.67 دينار، والسعر المرجعي لحق الاكتتاب سيكون 0.67 دينار، وذلك اعتباراً من صباح يوم الأحد الموافق 2026/11/22. وتجدر الإشارة إلى أنه سيتم احتساب حدود سعرية يومية لحق الاكتتاب المشار إليه أعلاه، وذلك استناداً لأحكام المادة (5/ب) من دليل قواعد التداول في شركة بورصة عمان.

Noting that the reference price of the company's share will be JD 1.67 and the reference price of the right issue will be JD 0.67 as of Sunday 22/11/2026, It's worth mentioning that the price limits of the above mentioned right issue will be calculated on a daily basis, by virtue of the provisions of article (5/B) of trading Rulebook in Amman Stock Exchange.

تفضلوا بقبول فائق الاحترام،

Best Regards,

مـازن نجيب الوظائفي/ المديـــر التنفيـــذي
Mazen Najib Wathaifi/ Chief Executive Officer

بسام ابو عباس
نائب المديـــر التنفيـــذي

نسخة: - هيئة الأوراق المالية.
- مركز إيداع الأوراق المالية.
- دائرة العمليات
- مرفق: نشرة اصدار أسهم شركةالتجمعات الاستثمارية المتخصصة

CC: - Jordan Securities Commission
- Securities Depository Center
- Operations Department
- Attachment: the prospectus of SPECIALIZED INVESTMENT COMPOUNDS Company

هاتف : 5664109 6 962+ • فاكس: 5664071 6 962+ • ص.ب: 212466 عمان 11121 الأردن • البريد الإلكتروني: info@ase.com.jo • الموقع الإلكتروني: www.exchange.jo

نشرة إصدار أسهم وفقا لقانون الأوراق المالية رقم (18) لسنة 2017 والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبه

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة المساهمة العامة المحدودة

العنوان: سحاب، ص.ب 1 رمز بريدي 11636، عمان، الأردن

هاتف: (06) 402 7525 فاكس (06) 402 3535 – إدارة مدينة التجمعات الصناعية

هاتف: (06) 567 0090 فاكس (06) 567 0616 – مكاتب الإدارة الرئيسية

المسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (252) تاريخ 1994/08/07

نوع العرض	عرض عام موجه لمساهمي الشركة.
عدد الأسهم المعروضة	(450,000) سهم.
القيمة الإسمية للسهم	دينار أردني واحد.
سعر الإصدار للسهم	دينار أردني واحد.
القيمة الإسمية والإجمالية للأسهم المعروضة	أربعمائة وخمسون ألف (450,000) دينار أردني

رقم الإيداع لدى هيئة الأوراق المالية (2026/06) تاريخه 27 /10 /2026، بموجب قرار الهيئة (534 /2026) تاريخ 2026/11/05

وتاريخ نفاذ النشرة 05 / 11 /2026

مدير الإصدار

UNITED FINANCIAL INVESTMENTS المتحدة للاستثمارات المالية

13 شارع عبدالله الثعالبي، الشميساني

هاتف: +962 (6) 510 5111

فاكس: +962 (6) 569 4026

بنك الاكتتاب

البنك الأردني الكويتي JORDAN KUWAIT BANK

العبدلي، ص.ب. (9776) عمان 11191

هاتف: +962 (6) 562 9400

فاكس: +962 (6) 510 5109

بيــان هــام

للأهمية يرجى قراءته بتمعن من قبل كافة المستثمرين

إن الهدف الرئيسي من إعداد هذه النشرة هو تقديم جميع المعلومات التي تساعد المستثمرين على اتخاذ القرار المناسب بشأن الاستثمار في الأسهم المعروضة.

تتحمل الشركة كامل المسؤولية فيما يتعلق بالمعلومات الواردة في هذه النشرة وتؤكد عدم وجود معلومات أخرى يؤدي حذفها إلى جعل المعلومات مضلله.

على كل مستثمر أن يتفحص ويدرس بعناية ودقة نشرة الإصدار هذه ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه الأسهم، آخذا بعين الاعتبار كل الحقائق المبينة في ضوء أوضاعه الخاصة.

لا تتحمل هيئة الأوراق المالية أي مسؤولية لعدم تضمين نشرة الاصدار أي معلومات أو بيانات ضرورية وهامة أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة وإنما يكون ذلك من مسؤولية الجهة التي تعدها.

1. ملخص لأهم أحكام الأسهم المعروضة

نوع الأسهم المعروضة	أسهم عادية متساوية في القيمة الإسمية والحقوق والواجبات.
عدد الأسهم المعروضة	(450,000) سهم.
القيمة الإسمية للسهم	دينار أردني واحد.
القيمة الإسمية والإجمالية للإصدار	أربعمائة وخمسون ألف (450,000) دينار أردني.
سعر الإصدار	دينار أردني (1) واحد ويمثل القيمة الاسمية للسهم الواحد.
طبيعة الإصدار/ الطرح	سيتم طرح الأسهم للاكتتاب عن طريق العرض العام الموجه لمساهمين شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة م.ع.م.
الإدراج	سيتم إدراج الأسهم في بورصة عمّان.
التسجيل	سيتم تسجيل الأسهم لدى هيئة الأوراق المالية ومركز إيداع الأوراق المالية وفقاً للتشريعات النافذة سارية المفعول في المملكة الأردنية الهاشمية.
القانون والاختصاص القضائي	تخضع هذه النشرة والأسهم المصدرة بموجبها لأحكام التشريعات النافذة في المملكة الأردنية الهاشمية وتفسر أحكامها بموجبها. وتكون محاكم مدينة عمّان – قصر العدل وحدها المختصة في النظر في أي نزاع يمكن أن ينشأ عن هذه النشرة أو الأسهم أو فيما يتعلق بهما.

2. التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية أينما وردت **بالخط الداكن** تاليا من هذه النشرة، المعاني المخصصة لها أدناه ما لم يقتض السياق غير ذلك:

المملكة	المملكة الأردنية الهاشمية.
المُصدر/ الشركة المُصدرة	شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة المساهمة العامة المحدودة، والمسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة والتموين في **المملكة** تحت الرقم (252) تاريخ 07/08/1994 وتحمل الرقم الوطني (200022118).
الهيئة	هيئة الأوراق المالية في **المملكة**، أو أي جهة رقابية تحل محلها.
المجلس	مجلس مفوضي **الهيئة**.
المركز	مركز إيداع الأوراق المالية في **المملكة**، أو أي جهة رقابية تحل محلها.
البورصة	بورصة عمان.
مدير الإصدار	الشركة المتحدة للاستشارات المالية المساهمة العامة المحدودة، والمسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة والتموين في **المملكة** تحت الرقم (297) تاريخ 8/10/1995 وتحمل الرقم الوطني (200013245).
بنك الاكتتاب	شركة البنك الأردني الكويتي المساهمة العامة المحدودة، والمسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة والتموين في المملكة تحت الرقم (108) تاريخ 1976/10/25 وتحمل الرقم الوطني (200022739).
قانون الأوراق المالية	قانون الأوراق المالية رقم (18) لسنة 2017 والمعمول به في **المملكة**، وأية تعديلات تطرأ عليه و/أو أي قانون آخر يحل محله من وقت لآخر.
الشركة التابعة	هي الشركة التي تخضع لسيطرة شركة أخرى (الشركة الأم)، بحيث تتحكم في السياسات التشغيلية والمالية للشركة لكي تستفيد من أنشطتها.
النشرة /نشرة الإصدار	هي نشرة الإصدار هذه والمتعلقة **بالأسهم** المنوي إصدارها من قبل **المصدر** حسب الأنظمة **والتشريعات النافذة**.
الأسهم	أسهم زيادة رأس المال المنوي إصدارها من قبل **المُصدر** بموجب **النشرة**، عن طريق العرض العام الموجه لمساهمي الشركة المصدرة. وهي أسهم عادية متساوية في القيمة الإسمية وفي الحقوق والواجبات بقيمة اسمية دينار اردني واحد للسهم وعددها أربعمائة وخمسون ألف (450,000) سهم بقيمة اسمية واجمالية تبلغ أربعمائة وخمسون ألف (450,000) دينار أردني.
مالكي الأسهم	المساهمين في رأس مال الشركة المُصدرة.
تعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب	التعليمات الصادرة استناداً لأحكام المادة (3/أ) والمادة (3/ب/9) والمادة (12/ف) من **قانون الأوراق المالية** رقم (76) لسنة 2002، ويعمل بها من تاريخ 2006/4/1.

حق (حقوق) الاكتتاب	حق مساهمي **الشركة المصدرة** في الاكتتاب **بالأسهم** والمخصصة للمساهمين كما هم في نهاية يوم **تاريخ نشوء حق الاكتتاب**. يكون **حق الاكتتاب** غير قابل للرهن لدى **المركز** ولا يجوز شراؤه عن طريق التمويل على الهامش. يكون عدد **حقوق الاكتتاب** مساوياً لعدد **الأسهم**.
تاريخ نشوء حق الاكتتاب	19 / 11 /2026 وهو اليوم الخامس عشر (15) من تاريخ موافقة **المجلس** على تسجيل **الأسهم**.
تاريخ ادراج حق الاكتتاب	22 / 11 /2026 ويعني تاريخ التداول **بحقوق الاكتتاب** وينشأ في **يوم العمل** التالي **لتاريخ نشوء حق الاكتتاب** وفقاً لأحكام المادة (6/أ) من **تعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب** ولمدة (5) **أيام عمل**.
فترة التداول بحقوق الاكتتاب	خمس (5) ايام عمل من **تاريخ ادراج حق الاكتتاب**. تبدأ بتاريخ 22 / 11/2026 وتنتهي بتاريخ 26/ 11 /2026. (ان وجدت حقوق الاكتتاب)
التشريعات النافذة	القوانين والأنظمة والتعليمات والقرارات السارية المفعول من وقت لآخر في المملكة.
يوم عمل	يعني أي يوم عمل من أيام الأسبوع (ما عدا الجمعة والسبت والعطل الرسمية) تزاول فيه البنوك التجارية أعمالها المعتادة في المملكة.
تاريخ الغاء حقوق الاكتتاب	26 / 11 /2026 وهو في نهاية **تاريخ ادراج حق الاكتتاب**. (ان وجدت حقوق الاكتتاب)
سعر الإصدار	دينار أردني واحد (1) للسهم الواحد.
فترة الاكتتاب	تبدأ فترة الاكتتاب في **يوم العمل** الرابع (4) لإلغاء إدراج **حقوق الاكتتاب** (انظر البند 4.3).
فروع بنك الاكتتاب	فروع **بنك الاكتتاب** وعناوينها المبينة أدناه:

الفرع	العنوان	الفرع	العنوان
الشميساني	شارع خليل مردم خلف الدفاع المدني - مجمع القدس عمارة 14 + (962) 6 568 5403	الصوفية	50 شارع على نصوح الطاهر - مركز العمد التجاري +962 (6) 585 1028
المدينة المنورة	شارع المدينة المنورة +(962) 6 553 3561	خلدا	شارع وصفي التل رقم 327 The cluster +962 (6) 537 0832

3. الشركة المُصدرة ومعلومات عن الأسهم المعروضة

1.3 اسم الشركة المُصدرة

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة المساهمة العامة المحدودة

2.3 رأس المال المصرح به

يبلغ رأس المال المصرح به للمُصدر تسعة ملايين (9,000,000) دينار أردني، مقسمًا إلى تسعة ملايين (9,000,000) سهم، بالقيمة الاسمية دينار أردني واحد (1) للسهم الواحد.

3.3 رأس المال المكتتب به والمدفوع

يبلغ رأس مال المُصدر المكتتب به والمدفوع ثمانية ملايين وخمسمئة وخمسين ألف (8,550,000) دينار أردني، مقسمًا إلى ثمانية ملايين وخمسمئة وخمسين ألف (8,550,000) سهم، بالقيمة الاسمية دينار أردني واحد (1) للسهم الواحد.

4.3 نوع الأسهم والقيمة الإسمية للسهم الواحد

إن الأسهم المعروضة بموجب هذه النشرة هي أسهم عادية/اسمية متساوية في الحقوق والواجبات دون تمييز بينها، وبقيمة اسمية مقدارها دينار أردني واحد (1) للسهم الواحد، وهي غير قابلة للتجزئة.

5.3 عدد الأسهم المعروضة للاكتتاب

إن عدد الأسهم المعروضة بموجب هذه النشرة هو أربعمئة وخمسون ألف (450,000) سهم.

6.3 سعر الأسهم والقيمة الإجمالية لها

إن الأسهم المعروضة بموجب هذه النشرة ستصدر بالقيمة الاسمية للسهم (دينار أردني واحد)، وتبلغ القيمة الاسمية الإجمالية للأسهم المعروضة أربعمئة وخمسين ألف (450,000) دينار أردني.

7.3 نوع وخصائص الأسهم المصدرة والمكتتب بها من قبل

أسهم عادية/اسمية متساوية في القيمة الاسمية، وفي كافة الحقوق والواجبات.

8.3 نوع وقيمة وخصائص أي أدوات مالية أخرى تم إصدارها والاكتتاب بها

وافقت الهيئة العامة لشركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة بتاريخ 2026/04/30 الموافقة على زيادة رأسمال الشركة البالغ (8.1) مليون دينار/سهم ليصبح (9) مليون دينار/سهم من خلال:

- توزيع أسهم مجانية بنسبة 5.5%من رأسمال الشركة البالغ (8.1) مليون دينار/سهم ومبلغ (450) ألف دينار/سهم,
- اكتتاب خاص لمساهمي الشركة بمبلغ (450) ألف دينار/سهم عن طريق الاكتتاب الخاص لمساهمي الشركة بواقع دينار للسهم.

وافق مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية بقرار رقم (2026/311) والمتخذ في جلسته المنعقدة بتاريخ 2026/07/13 على طلب الشركة بتسجيل أسهم زيادة رأس المال البالغة (450,000) أربعمائة وخمسون ألف سهم, وذلك عن طريق رسملة مبلغ (450,000) دينار من رصيد الأرباح المدورة وتوزيعها كأسهم مجانية على المساهمين كل حسب نسبة مساهمته في رأسمال الشركة كما هو في نهاية اليوم الخامس عشر من موافقة هيئة الأوراق المالية.

9.3 عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية الأخرى التي ستصدرها الشركة بوقت متزامن مع هذا الإصدار

لا يوجد أوراق مالية أخرى ستصدرها **الشركة المصدرة** بوقت متزامن مع هذا الإصدار.

10.3 قرارات زيادة رأس المال

مجلس الإدارة: قرر مجلس إدارة الشركة المصدرة في اجتماعه رقم (2026/4) المنعقد بتاريخ 2026/03/28 التوصية للهيئة العامة للشركة بالموافقة على زيادة رأسمال الشركة البالغ (8.1) مليون دينار/سهم بنسبة 11.11% ليصبح (9) مليون دينار/ سهم وفقا للاتي:

- (450,000) ألف سهم/دينار توزع كأسهم مجانية والتي تمثل 5.55% من رأسمال الشركة البالغ (8.1) مليون سهم/دينار وعلى أن يتم توزيعها على المساهمين كل حسب مساهمتهم.
- (450,000) ألف سهم/دينار عن طريق الاكتتاب خاص لمساهمي الشركة التي تمثل ما نسبته 5.55% من رأسمال الشركة بواقع دينار للسهم الواحد كل حسب مساهمته.

الهيئة العامة: قررت الهيئة العامة غير العادية للشركة المصدرة في اجتماعها المنعقد بتاريخ 2026/04/30 الموافقة والمصادقة بالاجماع على زيادة رأس مال الشركة من (8.1) مليون دينار/سهم الى (9) مليون دينار/سهم وفقا للالية الموصى بها من مجلس ادارة الشركة والمبينة أعلاه.

11.3 موافقة الجهات الرسمية

وزير الصناعة والتجارة والتموين: وافق معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين على زيادة رأسمال المُصدر بتاريخ 2026/05/05 واستكملت إجراءات وزارة الصناعة والتجارة والتموين بتاريخ 2026/05/06 بناءً على قرار الهيئة العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ 2026/04/30 والمشار إليه أعلاه.

هيئة الأوراق المالية: وافق مجلس هيئة الأوراق المالية بقراره رقم (534 /2026) بتاريخ 05/ 11 / 2026 على تسجيل أسهم الزيادة البالغة أربعمئة وخمسين ألف (450,000) سهم عن طريق عرض الأسهم للاكتتاب من خلال العرض العام الموجه لمساهمي الشركة المُصدرة بالقيمة الاسمية للسهم البالغة دينارًا أردنيًا واحدًا (1) للسهم الواحد، وإنفاذ نشرة الإصدار المتعلقة بذلك.

4. شروط وإجراءات الاكتتاب

1.4 أسلوب عرض الأسهم

سيتم عرض أربعمئة وخمسين ألف (450,000) سهم عن طريق العرض العام الموجه لمساهمي **الشركة المُصدرة** كلّ بنسبة مساهمته في رأسمال **الشركة المُصدرة** وبقيمة اسمية مقدارها دينار واحد (1) للسهم الواحد، حيث يكون **حق الاكتتاب** للمساهمين المسجلين في نهاية يوم (19/ 11 / 2026) وهو اليوم الخامس عشر من تاريخ موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على تسجيل هذه الأسهم. وفي حال تم تطبيق **تعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب**، يكون حق ممارسة الاكتتاب للمساهمين كما هم في نهاية يوم (26 / 11 / 2026) وهو اليوم الخامس من تداول حقوق الاكتتاب.

2.4 تقديم طلبات الاكتتاب

يعبأ نموذج طلب الاكتتاب المعد من قبل **مدير الإصدار** والمرفق بهذه **النشرة** كاملا، مرفقاً به صورة عن وثائق إثبات الشخصية ويسدد المكتتب كامل القيمة الإسمية للأسهم التي اكتتب بها في حساب الاكتتاب الخاص لدى **بنك الاكتتاب** .

اسم الحساب	شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة / دينار أردني
رقم الحساب	000/3002/001/0118870/0224
IBAN	JO71JKBA2240001188700013002000
بنك الاكتتاب	البنك الأردني الكويتي
رقم السويفت (SWIFT)	JKBAJOAM

علماً بأن لن يتم التصرف بحصيلة الإصدار إلا بعد استكمال إجراءات تسجيل **الأسهم** لدى **الهيئة والمركز**.

3.4 فترة الاكتتاب

1. فترة العرض العام: تبدأ فترة العرض العام من تاريخ صدور قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية بالموافقة على تسجيل أسهم الزيادة في رأسمال الشركة وانفاذ نشرة الاصدار المتعلقة في ذلك و لمدة 90 يوم.
2. فترة تداول حقوق الاكتتاب

- في حال تم تطبيق تعليمات التعامل في حقوق الاكتتاب (وذلك بموجب التعميم الذي سيصدر عن بورصة عمان في نهاية اليوم الخامس عشر من موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على تسجيل أسهم الزيادة) حيث تبدأ فترة تداول **حقوق الاكتتاب** في **يوم العمل** التالي لنشوء **حق الاكتتاب** ولمدة خمس (5) أيام عمل تبدا من تاريخ 2026/11/22 وتنتهي بتاريخ 2026/11/26.
- في حال عدم تطبيق تعليمات التعامل في حقوق الاكتتاب (بموجب التعميم المذكور أعلاه) فلن يكون هناك فترة لتداول حقوق الاكتتاب.

4.4 مكان الاكتتاب، ومدته

يتم الاكتتاب لدى **فروع بنك الاكتتاب** (كما هو مبين في الجدول أدناه)، من الساعة 8:30 صباحاً وحتى الساعة 3:00 مساءً، عدا أيام الجمعة والسبت والعطل الرسمية خلال **فترة الاكتتاب** التي تمتد إلى عشرة أيام عمل (10) وتبدأ اعتبارا من صباح يوم الأربعاء الموافق 02 /12/ 2026 وتنتهي بنهاية يوم الثلاثاء الموافق 15/ 12 /2026.

بالنسبة للمكتتبين من خارج المملكة، فيتم التواصل مع **بنك الاكتتاب** لأرسال طلب الاكتتاب بعد تعبئته من المكتتب مرفق بشيك مدير من بنك خارجي بقيمة الأسهم المكتتب بها وفق سعر الصرف (1.41) دولار أمريكي للدينار الواحد، أو بموجب حوالة بنكية لحساب **الشركة المصدرة** لدى **بنك الاكتتاب** المبين أعلاه (4.2) على أن لا تتجاوز تاريخ حق الحوالة تاريخ اخر يوم اكتتاب.

ويحق للمُصدر وبالاتفاق مع **مدير الإصدار** تمديد **فترة الاكتتاب** بعد الحصول على موافقة **الهيئة**. علماً بأنه سيتوفر نسخ من هذه **النشرة** وطلب الاكتتاب **لدى فروع بنك الاكتتاب والمُصدر** ولدى مكاتب **مدير الإصدار** وعلى الموقع الالكتروني (https://altajamouat.com).

فروع بنك الاكتتاب			
الفرع	**العنوان**	**الفرع**	**العنوان**
الشميساني	شارع خليل مردم خلف الدفاع المدني -مجمع القدس عمارة 14 + (962) 6 568 5403	**الصوفية**	50 شارع على نصوح الطاهر - مركز العمد التجاري +962 (6) 585 1028
المدينة المنورة	شارع المدينة المنورة +(962) 6 553 3561	**خلدا**	شارع وصفي التل رقم 327 The cluster +962 (6) 537 0832

5.4 قبول او رفض طلب الاكتتاب

يقبل طلب الاكتتاب إذا استوفى الشروط التالية مجتمعة، ويرفض إذا تخلف أي منها:

1. أن يكون المكتتب ممن يحق لهم الاكتتاب وفقا لأحكام تعليمات إصدار الأوراق المالية وتسجيلها لسنة 2005 وتعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب. في حال تم تطبيق تعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب، سيكون حق ممارسة الاكتتاب لحملة حقوق الاكتتاب كما في نهاية يوم(الخميس) الموافق (26/ 11 /2026) وهو يوم العمل الخامس من تداول حقوق الاكتتاب. وفي حال عدم تطبيق تعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب، سيكون حق الاكتتاب لمالكي الأسهم كما في نهاية يوم (الخميس) الموافق(19/ 11 /2026)، وهو اليوم الخامس عشر من تاريخ موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على تسجيل هذه الأسهم.
2. أن يقوم المكتتب بتعبئة كافة بيانات طلب الاكتتاب بشكل واضح ودقيق.
3. أن يدفع المكتتب كامل القيمة الاسمية للأسهم التي اكتتب بها، ويتم دفع هذه القيمة بالدينار الأردني، ويجوز دفع هذه القيمة إما نقدا أو بواسطة شيك مقبول الدفع، أو حوالة مصرفية بتاريخ حق لا يتجاوز نهاية فترة الاكتتاب المحددة كحدٍ أقصى، وذلك للحساب المبين في البند (4.2).

6.4 الشروط التي يخضع لها قبول الاكتتاب

- لا تقبل العروض التي ترد قبل أو بعد الوقت المحدد بأي حال من الأحوال.
- إن توقيع طلب الاكتتاب معبئاً حسب الأصول، مستوفياً للشروط القانونية المعمول بها، وتسليمه مع كامل قيمة الأسهم المكتتب بها إلى **مدير الإصدار**، يعتبر إقراراً من المكتتب بموافقته وقبوله للشروط الواردة في هذه **النشرة**.
- أن يتم إبراز إثبات الشخصية حسب الآتي:

i. للأفراد: صورة عن الهوية الشخصية، أو صورة عن جواز السفر لغير الأردني[1] .

ii. للأشخاص الاعتبارين: شهادة التسجيل الخاصة به والتفويض الصادر للشخص الذي سيوقع طلب الاكتتاب نيابة عنه منظماً حسب الأصول القانونية.

- لا يجوز لأكثر من مساهم الاشتراك في الطلب الواحد للاكتتاب في **الأسهم**، ويحظر الاكتتاب بأسماء وهمية وذلك تحت طائلة بطلان الاكتتاب.
- في حال تم تطبيق **تعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب**، يكون الحد الأعلى للاكتتاب هو عدد **حقوق الاكتتاب** التي يحملها المكتتب كما في نهاية **تاريخ التداول بحقوق الاكتتاب** (26 /2026/11). وفي حال عدم تطبيق **تعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب**، فإن الحد الأعلى للاكتتاب هو النسبة المخصصة **لمالكي الأسهم** البالغة (5.26%) من مجموع الأسهم التي يملكها كل مساهم في رأس المال كما في نهاية يوم (19 / 2026/11)، وهو اليوم الخامس عشر من تاريخ موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على تسجيل هذه السهم.

وفي حال رغبة المساهم بالاستفسار عن عدد الأسهم المخصصة (عدد **حقوق الاكتتاب**) الاتصال بمدير الإصدار:

الشركة المتحدة للاستثمارات المالية
13 شارع عبدالله الثعالبي، الشميساني
ت:+962 (6) 510 5111
ف:+962 (6) 569 4026
البريد الالكتروني:info@uficojo.com

7.4 أسلوب وتاريخ إعادة الأموال الفائضة في حالة التخصيص أو رفض الطلب

إن الغرض من هذا العرض هو زيادة رأس مال الشركة المُصدرة المدفوع من خلال مالكي الأسهم، وبالتالي لن تكون هناك أموال فائضة ولن يكون هناك تخصيص للأسهم. أما في حال رفض طلب الاكتتاب فسيتم إعادة الأموال خلال مدة لا تزيد عن (30) يومًا من تاريخ انتهاء الاكتتاب يدويًا لمستحقيها من خلال بنك الاكتتاب. إن النسبة المخصصة لمساهمي المُصدر تشكل ما نسبته (5.26%) من رأسمال المُصدر المكتتب به والمدفوع والبالغ ثمانية ملايين وخمسمئة وخمسين ألف (8,550,000) دينار/سهم.

8.4 الإجراءات المتبعة في حالة عدم كفاية الطلب على الاكتتاب بالأسهم المعروضة

- **<u>في حال تطبيق تعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب حقوق الاكتتاب</u>**
  - سيعمل **المركز** على تسجيل الأسهم غير المكتتب بها الخاصة **بحقوق الاكتتاب** التي لم يتم ممارستها بحساب باسم الشركة المصدرة لأغراض التصرف بها وفقا لأحكام **وتعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب** ويتم شطب **حقوق الاكتتاب** من سجلات **المركز**.

[1] -التزاماً بتعميم **البنك المركزي** رقم 13471/4/10 المؤرخ في 2018/10/15 والمتعلق باعتماد بطاقة الاحوال الذكية (الهوية الالكترونية) في جميع المعاملات البنكية.
–التزاما بتعميم البنك المركزي الأردني رقم (3406/2/26) المؤرخ في 2026/02/10 يتم الالتزام بقبول الهوية الرقمية من خلال تطبيق سند كرديف عن الهوية الشخصية التقليدية واعتمادها محليا في كافة المعاملات.

- تقوم الشركة المصدرة بعرض بيع الأسهم غير المكتتب بها من خلال **البورصة** وذلك خلال شهرين (60 يوم) من إدراج **الأسهم** وفقا لما تقتضيه مصلحة المساهمين وبسعر لا يقل عن **سعر الإصدار** مضافا إليه البدلات والعمولات الواردة في الفقرة (ب) والفقرة (ج) من المادة 14 من تعليمات التعامل في حقوق الاكتتاب.
- تقيد الشركة المصدرة حصيلة بيع الأسهم المشار إليها في الفقرة (أ) من مادة 14 من تعليمات التعامل في حقوق الاكتتاب مطروحا منها قيمة هذه الأسهم بسعر الإصدار وكذلك البدلات والعمولات المترتبة على عملية البيع كأمانات لصالح المساهمين الذين لم يمارسوا حق الاكتتاب كل حسب مساهمته.
- **للشركة المصدرة** أن تتقاضى بدل إدارة بما لا يزيد على 1.0% من حصيلة بيع الأسهم المذكورة في الفقرة (أ) من مادة 14 من تعليمات التعامل في حقوق الاكتتاب
- إذا لم تتمكن **الشركة المصدرة** من بيع كامل الأسهم غير المكتتب بها بسعر يزيد عن **سعر الإصدار**، فيحق لمجلس إدارة **الشركة المصدرة**، وبموافقة المجلس، تغطية الأسهم المتبقية وفقا لما تقتضيه مصلحة الشركة المصدرة.

- **في حال عدم تطبيق تعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب:** فيحق لمجلس إدارة **الشركة المُصدرة** تغطية الأسهم غير المكتتب بها وفقا للطريقة التي يراها مناسبة وتماشيا مع **التشريعات النافذة**، وشريطة الحصول على موافقة **المجلس** (مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية).

لا يكون مدير الإصدار ملزماً بتغطية أي جزء من قيمة الإصدار إذا لم يتم تغطية القيمة الاسمية للإصدار المطروح بالكامل خلال المدة المقررة ويجوز للمُصدر الاكتفاء بالمبالغ التي تم الاكتتاب بها.

9.4 الحصول على نشرة الإصدار

سيقوم مدير الإصدار بتوفير نسخ كافية من نشرة الإصدار وطلب الاكتتاب لجميع المستثمرين لدى مكاتب مدير الإصدار وفروع بنك الاكتتاب (البند 4.4)، والفرع الرئيسي للمُصدر كما هو مبين ادناه بالإضافة إلى الموقع الإلكتروني للمُصدر (https://altajamouat.com).

شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة – الفرع الرئيسي	
العنوان	الشميساني – شارع عبد الحميد باديس
	عمان، الأردن

10.4 الشروط أو الإجراءات التفصيلية التي تتعلق بالاكتتاب بالأسهم المعروضة بالإضافة إلى أية معلومات إضافية تتطلبها القوانين والأنظمة المعمول بها

- سيقوم المُصدر بالتعاون مع **مدير الإصدار** بإعداد كشوف بأسماء المكتتبين وقيمة اكتتاباتهم وعدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها، واستكمال كافة إجراءات إصدار **الأسهم** لدى كل من **الهيئة والمركز** خلال (30) يوم عمل من تاريخ إغلاق الاكتتاب.
- سيقوم **المُصدر** بالتقدم بطلب إدراج لدى **البورصة** خلال (5) أيام عمل من تاريخ استكمال إجراءات إصدار **الأسهم** لدى **المركز**.
- لن يقوم **مدير الإصدار** و/أو **بنك الاكتتاب** بتحميل المكتتبين **بالأسهم** لأية عمولات أو بدل خدمات لقاء تلقي طلبات اكتتابهم.

11.4 الحد الأدنى والحد الأعلى للاكتتاب

الحد الأدنى للاكتتاب: سهما واحدا ولا يجوز الاكتتاب باجزاء من السهم.

الحد الأعلى للاكتتاب:

- **في حال تم تطبيق تعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب:** يكون الحد الأعلى للاكتتاب هو عدد **حقوق الاكتتاب** التي يحملها المكتتب كما في نهاية **تاريخ التداول بحقوق الاكتتاب** (2026/11/26)
- **في حال عدم تطبيق تعليمات التعامل بحقوق الاكتتاب:** يكون الحد الأعلى للاكتتاب هو النسبة المخصصة لمساهمي **المُصدر** البالغة ما نسبته (5.26%) من مجموع الأسهم التي يملكها كل مساهم في رأس المال كما في نهاية يوم (19/ 2026/11)، وهو اليوم الخامس عشر من تاريخ موافقة مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية على تسجيل هذه الأسهم.

12.4 النسبة المخصصة لمساهم استراتيجي

لا يوجد.

13.4 النسبة المخصصة لمساهمي الشركة

إن النسبة المخصصة لمساهمي المُصدر تشكل ما نسبته (5.26%) من رأسمال المُصدر المكتتب به والمدفوع والبالغ ثمانية ملايين وخمسمئة وخمسين ألف (8,550,000) دينار/سهم.

14.4 تاريخ مساهمة الأسهم المعروضة بالأرباح

ستشارك الأسهم في الأرباح في حال إقرارها حسبما ينص عليه قانون الشركات المعمول به.

5. تسجيل الشركة وغياتها

1.5 تسجيل الشركة

تأسست شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 1994/08/07 برأسمال تأسيسي تمت زيادته وتخفيضه عبر السنوات ليصبح ثمانية ملايين وخمسمئة وخمسين ألف (8,550,000) دينار أردني. ومن أهم غايات الشركة استغلال وتطوير واستثمار العقارات والقطع الأردنية وتطوير مشاريع المدن والمجمعات الحرفية والصناعية والتجارية والسكنية وإدارة واستثمار المباني والمستودعات والتخزين والمستودعات الجمركية، وتقديم كافة الخدمات المساندة والاستثمارية المرتبطة بها.

2.5 غايات الشركة

تهدف الشركة الى استغلال وتطوير واستثمار قطعة الأرض رقم 27 من الحوض رقم (3) أبوصوانه من أراضي الرقيم والبالغ مساحتها 278 دونما و314 مترا مربعا وأية أراضي اخرى وذلك لغايات انشاء وبيع وتأجير واستثمار المباني والمستودعات الحرفية المتخصصة في مجالات الصناعة والتجارة والزراعة والسياحة والخدمات المساندة بشكل عام ومشاريع التطوير والاستثمار العقارية بما في ذلك ما يلي:

1. انشاء مدينة حرفية متطورة للمساهمة في تغطية الحاجات المحلية من الصناعات الخفيفة.
2. انشاء المستودعات والهناجر والمخازن بما في ذلك مخازن التبريد والتجميد ومستودعات التخزين المتخصصة للمواد الخام وغيرها من المواد ومخازن الاستيداع " البوندد ".
3. انشاء المراكز الصناعية والتجارية ومراكز التدريج والتعبئة للمنتجات الزراعية ومعارض للمنتجات والمواد والمستلزمات الصناعية والزراعية والتجارية.
4. انشاء المرافق المساندة كالمجمعات السكنية والفنادق الشعبية والمطاعم والقاعات وغيرها.
5. الاستثمار في مجال انشاء الشقق السكنية بكافة انواعها بيعا وتأجيرا والشقق الفندقية من الدرجة الثالثة تصنيف (ب) او اي تصنيف اخر، وانشاء مشاريع اسكانية مختلفة وتجمعات مختلفة امثال مجمعات تجارية او علمية.
6. انشاء عيادة صحية او مركز صحي او مستوصف طبي داخل او خارج مدينة التجمعات الصناعية بالاشتراك والتعاون مع اخرين مختصين او بصورة منفردة وفق القوانين والانظمة المتعلقة بذلك.
7. انشاء و/أو بناء و/أو ادارة مطبخ مركزي للطعام و/أو اي مصنع للمواد الغذائية.
8. انشاء اية مرافق لتقديم الخدمات داخل او خارج مدينة التجمعات ليس على سبيل الحصر مثل محطة محروقات وغسيل وتشحيم سيارات، دار سينما لعرض الافلام العربية والاجنبية، مخابز وحلويات، حلاقة سيدات ورجال، اكشاك ومطاعم للأطعمة السريعة، مزاولة اعمال الامن والحماية، محل انترنت، ممارسة اعمال الخدمات والخدمات المساندة والنظافة العامة والصيانة العامة، واية مرافق اخرى تراها الشركة مناسبة.

ولها في سبيل تحقيق الغايات اعلاه القيام بما يلي ضمن احكام القوانين والنظم المرعية:

1. ان تؤسس أو تساهم او تشتري أو تدير أو تتعاون مع أي شركة أو شخص أو مشروع أو اعمال يكون لها مصلحة فيها أو تشترك أو تندمج أو تلحق أو ترتبط أو تتفق بأي شكل من الأشكال مع أي شخص أو شركة لاقتسام الأرباح وتوحيد الفائدة والتعاون في المشاريع المشتركة والامتيازات وغير ذلك من الاعمال.
2. أن تبتاع وتشتري وتستثمر وتستأجر وتبادل وتؤجر وترتهن أية اموال منقولة أو غير منقولة أو أية حقوق او امتيازات تراها لازمة لغايات الشركة بما في ذلك أية أراضي أو ابنية أو آلات أو معامل أو وسائل نقل أو بضائع وبأن تنشئ وتقيم وتتصرف وتجري التغييرات في الأبنية أو الأشغال حينما يكون ضروريا أو ملائما لغايات الشركة شريطة عدم تملك الاموال غير المنقولة بقصد الاتجار بها.
3. ان تملك الآلات والمعدات والأجهزة والخدمات والسلع الانتاجية والاستهلاكية ومواد الخام وبشكل عام كافة ما يلزم الشركة بغرض تحقيق اهدافها وذلك عن طريق استيرادها و/أو شرائها محليا.
4. أن تقوم بتمثيل الشركات والافراد والمؤسسات في أي عمل من الأعمال الداخلة ضمن غاياتها.
5. أن تبتاع أو تقتني أو تأخذ على عاتقها جميع أو بعض الاعمال أو الأملاك أو الالتزامات أو الحصص أو الموجودات لأي شخص أو شركة تقوم بالأعمال التي تقوم بها الشركة.
6. وضع الخطط التمويلية وجمع المعلومات وعمل دراسات الجدوى الاقتصادية والدراسات التسويقية والمالية للمشاريع والشركات المرتبطة بغايتها والتي ترغب في التعاون معها أو الاشتراك في تأسيسها أو تملكها أو شراء موجوداتها أن تقبض أرباح استثماراتها واثمان أية حقوق باعتها أو تصرفت بها بأي وجه وبأي مقابل مهما كان نوعه نقدا أو اقساطا أو بالعين في أية شركة أو هيئة مسجلة مدفوعة قيمتها كليا أو جزئيا سواء بحقوق مؤجلة او ممتازة او بدونها أو بأية سندات مالية لأي شركة أو هيئة مسجلة أو مقابل آخر حسب الشروط التي تقررها الشركة او ان تمتلك وتتعامل على وجه آخر بتلك الاسهم أو السندات المالية أو المقابل الذي حصلت عليه على الوجه المذكور .
7. استثمار وتوظيف اموال الشركة الفائضة عن حاجتها بالشكل الذي تراه مناسباً وبما يحقق مصلحة الشركة.
8. (لمجلس إدارة الشركة ان يقترض او يستدين من أية جهة تمويلية أو بنك داخل المملكة الأموال التي يراها لازمة لغايات تحقيق أغراض ومشاريع الشركة وبالشكل الذي يراه مناسبا بما يعادل قيمة ضعفي راس مال الشركة وله أن يرهن أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة وان يقدم أية ضمانات أخرى لضمان تسديد هذه القروض)
9. للشركة الحق بإصدار اسناد القرض الخاصة بها وفقاً لأحكام القانون.
10. ان تقوم بأي عمل او اعمال وان تمارس اية نشاطات وتصرفات تساعد الشركة على تحقيق جميع غاياتها او أي منها.
11. لكافة العقارات من اراضي وابنية المعروضة للبيع او الاستثمار والمطلوبة من ابنية وعقارات بقصد الشراء او البيع.
12. يحق للشركة ولغاية استكمال الخدمات المقدمة لمدينة التجمعات الصناعية القيام بإنشاء سوبر ماركت، مركز تدريب مهني، أنترنت، تجمعات سناك، مخابز وحلويات، مزاولة أعمال الأمن والحماية، مزاولة أعمال الخدمات والخدمات المساندة، والنظافة والأعمال الصيانة العامة وأكشاك ومطاعم للأطعمة السريعة وإنشاء بوندد خاص والحصول على تراخيص مناطق حره وتخصيص جزء و/أو كل أراضي مدينة التجمعات الصناعية كمناطق حره خاصه تقديم هذه الخدمة لعملاء الشركة والمستثمرين بها. وكل ذلك وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية وبعد الحصول على التراخيص اللازمة لأي من الغايات أعلاه.

13. يحق للشركة ولغاية استكمال الخدمات المقدمة للمستثمرين في مدينة التجمعات الصناعية وخارجها وعملاء الشركة بأنشاء وحدة متخصصة لبيع وصيانة اجهزة الكمبيوتر وبيع البرمجيات، واستيراد معدات واجهزة الكمبيوتر وكل ما يتعلق بها، واستيراد المواد الغذائية والهندسية وانشاء وادارة بوندد وانشاء محطة محروقات، وكل ذلك وفقا للقوانين والانظمة المرعية وبعد الحصول على التراخيص اللازمة لهذه الغايات.

6. حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الأسهم

1.6 حق المساهم في الأرباح

1. ينشأ حق المساهم في الأرباح السنوية للشركة المساهمة العامة بعد صدور قرار الهيئة العامة بتوزيعها ووفقاً لأحكام قانون الشركات.
2. يكون الحق في استيفاء الربح تجاه الشركة المُصدرة لمالك السهم المسجل في سجلاتها في التاريخ الذي تقرره الهيئة العامة في اجتماعها الذي توافق فيه على توزيع الأرباح وعلى مجلس الإدارة أن يعلن عن ذلك في صحيفتين يوميتين محليتين على الأقل وبوسائل الإعلام الأخرى في اليوم التالي لاجتماع الهيئة العامة وان يبلغ مراقب الشركات بهذا القرار.
3. تلتزم الشركة المُصدرة بدفع الأرباح المقرر توزيعها على المساهمين خلال خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ اجتماع الهيئة العامة. وفي حالة الإخلال بذلك تلتزم الشركة المُصدرة بدفع فائدة للمساهم بمعدل أعلى سعر فائدة على الودائع المعلن من قبل البنك المركزي خلال سنة التوزيع قبل دفع الأرباح على أن لا تتجاوز مدة تأخير دفع الأرباح ستة (6) أشهر من تاريخ استحقاقها.

2.6 حق المساهم عند التصفية والحل

تتم تصفية الشركة المُصدرة في أي من الحالات التالية:

1. بانتهاء المدة المعنية للشركة المُصدرة ما لم تقرر الهيئة العامة تمديدها.
2. بإتمام الغاية التي تأسست الشركة المُصدرة من أجلها أو باستحالة إتمامها.
3. بصدور قرار من الهيئة العامة بفسخها وتصفيتها.
4. في الحالات الأخرى التي ينص عليها نظام الشركة المُصدرة الأساسي.

3.6 حضور اجتماعات الهيئة العامة ومناقشة الأمور المعروضة عليها على قراراتها

تعقد الهيئة العامة للشركة المُصدرة اجتماعا عاديا مرة واحدة كل سنة على الأقل داخل المملكة بدعوة من مجلس الإدارة في التاريخ الذي يحدده مجلس الإدارة بالاتفاق مع مراقب الشركات، على أن لا يتجاوز الأربعة (4) أشهر التالية لنهاية السنة المالية للشركة المُصدرة، ويجوز دعوة الهيئة العامة أيضا في الأحوال المنصوص عليها في قانون الشركات.

تشمل صلاحية الهيئة العامة للشركة المُصدرة في اجتماعها العادي النظر في جميع الأمور المتعلقة بالشركة المُصدرة ومناقشتها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها وبخاصة بما يلي:

1. وقائع الاجتماع العادي السابق للهيئة العامة.
2. تقرير الإدارة عن أعمال الشركة المُصدرة خلال السنة والخطة المستقبلية لها.
3. تقرير مدققي حسابات الشركة المُصدرة وميزانيتها وحساباتها الختامية الأخرى وأحوالها وأوضاعها المالية.
4. الميزانية السنوية وحساب الأرباح والخسائر وتحديد الأرباح التي يقترح مجلس الإدارة توزيعها بما في ذلك الإحتياطات والمخصصات التي نص عليها القانون ونظام الشركة المُصدرة الأساسي على اقتطاعها.

5. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة.
6. انتخاب مدققي حسابات الشركة المُصدرة للسنة المالية المقبلة.
7. أي موضوع آخر يدرج في جدول أعمال الاجتماع.
8. أي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها في جدول الأعمال ويدخل في نطاق أعمال الاجتماع العادي للهيئة العامة على أن يقترن إدراج هذا الاقتراح في جدول الأعمال بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن (10.0%) من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

تعقد الهيئة العامة للشركة المُصدرة اجتماعا غير عادي داخل المملكة بدعوة من مجلس الإدارة مباشرة أو بناء على طلب خطي يقدم إلى مجلس الإدارة من مساهمين يملكون ما لا يقل عن ربع أسهم الشركة المُصدرة المكتتب بها أو بطلب خطي من مدققي حسابات الشركة المُصدرة أو من مراقب الشركات إذا طلب ذلك مساهمون يملكون أصالة ما لا يقل عن 15% من أسهم الشركة المُصدرة المكتتب بها.

تختص الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي النظر في مناقشة الأمور التالية واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها:

1. تعديل عقد الشركة المُصدرة ونظامها الأساسي.
2. اندماج الشركة المُصدرة في شركة أخرى.
3. تصفية الشركة المُصدرة وفسخها.
4. إقالة رئيس مجلس الإدارة أو أحد أعضائه.
5. بيع الشركة المُصدرة أو تملك شركة أخرى كليا.
6. زيادة رأسمال الشركة المُصدرة أو تخفيضه.
7. إصدار أسناد القرض.

تصدر القرارات في الاجتماع غير العادي بأكثرية (75.0%) من مجموع الأسهم الممثلة في الاجتماع.

تخضع قرارات الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي لإجراءات الموافقة والتسجيل والنشر المقررة بمقتضى قانون الشركات باستثناء ما ورد في البند (4) أعلاه.

يجوز أن تبحث الهيئة العامة للشركة المُصدرة في اجتماعها غير العادي الأمور الداخلة ضمن صلاحياتها في الاجتماع العادي، وتصدر قراراتها في هذه الحالة بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع.

4.6 التوكيل لحضور اجتماعات الهيئة العامة والتصويت على قراراتها

للمساهم في الشركة أن يوكل مساهما آخر لحضور أي اجتماع تعقده الهيئة العامة للشركة المُصدرة بالنيابة عنه، بموجب وكالة خطية على القسيمة المعدة لهذا الغرض من قبل مجلس إدارة الشركة المُصدرة وبموافقة مراقب الشركات على أن تودع القسيمة في مركز الشركة المُصدرة قبل ثلاثة أيام على الأقل من التاريخ المحدد للاجتماع ويتولى مراقب الشركات أو من ينتدبه تدقيقها.
تكون الوكالة صالحة لحضور الوكيل لأي اجتماع آخر يؤجل إليه اجتماع الهيئة العامة.

يعتبر حضور ولي أو وصي المساهم في الشركة المُصدرة أو ممثل الشخص الاعتباري المساهم في الشركة المُصدرة بمثابة حضور قانوني للمساهم الأصلي لاجتماع الهيئة العامة، ولو كان ذلك الولي أو الوصي أو ممثل الشخص الاعتباري غير مساهم في الشركة المُصدرة.

5.6 الترشح لعضوية مجلس الإدارة

1. أن لا يقل عمره عن واحد وعشرين عامًا.
2. أن لا يكون موظفًا في الحكومة أو أي مؤسسة رسمية عامة.
3. يشترط في الأهلية للترشيح لعضوية مجلس إدارة الشركة المُصدرة ويكون عضوًا فيها أن يكون الشخص مالكًا لـ (10,000) سهم فقط، ويشترط في هذه الأسهم ألا تكون محجوزة أو مرهونة أو مقيدة بأي قيد آخر يمنع التصرف المطلق بها.
4. لا يجوز أن يترشح لعضوية مجلس إدارة الشركة المُصدرة أو يكون عضوًا فيه أي شخص صدر عليه من محكمة مختصة بما يلي:

- عقوبة جنائية.
- أي عقوبة جنحية في جريمة مخلة بالشرف كالرشوة والاختلاس والسرقة والتزوير وسوء استعمال الأمانة والشهادة الكاذبة أو أي جريمة أخرى مخلة بالآداب والأخلاق العامة.
- ج. أي عقوبة من العقوبات المنصوص عليها في المواد (213، 214، 215) من قانون الشركات الأردني.
- تخضع أهلية الترشيح لعضوية مجلس الإدارة لكافة الأحكام والبنود الواردة ضمن تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة الصادرة عن هيئة الأوراق المالية وقانون الشركات الأردني وتعديلاتهما.

6.6 مسؤولية المساهمين

محدودة بقيمة الأسهم التي يمتلكونها في رأسمال الشركة المُصدرة.

7.6 التقارير المرسلة للمساهمين

1- يترتب على مجلس الإدارة أن يعد خلال مدة لا تزيد عن ثلاثة (3) أشهر من انتهاء السنة المالية للشركة المُصدرة الحسابات والبيانات التالية لعرضها على الهيئة العامة:

- الميزانية السنوية العامة للشركة المُصدرة وحساب أرباحها وخسائرها مقارنة مع ما حققته منها في السنة المالية السابقة والبيانات والإيضاحات لتلك الحسابات مصدقة جميعها من مدققي حسابات الشركة المُصدرة.
- خطة عمل الشركة للسنة التالية.
- التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية.

2- يزود مجلس الإدارة مراقب الشركات بنسخ عن الحسابات والبيانات المنصوص عليها في الفقرة (1-) من هذه المادة قبل الموعد المحدد لاجتماع الهيئة العامة بمدة لا تقل عن واحد وعشرون (21) يوما.

3- على مجلس الإدارة للشركة المُصدرة أن ينشر الميزانية العامة للشركة المُصدرة وحساب أرباحها وخسائرها وخلاصة وافية عن التقرير السنوي لمجلس الإدارة وتقرير مدققي الحسابات خلال مدة لا تزيد على ثلاثين (30) يوما من تاريخ انعقاد الهيئة العامة.

4- يعد مجلس الإدارة تقريراً كل ستة أشهر يبين فيه المركز المالي للشركة المُصدرة ونتائج أعمالها على أن يصدق التقرير من رئيس مجلس الإدارة ويزود مراقب الشركات بنسخة من التقرير خلال ثلاثين (30) يوما من تقديمه للمجلس.

5- يضع مجلس الإدارة قبل ثلاثة (3) أيام على الأقل من الموعد المحدد لاجتماع الهيئة العامة للشركة المُصدرة في مركزها الرئيسي كشفا مفصلاً لاطلاع المساهمين يتضمن البيانات التالية:

- جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة خلال السنة المالية من أجور وأتعاب ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها.
- المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة من الشركة كالسكن المجاني والسيارات وغير ذلك.
- المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية كنفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها.
- التبرعات التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية مفصلة والجهات التي دفعت لها.

8.6 نقل ملكية الأسهم

بعد تسجيل الأسهم المعروضة واستكمال الإجراءات لدى الهيئة وإيداعها لدى المركز، ستقوم الشركة المُصدرة بتقديم طلب إدراج أسهمها المعروضة في البورصة. وبالنسبة للأسهم المودعة لدى المركز، سيتم نقل ملكيتها في المركز إلى حين حصول الشركة المُصدرة على موافقة البورصة على إدراج الأسهم المعروضة. ويشترط المركز تزويده ببيانات محددة لغايات إيداع الورقة المالية ليتمكن المساهم من نقل ملكية أسهمه لدى المركز. وفي جميع الأحوال:

1- ستقوم الشركة المُصدرة بتقديم طلب إدراج أسهمها المعروضة في البورصة خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ استكمال الإجراءات لدى الهيئة.

2- يكون السهم قابال للتداول وفق أحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية الساري المفعول والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبهما ومن ذلك تعليمات وأنظمة البورصة. ويكون التداول من خلال الوسطاء.

3- تنشأ حقوق والتزامات بائع أسهم الشركة المُصدرة ومشتريها وفق الأحكام والأسس التي يحددها قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه. وللتوضيح تنشأ الحقوق والالتزامات ما بين كل من بائع السهم ومشتريه والغير في تاريخ إبرام عقد التداول في البورصة.

4- لا يجوز قبول أو تحويل أو نقل أو تداول أسهم الشركة المُصدرة في البورصة في أي من الحالات التالية:

1. إذا كان السهم مرهونا أو محجوزا أو مؤشرا عليه بأي قيد يمنع التصرف به.
2. إذا كانت الأسهم غير مودعة لدى المركز.
3. في أي حالة أخرى تحظر فيها القوانين والأنظمة المعمول بها تداول ذلك السهم في السوق.

5- يحق لكل من انتقلت إليه ملكية سهم بسبب وفاة مالكه أو إفلاسه الحصول على نفس الحصص في الأرباح وغيرها من الفوائد والحقوق.

6- تنتقل أسهم الميراث وتسجل وفقاً لقواعد تسجيل بيع الأسهم وذلك بطلب يقدمه الورثة أو وكلاؤهم أو أوصياؤهم إلى المركز، وتقسم الأسهم بين الورثة وفقا لأحكام الشرعية والنصوص القانونية المرعية.

7- لا يجوز في جميع الأحوال تحويل أو نقل ملكية جزء السهم الواحد، فالسهم غير قابل للتجزئة، ولكن يجوز للورثة الاشتراك في ملكية السهم الواحد بحكم الخلفية فيه لمورثهم، وينطبق هذا الحكم عليهم إذا اشتركوا في ملكية أكثر من سهم واحد من

تركة مورثهم، على أن يختاروا في الحالتين أحدهم ليمثلهم تجاه الشركة المُصدرة ولديها. إذا تخلفوا عن ذلك خلال المدة التي يحددها لهم مجلس إدارة الشركة المُصدرة، فيعين مجلس إدارة الشركة المُصدرة أحدا من بينهم.

8- وفقا لأنظمة وتعليمات المركز، تلغى حكما شهادات الأسهم التي تصدرها الشركة المُصدرة لدى إيداع أسهمها في المركز.

7. الغاية من الإصدار وكيفية استخدام حصيلته

1.7 الغاية من الإصدار

تهدف الشركة من زيادة رأس مالها عن طريق طرح أسهم الزيادة للاكتتاب الموجه لمساهميها إلى تحقيق الأهداف الاستراتيجية والتشغيلية التالية:

1. الاستثمار في توسعة أصول الشركة (الأولوية الرئيسية): تمويل إنشاء وبناء مبنى استثماري جديد ضمن مرافق الشركة/المدينة الصناعية؛ وذلك بهدف رفع الطاقة الاستيعابية، وزيادة المساحات المؤجرة لتنويع مصادر الدخل وتعظيم التدفقات النقدية التشغيلية المستدامة للمُصدر.
2. إدارة السيولة والالتزامات المالية: تسديد بعض الالتزامات المستحقة على الشركة، ودعم رأس المال العامل لتوفير السيولة اللازمة لتغطية المصاريف والاحتياجات التشغيلية الأساسية وبما يعزز المركز المالي للمُصدر.

2.7 صافي المبلغ المتوقع من الإصدار

من المتوقع أن يكون صافي المبلغ المتوقع من عملية العرض العام الموجه لمساهمي الشركة أربعمئة وخمسين ألف (450,000) دينار أردني مقسم كما يلي:

- **إجمالي قيمة العرض العام:** أربعمئة وخمسون ألف **(450,000)** دينار أردني.؛ و
- **المصاريف المتعلقة بالإصدار**، كما هي مبينة في الجدول أدناه، والتي تُقدر بحوالي تسعة آلاف وستمئة وخمسة وتسعين (9,695) دينار أردني.

الجهة	النسبة	المبلغ *(دينار أردني)*
وزارة الصناعة والتجارة– رسوم تسجيل زيادة رأسمال وطوابع	**0.5%**	2,250
هيئة الأوراق المالية– رسوم تسجيل	**0.3%وبحد اعلى 50,000 دينار**	1,350
هيئة الأوراق المالية– رسوم إدراج	**0.02%وبحد أعلى2,000**	90
هيئة الأوراق المالية– رسوم نشرة إصدار	–	100
بورصة عمان– رسوم إدراج	**0.04%وبحد أعلى3,000**	180
مركز إيداع الأوراق المالية– رسوم إيداع	**0.05%وبحد أعلى 10,000 دينار**	225
اعداد وطباعة وإعلان	–	500
رسوم مدير الإصدار	–	2,500
رسوم بنك الاكتتاب	–	2,500
المجموع		**9,695**

بالتالي يكون صافي المبلغ المتوقع **أربعمئة وأربعين ألفاً وثلاثمائة وخمسة** (440,305) دينار اردني.

3.7 الأوليات في حالة نقص الحصيلة الخاصة بالإصدار الجديد عن المبالغ المتوقعة

في حال عدم تغطية كامل أسهم الإصدار وانخفاض صافي الحصيلة المتأتية عن المبالغ المستهدفة، ستعتمد الشركة ترتيب الأولويات التالي لإنفاق وتوزيع المبالغ المتاحة:

1. الأولوية الأولى: توجيه الحصيلة المتاحة لتمويل المراحل الأساسية للبدء في إنشاء المبنى الاستثماري الجديد، نظراً لأهميته الجوهرية في توليد إيرادات تشغيلية مستقبلية لدعم استمرارية ونمو أعمال الشركة.
2. الأولوية الثانية: سداد الالتزامات المالية والتشغيلية الأكثر إلحاحاً وحرجاً على الشركة وفق جدول الاستحقاقات المالية المعتمد وبما يضمن انتظام العمليات.

4.7 مصادر التمويل الأخرى

تعتمد الشركة على حصيلة الإصدار لتمويل احتياجات رأس المال العامل، في ظل عدم توافر أموال ذاتية كافية لتغطية هذه الالتزامات الخاصة للشركة.

8. وصف المُصدر وأعماله

1.8 لمحة تاريخية

تأسست شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة كشركة مساهمة عامة محدودة في المملكة الأردنية الهاشمية بتاريخ 1994/08/07، وتمارس أعمالها وأنشطتها وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني وتعديلاته. وتُعد الشركة إحدى الشركات الوطنية الرائدة في مجال تطوير وإدارة المشاريع العقارية والاستثمارية والمدن الصناعية التنموية، حيث تمتد خبرتها التشغيلية لأكثر من ثلاثين عاماً في السوق الأردني.

وقد شهد رأسمال الشركة عدة تغيرات وهيكلات عبر مسيرتها التشغيلية ليتناسب مع التوسعات الاستثمارية، حيث يبلغ رأس المال المصرح به حالياً تسعة ملايين (9,000,000) دينار/سهم، في حين يبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع ثمانية ملايين وخمسمئة وخمسين ألف (8,550,000) دينار/سهم.

تتركز الرؤية الاستراتيجية للشركة منذ تأسيسها على دعم البيئة الاستثمارية وتعزيز التنمية الاقتصادية في المملكة من خلال تطوير أصول عقارية وصناعية ذات قيمة مضافة. وقد نجحت الشركة في بناء قاعدة استثمارية متينة ومقومات تشغيلية متكاملة عبر تطوير وإدارة "مدينة التجمعات الصناعية التنموية" الواقعة في منطقة سحاب (عمان)، إلى جانب توسيع محفظتها الاستثمارية من خلال امتلاكها الكامل بنسبة 100% لشركة "بلوتو للمشاريع الإسكانية" (شركة مساهمة خاصة برأس مال 850,000 دينار أردني) المخصصة لتطوير الأراضي والمشاريع العقارية والإسكانية وإدارة المحافظ المالية.

2.8 بيان المنتجات والخدمات الرئيسية

تتنوع المنتجات والخدمات التي تقدمها الشركة وشركتها التابعة لتغطي كافة متطلبات القطاعات الصناعية، والتجارية، والعقارية، والخدمية. وتتكامل هذه الخدمات لتأمين بيئة استثمارية شاملة للمستثمرين المحليين والأجانب، وتتحدد خطوط الأعمال والخدمات الرئيسية في المجالات التالية:

1. <u>التطوير والتأجير الصناعي والعقاري (مدينة التجمعات الصناعية التنموية – سحاب):</u>

- المباني والمنشآت الصناعية والهناجر: إنشاء وتأجير مبانٍ ومصانع بمواصفات هندسية متطورة تلبي احتياجات مختلف الصناعات.
- المستودعات ومخازن التخزين: توفير مستودعات متخصصة للتخزين، بما في ذلك مخازن التبريد والتجميد، ومخازن الاستيداع الجمركي الخاص (البوندد) لتسهيل الحركة التجاريّة والاستيراد والتصدير.
- تأجير وتطوير الأراضي: تهيئة وتطوير مقاطع الأراضي وتزويدها بالبنية التحتية اللازمة لإقامة المشاريع الصناعية والتجارية عليها.

2. <u>التطوير العقاري والإسكاني (عن طريق شركة بلوتو للمشاريع الإسكانية المملوكة بنسبة 100%):</u>

- مشاريع الإسكان والتطوير العقاري: شراء وتطوير وفرز الأراضي والعقارات في مناطق استراتيجية هامّة لغايات بيعها أو تأجيرها أو إقامة مشاريع سكنية وتجارية عليها.
- المجمعات والمراكز التجارية والخدمية: تطوير وتأجير الشقق السكنية والمحلات والمجمعات التجارية والخدمية التي تخدم المناطق الصناعية والإسكانية.

3. الخدمات المساندة والتشغيلية في المدينة الصناعية:

- خدمات البنية التحتية والمرافق العامة: تشغيل وإدارة البنية التحتية وإدامة أعمال الصيانة العامة والنظافة.
- الخدمات الأمنية والحماية: توفير خدمات الحراسة والأمن الميداني للمصانع والمستودعات والمرافق التشغيلية داخل المدينة.
- المرافق التجارية والخدمية اللوجستية: إنشاء وإدارة المرافق الخدمية التي تخدم بيئة العمل، مثل المحال التجارية (سوبرماركت)، المخابز، المطاعم والأكشاك للوجبات السريعة، مراكز التدريب المهني، محطات الوقود وغسيل السيارات، ومراكز خدمات الاتصالات والإنترنت.

4. إدارة الاستثمارات والمحافظ المالية:

- **إدارة المحافظ والأوراق المالية:** استثمار وتوظيف السيولة والأموال الفائضة في الأسهم والسندات والأوراق المالية، وإدارة الاستثمارات في الشركات الحليفة والتابعة بما يحقق أعلى عوائد للمساهمين.

3.8 وصف مصادر وتواجد المواد الخام الرئيسية

نظرًا لطبيعة نشاط الشركة المتركزة في تطوير وإدارة المدن الصناعية، الاستثمار العقاري، وإدارة المحافظ المالية، فإن الشركة لا تعتمد على مواد خام رئيسية في عملياتها التشغيلية.

4.8 وصفاً لأهمية ومدة وتأثير الامتيازات او براءات الاختراع او العلامات التجارية وأي حقوق تجارية أخرى وبيان أي أحداث متوقعه ذات علاقة بالمواضيع المذكورة.

لا يوجد لدى الشركة براءة اختراع أو حقوق امتياز. الشركة حاصلة على شهادة الجودة العالمية ISO 9001 لسنة 2008.

5.8 درجة اعتماد الشركة في عملها على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين (محلياً وخارجياً)، في حالة كون ذلك يشكل (20%) فأكثر من اجمالي المشتريات و/أو المبيعات

لا تعتمد الشركة على موردين محددين.

6.8 بيان وضع الشركة التنافسي وتوضيح الحجم التقديري لنشاط الشركة بالحماية وأسلوبها عند توفر ذلك

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.

7.8 بيان مدى تمتع الشركة بمزايا قانون تشجيع الاستثمار

تقع الشركة ضمن إحدى المناطق التنموية، بما يتيح لها الاستفادة من البيئة الاستثمارية الداعمة والتسهيلات المتاحة فيها، ويسهم في تعزيز أنشطتها وفرص توسعها.

8.8 الاعتبارات البيئية

تعتمد شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة استراتيجية استثمارية تُراعي الأبعاد البيئية والمجتمعية كجزء من التزامها بتحقيق التنمية المستدامة في المناطق التي تعمل بها، وتتمثل أبرز جهود الشركة في هذا الإطار ضمن المحاور التالية:

أولًا: التنمية المجتمعية وتشغيل الكوادر المحلية:

تساهم الشركة بصورة فاعلة في الحد من البطالة ودعم المجتمع المحلي من خلال إتاحة وتوفير فرص العمل لأبناء وبنات المناطق المحيطة بمشاريعها، سواء ضمن الكوادر التشغيلية للشركة أو لدى الشركات المستثمرة في مدينة التجمعات الصناعية التنموية.

ثانيًا: الإدارة البيئية والتنمية المستدامة:

- معالجة المياه وزيادة الرقعة الخضراء: تعمل الشركة على حماية البيئة المحيطة بمدينة التجمعات الصناعية من خلال تشغيل وتطوير محطة خاصة لتنقية المياه العادمة لتصبح صالحة للاستخدام الزراعي والري بشكل مستمر.
- تطوير المشتل الزراعي: تستمر الشركة في توسعة رقعة المشتل الزراعي الواقع داخل المدينة الصناعية وتنويع زراعته، بهدف تعظيم الاستفادة من المياه المعالجة الناتجة عن محطة التنقية واستغلالها في زيادة المساحات الخضراء.

9.8 الاعتبارات الاستثمارية والمخاطر المرتبطة بالأسهم

على المستثمرين في هذا الإصدار مراعاة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه في ضوء ظروفهم المالية وأهدافهم الاستثمارية، والأخذ بعين الاعتبار كافة الشروط الاستثمارية الواردة فيها، وتفهم جميع أنواع المخاطر التي قد تنجم عن الاستثمار بهذه الأسهم. وعلى الرغم من أن هذه النشرة تحتوي على معلومات وبيانات مالية متوقعة، والتي يعتبرها المُصدر كافية لإجراء تقييم علمي ومدروس، إلا أنها قد لا تغطي بالضرورة كافة المخاطر التي قد يتعرض لها مالكي الأسهم.

وفيما يلي بعض الاعتبارات الاستثمارية، والمخاطر المرتبطة بهذه الأسهم، التي يتوجب أخذها بعين الاعتبار، وذلك على سبيل المثال وليس الحصر:

1.9.8 الاعتبارات السياسية والاقتصادية

يتأثر المُصدر بالعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية، والعوامل الأخرى المرتبطة بالمملكة، وبالقوانين والأنظمة والتعليمات المعمول بها فيها. كما أن الاقتصاد الأردني يتأثر إلى حد كبير بالتطورات السياسية والاقتصادية التي تشهدها الدول المجاورة، ودول منطقة الشرق الأوسط بشكل عام. وعليه، ونظراً لارتباط الاقتصاد الأردني الوثيق بالظروف والمعطيات السائدة في أسواق المنطقة والعالم، وعلى الرغم من الأهداف الإيجابية التي تسعى المملكة من خلالها إلى استدامة التنمية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، لا توجد هنالك تأكيدات بأن الأوضاع الاقتصادية والسياسية في المملكة ستبقى على حالها في المدى المنظور. كذلك، لا توجد هنالك تأكيدات بأن الأوضاع السياسية والاقتصادية في منطقة الشرق الأوسط بشكل عام ستشهد انفراجاً في المدى المنظور، أو أن استمرار أوضاع المنطقة على حالها لن يعود ليؤثر سلباً على أوضاع الاقتصاد الأردني بشكل عام، وعلى نتائج أعمال المُصدر بشكل خاص.

2.9.8 المخاطر التنظيمية والقانونية

قد يتأثر المُصدر بالتغييرات والتعديلات التي قد تطرأ على التشريعات والقوانين والأنظمة الخاصة بقطاع الاستثمار والتطوير العقاري وإدارة المدن والتجمعات الصناعية والمناطق التنموية والحرة، بما في ذلك التعديلات على قانون الشركات، وقانون البيئة الاستثمارية، وقانون المالكين والمستأجرين، والتشريعات الضريبية والجمركية والتنظيمية، بالإضافة إلى التحديثات على معايير المحاسبة والتقارير المالية الدولية (IFRS). ولا توجد أية تأكيدات بأن المُصدر سيتمكن من التكيّف والتوافق المستمر مع مثل هذه التغييرات التشريعية والتنظيمية دون التأثير على تكاليفه التشغيلية أو مركزه المالي أو نتائجه الإجمالية.

3.9.8 استراتيجية المُصدر

تتركز استراتيجية المُصدر في تطوير وإدارة المدن الصناعية والمشاريع العقارية والاستثمارية المستدامة، وزيادة الطاقة الاستيعابية لمدينة التجمعات الصناعية التنموية من خلال شراء وتطوير الأراضي المجاورة، وتطوير أصول شركة "بلوتو للمشاريع الإسكانية" وفرزها وتسويقها، بالإضافة إلى تنويع مصادر الدخل وتعظيم العوائد للمساهمين. وعلى الرغم من أن المُصدر قد حقق نجاحاً في تنفيذ هذه الاستراتيجية وتطوير عملياته التشغيلية حتى تاريخ هذه النشرة، إلا أنه لا توجد أية تأكيدات حول مدى استمرارية هذا النجاح أو تحقيق المستهدفات المستقبلية المعلنة ضمن خطته الاستراتيجية، وتأثير ذلك على أدائه التشغيلي. كما لا توجد أية تأكيدات حول النتائج المالية والتدفقات النقدية الفعلية التي ستنتج عن تنفيذ هذه الخطط التوسعية والمبادرات الاستثمارية.

4.9.8 خطة العمل المستقبلية

تتمثل خطة العمل والتطورات المستقبلية الهامة للمُصدر في المحاور التالية:

- استغلال الأصول العقارية والتوسع التشغيلي: العمل على تسويق وبيع أراضٍ مملوكة للشركة واستغلال الحصيلة النقدية المتأتية من البيع للتوسع داخل مدينة التجمعات الصناعية التنموية، وذلك من خلال استكمال بناء المنشآت والمباني وتأجيرها، والاستثمار في أي مشاريع تشغيلية تحقق عوائد إيجابية مستدامة للمُصدر ومساهميه.
- ضبط التكاليف ورفع كفاءة التشغيل: السعي المستمر لتخفيض تكاليف الإيرادات التشغيلية ضبط المصاريف الإدارية والعمومية لرفع هوامش الربحية.
- التوسع الاستراتيجي الخماسي (2027–2031): الاستمرار في تنفيذ خطط التوسع من خلال الاستحواذ على الأراضي المجاورة، وتأهيل وتطوير البنية التحتية، وتسويق أراضي ومشاريع الشركة التابعة (شركة بلوتو للمشاريع الإسكانية).

5.9.8 مخاطر تقلبات أسعار الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في التقلبات التي قد تطرأ على القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للالتزامات والموجودات المالية. ويتعرض المُصدر لمخاطر أسعار الفائدة نتيجة القروض والتسهيلات البنكية الحالية والمستقبلية المتوقعة لتمويل المشاريع الاستثمارية والتوسعية، إضافة إلى الودائع والمحافظ المالية المملوكة له أو لشركته التابعة.

6.9.8 المخاطر التشغيلية

قد يواجه المُصدر مخاطر ناتجة عن قصور في الإجراءات والأنظمة الداخلية، أو الأعطال الفنية في إدارة البنية التحتية والمرافق داخل مدينة التجمعات الصناعية التنموية، إضافة إلى احتمالية وقوع حالات احتيال أو هجمات سيبرانية على الأنظمة التشغيلية والمالية للشركة. ولا يمكن ضمان أن الإجراءات المتبعة حالياً ستكون كافية للحد من هذه المخاطر أو منعها بشكل كامل.

7.9.8 مخاطر التركز

يتركز النشاط التشغيلي الرئيسي للمُصدر في إدارة وتطوير "مدينة التجمعات الصناعية التنموية" في منطقة سحاب والأراضي التابعة لشركة بلوتو للمشاريع الإسكانية. وقد يعرض هذا التركز الجغرافي والقطاعي المُصدر لتأثيرات مالية سلبيّة في حال تراجع أداء القطاع العقاري أو الصناعي في المملكة أو انخفاض الإقبال على هذه المنطقة تحديداً.

8.9.8 مخاطر الائتمان والتعثر في السداد

تتمثل في مخاطر تأخر أو عجز المستأجرين أو المشترين للأراضي عن سداد الأقساط والإيجارات المستحقة في مواعيدها.

9.9.8 مخاطر السيولة

تكمن في عدم تكافؤ التدفقات النقدية مع التزامات الشركة المالية عند استحقاقها، وتسعى الشركة لطلب خطوط تسهيلات بنكية للحد من هذه المخاطر.

10.9.8 مخاطر نسب الإشغال والتأجير

تعتمد إيرادات المُصدر التشغيلية بشكل جوهري على نسب إشغال المباني والمصانع والمستودعات والأراضي في المدينة الصناعية. وقد تؤدي أية تقلبات اقتصادية إلى إنهاء عقود الإيجار أو إخلاء المباني من قبل المستثمرين، مما قد يؤثر سلباً على الإيرادات والتدفقات النقدية للمُصدر.

11.9.8 مخاطر زيادة كلف الإنتاج ونزوح المستثمرين الأجانب

يتعرض المُصدر لمخاطر خروج أو نزوح بعض المستثمرين الأجانب والشركات المستأجرة نتيجة ارتفاع التكاليف التشغيلية والإنتاجية في المملكة (مثل رفع الحد الأدنى للأجور وزيادة تكاليف الطاقة والكهرباء)؛ وعلى الرغم من دخول عدد من المستثمرين المحليين إلى مدينة التجمعات الصناعية، إلا أنهم قد لا يكونون قادرين على الإحلال الكامل مكان المستثمرين الأجانب في الوقت الحاضر سواء من حيث المساحات المستأجرة أو أعداد العمالة الشاغلة للمرافق.

12.9.8 مخاطر أسعار العقارات ومواد البناء

يتأثر أداء المُصدر بالتقلبات في أسعار الأراضي والعقارات، فضلاً عن ارتفاع تكاليف إنشاء وتطوير البنية التحتية والمباني والمستودعات نتيجة ارتفاع أسعار مواد البناء والإنشاءات، مما قد يزيد من التكاليف الرأسمالية للمشاريع المستقبلية ويؤثر على هوامش الربحية.

13.9.8 مخاطر الأطراف المقابلة والمقاولين

يتعامل المُصدر مع مقاولين وموردين لتنفيذ أعمال البنية التحتية والتوسعات الإنشائية. ويرتبط هذا التعامل بمخاطر إخفاق المقاولين في الالتزام بالجداول الزمنية أو بالمواصفات الفنية المعتمدة، مما قد يترتب عليه تأخير في تشغيل المشاريع وزيادة التكاليف.

10.8 وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها

تمتلك شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة (المُصدر) شركة تابعة واحدة مملوكة لها بالكامل بنسبة 100%، وتفاصيلها على النحو التالي:

- شركة بلوتو للمشاريع الإسكانية (شركة مساهمة خاصة).

رأس المال: 850,000 (ثمانمائة وخمسون ألف) دينار أردني. نسبة مساهمة المُصدر: 100% من رأس المال.

- طبيعة النشاط والأغراض الرئيسية:

تتمثل الغايات والأغراض الرئيسية لشركة بلوتو للمشاريع الإسكانية في إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية، وبيعها أو تأجيرها، بالإضافة إلى شراء وبيع الأراضي والعقارات بمختلف أنواعها (باستثناء أعمال مكاتب الوساطة المالية).

- الوضع التشغيلي الحالي وأبرز الأصول:

ينحصر النشاط الرئيسي التشغيلي لشركة بلوتو حاليًا في امتلاك قطعة أرض استثمارية بمساحة أصلية تبلغ نحو (70) دونمًا تقع في منطقة ناعور على أوتوستراد البحر الميت؛ حيث تم فرزها إلى قطع أصغر بهدف بيعها، أو تطويرها والاستفادة منها في مشاريع استثمارية مستقبلية، بالإضافة إلى إدارة وتداول محفظة استثمارية خاصة بالأوراق المالية (الأسهم).

- شركة الطاقات الكامنة للاستثمارات

رأس المال: 3,750,000 (ثلاثة ملايين وسبعمائة وخمسون ألف) دينار أردني.

نسبة مساهمة المُصدر 33.161% من رأس المال.

طبيعة النشاط والأغراض الرئيسية:

تتمثل الغايات والأغراض الرئيسية لشركة الطاقات الكامنة للاستثمارات في أنشطة الشركات القابضة وشركات الاستثمار المشترك، وشراء وبيع العقارات الخاصة، وتأجير وإدارة المحلات والمجمعات التجارية المملوكة ملكية خاصة.

الوضع التشغيلي وأبرز الأصول:

يتركز نشاط الشركة في الاستثمارات العقارية والمالية، من خلال امتلاك الأراضي والعقارات والاستثمار في أسهم الشركات المدرجة في بورصة عمان. وتشمل أبرز أصولها أراضي بمساحة أصلية تبلغ نحو (72) دونمًا، إضافةً إلى محفظة استثمارية في الأسهم. وتتجه الشركة إلى بيع أراضٍ مملوكة لها وإعادة استثمار متحصلات البيع في مجالات استثمارية مختلفة، بهدف تنويع مصادر الدخل وتعزيز العوائد.

- شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان

رأس المال 10,000,000: (عشرة ملايين) دينار أردني.

نسبة مساهمة المُصدر 6.742% من رأس المال بما يعادل (674,200) سهم.

طبيعة النشاط والأغراض الرئيسية:

تتمثل الأنشطة والأغراض الرئيسية لشركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان في إدارة وتشغيل مرافق التغذية والمطاعم وتقديم خدمات التغذية للشركات والأفراد، وإدارة المباني السكنية وتقديم خدمات الإسكان بالإضافة إلى خدمات إدارة المرافق والدعم التشغيلي المرتبطة بها.

الوضع التشغيلي الحالي والمرافق المستخدمة:

يتركز النشاط التشغيلي للشركة في إعداد وتقديم الوجبات للعاملين في المصانع والشركات، وتوفير وإدارة مساكن العمال إلى جانب الخدمات المساندة للمرافق. وتشمل مرافق تقديم خدماتها المطابخ ومرافق إعداد وتقديم الطعام ومباني سكن العمال والوحدات المفروشة والمرافق المشتركة، مع توفير خدمات الصيانة والنظافة والسلامة المرتبطة بها. ووفقًا لموقعها الإلكتروني تقدم الشركة خدمات التغذية والإسكان لأكثر من (11,000) عامل يوميًا في المناطق الصناعية الرئيسية في المملكة.

11.8 تحول في الشكل القانوني مع بيان موجز عن طبيعة نشاط الشركة لآخر ثلاث سنوات سابقة مع بيان أي اعتراضات على التحويل

لا يوجد

12.8 القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

تستفيد شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة (المُصدر) والشركات المستثمرة ضمن مشاريعها من مجموعة من الاتفاقيات والقرارات الحكومية التي تؤثر طردًا على قدرتها التنافسية وتدعم مناخها الاستثماري، وأبرزها:

- اتفاقيات التجارة الحرة الدولية:

تمنح اتفاقية المناطق الصناعية المؤهلة (QIZ)، إلى جانب اتفاقيات التجارة الحرة المبرمة بين المملكة الأردنية الهاشمية وكلٍّ من الولايات المتحدة الأمريكية وكندا، المصانعَ والشركات القائمة داخل مدينة التجمعات الصناعية ميزة تفضيلية للتصدير إلى الأسواق الأمريكية والكندية دون فرض أية رسوم جمركية أو قيود حصصيه، شريطة استيفاء متطلبات وشروط قواعد المنشأ المحددة.

- قرارات مجلس الوزراء بخصوص المزايا والإعفاءات:

صدر قرار مجلس الوزراء رقم (12/11/4/30521) بتاريخ 2004/11/23، والذي ينص على منح مطوري المدن الصناعية المؤهلة الخاصة ذات المزايا والإعفاءات الممنوحة للمدن الصناعية العامة؛ علماً بأنه حتى تاريخ هذه النشرة لم يتم تفعيل أو تطبيق هذا القرار من قبل الجهات المختصة والمعنية.

- الانضمام إلى قانون المناطق التنموية:

وقّعت الشركة بتاريخ 2019/01/01 اتفاقية الخضوع لأحكام قانون المناطق التنموية، وبموجبها تم منح "مدينة التجمعات الصناعية بعمان" صفة المنضمين للمناطق التنموية بصفة "مطور رئيسي". وتتمتع المدينة بموجب ذلك بكافة الحوافز والامتيازات الممنوحة بموجب هذا القانون والأنظمة والتعليمات المنبثقة عنه، مع احتفاظ الشركة بكافة الامتيازات السابقة التي كانت حاصلة عليها قبل صدور هذا القانون.

13.8 بيان أي قضايا محكوم بها لصالح الشركة او عليها او ما زالت منظورة لدى القضاء خلال السنوات الخمس السابقة

ان شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة ليست محل لأية دعاوي أو اجراءات قانونية أو قضائية أو ادارية أو رقابية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهريا على أعمالها أو أوضاعها المالية, علما بأن قد بلغ مجموع القضايا المقامة على الشركة مبلغ (غير مقدرة القيمة) من خلال (1) قضية موضوعه ازالة بناء مخالف مقامة لدى محكمة أمانة عمان الكبرى, كما بلغ مجموع القضايا المقامة من الشركة (1,317,306.642) دينار أردني وذلك من خلال (48) قضية, كما في 30 اب 2026.

14.8 مطالبات أو حجوزات من قبل ضريبة الدخل/ المبيعات أو أي رهونات على أصول الشركة

لا يوجد

15.8 أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها

أولاً: المواقع والأماكن الجغرافية للشركة

- المكاتب الرئيسية (الإدارة العامة): عمان – الشميساني – شارع عبد الحميد باديس بناية رقم (24).

- إدارة مدينة التجمعات الصناعية التنموية: مدينة سحاب – مدينة التجمعات الصناعية التنموية – شارع الـ (60).

ثانياً: عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم العلمية

يبلغ إجمالي عدد الموظفين العاملين لدى الشركة (32) موظفًا.

16.8 بيان **الجدوى الاقتصادية**

يبين البند (12) تفاصيل الجدوى الاقتصادية للخمس سنوات القادمة مع الفرضيات.

17.8 تطور أرباح الشركة

السنة (دينار أردني)	مجمل الربح	صافي الربح قبل الضريبة	صافي الأرباح بعد الضريبة
2023	919,749	(477,681)	(519,641)
2024	620,034	156,423	137,471
2025	1,010,734	1,081,566	1,018,289
2026/6/30	788,034	640,662	571,701

18.8 تطور المركز المالي للشركة

السنة (دينار أردني)	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	مجموع حقوق مساهمي الشركة
2023	15,466,384	2,575,357	12,891,027
2024	15,469,242	2,379,928	13,089,314
2025	16,880,255	2,915,662	13,964,593
2026/6/30	20,274,159	6,061,442	14,212,717

19.8 الموجودات الثابتة

بلغت الموجودات الثابتة بالصافي 978,658 دينار كما في نهاية حزيران للعام 2026.

20.8 الاستثمارات التي تشكل أكثر من 10.0% من موجودات الشركة

بلغت الاستثمارات 15.9 مليون دينار من موجودات الشركة دينار كما في نهاية حزيران للعام 2026 وهي تشكل ما نسبته 78.5% من موجودات الشركة.

9. حركة سعر السهم وتغيره

السنة	الشهر	اعلى سعر	أدنى سعر
		(دينار أردني)	
2026	أب	1.56	1.49
	تموز	1.68	1.53
	حزيران	1.66	1.51
	ايار	1.72	1.63
	نيسان	1.79	1.48
	اذار	1.5	1.4
	شباط	1.49	1.38
	كانون الثاني	1.52	1.38
2025	الربع الرابع	1.56	1.35
	الربع الثالث	1.50	0.94
	الربع الثاني	1.01	0.77
	الربع الأول	0.84	0.77
2024	الربع الرابع	0.81	0.73
	الربع الثالث	0.84	0.73
	الربع الثاني	0.90	0.79
	الربع الأول	0.99	0.81
2023	الربع الرابع	0.87	0.78
	الربع الثالث	0.87	0.79
	الربع الثاني	0.97	0.82
	الربع الأول	1.09	0.84

10. مصادر تمويل الشركة

هيكل رأس المال (دينار أردني)	كما في 30 حزيران 2026			
	القيمة قبل الإصدار	%	القيمة بعد الإصدار	%
المطلوبات				
ايرادات مؤجلة طويلة الاجل	1,547,058	7.63%	1,547,058	7.31%
شيكات اجلة طويلة الاجل	1,380,000	6.81%	1,380,000	6.52%
مجموع المطلوبات غير المتداولة	**2,927,058**	**14.44%**	**2,927,058**	**13.82%**
الحسابات الدائنة المتنوعة	880,167	4.34%	880,167	4.16%
شيكات اجلة قصيرة الاجل	425,000	2.10%	425,000	2.01%
الذمم الدائنة	194,975	0.96%	194,975	0.92%
ايرادات مؤجلة قصيرة الاجل	1,634,242	8.06%	1,634,242	7.72%
مجموع المطلوبات	**6,061,442**	**15.46%**	**6,061,442**	**14.80%**
حقوق المساهمين				
رأس المال المصرح به والمدفوع	8,100,000	39.95%	9,000,000	42.50%
الاحتياطي الاجباري	1,203,596	5.94%	1,203,596	5.68%
احتياطي القيمه العادلة للموجودات المالية	189,350	0.93%	189,350	0.89%
الارباح المدورة	4,491,069	22.15%	4,491,069	21.21%
ربح الفترة	651,244	3.21%	651,244	3.08%
اسهم الخزينة	(422,542)	-2.08%	(422,542)	-2.00%
مجموع حقوق المساهمين	**14,212,717**	**70.10%**	**15,112,717**	**71.37%**
المجموع العام (المطلوبات + حقوق المساهمين)	**20,274,159**	**100.00%**	**21,174,159**	**100.00%**
نسبة حقوق المساهمين إلى المجموع العام		**70.10%**		**71.37%**
نسبة المطلوبات إلى المجموع العام		**29.90%**		**28.63%**
نسبة حقوق المساهمين الى حقوق الدائنين		**234.48%**		**249.33%**

11. البيانات المالية التاريخية والمرحلية

1.11 قائمة المركز المالي الموحدة

قائمة المركز المالي الموحدة	كما في 31 كانون الاول			30/6/2026*
(دينار أردني)	2023	2024	2025	6
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
ممتلكات ومعدات	216,132	804,673	980,918	978,658
استثمارات في أراضي	4,110,167	4,906,443	5,213,642	5,213,642
مباني مؤجرة – بالصافي	6,254,797	6,032,601	5,568,666	7,716,081
مشاريع تحت التنفيذ	716,139	287,510	160,325	267,814
الاستثمار في الشركة الحليفة	-	-	1,099,744	1,261,471
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	306,318	367,133	458,455	444,971
ذمم من اطراف ذات علاقة	-	37,488	37,488	37,488
مجموع الموجودات غير المتداولة	**11,603,553**	**12,435,848**	**13,519,238**	**15,920,125**
الموجودات المتداولة				
الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل– بالصافي	2,000,337	1,695,311	2,131,615	2,635,829
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	1,338,202	964,404	502,582	561,235
الحسابات المدينة المتنوعة	446,163	309,306	214,334	263,924
النقد في الصندوق ولدى البنوك	78,129	64,373	512,486	893,046
مجموع الموجودات المتداولة	**3,862,831**	**3,033,394**	**3,361,017**	**4,354,034**
مجموع الموجودات	**15,466,384**	**15,469,242**	**16,880,255**	**20,274,159**
المطلوبات وحقوق الملكية				
حقوق الملكية				
رأس المال المصرح به والمدفوع	8,100,000	8,100,000	8,100,000	8,100,000
الأحتياطي الاجباري	1,079,797	1,095,439	1,203,596	1,203,596
أحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	27,577	88,393	25,470	189,350
الأرباح المدورة	4,106,195	4,228,024	5,058,069	4,491,069
ربح الفترة	-	-	-	651,244
المجموع	**13,313,569**	**13,511,856**	**14,387,135**	**14,635,259**
اسهم الخزينة	(422,542)	(422,542)	(422,542)	(422,542)
صافي حقوق الملكية	**12,891,027**	**13,089,314**	**13,964,593**	**14,212,717**
المطلوبات غير المتداولة				
ايرادات مؤجلة طويلة الاجل	1,101,419	1,104,627	1,224,272	1,547,058
شيكات اجلة طويلة الاجل	-	10,500	-	1,380,000
مجموع المطلوبات غير المتداولة	**1,101,419**	**1,115,127**	**1,224,272**	**2,927,058**
المطلوبات المتداولة				
الحسابات الدائنة المتنوعة	334,765	328,314	778,749	880,167
شيكات اجلة قصيرة الاجل	252,331	47,412	54,000	425,000
الذمم الدائنة	-	117,196	108,112	194,975
ايرادات مؤجلة قصيرة الاجل	886,842	771,879	750,529	1,634,242
مجموع المطلوبات المتداولة	**1,473,938**	**1,264,801**	**1,691,390**	**3,134,384**
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	**15,466,384**	**15,469,242**	**16,880,255**	**20,274,159**

** مراجعة وغير مدققة*

2.11 قائمة الدخل الموحدة

قائمة الدخل الموحدة	للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول			30/6/2026
(دينار أردني)	2023	2024	2025	*
الايرادات	2,282,050	1,929,021	2,067,791	1,286,909
تكلفة الايرادات	(1,362,301)	(1,308,987)	(1,057,057)	(498,875)
مجمل الربح	**919,749**	**620,034**	**1,010,734**	**788,034**
مصاريف البيع والتسويق	(6,812)	(11,128)	(14,570)	(14,377)
المصاريف الإدارية والعمومية	(573,361)	(498,201)	(493,278)	(242,234)
(خسائر) ارباح غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	(734,948)	(220,957)	-	-
ارباح متحققة من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل	-	-	61,814	54,014
أرباح الاستثمار في الشركة الحليفة	-	-	-	26,313
مصاريف التمويل	(41,830)	(37,249)	(39,617)	(21,384)
المردود من الخسائر الائتمانية	-	-	103,588	13,108
إيرادات اخرى	-	6,741	39,046	37,188
ايراد عكس مخصص اراضي	-	796,276	-	-
مخصص تدني اسهم	-	(152,844)	-	-
مخصصات متنوعة	-	(50,000)	-	-
مصاريف أخرى	-	(86,249)	-	-
إيرادات ومصاريف أخرى بالصافي	(9,131)	-	-	-
ارباح بيع اصول	-	-	-	-
ارباح متحققة من خلال الدخل الاخر	1,827	-	-	-
(خسائر) متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	18,770	-	(2,745)	-
حصة الشركة من تحويل الاستثمار الى شركات حليفة	-	-	416,594	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(51,945)	(195,000)	-	-
مصاريف مكافأة اعضاء مجلس الادارة	-	(15,000)	-	-
ربح الفترة قبل الضريبة	**(477,681)**	**156,423**	**1,081,566**	**640,662**
ضريبة الدخل	(41,960)	(18,952)	(63,277)	(68,961)
ربح الفترة	**(519,641)**	**137,471**	**1,018,289**	**571,701**

** مراجعة وغير مدققة*

3.11 قائمة التدفقات النقدية الموحدة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة	للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول			*30/6/2026
(دينار أردني)	2023	2024	2025	6
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية				
ربح الفترة قبل الضريبة	(477,681)	137,471	1,018,289	640,662
الاستهلاكات	526,428	585,477	471,938	254,129
(أرباح) متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	(18,770)	-	-	(54,014)
المردود من الخسائر الائتمانية	-	-	(103,588)	(13,108)
ايرادات سنوات سابقة	-	-	55,766	-
ارباح بيع ممتلكات ومعدات	-	(6,741)	(2,413)	-
ارباح بيع استثمارات اراضي	-	-	(16,199)	-
(خسائر) غير متحققة من موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل	734,948	220,957	-	-
مصاريف مالية	41,830	-	-	-
مخصص الخسائر الائتمانية	51,945	195,000	-	-
مكافأة اعضاء مجلس الادارة	-	15,000	-	-
(ارباح) غير متحققة من موجودات ماليه من خلال قائمه الدخل	-	-	(26,147)	-
الربح التشغيلي قبل التغير في بنود رأس المال العامل	**858,700**	**1,147,164**	**1,397,646**	**827,669**
(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة				
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	(73,046)	-	-	-
الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل	1,027,097	72,538	(332,516)	(491,306)
الحسابات المدينة المتنوعة	(177,316)	136,857	94,972	(49,590)
(الزيادة) النقص في المطلوبات المتداولة				
الذمم الدائنة والشيكات مؤجله الدفع	(77,003)	(77,223)	(12,996)	1,837,863
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة اخرى	(853,881)	-	-	-
ايرادات مؤجلة	(186,178)	(111,755)	98,295	1,206,499
الحسابات الدائنة المتنوعة	-	(21,451)	450,435	101,418
صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية قبل الضريبة المدفوعة	**518,373**	**1,146,130**	**1,695,836**	**3,432,553**
الضريبة المدفوعة	-	-	-	(64,172)
صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية	**518,373**	**1,146,130**	**1,695,836**	**3,368,381**
التدفقات النقدية من الانشطة الأستثمارية				
ممتلكات ومعدات	-	(1,416,074)	(249,564)	(42,196)
مباني مؤجرة	-	-	-	(2,357,087)
المتحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	74,022	-	3,000	-
المتحصلات من بيع استثمارات في الاراضي	-		44,000	-
ممتلكات ومعدات ومباني مؤجرة واستثمارات في اراضي	(384,602)	-	-	-
اضافات مباني مؤجرة	-	(325,283)	(270,471)	-
الاستثمار في شركة حليفة	-	-	(1,099,744)	-
مشاريع تحت التنفيذ	(263,018)	428,629	127,185	(107,489)
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	-	1	(128,098)	-
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	-	152,841	487,969	85,951
صافي النقد (المستخدم في) الانشطة الاستثمارية	**(573,598)**	**(1,159,886)**	**(1,085,723)**	**(2,420,821)**
لتدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية				
ارباح موزعة على المساهمين	-	-	(162,000)	(567,000)
مصاريف المالية مدفوعة	(41,830)	-	-	-
صافي النقد (المستخدم في) الانشطة التمويلية	**(41,830)**	**-**	**(162,000)**	**(567,000)**
صافي الزيادة (النقص) في رصيد النقد	(97,055)	(13,756)	448,113	380,560

النقد والنقد المعادل في بداية الفترة	175,184	78,129	64,373	512,486
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة	**78,129**	**64,373**	**512,486**	**893,046**

***مراجعة وغير مدققة ***

4.11 قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

قائمه التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	رأس المال	الإحتياطي الإجباري	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	الارباح المتحققة	الارباح غير المتحققة	الارباح المتحققة	الارباح غير المتحققة	مجموع الارباح المدورة	أسهم الخزينة	الصافي
(دينار أردني)				الأرباح المدورة		ربح الفترة				
الفترة المنتهية في 30 حزيران 2026										
الرصيد في 1 كانون الثاني 2026	8,100,000	1,203,596	25,470	4,615,328	442,741	-	-	5,058,069	(422,542)	13,964,593
ربح الفترة بعد الضريبة	-	-	-	-	-	571,701	-	-	-	571,701
احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	-	-	163,880	-	-	-	-	-	-	163,880
ارباح غير متحققة من موجودات مالية من خلال قائمة الدخل	-	-	-	-	-	-	79,543	-	-	79,543
مجموع الدخل الشامل	**-**	**-**	**163,880**	**-**	**-**	**571,701**	**79,543**	**-**	**-**	**815,124**
أرباح موزعة على المساهمين	-	-	-	(567,000)	-	-	-	(567,000)	-	(567,000)
الرصيد في 30 حزيران 2026	**8,100,000**	**1,203,596**	**189,350**	**4,048,328**	**442,741**	**571,701**	**79,543**	**4,491,069**	**(422,542)**	**14,212,717**
2025										
الرصيد في 1 كانون الثاني 2025	8,100,000	1,095,439	88,393	4,228,024	-	-	-	4,228,024	(422,542)	13,089,314
ايرادات سنوات سابقة	-	-	-	55,766	-	-	-	55,766	-	55,766
الرصيد الافتتاحي المعدل	**8,100,000**	**1,095,439**	**88,393**	**4,283,790**	**-**	**-**	**-**	**4,283,790**	**(422,542)**	**13,145,080**
ربح السنة بعد الضريبة	-	-	-	601,695	416,594		-	1,018,289	-	1,018,289
احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	-	-	(62,923)	-	-	-	-	-	-	(62,923)
ارباح غير متحققة من موجودات ماليه من خلال قائمه الدخل	-	-	-	-	26,147	-	-	26,147	-	26,147
مجموع الدخل الشامل	-	-	(62,923)	601,695	442,741	-	-	1,044,436	-	981,513
ارباح موزعه على المساهمين	-	-	-	(162,000)	-	-	-	(162,000)	-	(162,000)
المحول الى الاحتياطي الإجباري	-	108,157	-	(108,157)	-	-	-	(108,157)	-	-
الرصيد في 31 كانون الاول 2025	**8,100,000**	**1,203,596**	**25,470**	**4,615,328**	**442,741**	**-**	**-**	**5,058,069**	**(422,542)**	**13,964,593**
2024										

قائمه التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	رأس المال	الإحتياطي الإجباري	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	الارباح المتحققة	الارباح غير المتحققة	الارباح المتحققة	الارباح غير المتحققة	مجموع الارباح المدورة	أسهم الخزينة	الصافي
(دينار أردني)				الأرباح المدورة		ربح الفترة				
الرصيد في 1 كانون الثاني 2024	8,100,000	1,079,797	27,577	4,106,195				4,106,195	(422,542)	12,891,027
ربح السنة بعد الضريبة	-	-	-	137,471				137,471		137,471
احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	-	-	60,816	-				-		60,816
مجموع الدخل الشامل	-	-	60,816	137,471	-	-	-	137,471	-	198,287
المحول الى الاحتياطي الاجباري	-	15,642	-	(15,642)	-	-	-	(15,642)	-	-
الرصيد في 31 كانون الاول 2024	**8,100,000**	**1,095,439**	**88,393**	**4,228,024**	**-**	**-**	**-**	**4,228,024**	**(422,542)**	**13,089,314**
2023										
الرصيد في 1 كانون الثاني 2023	8,100,000	1,014,245	222,575	4,108,182	-	-	-	4,108,182	(422,542)	13,022,460
الدخل الشامل للسنه	-	-	(256,938)	583,206	-	-	-	583,206	-	326,268
المحول الى الاحتياطي الإجباري	-	65,552	-	(65,552)				(65,552)	-	-
الرصيد في 31 كانون الثاني 2023	8,100,000	1,079,797	(34,363)	4,625,836	-	-	-	4,625,836	(422,542)	13,348,728
الدخل الشامل للسنه	-	-	61,940	(519,641)				(519,641)	-	(457,701)
الرصيد في 31 كانون الاول 2023	**8,100,000**	**1,079,797**	**27,577**	**4,106,195**	**-**	**-**	**-**	**(519,641)**	**(422,542)**	**12,891,027**

5.11 أربحية الشركة

أربحية الشركة المُصدرة	2023	2024	2025	30/6/2026
صافي الربح قبل الضريبة (دينار)	(477,681)	156,423	1,081,566	640,662
صافي الربح بعد الضريبة (دينار)	(519,641)	137,471	1,018,289	571,701
الأرباح الموزعة (دينار)	-	162,000	567,000	-
نسبة الأرباح الموزعة لرأس المال	-	2.00%	7.00%	-
العائد على السهم (دينار)	(0.064)	0.017	0.126	0.071
العائد على رأس المال	(6.42%)	1.70%	12.57%	7.06%
العائد على حقوق المساهمين	(4.03%)	1.06%	7.53%	4.02%

6.11 خلاصة موجزة لأهم القواعد المحاسبية

2. يرجى مراجعة القوائم المالية والتقارير السنوية للشركة المصدرة والمتوفرة من خلال الموقع الالكتروني (https://altajamouat.com/ar/media-links/)، والتي تبين أهم القواعد والسياسات المحاسبية المتبعة والمطبقة من قبل الشركة في إعداد التقارير المالية.

12. بيان الجدوى الاقتصادية

لقد تم إعداد خطة العمل المستقبلية المبينة أدناه من قبل إدارة المُصدر. ويجدر التنويه إلى أن خطة العمل المستقبلية للشركة المصدرة التي تتضمنها هذه النشرة، يمكن أن تتأثر بعدة عوامل أو ظروف يصعب التنبؤ باتجاهاتها، بما في ذلك عوامل أو ظروف تقع خارج نطاق سيطرة المُصدر. وفي حين أن المُصدر يعتقد بأن الفرضيات التي بنيت عليها خطة العمل واقعية، فإن هذه الخطة قد تتأثر بالتغيّرات التي قد تطرأ على الأوضاع السياسية والاقتصادية وغيرها من العوامل المحلية والإقليمية والعالمية.

وعليه، يجب الأخذ بالاعتبار كافة العوامل الاستثمارية المدرجة في هذه النشرة، وتفهم جميع أنواع المخاطر التي قد تنجم عن الاستثمار في الأسهم. وعلى الرغم من أن هذه الدراسة تحتوي على معلومات وبيانات مالية عن السنوات القادمة، تعتبرها إدارة المُصدر، وفقاً لتقديراتها وما توافر لديها من معطيات، كافية لإجراء تقييم علمي ومدروس، إلا أنها قد لا تغطي بالضرورة كافة المخاطر التي قد يتعرض لها المستثمرون.

تشمل خطة العمل المستقبلية للسنوات الخمس القادمة، والمدرجة في هذه النشرة، كافة المعلومات وبرامج العمل لدى المُصدر، بالإضافة إلى الفرضيات التي بنيت عليها هذه الدراسة، بشكل يمكن المستثمر من اتخاذ قرار مدروس حول مستقبل المُصدر. هذا وقد تم إعداد البيانات المالية المتوقعة للسنوات الخمس القادمة، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والقانون الأردني. وتشمل خطة العمل المستقبلية بيانات مالية تقديرية كقائمة المركز المالي وقائمة الدخل.

1.12 النتائج المالية المتوقعة

تلخص الجداول التالية النتائج المالية المتوقعة للخمس سنوات القادمة:

أهم بنود المركز المالي وقائمة الدخل *(ألف دينار أردني)*	2026	2027	2028	2029	2030	2031
مجموع الموجودات	22,240,747	26,345,913	26,311,736	26,276,123	26,215,688	26,471,726
مجموع المطلوبات	7,340,366	10,721,843	9,617,516	8,507,701	7,368,189	6,676,068
مجموع حقوق المساهمين	14,900,381	15,624,071	16,694,220	17,768,423	18,847,499	19,795,657
مجموع الايرادات	2,395,878	2,633,325	3,252,645	3,293,931	3,337,281	3,382,799
مجمل الربح	1,790,924	2,008,467	2,570,979	2,590,287	2,621,454	2,654,562
ربح قبل الفائدة وضريبة الدخل والاستهلاكات والاطفاءات	1,318,024	1,509,493	2,021,402	2,024,120	2,045,947	2,070,720
الربح قبل ضريبة الدخل	1,253,694	1,521,000	1,910,281	1,914,834	1,920,310	1,975,459
صافي الربح بعد الضريبة	1,115,788	1,353,690	1,700,150	1,704,202	1,709,076	1,758,159

نسب النمو لأهم بنود المركز المالي وقائمة الدخل	2026	2027	2028	2029	2030	2031
الموجودات	31.8%	18.5%	-0.1%	-0.1%	-0.2%	1.0%
حقوق الملكية	6.7%	4.9%	6.8%	6.4%	6.1%	5.0%
صافي الربح بعد الضريبة	9.6%	21.3%	25.6%	0.2%	0.3%	2.9%

أهم المؤشرات المالية	2026	2027	2028	2029	2030	2031
العائد على متوسط الموجودات	6%	6%	6%	6%	7%	7%
العائد على متوسط حقوق المساهمين	8%	9%	11%	10%	9%	9%

2.12 الفرضيات الرئيسية

تم وضع الفرضيات التالية لغاية إعداد خطة الجدوى الاقتصادية للشركة، والتي تستند إلى تقديرات محاسبية وإدارية من جهة، وافتراضات تشغيلية وإستراتيجية من جهة اخرى:

1. **فرضيات محاسبية وإدارية:**

- ✓ الاعتماد على التقديرات والاجتهادات الإدارية في إعداد القوائم المالية، مع الأخذ بعين الاعتبار احتمالية اختلاف النتائج الفعلية عن التوقعات نتيجة عوامل وظروف مستقبلية.
- ✓ تقدير التدفقات النقدية المستقبلية وتوقيتاتها استناداً إلى مجموعة من المتغيرات ذات درجات متفاوتة من عدم التأكد.

2. **فرضيات تشغيلية وإستراتيجية:**

- ✓ استمرار تأجير وتطوير المستودعات والمباني الصناعية المملوكة للشركة بما يعزز معدلات الإشغال وايرادات الإيجارات
- ✓ الحفاظ على العلاقات التعاقدية مع المستأجرين الحاليين والعمل على استقطاب مستأجرين.
- ✓ ترشيد المصاريف التشغيلية والإدارية بما يتناسب مع حجم أعمال الشركة.
- ✓ تحقيق نمو مستدام في إيرادات الإيجار من خلال توسيع المحفظة العقارية للشركة عند توفر الفرص الاستثمارية المناسبة.

3.12 اهم فرضيات المركز المالي

1. **المباني المؤجرة (صافي):** من المتوقع أن ترتفع القيمة الدفترية الصافية للمباني المؤجرة من 7.7 مليون دينار في 2026 إلى ذروة قدرها 11.7 مليون دينار في 2027 نتيجة استكمال إنشاء مبنى جديد
2. **استثمارات في الأراضي:** من المتوقع أن ترتفع بنسبة 35.6% في عام 2026 نتيجة الاستحواذ على أراضي جديده، ثم تتراجع بمعدل نمو مركب (CAGR) قدره 6.5%- خلال الفترة 2026–2031 نتيجة برنامج التصرف بالأراضي الفائضة.
3. **المصاريف الرأسمالية:** تم تقدير المصاريف الرأسمالية بمبلغ 4.2 مليون دينار في سنة 2026 ومبلغ 4.65 مليون دينار في سنة 2027. وسيتراوح مبلغ المصاريف الرأسمالية بين مبلغ 150,000 دينار–80,000 دينار من سنة 2028 –2031.
4. **الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل:** تم تقدير الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل بناءً على متوسط نسبة عدد أيام الذمم المدينة التاريخي .
5. الحسابات المدينة المتنوعة: تم تقدير الحسابات المدينة المتنوعة كنسبة من الايرادات حسب متوسط النسب التاريخية والذي تراوح بين 15.3% و13.2%.
6. الذمم الدائنة: تم تقديرها استناداً إلى متوسط فترة سداد تاريخية تقارب 85–90 يوماً.

4.12 اهم فرضيات قائمة الدخل

1. إجمالي الإيرادات: من المتوقع أن ترتفع الإيرادات بنسبة 16% في عام 2026، مدفوعة بشكل رئيسي بزيادة في القيمة الإيجارية للعقود القائمة نتيجة توسعة الطاقة التأجيرية للمباني المؤجرة. يستمر أثر هذه الزيادة جزئياً في عام 2027 بنمو إجمالي قدره10 % , قبل أن تسجل الإيرادات قفزة إضافية بنسبة 24.0% في عام 2028 مع دخول المبنى الجديد حيز التشغيل، تليها معدلات نمو مستقرة تقارب 1.3%–1.4% سنوياً خلال الفترة 2029–2031. وبذلك، يبلغ معدل النمو السنوي المركب (CAGR) للإيرادات خلال الفترة 2026–2031 نحو 5.9%.
2. تكلفة الإيرادات: من المتوقع أن تتراوح نسبة تكلفة الايرادات الى الإيرادات بين 21%–25% (بمتوسط نحو 22%) خلال فترة التوقعات.
3. المصاريف الإدارية والعمومية: من المتوقع أن تتراوح نسبة المصاريف الادارية والعمومية الى المبيعات بين 16%–18% (بمتوسط نحو 17.2%) خلال فترة التوقعات.

4. أرباح الموجودات المالية وحصة الشركات الزميلة: تم افتراض تحقيق مبلغ ثابت قدره 400,000 دينار خلال سنة 2026 (220,000 دينار أرباح موجودات مالية + 80,000 دينار حصة من أرباح تحويل استثمار للشركات الزميلة) قبل أن تستقر على مبلغ 300,000 دينار سنويا خلال فترة التوقعات المتبقية (2027–2031).
5. ايرادات بيع أراضي: تم افتراض أن يتم بيع أراضي مبلغ 380,000 دينار سنويا ما بين سنة 2027 و2031.

5.12 قائمة المركز المالي المتوقعة

قائمة المركز المالي المتوقعة	كما في نهاية 12/31					
(دينار الأردني)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
الموجودات						
موجودات غير متداولة						
ممتلكات ومعدات	1,049,089	1,118,458	1,183,328	1,166,645	1,120,514	1,141,664
استثمارات في أراضي	6,613,642	6,233,642	5,853,642	5,473,642	5,093,642	4,713,642
مباني مؤجرة– بالصافي	7,716,081	11,720,540	11,096,591	10,472,642	9,848,693	9,224,744
استثمار في الشركة الحليفة	1,099,744	1,099,744	1,099,744	1,099,744	1,099,744	1,099,744
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	444,971	444,971	444,971	444,971	444,971	444,971
ذمم من أطراف ذات علاقة	37,488	37,488	37,488	37,488	37,488	37,488
مجموع الموجودات غير المتداولة	**16,961,015**	**20,654,843**	**19,715,764**	**18,695,131**	**17,645,052**	**16,662,253**
موجودات متداولة						
الحسابات المدينة المتنوعة	366,974	366,178	352,680	383,735	379,043	383,819
الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل– بالصافي	2,370,322	2,829,441	2,922,156	3,018,508	3,118,677	3,222,854
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	561,235	561,235	561,235	561,235	561,235	561,235
النقد في الصندوق ولدى البنوك	1,981,202	1,934,217	2,759,900	3,617,514	4,511,681	5,641,565
مجموع الموجودات المتداولة	5,279,732	5,691,070	6,595,972	7,580,992	8,570,636	9,809,473
مجموع الموجودات	22,240,747	26,345,913	26,311,736	26,276,123	26,215,688	26,471,726
المطلوبات وحقوق الملكية						
حقوق الملكية						
رأس المال المصرح به والمدفوع	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000
الاحتياطي الاجباري	1,315,175	1,450,544	1,620,559	1,790,979	1,961,887	2,137,702
احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	25,470	25,470	25,470	25,470	25,470	25,470
الارباح المدورة	4,559,736	5,148,057	6,048,192	6,951,974	7,860,142	8,632,485
صافي حقوق الملكية	14,900,381	15,624,071	16,694,220	17,768,423	18,847,499	19,795,657
المطلوبات غير المتداولة						
ايرادات مؤجلة طويله الاجل	1,547,058	5,390,899	4,832,862	4,275,923	3,720,137	3,165,562

قائمة المركز المالي المتوقعة	كما في نهاية 12/31					
(دينار الأردني)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
شيكات آجلة طويله الاجل	1,327,500	850,000	425,000	-	-	-
الديون طويلة الأجل	1,371,662	1,204,994	1,038,326	871,658	704,990	538,322
مجموع المطلوبات غير المتداولة	**4,246,220**	**7,445,893**	**6,296,188**	**5,147,581**	**4,425,127**	**3,703,884**
مطلوبات متداولة						
الحسابات الدائنة المتنوعة	770,484	771,677	771,874	772,081	772,299	772,529
شيكات اجله قصيره الاجل	194,975	135,017	162,316	182,124	170,134	178,326
الذمم الدائنة	425,000	425,000	425,000	425,000	-	-
ايرادات مؤجلة قصيرة الاجل	1,634,242	1,777,588	1,795,470	1,814,246	1,833,961	1,854,662
الديون قصيرة الأجل	69,445	166,668	166,668	166,668	166,668	166,668
مجموع المطلوبات المتداولة	**3,094,146**	**3,275,950**	**3,321,328**	**3,360,120**	**2,943,062**	**2,972,184**
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	**22,240,747**	**26,345,749**	**26,311,400**	**26,275,602**	**26,214,969**	**26,470,809**

6.12 قائمة الدخل المتوقعة

قائمة الدخل المتوقعة	للسنة المنتهية في 12/31					
(دينار الأردني)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
الايرادات	2,395,878	2,633,325	3,252,645	3,293,931	3,337,281	3,382,799
تكلفة الايرادات	(604,953)	(624,858)	(681,666)	(703,644)	(715,828)	(728,237)
مجمل الربح	**1,790,924**	**2,008,467**	**2,570,979**	**2,590,287**	**2,621,454**	**2,654,562**
ايرادات اخرى	65,782	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000
ارباح متحققة من موجودات مالية من خلال قائمة الدخل	290,000	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000
مصاريف البيع والتسويق	(14,832)	(14,574)	(15,217)	(16,359)	(17,500)	(17,500)
المصاريف الإدارية والعمومية	(458,068)	(484,400)	(534,360)	(549,809)	(558,007)	(566,343)
الاستهلاك	(577,371)	(576,172)	(709,079)	(720,632)	(750,079)	(732,799)
حصة الشركة من تحويل الاستثمار الى شركات حليفة	110,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
المردود من الخسائر الائتمانية	85,108	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
مصاريف التمويل	(37,849)	(112,322)	(102,042)	(88,653)	(75,557)	(62,461)
ربح السنة قبل الضريبة	**1,253,694**	**1,521,000**	**1,910,280**	**1,914,834**	**1,920,310**	**1,975,459**
ضريبة الدخل	(137,906)	(167,310)	(210,131)	(210,632)	(211,234)	(217,301)
ربح السنة	**1,115,788**	**1,353,690**	**1,700,149**	**1,704,202**	**1,709,076**	**1,758,159**

7.12 قائمة التدفقات النقدية المتوقعة

قائمة التدفقات النقدية المتوقعة	للسنة المنتهية في 12/31					
(دينار الأردني)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
صافي الربح	1,115,788	1,353,690	1,700,150	1,704,202	1,709,076	1,758,159
تعديلات لتسوية ربح السنة						
إهلاك الأصول الثابتة	81,829	80,630	85,130	96,684	126,130	108,850
إهلاك الأصول المؤجرة	495,541	495,541	623,949	623,949	623,949	623,949
التكاليف المالية	37,849	112,322	102,042	88,653	75,557	62,461
المردود من خسائر ائتمانية	(85,108)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
التغيرات في الأصول والالتزامات التشغيلية						
أصول مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	(58,653)	-	-	-	-	-
ذمم مدينة	(153,799)	(439,119)	(72,716)	(76,351)	(80,169)	(84,177)
أرصدة مدينة أخرى	(152,640)	796	13,498	(31,055)	4,692	(4,776)
ذمم دائنة وشيكات مؤجلة	1,785,363	(537,458)	(397,701)	(405,192)	(436,990)	8,192
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	(8,265)	1,193	197	207	218	230
إيرادات مؤجلة	1,206,499	3,987,187	(540,155)	(538,163)	(536,071)	(533,874)
صافي النقد المتأتي من الأنشطة التشغيلية	4,264,405	5,034,782	1,494,394	1,442,935	1,466,392	1,919,013
الأنشطة الاستثمارية						
شراء ممتلكات ومعدات	(150,000)	(150,000)	(150,000)	(80,000)	(80,000)	(130,000)
مبانٍ مؤجرة	(2,307,756)	(4,500,000)	-	-	-	-
مشاريع قيد التنفيذ	160,325	-	-	-	-	-
أصول مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	13,484	-	-	-	-	-
الاستثمار في الأراضي	(1,735,000)	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	**(4,018,947)**	**(4,270,000)**	**230,000**	**300,000**	**300,000**	**250,000**

قائمة التدفقات النقدية المتوقعة	للسنة المنتهية في 12/31					
(دينار الأردني)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
الأنشطة التمويلية						
أرباح أسهم موزعة على المساهمين	(630,000)	(630,000)	(630,000)	(630,000)	(630,000)	(810,000)
مصاريف مالية مدفوعة	(37,849)	(112,322)	(102,042)	(88,653)	(75,557)	(62,461)
زيادة رأس المال	450,000	-	-	-	-	-
الزيادة/النقص في الديون	1,441,107	(69,445)	(166,668)	(166,668)	(166,668)	(166,668)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	**1,223,258**	**(811,767)**	**(898,710)**	**(885,321)**	**(872,225)**	**(1,039,129)**
صافي الزيادة (النقص) في رصيد النقد	1,468,716	(46,985)	825,684	857,614	894,167	1,129,884
النقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة	512,486	1,981,202	1,934,217	2,759,900	3,617,514	4,511,681
النقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة	1,981,202	1,934,217	2,759,900	3,617,514	4,511,681	5,641,565

8.12 معدل العائد الداخلي وفترة استرداد رأس المال

التدفقات النقدية الحرة المتوقعة	للفترة المنتهية في31/12					
)ألف دينار أردني(	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ربح السنة	1,115,788	1,353,690	1,700,150	1,704,202	1,709,076	1,758,159
الاستهلاكات والإطفاءات	577,371	576,172	709,079	720,632	750,079	732,799
التغير في رأس المال العامل	2,618,505	3,012,599	(996,877)	(1,050,553)	(1,048,320)	(614,406)
المصاريف الرأسمالية	(4,192,756)	(4,650,000)	(150,000)	(80,000)	(80,000)	(130,000)
)المسدد)/ الزيادة في القروض	1,441,107	(69,445)	(166,668)	(166,668)	(166,668)	(166,668)
صافي التدفقات النقدية الحرة المتاحة للمساهمين(Free Cash Flow to Equity Holders)	**1,560,015**	**223,015**	**1,095,684**	**1,127,614**	**1,164,167**	**1,579,884**
نسبة نمو التدفقات النقدية الحرة ما بعد آخر سنة(2031)	**3%**					
معدل العائد الداخلي المتوقع(IRR)	**22.6%**					
فترة استرداد رأس المال (سنوات(	**7.2**					

13. إدارة المُصدر

1.13 مجلس الإدارة كما في 2026/9/30

اسم العضو	اسم ممثل الشخص الاعتباري	الصفة	طبيعة العضوية	الاستقلالية	المؤهلات العلمية	الخبرات العملية	عضوية مجالس الإدارة الأخرى خارج الشركة
رسلان نوري رسلان ديرانيه	–	رئيس مجلس الإدارة	بصفته الشخصية	مستقل	- بكالوريوس المحاسبة وعلم الحاسوب – جامعة اليرموك (1985) - ماجستير محاسبة – الجامعة الأردنية (1992) - Financial Management Controlling – ESCP Europe (2008)	- عدة وظائف هامه في شركة الاتصالات الأردنية (Orange) منذ عام 1998 حتى 2024، وكان آخرها نائب الرئيس التنفيذي والمدير التنفيذي للمالية والاستراتيجية والأمن السيبراني للشركة. - رئيس قسم الاستثمارات الخارجية في البنك المركزي الأردني (1988–1998). - عضو اللجنة الملكية لرؤية التحديث الاقتصادي.	- رئيس مجلس إدارة شركة الاتصالات الأردنية (Orange) (من 2024 حتى الآن). - عضو مجلس إدارة البنك المركزي الأردني (2020–2025). - عضو مجلس إدارة شركة آفاق للطاقة (من 2025 حتى الآن). - عضو مجلس إدارة الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (من 2025 حتى الآن). - عضو هيئة مديري شركة مجموعة المناصير للاستثمارات الصناعية والتجارية (من 2025 حتى الآن). - عضو مجلس إدارة بنك صفوة الإسلامي.
شركة التجمعات للخدمات المساندة	محمد احمد محمد الرفاعي	نائب رئيس مجلس الإدارة	ممثل عن شخص اعتباري	مستقل	- بكالوريوس محاسبة الجامعة الأردنية 1993.	- المدير العام المؤسس لشركة عبر العالم للاتصالات (01/01/1999 – 30/04/2008). - الرئيس التنفيذي لشركة بيت الاستثمار الأردني السعودي للتطوير والاستثمار	- عضو مجلس إدارة شركة بيت الاستثمار الأردني السعودي للتطوير والاستثمار (سابقاً). - رئيس مجلس إدارة شركة بلوتو للمشاريع الإسكانية (مساهمة خاصة). - رئيس مجلس إدارة شركة الطاقات الكامنة للاستثمارات. نائب الرئيس في شركة التجمعات لخدمات التغذية والإسكان.

اسم العضو	اسم ممثل الشخص الاعتباري	الصفة	طبيعة العضوية	الاستقلالية	المؤهلات العلمية	الخبرات العملية	عضوية مجالس الإدارة الأخرى خارج الشركة
						- (04/05/2008 – 01/11/2021). - مسؤول في دائرة الائتمان /بنك الإسكان (01/06/1993 – 30/10/1996). - إدارة المحافظ الاستثمارية.	- عضو مجلس إدارة في مركز إيداع الأوراق المالية. - عضو هيئة مديري شركة التجمعات لخدمات المرافق الجامعية. - عضو مجلس إدارة في شركة الأولى للتأمين (سابقاً). عضو مجلس إدارة في شركة الأولى للتمويل (سابقاً). - عضو مجلس إدارة في شركة الجنوب للإلكترونيات (سابقاً). - عضو مجلس إدارة في شركة علاء الدين للصناعات الهندسية (سابقاً).
محمد كامل محمد الوسواسي	–	عضو	بصفته الشخصية	مستقل	- بكالوريوس طب وجراحة– كلية الطب / جامعة بغداد – عام 1970 - دكتوراه طب في علم الأمراض – جامعة نيوكاسل أبون تاين المملكة المتحدة – عام 1978 - شهادة عضوية الكلية الملكية البريطانية في اختصاص علم الأمراض (الباثولوجي) – لندن – عام 1980 - الترقية إلى مرتبة زميل الكلية الملكية البريطانية – عام 1992	- أستاذ مساعد ثم أستاذ مشارك ورئيس قسم علم الأمراض والطب العدلي بكلية الطب / جامعة البصرة (1980–2006). - اختصاصي ثم استشاري مختبر في الأمراض النسيجية بالمستشفى التعليمي بالبصرة (1980–2006). - أستاذ مشارك ورئيس قسم علم الأمراض والطب الشرعي وطب المجتمع كلية الطب البشري / الجامعة الهاشمية (2006–2018).	- لا يوجد

اسم العضو	اسم ممثل الشخص الاعتباري	الصفة	طبيعة العضوية	الاستقلالية	المؤهلات العلمية	الخبرات العملية	عضوية مجالس الإدارة الأخرى خارج الشركة
						- أستاذ مشارك زائر بالجامعة الهاشمية (2018–2023). - استشاري أول في مختبر الأمراض النسيجية بمستشفى الأمير حمزة / عمان (2006–2023). - متقاعد حالياً بعد إكمال سن 76 عاماً.	
شركة قعوار للاستثمار المحدودة المسؤولية	محمد أكرم أحمد درابكه	عضو	ممثل عن شخص اعتباري	مستقل	- بكالوريوس في علم الحاسوب التطبيقي من جامعة فيلاديلفيا.	- اعمال حره.	- رئيس مجلس إدارة شركة المتكاملة للمشاريع المتعددة. - رئيس مجلس إدارة شركة سبأ لسكب المعادن. - عضو مجلس إدارة شركة تهامة للاستثمارات المالية. - عضو مجلس إدارة شركة الطاقات الكامنة للاستثمارات.
عدي محمود سعيد ارشيدات	–	عضو	بصفته الشخصية	مستقل	- بكالوريوس اقتصاد الأعمال – الجامعة الأردنية.	- مدير عام شركة ثمار لتملك وإقامة المشاريع. - مدير أول – دائرة الخزينة / دائرة الخدمات المشتركة في شركة أدوية الحكمة لصناعة الأدوية. - خبرة عملية متخصصة في إدارة السيولة والمخاطر المالية والتحليل المالي تمتد لأكثر من 19 عاماً في قطاعات الطاقة والبنوك والاتصالات والصناعات الدوائية.	

اسم العضو	اسم ممثل الشخص الاعتباري	الصفة	طبيعة العضوية	الاستقلالية	المؤهلات العلمية	الخبرات العملية	عضوية مجالس الإدارة الأخرى خارج الشركة
شركة ثمار لتملك وإقامة المشاريع	عمر يوسف أحمد القصير	عضو	ممثل عن شخص اعتباري	مستقل	- بكالوريوس حقوق	- محامٍ ممارس بخبرة مهنية قانونية تمتد لأكثر من 19 عاماً. - عضو دعم حلول الوساطة والتحكيم محامي.	
رامز فؤاد قسطندى بجالي	–	عضو		مستقل	- بكالوريوس في الأعمال التجارية المالية الكبرى والتسويق - بكالوريوس من جامعة كونكورديا كندا – مونتريال – تخصص الادارة المالية والتسويق	- مدير عام شركة كمباج العالمية.	- عضو مجلس إدارة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين. - عضو مجلس إدارة شركة ناشونال اكسبرس

يبين الجدول أدناه المزايا والمكافآت وعدد الأسهم المملوكة في الشركة المُصدرة التي حصل عليها أعضاء مجلس الإدارة في 2026/9/30:

إسم العضو	اسم الممثل	المزايا والمكافآت 31/12/2025 *(دينار أردني)*	المزايا والمكافآت 30/9/2026 *(دينار أردني)*	عدد الأسهم المملوكة في الشركة من قبل الجهة الممثلة	عدد الأسهم المملوكة في الشركة
رسلان نوري رسلان ديرانيه	–	-	4,200	-	11,534
محمد أحمد محمد الرفاعي	شركة التجمعات للخدمات المساندة	60,326	47,344	11,118	-
عدي محمود سعيد ارشيدات	–	-	8,300	-	21,920
محمد أكرم أحمد درابكه	شركة قعوار للاستثمار المحدودة المسؤولية	15,800	8,300	107,579	53
محمد كامل محمد الوسواسي	–	-	3,800	-	274,849
رامز فؤاد قسطندى بجالي	–	9,800	8,300	-	38,405
عمر يوسف أحمد القصير	شركة ثمار لتملك وإقامة المشاريع	-	3,800	328,430	93,987

2.13 الإدارة العليا كما في 2026/9/30

يبين الجدول أدناه أعضاء فريق الإدارة العليا في الشركة المصدرة كما في 2026/9/30.

الأسم		الجنسية	الصفة	المؤهل العلمي	الخبرات
أياد عدنان الخاروف		أردني	مدير مدينة التجمعات الصناعية	بكالوريوس هندسة زراعية الجامعة الأردنية 1985.	– مدير مكتب "سماس" للملكية الفكرية – تونس (2007 – 2012). – مدير عام شركة "هيدرماق" للآلات الزراعية – تونس (1990 – 2007). – رئيس مجلس إدارة الشركة الأردنية للتطوير والاستثمار المالي.
أحمد خليل عليوة		أردني	المدير المالي	بكالوريوس محاسبة 2005.	– مدقق حسابات ورئيس قسم محاسبة في عدد من الشركات (2005 – 2009).

3.13 عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية وأقاربهم كما 2026/9/30

لا يوجد.

4.13 الأسهم المملوكة من قبل الشركات التي يسيطر عليها أعضاء مجلس الإدارة كما في 2026/9/30

لا يوجد.

5.13 عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وممثليهم كما في 2026/9/30

الاسم	الصفة لعضو مجلس الادارة	عضو مجلس الادارة	عدد الأسهم كما في	
			31/12/2025	30/9/2026
سما عمر يوسف القصير	ابنة	عمر يوسف أحمد القصير	35,503	38,914
مروه عمر يوسف القصير	ابنة		26,989	29,472

6.13 الأسهم المملوكة من قبل الشركات التي يسيطر عليها أقارب أعضاء مجلس الإدارة

لا يوجد.

7.13 الأسهم المملوكة من قبل الشركات التي يسيطر عليها أعضاء الإدارة التنفيذية العليا وأقاربهم

لا يوجد.

14. المساهمون

1.14 عدد المساهمون وجنسياتهم وتوزيع الملكية

يبين الجدول أدناه عدد المساهمين وجنسياتهم كما في تاريخ 2026/9/30:

تصنيف الجنسية	عدد المساهمين	عدد الأسهم	نسبة الملكية
أردنيون	748	7,843,357	91.735%
عرب	43	706,096	8.258%
أجانب	1	547	0.006%
غير محدد	-	-	-
المجموع	**792**	**8,550,000**	**100%**

2.14 المساهمون الذين يملكون أكثر من 5.0%

يبين الجدول أدناه عدد المساهمين وجنسياتهم الذين يملكون أكثر من 5.0% كما في تاريخ 2026/9/30:

الأسم	الجنسية	نسبة الملكية
فؤاد قسطندى متري بجالي	أردنية	14.152%
سليم عبدالرحمن حسن حمدان	أردنية	5.56%
المجموع		**17.712%**

15. معدي نشرة الإصدار

لقد قام الأشخاص التالية أسمائهم بإعداد ومراجعة نشرة الإصدار:

الأسم	عدد الأوراق المالية المملوكة في الشركة المصدرة كما في 2026/09/30	الجهة
السيد زيد ناصيف– مدير إصدار	-	الشركة المتحدة للاستثمارات المالية

16. المستشار القانوني

المستشار القانوني
المحامي ربيع زوايده