

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الثالث عشر

٢٠٢١



حضرة صاحب الجلالة  
الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه



حضرة صاحب السمو ولي العهد  
الامير الحسين بن عبد الله الثاني المعظم حفظه الله ورعاه



## فهرس المحتويات

- مجلس الادارة
- كلمة رئيس مجلس الادارة
- تقرير مجلس الادارة
- الاقرارات
- تقرير المحاسب القانوني المستقل
- قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٢١



## مجلس الإدارة

السيد محمد احمد ربحي الفقي / رئيس مجلس الإدارة

السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود / نائب رئيس مجلس الإدارة

السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد / عضو مجلس إدارة

السيد احسان علي كاظم العبيدي / عضو مجلس إدارة

السيد انور عصام مفلح الحجاج / عضو مجلس إدارة

مدقي الحسابات

السادة شركة المحاسبون المصريون – محاسبون قانونيون

المستشار القانوني

شركة الحل الأمثل للتحويل وأعمال المحاماة

الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري م . ع . م

Entkaeya For Real Estate Investment Co.



### كلمة رئيس المجلس

حضرات السادة المساهمين الكرام،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسرني بالأصالة عن نفسي، وبالنسبة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم أجمل ترحيب، أتوجه إلى حضراتكم بأطيب التحيات، كما يسرني وزملائي أعضاء مجلس الإدارة أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي الثالث عشر لشركتنا متضمنا البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021.

لا يخفى على أحدكم ما آلت إليه الأوضاع السياسية والاقتصادية من ترد في المنطقة عموما وأصف عليها تداعيات فايروس كورونا وأثرها على الإقتصاد المحلي. وقد تأثر قطاع العقار في الأردن بهذه الأوضاع تأثرا كبيرا، ولا سيما بما يتعلق بالمشاريع العقارية القائمة حاليا، أو المنوي إقامتها من قبل الشركات العقارية المختلفة، إضافة إلى تأثر تجارة الأراضي والعقارات ( بيعا وشراء ) بهذه الظروف، ما انعكس سلبيا وبشكل مباشر على سيولة الشركات العقارية، ولاسيما الشركات التي تمتلك أراض في مناطق مختلفة في جميع أنحاء المملكة والتي تهدف من امتلاكها إلى استثمارها في المشاريع العقارية، أو بغرض البيع والمتاجرة وتحقيق مزيد من الأرباح، ما من شأنه أن يزيد من حقوق المساهمين في الشركة وينمي أرباحهم.

وعليه فإن خطة العمل لمجلس الإدارة في الفترة القادمة الاستمرار في الإستثمار إذ ستنفذ الشركة خططا ودراسات مستقبلية لزيادة الرقعة الاستثمارية، وذلك بزيادة الإستثمار في شراء الأراضي وبيعها، وكذلك السعي وتسديد كامل التزامات الشركة عن طريق تسويق لإنشاء مشاريع ريادية، تحقق أهداف الشركة وتطلعاتها وبيع أراضي من الشركة أو دراسة مشاريع ذات جدوى اقتصادية تعود بالفائدة على الشركة ومساهميها، وعليه نتمنى أن يكون عام 2022 عاما مزدهرا في مسيرة الشركة نحو تحقيق الأهداف المرجوة.

وأخيرا لا يسعني في ختام كلمتي إلا أن أتقدم وزملائي أعضاء مجلس الإدارة بخالص الشكر والإمتنان لكل المتعاملين مع الشركة والسادة المساهمين على ثقكم الكريمة بالمجلس، ويعدكم أن يواصل عمله الدؤوب وسعيه الحثيث لتحقيق أهداف الشركة وتطلعاتها ورؤاها، وبما يجعلها أهم الشركات العقارية المتميزة في وطننا الحبيب، سائلين المولى عز وجل أن يوفقنا جميعا لما نصبو إليه في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم حفظه الله ورعاه وولي عهده الأمين.

محمد الفقي

رئيس مجلس الإدارة

أولاً : وصف لأنشطة الشركة الرئيسية و أماكنها الجغرافية و عدد الموظفين و حجم الإستثمار الرأسمالي :

أ – أنشطة الشركة الرئيسية :

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في :

١- شراء و بيع و استثمار العقارات و الأراضي داخل و خارج التنظيم بجميع أنواعها و استعمالاتها حسب القوانين و الأنظمة المرعية .

٢- شراء و بيع الأراضي و ذلك بعد تطويرها و تنظيمها و تحسينها و تقسيمها و فرزها و إيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين و الأنظمة المرعية.

٣- إقامة و إنشاء مشاريع الإسكان و الأعمال بكافة أنواعها و أغاياتها السكنية و التجارية و الصناعية و الإستثمارية و غيرها و بيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو استثمارها حسب القوانين و الأنظمة المرعية.

٤- القيام بأعمال الخدمات التجارية بجميع أنواعها و أشكالها و طرق تنفيذها و القيام بأعمال الوساطة التجارية و تمثيل المؤسسات و الشركات المحلية و الأجنبية داخل المملكة و خارجها و لها ان تمتلك و تحصل و تتصرف في اية براءات او حقوق اختراعات او امتيازات او اسهم او علامات او اسماء تجارية قد يتبين ان للشركة مصلحة فيها داخل او خارج المملكة و استعمال و استغلال و التصرف في كافة اوجه نشاطاتها و منح حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف بالنسبة لها و اجراء اي تحسين على هذه الاختراعات و الحقوق التي تملكها الشركة او تنوي امتلاكها.

٥- ان تشتري او تستلم جميع او بعض ممتلكات او اعمال اي شركة او هيئة او مؤسسة فردية او تساهم فيها او تندمج او تشارك فيها او تتحد معها او ترتبط بأي شكل من الأشكال و ان تمتلك اسهمها او سندات في اي شركة او هيئة او مؤسسة و ان تعقد و تبرم الاتفاقيات التي تلتزم او تتضمن بموجبها تنفيذ جميع او اي من المسؤوليات از الالتزامات التعاقدية لهذه الشركات او المؤسسات او الهيئات.

٦- تأسيس و شراء و التملك كلياً او جزئياً اية شركة او مؤسسة او اية شهرة او اسم تجاري او موجودات او الاشخاص الذين يتبعونها هذه الحقوق كما يحق للركة الانماج مع الغير بقصد التعاون.

ب – أماكن الشركة الجغرافية و عدد الموظفين :

\* مكاتب الشركة موجودة عي عمان- خلد١ - شارع ميرزا وصفي - بناية ١٣ / الطابق الارضي

هاتف رقم: ٥٥٣٧٠٠٦ - فاكس ٥٥٢٨٨٨٥

\* لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء كانت داخل أو خارج الاردن.

\* يعمل في الشركة عدد ٢ من الموظفين حيث يتم التعيين بناء على الشواغر و حاجة العمل.



ج - حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي مبلغا وقدره ( ١,٦٨٣,٢٩٣ ) دينار أردني حتى نهاية ٢٠٢١ ، في حين بلغ ( ١,٦٨٥,٢٩٣ ) دينار اردني حتى نهاية عام ٢٠٢٠ .

ثانيا : وصف للشركات التابعة و طبيعة عملها و مجالات نشاطاتها :

-يوجد لدى الشركة الشركة التابعة التالية :

البيان	الشركة التابعة
اسم الشركة	قلعة الأمان و الخير للتجارة و الإستثمار
الكيان القانوني	محدودة المسؤولية
النشاط الرئيسي	استثمار عقاري
رأس المال	١٠٠٠
نسبة الملكية	١٠٠ %
عنوان الشركة	عمان/الدوار السادس/ابراج اعمار ط ٤
عدد الموظفين	٢
فروع الشركة	لا يوجد

ثالثا : بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة و أسماء و رتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السطة التنفيذية مع نبذة تعريفية عن كل منهم:

	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
١	محمد احمد ربحي الفقي	رئيس مجلس الادارة	أردني	بكالوري س هندسة	رجل أعمال	عضو مجلس ادارة في شركات اخرى
٢	عصمت عبد المجيد سالم العرود	نائب رئيس مجلس الادارة	اردني	بكالوري س اداب	رجل أعمال و مدير عام	لا يوجد
٣	نعم عبد الرحمن عبد الواحد	عضو	عراقية	بكالويو س ادارة اعمال	سيدة أعمال	لا يوجد
4	احسان علي كاظم العبيدي	عضو	عراقي	بكالوري س هندسة	رجل اعمال	لا يوجد
5	انور عصام مفلح الحجاج	عضو	اردني	بكالويو س ادارة اعمال	موظف	لا يوجد

رابعا : موظفي الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية :

الإسم	المنص ب	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
محمد احمد ربحي الفقي	رئيس مجلس الادارة	أردني	بكالوريس هندسة	رجل أعمال	عضو مجلس ادارة في شركات اخرى

خامسا : بيان بأسماء كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة و عدد الأسهم المملوكة لكل منهم التي تزيد عن ٥% من عدد الأوراق المصدرة كما في الجدول أدناه :

اسم المساهم	النسبة
لا يوجد	-

سادسا : الوضع التنافسي للشركة :

يتركز نشاط الشركة الرئيسي في الاستثمار في المشاريع العقارية في السوق المحلي الذي يتميز بمنافسة شديدة خاصة بوجود عدة شركات تعمل في هذا المجال . لا يوجد للشركة أية نشاطات خارجية و لا تستطيع الشركة تحديد و تقييم نسبة حصتها في السوق المحلية بسبب عدم توفر الاحصاءات اللازمة لذلك.

سابعا : درجة الإعتماد على موردين محددین محليا و خارجيا:

لا يوجد إعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محليا او خارجيا يشكلون ١٠ % فأكثر من اجمالي المشتريات و المبيعات.

ثامنا : وصف لأية حماية حكومية أو امتيازات أو أية براءات إختراع تتمتع بها الشركة :

-لا يوجد اي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين أو الأنظمة أو غيرها.

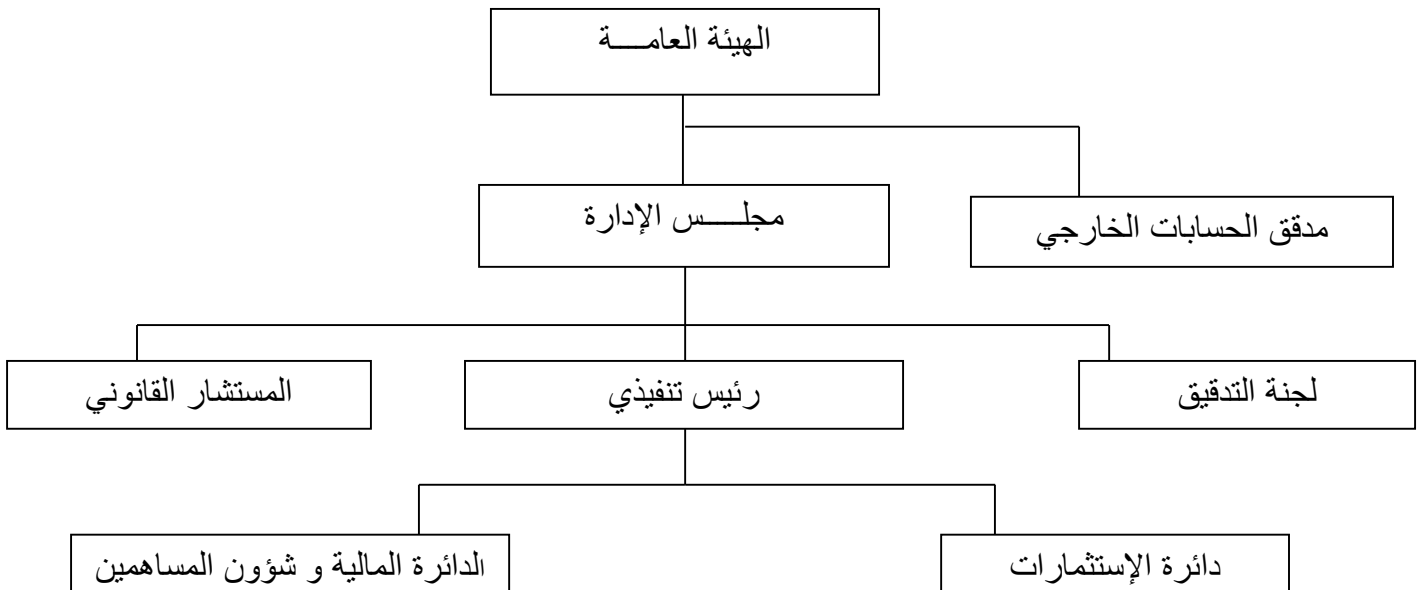
-لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.

تاسعا : وصف لأية قرارات صادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة و قدرتها التنافسية :

-لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة و قدرتها التنافسية

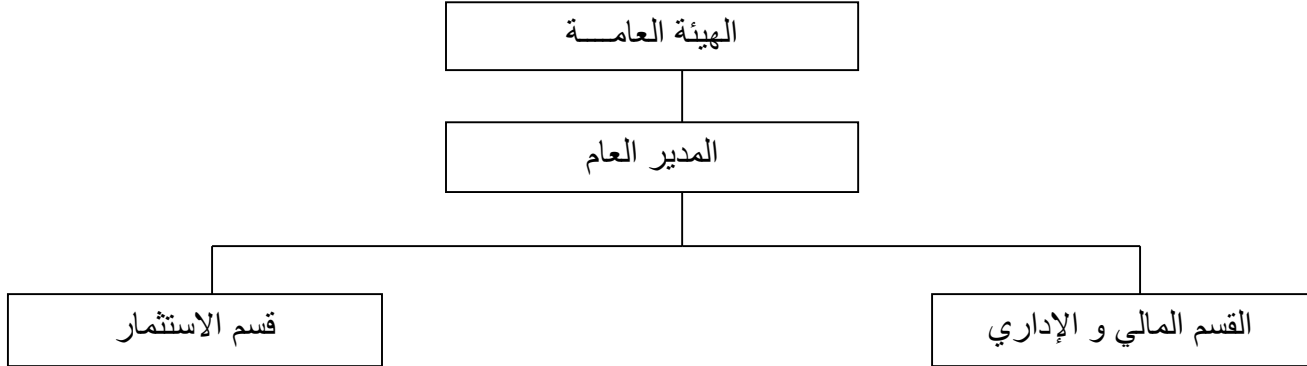
-لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة ، و لا تقوم بتطبيق معايير الجودة الدولية

عاشرا : أ ) \*\* الهيكل التنظيمي للشركة الإنتقائية و عدد موظفيها و برامج التأهيل و التدريب :





**ب- الهيكل التنظيمي لشركة قلعة الأمان و الخير للإستثمار التجاري :**



**ج ) عدد موظفي الشركة و فئات مؤهلاتهم :**

تسلسل	المؤهل العلمي	عدد موظفي الشركة
١	بكالوريوس	١
٢	دبلوم	١
المجموع		٢

**د ) برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة :**

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل و تدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

**الحادي عشر: وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة:**

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة و لها تأثير مادي عليها

**الثاني عشر : الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠٢١:**

لا يوجد.

**الثالث عشر : الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة و لم تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة:**

لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية و لا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي

**الرابع عشر : التطورات و الخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠٢٢ و توقعات مجلس الإدارة:**

تسعى إدارة الشركة لتطوير و تنويع و زيادة حجم النشاط لديها لتحقيق أكبر عائد ممكن من خلال :

\*تحقيق أهداف المساهمين من خلال زيادة العائد على حقوق الملكية و تحسين المركز المالي للشركة.

\*القيام بتسييل محفظة الأوراق المالية من خلال بيع الأسهم المملوكة من قبل الشركة و ذلك للبحث عن بدائل استثمارية اخرى تدر بإيرادات مالية و بأقل مخاطرة ، الامر الذي سيعمل على رفع أداء الشركة.

الخامس عشر : أتعاب مدققي الحسابات:

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة / المحاسبون العصريون مبلغ ( ٥,٠٠٠ ) دينار اردني شامل ضريبة المبيعات.

السادس عشر : بيان بعدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة و أقاربهم و من قبل موظفي الإدارة العليا كما في ٢٠٢١/١٢/٣١ :

	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة في ٢٠٢٠/١٢/٣١	عدد الأسهم المملوكة في ٢٠٢١/١٢/٣١
١	السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيس مجلس الإدارة	أردنية	85,٠٠٠	85,٠٠٠
٢	السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود	نائب الرئيس	اردنية	١٧,٢٨٣	١٧,٢٨٣
٣	السيد انور عصام مفلح الحجاج	عضو مجلس ادارة	اردنية	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
4	السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد	عضو مجلس ادارة	عراقية	206,613	206,613
5	السيد احسان علي كاظم العبيدي	عضو مجلس ادارة	عراقية	36,990	7,500

\*لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقرباء أي من أعضاء مجلس الإدارة او الإدارة العليا في الشركة.

\*لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس ادارة الشركة او من موظفي الادارة العليا تساهم في رأسمال الشركة

السابع عشر : المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس و أعضاء مجلس الإدارة و أشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية:

\_ ان رئيس و أعضاء مجلس الإدارة لم يتمتعوا بأي مزايا او مكافآت او نفقات سفر و لا اي مخصصات اخرى خلال العام ٢٠٢١.

الثامن عشر : التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة:

\_ لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية

التاسع عشر : بيان العقود و المشاريع و الارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس و أعضاء مجلس الإدارة او اي موظف في الشركة او اقاربهم :

\_ لا يوجد أية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركة التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس و أعضاء مجلس الإدارة او اي موظف في الشركة او اقاربهم.

العشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة او خدمة المجتمع المحلي :  
\_ لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .  
\_ لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

الواحد والعشرون : اجتماعات مجلس الادارة خلال عام ٢٠٢١ :  
\_ عقدت الشركة خلال عام ٢٠٢١ ستة اجتماعات لمجلس الإدارة

الثاني والعشرون : تقرير حوكمة الشركات:

تلتزم الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري بتطبيق احكام قانوني الشركات وهيئة الاوراق المالية وبنود تعليمات الحوكمة الصادرة عن الجهات الرقابية المعنية ، وبهذا تكون الشركة ملتزمة بتطبيق قواعد الحوكمة بالشكل المطلوب.

هذا وقد تم انتخاب اعضاء مجلس الادارة الحاليين بتاريخ ٢٣/٧/٢٠٢٠ ولمدة اربعة سنوات ، كما يوجد لدى الشركة نظام داخلي يحدد الصلاحيات الممنوحة لمجلس الادارة ومسؤولياته ، ويوجد لجان منبثقة عن المجلس بالشكل الذي يتوافق مع التعليمات ، كما تنعقد اجتماعات مجلس الادارة واللجان المنبثقة عنه وفقا للتعليمات.

وامثالاً لتعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة ٢٠١٧ الصادرة عن هيئة الاوراق المالية فقد تم اعتماد تقرير الحوكمة والذي يتناول تطبيقات وممارسات الشركة والمتعلقة بحوكمة الشركات هذا التقرير شاملاً البيانات التالية :

أولاً- اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين :

أسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين	المنصب	العضو متفرغ / غير متفرغ	العضو مستقل / غير مستقل
السيد محمد احمد ربحي الفقي	رئيس مجلس الادارة	غير متفرغ	مستقل
السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود	نائب رئيس مجلس الادارة	غير متفرغ	مستقل
السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد	عضو مجلس ادارة	غير متفرغ	مستقل
السيد احسان علي كاظم العبيدي	عضو مجلس ادارة	غير متفرغ	مستقل
السيد انور عصام مفلح الحجاج	عضو مجلس ادارة	غير متفرغ	مستقل

ثانياً- المناصب التنفيذية واسماء الاشخاص الذين يشغلونها :

الإسم	المنصب
محمد احمد ربحي الفقي	رئيس مجلس الادارة

ثالثاً- ضابط ارتباط الحوكمة

انور عصام الحجاج



رابعاً- عضويات مجلس الادارة التي يشغلها عضو مجلس الادارة في الشركات المساهمة العامة الاخرى:

\* السيد محمد احمد ربحي الفقي / رئيس مجلس الادارة

تاريخ العضوية: ٢٠٢٠/٧/٢٣

- شركة رؤيا

\* السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود /نائب رئيس مجلس الادارة

تاريخ العضوية: ٢٠١٩/١٢/٢٧

لا يوجد لديه عضويات مجالس ادارة في شركات مساهمة عامه اخرى.

\* السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد/عضو مجلس الادارة

تاريخ العضوية: ٢٠٢٠/٧/٢٣

- لا يوجد لديه عضويات مجالس ادارة في شركات مساهمة عامه اخرى.

\* السيد احسان علي كاظم العبيدي /عضو مجلس الادارة

تاريخ العضوية: ٢٠٢٠/٧/٢٣

- لا يوجد لديه عضويات مجالس ادارة في شركات مساهمة عامه اخرى.

\* انور عصام مفلح الحجاج/عضو مجلس الادارة

تاريخ العضوية: ٢٠٢٠/٧/٢٣

- لا يوجد لديه عضويات مجالس ادارة في شركات مساهمة عامه اخرى

خامساً- عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان اسماء الحاضرين :

#	اللجنة	الأعضاء	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	المجموع
١	لجنة التدقيق	السيد انور عصام مفلح الحجاج	حاضر	حاضر	حاضر	-	٣
		السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد	حاضر	حاضر	حاضر	-	٣
		السيد محمد احمد ربحي الفقي	حاضر	حاضر	حاضر	-	٣
٢	لجنة الترشيحات والمكافآت	الأعضاء	لم تعقد أي اجتماعات خلال عام ٢٠٢١				المجموع
		السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود					-
		السيد محمد احمد ربحي الفقي					-
		السيد احسان علي كاظم العبيدي					-
٣	لجنة الحوكمة	الأعضاء	لم تعقد أي اجتماعات خلال عام ٢٠٢١				المجموع
		السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد					-
		السيد انور عصام مفلح الحجاج					-
		السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود					-
٤	لجنة إدارة المخاطر	الأعضاء	لم تعقد أي اجتماعات خلال عام ٢٠٢١				المجموع
		السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود					-
		السيد محمد احمد ربحي الفقي					-
		السيد احسان علي كاظم العبيدي					-

سادساً- اسماء رئيس واعضاء اللجان ونبذه عن مؤهلاتهم وخبراتهم :

	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
١	محمد احمد ربحي الفاقي	رئيس مجلس الادارة	أردني	بكالوري س هندسة	رجل أعمال	عضو مجلس ادارة في شركات اخرى
٢	عصمت عبد المجيد سالم العرود	نائب رئيس مجلس الادارة	اردني	بكالوري س اداب	رجل أعمال و مدير عام	لا يوجد
٣	نعم عبد الرحمن عبد الواحد	عضو	عراقية	بكالويو س ادارة اعمال	سيدة أعمال	لا يوجد
4	احسان علي كاظم العبيدي	عضو	عراقي	بكالوري س هندسة	رجل اعمال	لا يوجد
5	انور عصام مفلح الحجاج	عضو	اردني	بكالويو س ادارة اعمال	موظف	لا يوجد

سابعاً - اسماء رئيس وأعضاء كل لجنة من اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة :

أ. لجنة التدقيق

اسم اللجنة	محمد الفاقي	نعم عبد الواحد	انور الحجاج
لجنة التدقيق	عضو	رئيس اللجنة	عضو

ب. لجنة الترشيحات والمكافآت:

اسم اللجنة	عصمت العرود	محمد الفاقي	احسان العبيدي
لجنة الترشيحات والمكافآت	رئيس اللجنة	عضو	عضو



ج. لجنة الحوكمة:

اسم اللجنة	نعم عبد الواحد	عصمت العرود	انور الحجاج
لجنة الحوكمة	رئيس اللجنة	عضو	رئيس اللجنة

د. لجنة إدارة المخاطر:

اسم اللجنة	احسان العبيدي	عصمت العرود	محمد الفقي
لجنة إدارة المخاطر	رئيس اللجنة	عضو	عضو

ثامناً- عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة:

عدد اجتماعات مجلس الادارة	اعضاؤها	حضور الاجتماعات	الاجتماعات المعتبرة عن حضورها بعذر
٤	محمد الفقي / رئيس المجلس الادارة	حضر جميع الاجتماعات	-
	عصمت العرود / نائب رئيس المجلس الادارة	حضر جميع الاجتماعات	-
	نعم عبد الواحد / عضو مجلس الادارة	حضر جميع الاجتماعات	-
	احسان العبيدي / عضو مجلس الادارة	حضر جميع الاجتماعات	-
	انور الحجاج / عضو مجلس الادارة	حضر جميع الاجتماعات	-

تاسعاً- عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة (٣) :

تم حضور الاجتماعين من قبل جميع اعضاء مجلس الادارة

الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري م . ع . م

Entkaeya For Real Estate Investment Co.



الإقرارات:

\*\* يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

\*\* يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

السيد محمد أحمد ربحي الفقي / رئيس مجلس الإدارة

السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود / نائب رئيس مجلس الإدارة

السيدة نعم عبد الرحمن عبد الواحد / عضو مجلس إدارة

السيد إحسان علي كاظم العبيدي / عضو مجلس إدارة

السيد أنور عصام مفلح الحاج / عضو مجلس إدارة

\*\* نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وإكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد عصمت عبد المجيد سالم العرود

رئيس مجلس الإدارة

السيد محمد أحمد ربحي الفقي

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

صفحة	فهرس
١ - ٣	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٥	قائمة الدخل الموحدة
٦	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٩ - ٢٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين  
الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

#### الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري ( وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، وكل من قوائم الدخل والدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، وبإستثناء ما هو مذكور في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### أساس الرأي المتحفظ

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 الموحدة. 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.

١- لم تقم الشركة بتزويدنا بتقييم الاراضي المملوكة لها من قبل مخمنين عقاريين مرخصين لعام ٢٠٢١ للتأكد من عدم وجود تدني في قيمتها .

٢- كما هو مبين في الايضاح رقم (١٤) لم تقم الشركة بتزويدنا بتأييد من محامي الشركة لعام ٢٠٢١ لبيان القضايا المقامة من وعلى الشركة.

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



## امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقا لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الالهمية 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 رأيها عنها واننا لا نقدم رأيا منفصلا عن الاخر .

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
<p><b>المشاريع تحت التنفيذ</b></p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فان على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها المشاريع تحت التنفيذ في قائمة المركز المالي، اذا ما اختارت قيد تلك المشاريع تحت التنفيذ بالتكلفة، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني في قيمة الموجودات ، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لأهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p><b>المشاريع تحت التنفيذ</b></p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من وجود تدني في كلفة الاراضي المقامة عليها تلك المشاريع تحت التنفيذ ، حيث تم تقييم الارض من قبل خبراء عقاريين مرخصين ، وتم دراسة فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني المشاريع تحت التنفيذ والاراضي المقامة عليها، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها .</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 ، 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 بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريّة. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

## مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن 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 لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

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

ان الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد القوائم المالية.

### مسؤولية المحاسب القانوني

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

التأكيد المعقول هو على مستوى عال 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 الموحدة.

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. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لان 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 انظمة 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 جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة 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

تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها بعد الاخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم قنيس

إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)

**Modern Accountants**



A member of  
**Nexia**  
International

المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣١ آذار ٢٠٢٢

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
١,٦٧٨,٤٧٨	١,٦٧٨,٤٧٨	٤	إستثمارات في اراضي
٤,٩٢٩	٢,٩٢٩	٥	ممتلكات ومعدات
١,٨٨٦	١,٨٨٦	٨	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
١,٦٨٥,٢٩٣	١,٦٨٣,٢٩٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٤,١٩٤	-	٧	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٤,١٩٤	-		مجموع الموجودات المتداولة
١,٦٨٩,٤٨٧	١,٦٨٣,٢٩٣		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٢,٣٤٥,١٧١	٢,٣٤٥,١٧١	١	رأس المال
٣٣٦	٣٣٦	٩	احتياطي اجباري
(١,٣٦٠)	(١,٣٦٠)		احتياطي القيمة العادلة
(١,٠٤١,٦٣٣)	(١,٠٥٨,٧٧٦)		خسائر متراكمة
١,٣٠٢,٥١٤	١,٢٨٥,٣٧١		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٢٠١,٨٠١	٢٠١,٨٠١	١٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٥٠,٤٠١	٥٧,٩٠١		دائنون
١٣٤,٧٧١	١٣٨,٢٢٠	٦	مطلوب الى جهات ذات علاقة
٣٨٦,٩٧٣	٣٩٧,٩٢٢		مجموع المطلوبات المتداولة
١,٦٨٩,٤٨٧	١,٦٨٣,٢٩٣		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

الشركة الانتقائية للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح	
			خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٢,٤٨٢)	-		الشامل
(٢,٤٨٢)	-		مجمّل الخسارة
			المصاريف:
(١٥,١٧٨)	(١٦,٠٠٤)	١٢	مصاريف ادارية وعمومية
(١٥,١٧٨)	(١٦,٠٠٤)		اجمالي المصاريف
(١٧,٦٦٠)	(١٦,٠٠٤)		خسارة السنة
			خسارة السهم:
(٠,٠٠٨)	(٠,٠٠٧)		خسارة السهم - دينار/ سهم
٢,٣٤٥,١٧١	٢,٣٤٥,١٧١		المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

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

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(١٧,٦٦٠)	(١٦,٠٠٤)	خسارة السنة
(٤٩٦)	(١,١٣٩)	جسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
(١٨,١٥٦)	(١٧,١٤٣)	الدخل الشامل المحول الى الخسائر المتراكمة
(١٥٥)	-	يضاف بنود الدخل الشامل الاخر :
(١٨,٣١١)	(١٧,١٤٣)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
		إجمالي الدخل الشامل

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



الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(بالدينار الأردني)

رأس المال	إحتياطي إجباري	احتياطي القيمة العادلة	الخسائر المتراكمة	المجموع	
٢,٣٤٥,١٧١	٣٣٦	(١,٢٠٥)	(١,٠٢٣,٤٧٧)	١,٣٢٠,٨٢٥	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٠
-	-	(١٥٥)	(١٨,١٥٦)	(١٨,٣١١)	الدخل الشامل للسنة
٢,٣٤٥,١٧١	٣٣٦	(١,٣٦٠)	(١,٠٤١,٦٣٣)	١,٣٠٢,٥١٤	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
-	-	-	(١٧,١٤٣)	(١٧,١٤٣)	الدخل الشامل للسنة
٢,٣٤٥,١٧١	٣٣٦	(١,٣٦٠)	(١,٠٥٨,٧٧٦)	١,٢٨٥,٣٧١	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

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



الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
		خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة :
		إستهلاكات
(١٨,١٥٦)	(١٧,١٤٣)	خسائر غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	خسائر متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٢,٤٨٢	-	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
٤٩٦	١,١٣٩	مطلوب الى جهات ذات علاقة
١,٣٨٠	٣,٤٤٩	دائنون
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٤,٠٠٠	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٢٩٨)	(٣,٠٥٥)	
		<b>الانشطة الاستثمارية</b>
-	٣,٠٥٥	متحصلات من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-	٣,٠٥٥	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الاستثمارية
(٢٩٨)	-	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٩٨	-	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
-	-	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

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

## ١ - التكوين والنشاط

إن الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة بتاريخ ٩ آب ٢٠٠٧ لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٤٤٣) وان رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٤,٩٢٦,٤٣٠ دينار أردني مقسم إلى ٤,٩٢٦,٤٣٠ سهم بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد، هذا ويتضمن رأس المال المكتتب به والمدفوع ما قيمته ١,٧٤٧,٨٢٣ دينار / سهم حيث تم تغطيتها من خلال تقديم مساهمات عينية من قبل المؤسسين وهي عبارة عن قطعة الأرض رقم (١٠٩) حوض (١٢٨) عراقيب عين سعدا من أراضي السلط (إيضاح-٤).

وافق مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠١٠ على طرح ما قيمته ٣,٥٧٦,٩٤٠ دينار/ سهم من الاسهم غير المكتتب به الى الاكتتاب العام حيث تم تغطية ما قيمته ١,٥٠٣,٣٧٥ دينار أردني ليصبح رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع ٤,٩٢٦,٤٣٠ دينار أردني.

قررت الشركة في اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ ٢٩ تشرين الأول ٢٠١٧ تخفيض رأس مال الشركة من خلال اطفاء الخسائر المتراكمة للشركة والبالغة ٢,٥٨١,٢٥٩ دينار أردني ليصبح رأس مال الشركة المكتتب به والمدفوع ٢,٣٤٥,١٧١ دينار أردني.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في التعامل في شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارجه بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في عمان .

## ٢ - المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) "عقود التأمين" (بما في ذلك تعديلات حزيران ٢٠٢٠ على المعيار الدولي للتقارير المالية (١٧)

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): بيع أو مشاركة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) مرجع لاطار المفاهيم

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الاثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة

لم يحدد تاريخ السريان بعد يسمح بالتطبيق المبكر

تطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، مع السماح بالتطبيق المبكر

تسري التعديلات التي اجريت على عمليات اندماج الاعمال التي يكون لها تاريخ استحواذ في أو بعد بداية الفترة السنوية الاولى التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ يسمح بالتطبيق المبكر اذا طبقت المنشأة كافة المراجع الاخرى المحدثة،

الشركة الإنشائية للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٦) الممتلكات والالات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود	١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٧) العقود المثقلة - تكلفة الوفاء بالعقد	١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
تحسينات سنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨ - ٢٠٢٠	
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة	١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الادوات المالية	١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الايجار	لا يوجد تاريخ سريان محدد
معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة	١ كانون الثاني ٢٠٢٢ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) عرض القوائم المالية وبيان الممارسة للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية (٢) اصدار الاحكام النسبية، الاقصاص عن السياسات المحاسبية	١ كانون الثاني ٢٠٢٣ ، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقه بأثر رجعي. لا تحتوي تعديلات بيان الممارسة (٢) على المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية على تاريخ سريان او متطلبات انتقالية.
التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٨) - السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية والاختفاء - تعريف التقديرات المحاسبية	١ كانون الثاني ٢٠٢٣ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) الضرائب- الضرائب المؤجلة المتعلقة بالاصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	١ كانون الثاني ٢٠٢٣ ، مع السماح بالتطبيق المبكر
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.	

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

معايير إعداد البيانات المالية الموحدة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية.

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية والاستثمارات في العقارات والتي تم عرضها حسب قيمتها العادلة، فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

#### أساس توحيد البيانات المالية الموحدة

تتألف البيانات المالية الموحدة للشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م والشركة التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة ( الشركة 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.

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 الموحد وبيان 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 الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.



الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(بالدينار الأردني)

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة قلعة الأمان والخير				تملك العلامات التجارية وتحويلها
للاستثمار التجاري المحدودة	الأردن	٢٠١٠	١٠٠%	والتنازل عنها وتملك الاراضي
المسؤولية				والعقارات وبيعها ما عدا مكتب عقاري
				وتطوير وتحسين العقارات
				والاستشارات العقارية والتجارية.

#### 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 والمترجمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم اعادة تصنيف الارباح او الخسائر المترجمة 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 باريح 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.

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 فقط 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 بيان 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 بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل 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 للتحصيل 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 اعتبار من اليوم الاول من الفترة المالية الاولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه اعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظرا لعدم وجود تغيرات 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 ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ 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 ١٢ شهراً، اي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة ١) ، 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 ٢ والمرحلة ٣).

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 ١٢ 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.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على أنها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالإضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة 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 لاحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ 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 المقدرة للاصل المالي. ويشار اليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. 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 او 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.

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

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، فإن الأرباح أو الخسائر المسجلة سابقا في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، لا يتم إعادة تصنيفها ضمن بين الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح 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 إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر : 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 إعادة التقييم في مخصص إعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

#### الاعتراف بالإيرادات والمصاريف

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

يتم احتساب إيراد الأيجارات على أساس قيمة البديل المقبوض أو المتوقع قبضه على أساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الأيجار.

يتم الاعتراف بالمصاريف على أساس الاستحقاق.

#### الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الإيرادات 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 التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية.



الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

• 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 اداؤها، 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 ١٢ شهرا لموجودات المرحلة ١، او خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة ٢ او المرحلة ٣. ينتقل الاصل الى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ 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 ١٢ 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 ١٢ شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• 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 ٩  
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.

المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف الإيرادات وفقاً للمعايير  
المحاسبية المتعارف عليها. ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف العمومية وكلفة الإيرادات على أساس ثابت.

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.

مشاريع تحت التنفيذ

هي كافة الأصول تحت الإنشاء والتي تقوم المنشأة بالإنفاق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج في  
الميزانية في جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسملة كافة النفقات و تحول القيمة كاملة الى  
بند الأصول الثابتة

#### الإستثمارات في أراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة ( حسب معيار الدولي رقم ٤٠ ) حيث خير المعيار الشركة بقيدها إستثماراتها العقارية أما بالتكلفة 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 لقيدها إستثماراتها في الأراضي.

#### الأسهم المملوكة من الشركات التابعة

يتم إظهار الأسهم المشتراة في رأسمال الشركة من قبل الشركات التابعة بالتكلفة مخصومة من حقوق الملكية.

#### الذمم الدائنة ومستحققاتها

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة بقيمة الالتزام مقابل الخدمات المستلمة سواء صدرت بها فواتير أم لا سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

#### الأطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تحويل الموارد والخدمات أو إلتزامات ما بين الأطراف ذات العلاقة ويتم إعتداد أسس وشروط التعاملات بين الأطراف ذات العلاقة من قبل الإدارة.

#### 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 الموحدة 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.

تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة إذا إنعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

#### التقرير القطاعي

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو 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 منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

إن نشاط الشركة الحالي يتكون من قطاعين اقتصاديين تتمثل في الإستثمارات العقارية والإستثمارات في الأراضي والإستثمارات في الموجودات المالية.



### التفاصيل

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

### الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة. ويتم الإستهلاك وفقاً لطريقة القسط الثابت وبمعدلات سنوية كما يلي:-

نسبة الإستهلاك	
٩%	أثاث ومفروشات
١٢%	ديكورات
٢٥%	أجهزة كمبيوتر وبرامج
١٥%	أجهزة متنوعة
٣٠%	أجهزة خلوية

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 الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعترااف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة، مجمل الربح والخسارة.

### ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق. يتم إحتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

#### عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم الاعتراف بالإيجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل كلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة عقد الإيجار وذلك للحصول على معدل دوري ثابت للفائدة المستحقة على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة. يحسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الانتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر، بطريقة القسط الثابت.

تقاس التزامات عقود الإيجار التشغيلية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية، حيث تخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار. وإذا تعذر تحديد هذا المعدل، يستخدم معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل هي عقود إيجار لمدة ١٢ شهرا أو أقل.

#### ٤ - الاستثمارات في الاراضي

يتمثل هذا البند في استثمارات في اراضي لكل من :

ارض عراقيب سعدا من منطقة السلط قطعة رقم (١٠٩) حوض رقم (١٢٨)، وقطعة ارض رقم (٣٧) من اراضي منطقة النين حوض الخمان الشمالي رقم (٢٠) :

٢٠٢١	٢٠٢٠
٢,٣٤٨,٨٣٨	٢,٣٤٨,٨٣٨
(٦٧٠,٣٦٠)	(٦٧٠,٣٦٠)
١,٦٧٨,٤٧٨	١,٦٧٨,٤٧٨

استثمارات في اراضي

يطرح: مخصص تدني في الاراضي

إن متوسط القيمة العادلة للاراضي أعلاه وفقاً لتقدير مخمن عقاري مرخص تمت بتاريخ ١ نيسان ٢٠٢١ قد بلغ ١,٨٥٠,٤٥١ دينار اردني.

الشركة الإنشائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

٥- الممتلكات والمعدات

٢٠٢١	اثاث ومفروشات	ديكورات	اجهزة كمبيوتر وبرامج	اجهزة متنوعة	اجهزة خلوية	المجموع
<b>التكلفة :</b>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١٨,٩٥٠	٧,٢٦٥	٢,٦٢٩	٥,٣٩٨	٦٤٨	٣٤,٨٩٠
اضافات	-	-	-	-	-	-
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	١٨,٩٥٠	٧,٢٦٥	٢,٦٢٩	٥,٣٩٨	٦٤٨	٣٤,٨٩٠
<b>الاستهلاك المتراكم</b>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١٦,٨٠٦	٧,٢٦٥	٢,٦٢٩	٢,٦١٣	٦٤٨	٢٩,٩٦١
استهلاكات	١,٥٠٠	-	-	٥٠٠	-	٢,٠٠٠
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	١٨,٣٠٦	٧,٢٦٥	٢,٦٢٩	٣,١١٣	٦٤٨	٣١,٩٦١
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٦٤٤	-	-	٢,٢٨٥	-	٢,٩٢٩

٢٠٢٠	اثاث ومفروشات	ديكورات	اجهزة كمبيوتر وبرامج	اجهزة متنوعة	اجهزة خلوية	المجموع
<b>التكلفة :</b>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١٨,٩٥٠	٧,٢٦٥	٢,٦٢٩	٥,٣٩٨	٦٤٨	٣٤,٨٩٠
اضافات	-	-	-	-	-	-
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	١٨,٩٥٠	٧,٢٦٥	٢,٦٢٩	٥,٣٩٨	٦٤٨	٣٤,٨٩٠
<b>الاستهلاك المتراكم</b>						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	١٥,٣٠٦	٧,٢٦٥	٢,٦٢٩	٢,١١٣	٦٤٨	٢٧,٩٦١
استهلاكات	١,٥٠٠	-	-	٥٠٠	-	٢,٠٠٠
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	١٦,٨٠٦	٧,٢٦٥	٢,٦٢٩	٢,٦١٣	٦٤٨	٢٩,٩٦١
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٢,١٤٤	-	-	٢,٧٨٥	-	٤,٩٢٩

الشركة الإنتقائية للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

#### ٦- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال السنة بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية:

العلاقة	
رئيس مجلس الادارة	محمد الفقي
عضو مجلس الادارة	عصمت العرود
عضو مجلس الادارة (سابقاً)	شركة رازبيري للتطوير العقاري ذ.م.م
تابعة (تحت التصفية)	شركة الحاكمية للتجارة والاستثمار ذ.م.م
تابعة (تحت التصفية)	شركة الرستمية للتجارة والاستثمار ذ.م.م
تابعة (تحت التصفية)	شركة الغزالية للتجارة العامة ذ.م.م
تابعة (تحت التصفية)	الشركة الغربية للتجارة والتسويق ذ.م.م

يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة مما يلي:-

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٠,٥٦٦	١٠,٥٦٦	الشركة الغربية للتجارة والتسويق (تحت التصفية)
(١٠,٥٦٦)	(١٠,٥٦٦)	مخصص تدني مطلوب من جهات ذات علاقة
-	-	

يتكون المطلوب الى جهات ذات علاقة مما يلي:-

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٣٨٠	٤,٨٢٩	محمد الفقي (رئيس مجلس الادارة)
١٣,٩٧٤	١٣,٩٧٤	عصمت العرود (عضو مجلس ادارة)
١١٤,٤٠٩	١١٤,٤٠٩	شركة رازبيري للتطوير العقاري
١,١٠٢	١,١٠٢	الشركة الحاكمية للتجارة والاستثمار (تحت التصفية)
٢,٩٠٦	٢,٩٠٦	الشركة الرستمية للتجارة والاستثمار (تحت التصفية)
١,٠٠٠	١,٠٠٠	الشركة الغزالية للتجارة العامة (تحت التصفية)
١٣٤,٧٧١	١٣٨,٢٢٠	



الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

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

٢٠٢٠	٢٠٢١
١,٧٦٥	- استثمار في شركة أجادة للأستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها صفر سهم (٢٠٢٠: ٤,٣١٨ سهم)
٤٧٥	- استثمار في شركة سرى للتنمية و الاستثمار م.ع.م ، بأسهم عددها صفر سهم (٢٠٢٠: ٣,٠٤٣ سهم)
١,١٤٩	- استثمار في الشركة الاهلية للمشاريع م.ع.م بأسهم عددها صفر سهم (٢٠٢٠: ١٠,٤٤٢ سهم)
٨٠٥	- استثمار في شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين بأسهم عددها صفر سهم (٢٠٢٠: ٤٨٨ سهم)
٤,١٩٤	-

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

٢٠٢٠	٢٠٢١
١,٨٨٦	١,٨٨٦ استثمار في شركة الركائز للاستثمار م.ع.م بأسهم عددها ٦,٢٨٨ سهم (٢٠٢٠: ٦,٢٨٨ سهم)
١,٨٨٦	١,٨٨٦

٩- الإحتياطي الإجباري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأئصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

١٠- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٥,٢٢٠	٢٥,٢٢٠	مصاريف مستحقة
١٧٥,١٦٩	١٧٥,١٦٩	مخصص التزامات محتملة
١,٤١٢	١,٤١٢	حسابات دائنة أخرى
٢٠١,٨٠١	٢٠١,٨٠١	

١١- ضريبة الدخل

لم تقم الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات منذ تأسيسها ولغاية اعداد القوائم المالية الموحدة للشركة.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

١٢- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	استهلاكات
١,٢٣٠	٦,٣٦٤	رسوم حكومية واشتراكات
٤,٠٠٠	-	مصاريف الايجار
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠	أتعاب مهنية
٤٤٨	١٤٠	متنوعة
١٥,١٧٨	١٦,٠٠٤	

١٣- المعلومات القطاعية

ان تفاصيل إيرادات وأرباح القطاعات التشغيلية للشركة هي على النحو التالي :

خسائر القطاع		خسائر القطاع		
٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	
(١٧,٦٦٠)	(١٦,٠٠٤)	(٢,٤٨٢)	-	قطاع الاستثمار في الموجودات المالية
-	-	-	-	قطاع الاستثمار في العقارات
(١٧,٦٦٠)	(١٦,٠٠٤)	(٢,٤٨٢)	-	

إن إجمالي موجودات ومطلوبات قطاعات الشركة التشغيلية هي على النحو التالي :

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٨٦,٩٧٣	٣٩٧,٩٢٢	٦,٠٨٠	١,٨٨٦	قطاع الاستثمار في الموجودات المالية
-	-	١,٦٨٣,٤٠٧	١,٦٨١,٤٠٧	قطاع الاستثمار في العقارات
٣٨٦,٩٧٣	٣٩٧,٩٢٢	١,٦٨٩,٤٨٧	١,٦٨٣,٢٩٣	المجموع



الشركة الانتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

١٤- الوضع القانوني للشركة

لم يتم تزويدنا بتأييد من محامي الشركة للعام ٢٠٢١ لبيان الوضع القانوني للشركة لحصر مبلغ القضايا المقامة من الشركة وعلى الشركة.

١٥- 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.

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١			
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
-	-	-	-
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
١,٨٨٦	-	-	١,٨٨٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر			
١,٨٨٦	-	-	١,٨٨٦
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠			
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٤,١٩٤	-	-	٤,١٩٤
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
١,٨٨٦	-	-	١,٨٨٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر			
٦,٠٨٠	-	-	٦,٠٨٠

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

الشركة الإنشائية للاستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(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 الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢٠.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطي الإجمالي وأسهم مملوكة من شركات تابعة وإحتياطي القيمة العادلة والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأس مال الشركة لا يضم أي ديون من خلال الاقتراض، وكذلك لم تحدد الشركة أقصى معدل للمديونية محسوباً على أساس نسبة الدين إلى حقوق الملكية الموحدة.

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن اقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. تتعرض الشركة الى مخاطر معدلات الفائدة.

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 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 الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

الشركة الإنتقائية للإستثمار والتطوير العقاري  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١  
(بالدينار الأردني)

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.

١٦- أثر انتشار فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) على الشركة

ان حدث انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) في مطلع عام ٢٠٢٠ وتفشيه في عدة مناطق جغرافية حول العالم مسببا اضطرابات للأنشطة الاقتصادية والأعمال. تعتقد الشركة ان هذا الحدث لا يؤثر على أي تغييرات جوهرية في المركز المالي للشركة، وعليه فإن الشركة لا تتوقع حدوث آثار جوهرية على عملياتها في المملكة والتي تمثل اجمالي عملياتها، وذلك في حال عودة الامور الى طبيعتها ما بعد مرحلة (كوفيد - ١٩).

ان الادارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع وتزويد اصحاب المصالح بالتطورات وفقا لما تتطلبه الانظمة واللوائح. وفي حال حدوث اي تغييرات جوهرية في الظروف الحالية، سيتم تقديم افصاحات اضافية او اقرار التعديلات في القوائم المالية للشركة للفترة اللاحقة.

١٧- المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣١ آذار ٢٠٢٢ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

١٨- أرقام سنة المقارنة

تم إعادة تصنيف وتبويب بعض أرقام سنة ٢٠٢٠ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠٢١.

**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL  
ESTATE DEVELOPMENT COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND  
INDEPENDENT CERTIFIED PUBLIC  
ACCOUNTANT'S REPORT  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**

**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT  
COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND INDEPENDENT CERTIFIED  
PUBLIC ACCOUNTANT'S REPORT  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**

---

<b>INDEX</b>	<b>PAGE</b>
Independent certified public accountant's report	1 – 3
Consolidated Statement of financial position	4
Consolidated Statement of comprehensive income	5
Consolidated Statement of other comprehensive income	6
Consolidated Statement of owners' equity	7
Consolidated Statement of cash flows	8
Notes to the consolidated financial statements	9 – 26



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

To the shareholders of  
Entkaeya for Investment and Real Estate Development Company. (P.L.C)

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

#### **Opinion Qualified**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Entkaeya for Investment and Real Estate Development Company (P.L.C), which comprise of the consolidated statement of financial position as of December 31, 2021, and the related consolidated statements comprehensive income , statements of other comprehensive income, consolidated Statement of owners' equity and consolidated statement of cash flows, for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, and the except as mentioned in the paragraph of qualified opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the statement of financial position of Entkaeya for Investment and Real Estate Development Company (P.L.C), as of December 31, 2021, and its financial performance and cash flows for the year then ended are in accordance with Financial Reporting Standards.

#### **Basis for Qualified Opinion**

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated statement of financial position of Entkaeya for Investment and Real Estate Development Company (P.L.C) as of December 31, 2021, and its consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended are in accordance with International Financial Reporting Standards.

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

1. The company did not provide us with land evaluation test for the year end 2021 to test if there is any impairment on lands.
2. As mentioned in note (14) the company did not provide us with attorney conformation for the year.

#### **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 statement. The basic auditing matters have been addressed in our auditing workflow to consolidated financial standards as we do not express separate opinions.

<b>Basic auditing matters</b>	<b>The following is a description of our auditing procedures</b>
<p><b>Projects under construction</b></p> <p>In accordance with International financial reporting standards, the company must perform an impairment test to the value of projects under construction in the consolidated statement of financial position, unless the company chooses to record those projects under construction at cost, in case of any indications of impairment, Impairment losses are recognized in accordance with a policy of impairment of assets, Where the management estimates the impairment through accredited experts for evaluation, if any, and because of their importance it is considered a significant audit risk.</p>	<p><b>Projects under construction</b></p> <p>The Auditing procedures included examining the control procedures used in ascertain of existing of impairment in lands on which these projects are under construction, Where the land was evaluated by licensed real estate experts , The management assumptions were studied taking into consideration the available external information on the risks of the impairment of projects under construction and the lands on which these projects are built, We have also condensed on the adequacy of the company's disclosures about it.</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 does not include these other information, and we do not express any assertion over it regarding our consolidate financial statement we are obliged to review these other information, and while that, we consider the compatibility of these information with their consolidates financial statement. If we gained 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 about 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 is determined to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, 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 financial statements.

**Certified public accountant responsibility**

Our objective is to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements are free from material misstatement, 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 of Auditing will always detect a material misstatement even when 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 Consolidation Financial Statements.

*As part of an audit in accordance with The International Standards of Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Consolidation 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 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 Consolidation Financial Statements, including the disclosures, and whether the Consolidation Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves Fair Presentation.

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

#### Legal requirements report

The Company maintains proper books of accounts and the accompanying consolidated financial statements and the consolidated financial statements contained in the report of the board of directors in accordance with the proper books of accounts, and we recommend to approve it.

Modern Accountants

Amman- Jordan

Abdul Kareem Qunais  
License No.(496)

March 31, 2022

**Modern Accountants**



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Note	2021	2020
<b>ASSETS</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Investments in lands	4	1,678,478	1,678,478
Property and equipment	5	4,929	4,929
Financial assets designated at fair value through statement of other comprehensive income	8	1,886	1,886
<b>Total non-current assets</b>		<u>1,685,293</u>	<u>1,685,293</u>
<b>Current assets</b>			
Financial assets designated at fair value through statement of comprehensive income	7	-	4,194
<b>Total current assets</b>		<u>-</u>	<u>4,194</u>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<u>1,683,293</u>	<u>1,689,487</u>
<b>LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>			
<b>Owners' equity</b>			
Share capital	1	2,345,171	2,345,171
Statutory reserve	9	336	336
Fair value reserve		(1,360)	(1,360)
Accumulated losses		(1,058,776)	(1,041,633)
<b>Total Owners' equity</b>		<u>1,285,371</u>	<u>1,302,514</u>
<b>Current liabilities</b>			
Accrued expenses and other payables	10	201,801	201,801
Accounts payable		57,901	50,401
Due to related parties	6	138,220	134,771
<b>Total current liabilities</b>		<u>397,922</u>	<u>386,973</u>
<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<u>1,683,293</u>	<u>1,689,487</u>

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

**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

	Note	2021	2020
Unrealized losses from Financial assets designated at fair value through statement of comprehensive income		-	(2,482)
<b>Gross loss</b>		-	(2,482)
<b>Expenses:</b>			
General and administrative expenses	12	(16,004)	(15,178)
<b>Total expenses</b>		(16,004)	(15,178)
<b>Loss for the year</b>		(16,004)	(17,660)
<b>loss per share:</b>			
Loss per share- JD/ per share		(0,007)	(0,008)
<b>Weighted average of outstanding shares-share</b>		<b>2,345,171</b>	<b>2,345,171</b>

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



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Loss for the year</b>	<b>(16,004)</b>	<b>(17,660)</b>
Realized losses from selling financial assets at fair value through other comprehensive income statement	<b>(1,139)</b>	<b>(496)</b>
<b>Comprehensive income converted into accumulated losses</b>	<b>(17,143)</b>	<b>(18,156)</b>
<b>Add other comprehensive income :</b>		
Change in fair value reserve	<b>-</b>	<b>(155)</b>
<b>Total comprehensive income</b>	<b>(17,143)</b>	<b>(18,311)</b>

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



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF OWNERS' EQUITY**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	Share capital	Statutory reserve	Fair value reserve	Accumulated losses	Total
Balance at January 1, 2020	2,345,171	336	(1,205)	(1,023,477)	1,320,825
Comprehensive income	-	-	(155)	(18,156)	(18,311)
Balance at December 31, 2020	2,345,171	336	(1,360)	(1,041,633)	1,302,514
Comprehensive income	-	-	-	(17,143)	(17,143)
Balance at December 31, 2021	2,345,171	336	(1,360)	(1,058,776)	1,285,371

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

**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT  
COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

	2021	2020
<b>OPERATING ACTIVITIES</b>		
Loss for the year	(17,143)	(18,156)
Adjustments for Loss for the year :		
Depreciation	2,000	2,000
Unrealized losses from Financial assets designated at fair value through statement of comprehensive income	-	2,482
Realized losses from selling financial assets at fair value through other comprehensive income statement	1,139	496
Changes in operating assets and liabilities:		
Due to related parties	3,449	1,380
Account payables	7,500	7,500
Accrued expenses and other payables	-	4,000
<b>Net cash used in operating activities</b>	<b>(3,055)</b>	<b>(298)</b>
<b>INVESTING ACTIVITIES</b>		
Gain from financial assets at fair value through comprehensive income statement	3,055	-
<b>Net cash available from investing activities</b>	<b>3,055</b>	<b>-</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>	<b>-</b>	<b>(298)</b>
Cash and cash equivalents, January 1	-	298
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS, DECEMBER 31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**1. ORGANIZATION AND ACTIVITIES**

Entkaeya for Investment and Real Estate Development Company ("the Company") is a Jordanian Public Shareholding Company registered on August 9, 2007 under commercial registration number (443). The company's authorized, declared and paid-up capital is JD 4,926,430 divided into 4,926,430 shares with par value of JD 1 per share. The paid up capital includes a total of 1,747,823 JD/share where they were covered by contributions in kind by the founders and it's a land No. (109) basin (128) Araqueb Ayn Saada from the lands of Salt (note 4).

On May 26, 2010 The Board of Directors of the Company approved the issuance of JD 3,576,940 / share of the unsubscribed shares to the initial public offering. In which an amount of JD 1,503,375 were covered the authorized, declared and paid up share capital of the Company is JD 4,926,430

On October 29, 2017 the Company decided, in its unusual meeting to decrease its share capital through accumulated loss amortization amounted JD 2,581,259 to become JD 2,345,171.

The main activity of the Company is buying and selling and investing in real estate and land inside the organization or outside them in at different kinds of used by the legal and roils.

The work center of the company and its next company is the city of Amman

**2. NEW AND AMENDED IFRS STANDARDS**

**New and revised standards and interpretations**

IFRS (17) "Insurance Contracts"  
(Including the June 2020 amendments to IFRS (17))

Amendments to IFRS (10) and IAS(28): Sale or Sharing of  
Assets between an Investor and his Associate or Joint  
Venture

Amendments to International Accounting Standard No. (1)  
Classification of Obligations as Current or Non-Current

Amendments to International Financial Reporting Standard No.  
(3) a reference to the framework of concepts

Amendments to International Accounting Standard No. (16)  
Property, Plant and Equipment - Proceeds before intended use

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

The amendments are applied retrospectively for annual periods beginning on or after January 1, 2023, unless it is impractical, in which case the modified retrospective approach or the fair value approach is applied.

The effective date has not yet been set.  
Early application is allowed

The amendments apply retroactively to annual periods beginning on or after January 1, 2023, with early application permitted

The amendments apply to business combinations that have an acquisition date on or after the beginning of the first annual period beginning on or after January 1, 2022. Early application is permitted if the entity applies all other updated references.

January 1, 2022, with early application, permitted



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

Amendments to International Accounting Standard No. (37) Encumbered Contracts - Cost of Contract Fulfillment	January 1, 2022, with early application, permitted
Annual Improvements to International Financial Reporting Standards 2018-2020	January 1, 2022, with early application, permitted
International Financial Reporting Standard No. (1) – Implementation of International Financial Reporting Standards for the first time	January 1, 2022, with the early application, permitted
IFRS 9 Financial Instruments	There is no set effective date
International Financial Reporting Standard No. (16) Lease Contracts	January 1, 2022, with the early application, permitted
International Accounting Standard No. (41) Agriculture	January 1, 2023, with the early application, permitted and applied retrospectively. The practice statement 2 amendments to IFRS do not contain an effective date or transitional requirements.
Amendments to International Accounting Standard No. (1) Presentation of Financial Statements and Statement of Practice for International Financial Reporting Standards(2) Issuance of Relative Judgments, Disclosure of Accounting Policies	January 1, 2023, early application allowed
Amendments to International Accounting Standard No. (8) – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors - Definition of Accounting Estimates	January 1, 2023, early application allowed
Amendments to IAS No. (12) Taxes - Deferred taxes relating to assets and liabilities arising from a single transaction	

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 of Consolidated Financial Statements**

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 assets and financial liabilities are stated at fair value. The following is a summary of significant accounting policies applied by the Company.

#### **Basis of consolidation financial statements**

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of Entkaeya for Investment and Real Estate Development Company (Public Shareholding Company) and the subsidiaries controlled by the Company.

**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

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 if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three 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 ability to direct relevant activities of the investee individually.

When The Company reassesses whether or not it controls an investee, it consider 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 shareholders 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 consolidated financial statements as at December 31, 2021 comprise the financial statements of the following subsidiaries:

<u>Subsidiary</u>	<u>Place of registration</u>	<u>Year of registration</u>	<u>Percentage of ownership and voting</u>	<u>The main activity</u>
Kalat Al-Aman wal khair for Commercial Investment (Ltd)	Jordan	2010	100%	ownership of trademarks, conversion and assignment, ownership of land and real estate and sale except real estate office, development and improvement of real estate and real estate and commercial consultations



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**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.

**Financial assets at FVTPL**

Financial assets at FVTPL are:

- (i) Assets with contractual cash flows that are not SPPI ; or and
- (ii) assets that are held in a business model other than held to collect contractual cash flows or held to collect and sell; or
- (iii) 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").



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT  
COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**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 the 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).

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-monh 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 are 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.



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT  
COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

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.

**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 consolidated 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.



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT  
COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Expenses and revenue recognition**

The Revenue is recognized when there is a probability of economic benefits for the company in result of interchangeable process that's its measurable in a reliable way.

The Rent Revenues is calculated based on the value of the consideration received or expected to receive on fixed installment basis and the lease agreement.

The expenses are recognized in accrual basis.

**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 financial consolidated 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.

**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT  
COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Establishing Company s 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 12month 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.

**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 s 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 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.

**Expenses**

General and administrative expenses include direct and indirect costs which are not specifically part of production costs as required under Generally Accepted Accounting principles. Allocations between general and administrative expenses and cost of sales are made on a consistent basis when required.

**Cash and cash equivalents**

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



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT  
COMPANY**

(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**Projects under construction**

all the assets under construction that the entity is spending until they are ready to operate, and until the completion all the expenses are classified in the financial position as projects under construction, and when completed all the expenses are capitalized and transferred to the fixed assets.

**Investments in lands**

Investments in land are stated at cost in accordance with (IAS 40) where the standard makes the company choose to record its real estate investments either at cost or at fair value as long as there is no impediment to the ability to reliably determine the value of real estate investments. The management of the Company has chosen the cost to record its investments in the land.

**Shares owned by subsidiaries**

Shares purchased in the Company's share capital by the subsidiaries are stated at cost less equity.

**Accounts payable**

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

**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 it is able to measure the amount reliably.

**Segment reporting**

A business segment is a group of assets and operation engaged in providing products or services that are subject to risks and returns that are different from those of other business segments, and segment is engaged in providing products or services within a particular economic environment.

and Company include significant business sectors in the purchase, develop and trade of lands and real estate in addition to investing in securities and bonds, the company operates only in the Hashemite Kingdom of Jordan.

**Offsetting**

Financial assets and consolidated financial liabilities are offset, and the net amount is reflected in the 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.

**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**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 classes of assets are as follows:

	Annual depreciation rate
Furniture	9%
Decoration	12%
Computers and software	25%
Office and electric devices	15%
Tools and equipment	15%
Mobile	30%

Useful lives and the depreciation method are reviewed periodically to make sure that the method and amortization period appropriate with the expected economic benefits of property and equipment.

Impairment test is performed to the value of the property and equipment that appears in the consolidated Statement of Financial Position. When any events or changes in circumstances shows that this value is non-recoverable.

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

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

In case, the recoverable amount (cash generating unit) distribute lower than the listed value, reduce the listed value for asset (cash generating unit) to the recovery value. Losses of the decline recognize directly in the income statement except the asset that is reevaluation then record losses of the decline as reduction from re-evaluation provision.

**Income tax**

The Company is subject to Income Tax Law 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 temporary 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's immaterial.



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

---

**Leasing**

Lease contracts are classified as capital leases if the lease results in a material transfer of the property benefits and risks related to the asset in question to the lessee. Other leases are classified as operating leases.

Rents are recognized as a right to use asset and a corresponding liability on the date that the leased asset is available for company use. Each lease payment is distributed between the obligation and the cost of the financing. The finance charge is charged to the profit or loss over the term of the lease in order to obtain a fixed periodic rate for the outstanding leader on the remaining balance of the liabilities for each period. Depreciation is calculated on the assets of the right to use over the useful life of the asset or the lease term, whichever is shorter, by the straight-line method.

Operating lease obligations are measured at the present value of the remaining lease payments, as lease payments are discounted using the interest rate included in the lease. If this rate cannot be determined, the additional borrowing rate of the lessee is used, which is the rate the tenant has to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value in a similar economic environment with similar terms and conditions.

Rentals due under short-term operating leases and low-value assets are charged to the statement of comprehensive income during the period of the operating lease using the straight-line method. Short-term operating lease contracts are leases of 12 months or less.

**4. INVESTMENTS IN LANDS**

**This item represents investments in lands for:**

**The land of Al-Araqib Saada from Al-Salt area, plot No. (109), Basin No. (128), and Plot of Land No. (37), from Al-Loban area, Northern Basin of No. (20):**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Investments in the Lands	2,348,838	2,348,838
Less: Provision for impairment in land	(670,360)	(670,360)
	<u>1,678,478</u>	<u>1,678,478</u>

The fair value of the above lands, according to the estimate of a licensed real estate appraiser that was executed on April 1, 2021, has reached 1,850,451 JD.

ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)  
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

5. PROPERTY AND EQUIPMENT

<b>2021:</b>	furniture	Decoration	Computers and software	Tools and equipment	Mobile	Total
<b>Cost:</b>						
Balance as of January 1	18,950	7,265	2,629	5,398	648	34,890
Additions	-	-	-	-	-	-
Disposals	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	18,950	7,265	2,629	5,398	648	34,890
<b>Depreciation :</b>						
Balance as of January 1	16,806	7,265	2,629	2,613	648	29,961
Depreciation	1,500	-	-	500	-	2,000
Disposal	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	18,306	7,265	2,629	3,113	648	31,961
Book value as of December 31	644	-	-	2,285	-	2,929

<b>2020:</b>	furniture	Decoration	Computers and software	Tools and equipment	Mobile	Total
<b>Cost:</b>						
Balance as of January 1	18,950	7,265	2,629	5,398	648	34,890
Additions	-	-	-	-	-	-
Disposal	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	18,950	7,265	2,629	5,398	648	34,890
<b>Depreciation :</b>						
Balance as of January 1	15,306	7,265	2,629	2,113	648	27,961
Depreciation	1,500	-	-	500	-	2,000
Disposal	-	-	-	-	-	-
Balance as of December 31	16,806	7,265	2,629	2,613	648	29,961
Book value as of December 31	2,144	-	-	2,785	-	4,929

**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**6. RELATED PARTIES TRANSACTIONS**

During the year, the Company has entered into transactions with the following related parties:-

	Relationship
Mohammed Al-Faqi	Chairman of Board of Directors
Esmat El Aroud	Board of Directors member
Raspberry Investment Co. (Ltd)	Board of Directors member
Al-Hakameya for Trading and Investment Co. (Ltd)	Subsidiaries (under liquidation)
Al Rostamiya for Trading and Investment Co. (Ltd)	Subsidiaries (under liquidation)
Al Ghazalia for General Trading and Marketing Co. (Ltd)	Subsidiaries (under liquidation)
Western for Trading and Marketing Co. (Ltd)	Subsidiaries (under liquidation)

Due from related parties consists of the following:

	2021	2020
Western for Trading and Marketing under liquidation Co.	10,566	10,566
A provision for impairment is related from related parties Co.	(10,566)	(10,566)
	-	-

Due to related parties consists of the following:

	2021	2020
Mohammed Al-Faqi (Chairman of Board of Directors)	4,829	1,380
Esmat El Aroud (Member of the Board of Directors)	13,974	15,354
Raspberry Investment Co.	114,409	114,409
Al-Hakameya for Trading and Investment Co.	1,102	1,102
Al Rostamiya for Trading and Investment Co.	2,906	2,906
Al Ghazalia for General Trading and Marketing Co.	1,000	1,000
	138,220	134,771

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

	2021	2020
Investment in Agada Financial Investments Co. (P.L.C), with Zero shares (2020: 4,318 shares)	-	1,765
Investment in Sura Development and Investment Co.(P.L.C), with a total of Zero shares (2020: 3,043 shares)	-	475
Investment in Ahlia Enterprises Company (P.L.C) with Zero shares (2020: 10,442 shares)	-	1,149
Investments in Arab Union International Insurance Co. (P.L.C) with Zero shares (2020: 488 shares)	-	805
	-	4,194



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Investment in Al-Rakees Investment Company (P.L.C), with shares of 6,288 shares (2020: 6,288 shares)	<b>1,886</b>	<b>1,886</b>
	<b>1,886</b>	<b>1,886</b>

**9. 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 to continue to deduct this annual ratio until this reserve is equal to the authorized capital of the Company in full. This reserve is not available for dividend 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.

**10. ACCRUED EXPENSES AND OTHER PAYABLES**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Accrued expenses	<b>25,220</b>	<b>25,220</b>
Contingent liabilities provision	<b>175,169</b>	<b>175,169</b>
Other payables	<b>1,412</b>	<b>1,412</b>
	<b>201,801</b>	<b>201,801</b>

**11. INCOME TAX**

The Company has not provided self-assessment of the Income and Sales Tax Department since its establishment until the preparation of the Company's consolidated financial statements.



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)

**12. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	2021	2020
Depreciation	2,000	2,000
Government fees and subscriptions	6,364	1,230
Rent	-	4,000
Professional fees	7,500	7,500
Miscellaneous	140	448
	<b>16,004</b>	<b>15,178</b>

**13. SECTORIAL INFORMATION**

The total assets and liabilities of the Company's operating segments are as follows:

	Segment losses		Segment losses	
	2021	2020	2021	2020
Financial assets investment sector	-	(2,482)	(16,004)	(17,660)
Real estate investment sector	-	-	-	-
	<b>-</b>	<b>(2,482)</b>	<b>(16,004)</b>	<b>(17,660)</b>

The total assets and liabilities of the Company's operating segments are as follows:

	Segment assets		Segment liabilities	
	2021	2020	2021	2020
Financial assets investment sector	1,886	11,009	397,922	386,973
Real estate investment sector	1,681,407	1,678,478	-	-
	<b>1,683,293</b>	<b>1,689,487</b>	<b>397,922</b>	<b>386,973</b>

**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

**14. LEGAL STATUS OF THE COMPANY**

the company did not provide us with attorney conformation for the year to clarify the case filed agent and for the company .

**15. FINANCIAL INSTRUMENTS**

**The 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, 2021</u>	<u>Level I</u>	<u>Level II</u>	<u>Level III</u>	<u>Total</u>
Financial assets designated at fair value through statement of comprehensive income	-	-	-	-
Financial assets designated at fair value through statement of other comprehensive income	1,886	-	-	1,886
	1,886	-	-	1,886
<u>December 31, 2020</u>	<u>Level I</u>	<u>Level II</u>	<u>Level III</u>	<u>Total</u>
Financial assets designated at fair value through statement of comprehensive income	4,194	-	-	4,194
Financial assets designated at fair value through statement of other comprehensive income	1,886	-	-	1,886
	6,080	-	-	6,080

The value set out in the third level reflect the cost of buying these assets rather than its fair value due to the lack of an active market for them, this is the opinion of Directors that the purchase cost is the most convenient way to measure the fair value of these assets and that there was no impairment.

**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**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 owners equity balances. The Company's strategy does not change from 2020.

Structuring of Company's capital includes debts that consists of loans as shown in notes No. (18, 19, 20) and the owner's equity in the Company which includes share capital, issuance premium, reserves, fair value reserve, and accumulated losses as it listed in the changes in consolidated owners equity statement.

**The debt ratio**

The board of directors is reviewing the share capital structure periodically. As a part of this reviewing, the board of directors consider the cost of share capital and the risks that is related in each faction from capital and debt factions. The Company's capital structure includes debts from the borrowing. The Company does not determine the highest limit of the debt ratio and it does not expect increase in the debt ratio.

**Financial Risk management**

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

**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 owners' equity.

**Interest rates risk**

Interest rate risk is defined as the risk that fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market rates, the financial instruments in the consolidated statement of financial position are not subject to interest rate risk with the exception of due to banks and loans that are subject to current market interest rates.

**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 parties so the Company doesn't expose to different types of the credit risks, The significant credit exposed for any parties or group of parties that have a similar specification have been disclosed in Note No.6. The Company classified the parts 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 parts 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.



**ENTKAEYA FOR INVESTMENT AND REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY**  
**(PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY)**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2021**  
**(EXPRESSED IN JORDANIAN DINAR)**

---

**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.

**16. THE IMPACT OF THE SPREAD OF CORONA VIRUS (COVID-19) ON THE COMPANY**

The spread of the new Corona virus (Covid-19) occurred at the beginning of 2020 and its outbreak in several geographical regions around the world causing disruptions to economic activities and business. The company believes that this event does not affect any fundamental changes in the financial position of the company, and accordingly, the company does not expect material effects to occur on its operations in the Kingdom, which represent the total of its operations, in the event that things return to normal after the (Covid-19) phase.

The administration and those responsible for governance will continue to monitor the situation in all geographical areas in which the company operates and provide stakeholders with developments in accordance with the requirements of regulations and regulations. In the event of any material changes in the current conditions, additional disclosures will be submitted or amendments will be approved in the company's financial statements.

**17. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The consolidated financial statements were approved by the Board of Directors and authorized for issuance on March 31, 2022 These consolidated financial statements require the General Assembly of shareholders approval.

**18. COMPARATIVE FIGURES**

Certain figures for 2020 have been reclassified to conform to the presentation in the current year.