



شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري م.ع.م
ARAB INVESTORS UNION CO.FOR REAL ESTATES DEVELOPMENT

<p>To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange NO :- 1007/ 5/2018 Date:- 25/03/2018 Subject: Audited Financial Statements for the fiscal year ended 31/12/2017</p>	<p>السادة هيئة الأوراق المالية السادة بورصة عمان الرقم :- ١٠٠٧/١٥/٢٠١٨ التاريخ :- ٢٥/٣/٢٠١٨ الموضوع : البيانات المالية السنوية المدققة للسنة المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١</p>
<p>Attached the Audited Financial Statements of Arab Investors Union Co. For Real Estates Development for the fiscal year ended 31/12/2017</p>	<p>مرفق طيه نسخة من البيانات المالية المدققة لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١</p>
<p>Kindly accept our high appreciation and respect Arab Investors Union Co. For Real Estates Development General Manager's Signature</p>	<p>وتفضلوا بقبول فائق الاحترام... شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري توقيع المدير العام / خوز احمد الزاين</p>



بورصة عمان
الخافرة الإدارية والكاتب
التدوين
٢٥ آذار ٢٠١٨
١٤٢٥
الرقم المتسلسل
رقسم المسند
الجهة المختصة: ٩١١٥٧/٦١١

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس المحتويات	
رقم الصفحة	البيان
3	تقرير مدقق الحسابات المستقل
5	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2017
6	قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017
7	قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017
8	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017
9	قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017
15-10	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة الهيئة العامة المحترمين

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري المحترمين

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2017، وكل من بيان الدخل وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2017، وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية نحن مستقلين عن الشركة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق البيانات المالية بالإضافة بالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى، وفقاً لهذه المتطلبات.

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

أمور التدقيق الأساسية

- ان أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي ، وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. ان هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض ابداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور

معلومات أخرى

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

- فيما يخص تدقيق البيانات المالية ، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع البيانات المالية او المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال استنتجنا، بناء على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا التقرير عن تلك الحقيقة، ولا يوجد أية أمور خاصة بهذا الموضوع يتوجب التقرير حولها.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي والذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد بيانات مالية، خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

ان الإدارة مسؤولة عند إعداد البيانات المالية عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والافصاح، عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام اساس الاستمرارية المحاسبي، باستثناء وجود نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو لإيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الاشراف على اجراءات التقارير المالية.

مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

ان اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بان التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، ان وجد.

ان الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرياً إذا كانت، بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة الى:

تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهري في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهري الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار. تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للبيانات المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

Morison KSI - Jordan

عن شركة الحدثة الدولية لتدقيق الحسابات

محمد حرب

أجار رقم (852)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 16 كانون الثاني 2018

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2017

2016	2017	إيضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني	رقم	الموجودات المتداولة
728	5,875	3	نقد وما في حكمه
1,875	4,714	4	أرصدة مدينة أخرى
2,603	10,589		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
2,251	2,526	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
2,549,423	2,531,859		استثمارات في أراضي
2,551,674	2,534,385		مجموع الموجودات غير المتداولة
2,554,277	2,544,974		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
60,453	70,503		ذمم دائنة
7,492	12,447	6	أرصدة دائنة أخرى
67,945	82,950		مجموع المطلوبات المتداولة
67,945	82,950		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
3,000,000	3,000,000		رأس المال
(513,668)	(537,976)		(الخصائر) المتراكمة
2,486,332	2,462,024		صافي حقوق الملكية
2,554,277	2,544,974		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017

2016	2017	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>الإيرادات</u>
63,750	27,580		مبيعات الاراضي
(65,766)	(25,639)		تكلفة الاراضي
(2,016)	1,941		مجمل الربح (الخسارة)
-	124		إيرادات عقار مؤجر
(2,016)	2,065		مجموع الإيرادات
			<u>المصاريف</u>
(4,300)	(6,600)		رواتب وأجور ومكافآت
(17,305)	(19,158)	7	مصاريف ادارية وعمومية
(915)	(615)		استهلاكات
(22,520)	(26,373)		مجموع المصاريف
(24,536)	(24,308)		(خسارة) السنة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017

2016	2017	إيضاح
دينار اردني	دينار اردني	رقم
(24,536)	(24,308)	
(24,536)	(24,308)	

بنود الدخل الشامل
(خسارة) السنة
خسارة) السنة بعد بنود الدخل الشامل

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
2016			
2,510,868	(489,132)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2016
(24,536)	(24,536)	-	(خسارة) السنة
2,486,332	(513,668)	3,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016
2017			
2,486,332	(513,668)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2017
(24,308)	(24,308)	-	(خسارة) السنة
2,462,024	(537,976)	3,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(24,536)	(24,308)	(خسارة) السنة
915	615	استهلاكات
(23,621)	(23,693)	(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		التغير في بنود رأس المال العامل
(797)	(2,839)	أرصدة مدينة أخرى
(2,977)	10,050	ذمم دائنة
(7,552)	4,955	أرصدة دائنة أخرى
(34,947)	(11,527)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(2,440)	(890)	شراء ممتلكات ومعدات
38,009	17,564	استثمارات
35,569	16,674	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
622	5,147	صافي التغير في رصيد النقد
106	728	النقد وما في حكمه بداية السنة
728	5,875	النقد وما في حكمه نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

(1) تأسيس وغايات الشركة

أ. تأسيس الشركة

- تأسست شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كشركة مساهمة عامة محدودة في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (398) بتاريخ 10 نيسان 2006 برأس المال البالغ قيمته (3,000,000) دينار أردني.

ب. غايات الشركة

- شراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وايصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية.
- استيراد وتصدير.
- تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة.
- استثمار اموال الشركة في المجالات العقارية.
- اقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك.

(2) السياسات المحاسبية الهامة

أ. اساس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

ب. أساس التحضير

تم عرض القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

ج. استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية والايضاحات المرفقة بها، ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن وعليه فان النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في اوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

د. الموجودات غير المالية

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما اذا كان مؤشر حول التدني، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات.
- في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات، يتم تسجيل خسارة التدني في تلك الموجودات.
- يتم تسجيل كافة خسائر التدني في قائمة الدخل.

هـ. النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل الى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة اشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

و. المخزون

يتم تسعير المخزون بالكلفة باستخدام طريقة متوسط الكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ز. الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالقيمة العادلة القابلة للاسترداد و بعد أخذ مخصص للديون المشكوك في تحصيلها.

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

ح. الممتلكات والمعدات

- تظهر جميع الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية، وتتضمن التكلفة التاريخية جميع المصاريف المباشرة القابلة للرسملة التي تتحملها الشركة وترتبط بالحصول على الأصل.
- يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر للأصل.

ط. المخصصات

- يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام قانوني او فعلي ناتج عن حدث سابق، وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ي. الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

- يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع عند استلام البضائع او الاستفادة من الخدمة من قبل الشركة سواء تمت مطالبتها بها من قبل المورد او لم تتم.

ك. الأقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض

- تظهر الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض بالقيمة العادلة للاسترداد وبعد اخذ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في حال توفر ادلة موضوعية كافية على ان الشركة لن تتمكن من تحصيل المبالغ المستحقة لها وفقاً للاتفاق الاصلي مع المدينين.

ل. ضريبة الدخل

- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القانون والانظمة والتعليمات.

م. المعاملات بالعملة الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الاجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية بالدينار الأردني بتاريخ القوائم المالية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الاجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الاردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في قائمة الدخل.

ن. 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 تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الأعمال خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

ش. الاستثمارات في الأراضي

- يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة (2,531,859) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1,270,738) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1,261,121) دينار أردني.
- بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الاراضي وفقاً لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغاً وقدره (2,680,139) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2017 وعليه فإن فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغاً قدره (148,280) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2017.

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

2016	2017	(3) نقد وما في حكمه
دينار اردني	دينار اردني	نقد لدى البنوك المحلية
728	5,875	
728	5,875	المجموع
2016	2017	(4) ارصدة مدينة أخرى
دينار اردني	دينار اردني	ذمم موظفين
1,135	4,614	تامينات مستردة
100	100	مصاريف مدفوعة مقدماً
640	-	المجموع
1,875	4,714	

شركة
اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

المجموع	لوحات مخططات أراضي	عدد وأدوات	أجهزة ومعدات كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	ممتلكات ومعدات - بالصفائي الكافة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2017 الإضافات
24,996	150	2,106	3,225	9,059	10,456	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017
890	-	-	490	-	400	
25,886	150	2,106	3,715	9,059	10,856	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017
22,745	149	1,236	3,220	7,712	10,428	الاستهلاك المتراكم
615	-	144	45	404	22	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2017
23,360	149	1,380	3,265	8,116	10,450	استهلاك السنة
						الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017
2,526	1	726	450	943	406	صافي القيمة الدفترية
						كما في 31 كانون الأول 2017
2,251	1	870	5	1,347	28	كما في 31 كانون الأول 2016

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
6,662	6,662	(6) ارصدة دائنة أخرى
830	5,785	امانات اكتتابات المساهمين وأخرى
		مصاريف مستحقة غير مدفوعة
7,492	12,447	المجموع
2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
6,807	5,813	(7) مصاريف ادارية وعمومية
5,000	5,000	رسوم واشتراكات
2,259	2,990	إيجار
330	1,558	اتعاب مهنية واستشارات
790	1,160	تنقلات
230	674	بريد وبرق وهاتف
272	545	قرطاسية ومطبوعات
360	483	صيانة
202	471	دعاية وإعلان
28	210	ضيافة ونظافة
933	181	عمولات بنكية
94	73	مياه وكهرباء
		أخرى
17,305	19,158	المجموع

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

(8) الادوات المالية

أ. القيمة العادلة

إن القيمة الدفترية للاصول والالتزامات المالية تساوي تقريباً قيمتها العادلة.

ب. مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، وتضم المخاطر التالية:

1- مخاطر العملة

تعرف مخاطرة العملة بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.
- إن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر العملة

2- مخاطر سعر المربحة

تعرف مخاطرة سعر المربحة بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المربحة في السوق.
- إن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المربحة.

3- مخاطر السعر الاخرى

تعرف مخاطرة السعر الاخرى بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة أو مخاطرة العملة)، سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالاداة المالية أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر في كافة الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.
- إن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الاخرى.

4- مخاطر الائتمان

تعرف مخاطرة الائتمان بأنها مخاطرة اخفاق أحد أطراف الاداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر.
- تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.

5- مخاطر السيولة

تعرف مخاطرة السيولة بأنها مخاطرة تعرض المنشأة إلى صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالادوات المالية.
- إن الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

(9) المصادقة على القوائم المالية

- تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 27 كانون الثاني 2018.

Company

Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C

(Public Shareholding Company)

Amman - Jordan

Financial Statements and Independent Auditor's Report

for the Year ended December 31, 2017

Company

Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C

(Public Shareholding Company)

Amman - Jordan

Table of Contents

Description	Page
Independent auditor's report	3
Statement of financial position as of December 31, 2017	6
Statement of comprehensive income for the Year ended December 31, 2017	7
Statement of other comprehensive income for the Year ended December 31, 2017	8
Statement of changes in equity for the year ended December 31, 2017	9
Statement of Cash Flows for the Year ended December 31, 2017	10
Notes to the Financial Statements	11 -18

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**To Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C Company
Opinion**

We have audited the financial statements of Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C Company which comprise the statement of financial position as at December 31, 2017, and the statement of income, statement of comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at December 31, 2017, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Other Information

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with IFRS, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, 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 management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

- Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' 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 ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.
- As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:
- Identify and assess the risks of material misstatement of the 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 management.

- Conclude on the appropriateness of 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 auditors' report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' 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 financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance 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.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

The Company has proper accounting records which are, in all material respects, consistent with the accompanying financial statements, accordingly, we recommend to approve these financial statements.

The Hashemate Kingdom Of
Jordan-Amman
January 16, 2018



Morison KSI - Jordan

Modernity International certified
auditors

Mohammad Harb
License No. 852

Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Statement of financial position as of December 31, 2017

	<u>Notes</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	No	JD	JD
<u>Assets</u>			
<u>Current assets</u>			
Cash and cash equivalents	3	5,875	728
Other debit balances	4	4,714	1,875
Total current assets		<u>10,589</u>	<u>2,603</u>
<u>Non-current assets</u>			
Property, plant and equipment	5	2,526	2,251
Investments in land		2,531,859	2,549,423
Total Non-current assets		<u>2,534,385</u>	<u>2,551,674</u>
Total assets		<u>2,544,974</u>	<u>2,554,277</u>
<u>Liabilities And Equity</u>			
<u>Current liabilities</u>			
Accounts payable		70,503	60,453
Other Credit balances	6	12,447	7,492
Total current liabilities		<u>82,950</u>	<u>67,945</u>
Total liabilities		<u>82,950</u>	<u>67,945</u>
<u>Equity</u>			
Capital		3,000,000	3,000,000
Accumlated losses		(537,976)	(513,668)
Total Equity		<u>2,462,024</u>	<u>2,486,332</u>
Total liabilities and Equity		<u>2,544,974</u>	<u>2,554,277</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Statement of comprehensive income for the Year ended December 31, 2017

	<u>Notes</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	No	JD	JD
<u>Revenue</u>			
Land sales		27,580	63,750
The cost of land		(25,639)	(65,766)
Total profit (loss)		<u>1,941</u>	<u>(2,016)</u>
Income from renter property		124	-
Total Revenue		<u>2,065</u>	<u>(2,016)</u>
<u>Expenses</u>			
Salaries, Wages and Accessories		(6,600)	(4,300)
General and administrative expenses	7	(19,158)	(17,305)
Depreciation		(615)	(915)
Total Expenses		<u>(26,373)</u>	<u>(22,520)</u>
Loss years		<u><u>(24,308)</u></u>	<u><u>(24,536)</u></u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Statement of other comprehensive income for the Year ended December 31, 2017

	<u>Notes</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	No	JD	JD
<u>Expenses</u>			
Loss years		(24,308)	(24,536)
Loss for the year after other comprehensive income		<u>(24,308)</u>	<u>(24,536)</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Statement of changes in equity for the year ended December 31, 2017

	<u>Capital</u>	<u>Accumulated</u> <u>losses</u>	<u>Total</u>
	JD	JD	JD
2016			
Beginning Balance of Jan 1,2016	3,000,000	(489,132)	2,510,868
Loss years	-	(24,536)	(24,536)
Balance as of December 31, 2016	<u>3,000,000</u>	<u>(513,668)</u>	<u>2,486,332</u>
2017			
Beginning Balance of Jan 1,2017	3,000,000	(513,668)	2,486,332
Loss years	-	(24,308)	(24,308)
Balance as of December 31, 2017	<u>3,000,000</u>	<u>(537,976)</u>	<u>2,462,024</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Statement of Cash Flows for the Year ended December 31, 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	JD	JD
<u>Cash Flows from Operating Activities</u>		
Loss years	(24,308)	(24,536)
Depreciation	615	915
	<u>(23,693)</u>	<u>(23,621)</u>
<u>Income operational before Change in the working capital</u>		
Other debit balances	(2,839)	(797)
Accounts payables	10,050	(2,977)
Other Credit balances	4,955	(7,552)
	<u>(11,527)</u>	<u>(34,947)</u>
<u>Net cash flows (used in) the operational activities</u>		
<u>Cash Flows from Investing Activities</u>		
Additions in property, plant and equipment	(890)	(2,440)
Investments in land	17,564	38,009
	<u>16,674</u>	<u>35,569</u>
<u>Net cash flows (used in) investing activities</u>		
<u>Net Change in cash</u>	<u>5,147</u>	<u>622</u>
Cash at the beginning of the year	728	106
<u>Cash at the end of the year</u>	<u><u>5,875</u></u>	<u><u>728</u></u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Notes to the Financial Statements

1) General information

a. Establishment of the Company

- Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C Company has been established and registered as public shareholding under number (398) on 10 april 2006 and the Capital 3,000,000 JD.

b. The principal activities of the Company are described below:

- Buy and sell land, after the development, organization and improvement and divided, sort and deliver all necessary services mainly on the laws in force.
- Import and export.
- It owns movable and immovable property.
- Investment company funds in real estate fields.
- Borrow money for it from banks.

2) Summary of significant accounting policies

- The financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards. Financial statements preparation framework.

a. Measurement bases used in preparing the financial statements

- The financial statements have been prepared on the historical cost basis except for measurement of certain items at bases other than historical cost.

b. Accounting Estimates

- The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimate is revised Accounting adjustments has no retrospective effects.

c. Cash and cash equivalents

- cash comprises cash on hand, current accounts and demand deposits with banks.
- cash equivalents are short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

d- Non-financial assets

- The listed value is reviewed for enterprise assets at the end of each financial year to determine whether a pointer about the decline in case there is an indicator on the lower recoverable amount is estimated from those assets.
- If the listed value of the assets recoverable amount of that asset is recording impairment of such assets.
- All are recorded in the income statement low losses.

e. Inventory

- Inventories are priced at cost using the average cost or net realizable value method, whichever is less.

f. Accounts receivable

- Accounts receivable are carried at fair value and recoverable after making allowance for doubtful debts.

Arab Investors Union Co. For Real Estates Developing P.L.C
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Notes to the Financial Statements

g. Property and equipment

- All property and equipment at historical cost appears, Historical cost includes all direct costs eligible for capitalization which is borne by the company and associated with the acquisition of the asset.
- Depreciation is computed using the straight-line method over the useful life of the asset.

h. Provisions

- Provisions are recognized when the Company has a legal obligation or the actual result of a past event, and that the payment of a potential liabilities can be reliably measured it.

i. Accounts payable and accruals

- It is recognized as accounts payable and the amounts payable upon receipt of the goods or take advantage of the service by the company either has claim by the supplier or did not take place.

j. Installments due and returned checks and notes receivable

- Installments due and returned checks and notes receivable at fair value of the show and recover after provision for doubtful debts is debt taken in the event of sufficient objective evidence that the availability of the company will be unable to collect the amounts owed to it according to the original agreement with the debtors.

k. Income tax

- Taxes are calculated under the tax rates prescribed under the law, regulations and instructions.

l. Foreign currency transactions

- The translation Transactions in foreign currencies during the year at prices prevailing on the date of the transaction.
- The translation of monetary monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies in Jordanian dinars on the financial statements the exchange rates prevailing at that date.
- It represents the gain (loss) on foreign currency monetary items in the difference between the amortized cost in Jordanian dinars at the beginning of the year and adjusted using the effective interest rate and payments during the year and the amortized cost in foreign currency translated into the Jordanian dinar exchange rates prevailing at the end of the year.
- The translation of assets and non-monetary liabilities denominated in foreign currencies and the phenomenon at fair value to the Jordanian dinar exchange rates prevailing at the date of the determination of fair value.
- Are registered differences arising from the translation of foreign currencies to the Jordanian dinar in the income statement.

Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Notes to the Financial Statements

m. Lease contracts

- Are classified as capital leases such as contracts Rent If you arrange the lease transfer substantially all the benefits and risks of ownership of the asset to the lessee, it is classified as other leases as operating leases.
- It is loaded rents payable under operating leases on the list of business during the period of operating lease, using the straight line method.

n. Investments in land

- This item represents the value of land of a (2,531,859) JD it was registered under name of the company under the land ownership document of (1,270,738) JD Under non agencies to isolate the sale of land of (1,261,121) JD.
- The average fair value of investments in the land, according to the assessments real estate experts on financial statements of the sum of (2,680,139) JD as of December 31, 2017 and therefore the fair value of these investments teams an amount of (148,280) JD as of December 31, 2017

Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Notes to the Financial Statements

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	JD	JD
3) Cash and cash equivalents		
Cash in bank	5,875	728
Total	<u><u>5,875</u></u>	<u><u>728</u></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	JD	JD
4) Other debit balances		
Receivables staff	4,614	1,135
Insurance Refundable	100	100
Prepaid expenses	-	640
Total	<u><u>4,714</u></u>	<u><u>1,875</u></u>

Notes to the Financial Statements

5) Property, plant and equipment	Furniture	Computer hardware and software	Electric Equipment and Supplies	Equipment and Tools	Plates land schemes	Total
	JD	JD	JD	JD	JD	JD
<u>Cost</u>						
Balance as of January 1, 2017	10,456	9,059	3,225	2,106	150	24,996
Additions	400	-	490	-	-	890
Balance as of December 31, 2017	10,856	9,059	3,715	2,106	150	25,886
<u>Accumulated depreciation</u>						
Balance as of January 1, 2017	10,428	7,712	3,220	1,236	149	22,745
Depreciation	22	404	45	144	-	615
Balance as of December 31, 2017	10,450	8,116	3,265	1,380	149	23,360
<u>Net book value</u>						
As of December 31, 2017	406	943	450	726	1	2,526
As of December 31, 2016	28	1,347	5	870	1	2,251

Arab Investors Union Co. For Real Estates Developing P.L.C
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Notes to the Financial Statements

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	JD	JD
6) Other Credit balances		
Secretariats underwriting shareholders and other	6,662	6,662
Accured Expenses	5,785	830
Total	<u><u>12,447</u></u>	<u><u>7,492</u></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	JD	JD
7) General and administrative expenses		
Fees and subscriptions	5,813	6,807
rent	5,000	5,000
Professional and consulting fees	2,990	2,259
Transportation	1,558	330
Post and Telegraph and Telephone	1,160	790
Stationery and publications	674	230
maintenance	545	272
Advertising	483	360
Hospitality and cleanliness	471	202
Bank commision	210	28
Water and Electricity	181	933
Other	73	94
Total	<u><u>19,158</u></u>	<u><u>17,305</u></u>

Notes to the Financial Statements

8) Financial instruments

a- Fair value

- The carrying amounts of financial assets and liabilities is equal to roughly fair value.

b- Market risks

- Know the market risk as volatility risk fair value or future cash flows of a financial instrument due to changes in market prices and includes the following risks:-

c- Currency risk

- You know it's a risk, currency risk, volatility in the fair value or future cash flows of a financial instrument due to changes in foreign exchange rates.
- The financial instruments shown in the balance sheet is subject to currency risk.

d- Equity price risk

- Know the risk of price volatility risk it dictated that the fair value or future cash flows of a financial instrument due to changes in the rates of profit value in the market.
- The financial instruments shown in the balance sheet are not subject to price risk equity.

e- Other price risk

- Other price risk defines as fair value fluctuation risk or future cash flows of a financial instrument due to changes in market prices (other than those arising from interest rate risk or currency risk) whether special factors changes the financial instrument or its issuer, or factors affecting all similar financial instruments traded in the market.
- The financial instruments shown in the balance sheet are not subject to other price risk.

f- Credit risk

- You know it's a risk, credit risk, the failure of one party to a financial instrument in fulfilling its obligations, causing financial loss to the other party.
- The institution maintains financial institutions monetary credit.

Notes to the Financial Statements

1- Liquidity risk

- Board adopts framework for liquidity risk management to the Board of Directors is responsible for managing liquidity risk.
- Monitors cash flow organization and with due dates of financial assets and liabilities.
- The following table shows the due dates of financial assets and liabilities of the Foundation.

9) Approval of the financial statements

- The approval of the financial statements by the bard of management company on 27 January 2018.