



**UNAI**  
**التقرير السنوي**  
**٢٠٢٣**

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري م.ع.م.

**UNAI**

**شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة**

**تقرير مجلس الإدارة السنوي  
والقوائم المالية الختامية  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023**

**ت: 5736407 – فاكس 5736408  
ص.ب (958) عمان – (11732) الأردن  
البريد الإلكتروني: unaijo2006@gmail.com**





شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة

الصفحة

المحتويات

٦

أعضاء مجلس الإدارة

٧

كلمة رئيس مجلس الإدارة

٨

تقرير مجلس الإدارة

٩-١٤

بيانات الإفصاح

١٦-١٨

تقرير الحوكمة

١٩-٢٠

فهرس مدققي الحسابات

٢١-٢٢

تقرير مدقق الحسابات

٢٣-٢٧

القوائم المالية

٢٨-٣٤

الايضاحات حول القوائم

## UNAI

### مجلس الإدارة

السيد ثابت حسان عبداللطيف النابلسي رئيس مجلس الإدارة لتاريخ ٢٠٢٣-١٠-٣١

السيد عبد الكريم أحمد عبدالكريم النابلسي نائب رئيس مجلس الإدارة

ورئيس مجلس الإدارة من

تاريخ ٢٠٢٣-١١-١

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

لتاريخ ٢٠٢٣-١١-١٥

عضو مجلس الإدارة

السيد فياض أحمد عبدالكريم النابلس

السيد فوز أحمد عبدالكريم النابلسي

السيد علي سهل قاسم الغزاوي

المدير العام

السيد فياض أحمد عبدالكريم النابلسي

مدققو الحسابات

السادة شركة الحداثة الدولية

المستشار القانوني

الأستاذ أحمد عبداللطيف البقور

## UNAI

### كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

باسمي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أرحب بكم في هذا الاجتماع، وإن نعرض عليكم التقرير السنوي عن أعمال الشركة لعام ٢٠٢٣ المتضمن نتائج أعمال شركتكم والقوائم المالية والإيضاحات المتعلقة بها كما هي في ٢٠٢٣/١٢/٣١. وما زالت الشركة تقتصر على الاستثمارات في الأراضي، والتي تشكل أكثر من ٧٤% من رأس مال الشركة، وقد تم خلال عام ٢٠٢٣ بيع قطعة أرض بسعر أعلى من التكلفة وبربح بسيط وذلك من أجل توفير السيولة للشركة لتسديد كافة المصاريف الإدارية والعمومية المترتبة على الشركة لتوفير السيولة للشركة بهدف العمل على تنظيم وتطوير وتسويق وتحسين باقي أراضي الشركة مما يعزز مركزها المالي ويهدف جذب المستثمرين لشرائها والاستثمار بأراضي الشركة، وقد نجح أعضاء مجلس الإدارة بتسديد كافة ديون الشركة حيث أن الشركة كانت مثقلة بالديون منذ سنة ٢٠٠٩ كما أنه تم تنظيم جميع قطع أراضي الشركة وتم تطويرها أنشائها بكافة الخدمات اللازمة من شوارع ومياه وكهرباء بهدف جذب المستثمرين، كما يتم بذل أقصى الجهود وبكافة الوسائل المتاحة لتسويق قطع الأراضي الأخرى وذلك بهدف توفير السيولة اللازمة للقيام بمشاريع تدر عوائد للشركة، وأن خسائر الشركة المتراكمة تمثل مصاريف التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية والمصاريف الأخرى منذ تأسيس الشركة وحتى الآن، والتي تبلغ حوالي ٢٠% من رأس مال الشركة أي ما معدله حوالي ١.٢٨% سنوياً، وهي نسبة متواضعة جداً مقارنة بالشركات الأخرى التي تعمل في هذا المجال، ونأمل أن تشهد الشركة خلال الفترة القادمة نشاطاً ملموساً فيما إذا تمكنا من تسويق قطع أراضي منطقة حسيبان، وتولي الشركة اهتماماً خاصاً ونشاطاً مكثفاً في عملية تسويق هذه الأراضي والتي ستوفر سيولة مناسبة للشركة. وختاماً أود أن أعبر عن شكري الجزيل لجميع مساهمي الشركة على استمرار دعمهم لنا وثقتهم بنا، وأشكر إدارة الشركة وكافة موظفيها على جهودهم المبذولة، وأسأل الله أن يوفقنا لما فيه الخير والمصلحة للجميع، وكلنا أمل أن تحقق الشركة نشاطاً ملموساً خلال الفترة القادمة بأذن الله، والله ولي التوفيق.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة  
عبدالكريم احمد النابلسي

## UNAI

### تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٣

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي للهيئة العامة العادي للشركة، وإن يعرض عليكم التقرير السنوي لأعمال الشركة خلال عام ٢٠٢٣، والذي يظهر نشاط الشركة، والقوائم المالية وتقرير مدققي الحسابات مع الإيضاحات اللازمة لبنود هذه القوائم المالية وما زالت اوضاع الشركة ونشاطها متأثراً بالاوضاع الاقتصادية السائدة في الاردن والمنطقة ككل، والتي تشهد تباطؤاً اقتصادياً نسبياً، وخاصة في القطاع العقاري والتي تعتبر الشركة جزءاً منه، هذا إضافة الى حرب الإبادة التي يشنها الكيان الصهيوني على اخواننا في قطاع غزة وماله من الأثر السلبي على كل دول العالم خلال الفترة الماضية، وأثرت بشكل سلبي وكبير على النواحي الاقتصادية بشكل عام، وبالرغم من كل ذلك فقد تم خلال عام ٢٠٢٣ بيع قطعة ارض بأعلى من سعر التكلفة وذلك لتحقيق القليل من الربح ومن أجل توفير السيولة للشركة لتسديد كافة المصاريف الإدارية والعمومية المترتبة على الشركة وتسديد كافة ديون الشركة لتوفير السيولة اللازمة للشركة بهدف العمل على تطوير وتسويق وتحسين باقي أراضي الشركة مما يعزز مركزها المالي وبهدف جذب المستثمرين لشرائها والاستثمار بأراضي الشركة، وقد نجح أعضاء مجلس الإدارة بتسديد كافة ديون الشركة.

أن الخسائر المتراكمة وكما سبق وبيننا في تقاريرنا السابقة تمثل المصاريف الإدارية والعمومية، ومصاريف التأسيس والمصاريف الأخرى منذ تأسيس الشركة وحتى تاريخه، ويولي مجلس الإدارة أقصى الجهود لتسويق بعض قطع الأراضي الأخرى التي تملكها الشركة وخاصة الأراضي التي تقع في منطقة حسان مما سيوفر سيولة تتيح لنا إعادة استثمارها في مشاريع ذات عوائد مناسبة، كما سيتم دراسة امكانية تنظيم بعض الأراضي مما يزيد من قيمتها ويساعد على سهولة تسويقها، وسنستمر في متابعة ضبط وترشيد المصاريف الإدارية والعمومية الى اقل حد ممكن، ونأمل ان تشهد الفترة القادمة نشاطاً ملموساً وخاصة في مجال القطاع العقاري فقد قمنا بفرز كافة اراضي لقطع اصغر ليتم بيعها بسهولة ولاقبال بعض المستثمرين والمواطنين من الطبقة الوسطى على شراء القطع التي يناسبهم سعرها،

وختاماً فإن مجلس الإدارة يعرب عن شكره وتقديره لجميع مساهمي الشركة، آمليين استمرار دعمكم وثقتكم، وبما يساعدنا على تحقيق النجاح للشركة ولمساهمينا بشكل خاص، ولاقتصادنا الأردني الذي يحظى برعاية دائمة ومتواصلة من جلالة ملكنا عبد الله الثاني المعظم وولي عهده المحبوب.

والله المستعان

اعضاء مجلس الإدارة

## بيانات الإفصاح

البند الواجب الإفصاح عنها في التقرير السنوي للشركات المساهمة العامة الخاضعة لقانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة (٢٠٠٢) تطبيقاً للمادة (٤/ب.هـ) من تعليمات الإفصاح :-

### ١- أنشطة الشركة الرئيسية:

تمارس الشركة نشاطها من خلال مكاتب الإدارة الواقعة في مدينة عمان/ طريق المطار ويبلغ عدد موظفي الشركة (٣) موظفين في ٢٠٢٢/١٢/٣١ ، ولا يوجد حالياً أية فروع للشركة، ويتلخص نشاط الشركة الرئيسي حسب ما ورد في النظام الأساسي بالاستثمار في العقارات شراءً وبيعاً وإدارة، وتطوير العقارات لإنشاء المشاريع السكنية والزراعية والصناعية والسياحية، وتمويل إقامة المباني والمنشآت ، ويبلغ رأس مال الشركة المكتتب به ثلاثة ملايين دينار أردني ويستثمر حوالي ٨٤% من رأس المال في الأراضي وتقوم الشركة بدراسة امكانية وتنظيم بعض من هذه الأراضي بهدف تسويقها وبيعها ، وإعادة استغلال السيولة المتوفرة من عمليات التسويق والبيع في استثمارات عقارية أخرى.

### ٢- الشركات التابعة:

ليس هنالك أية شركات تابعة أو حليفة للشركة .

### ٣- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا في الشركة:

#### أ- أعضاء مجلس الإدارة:

للشركة مجلس إدارة مكون من خمسة أعضاء وفيما يلي نبذة تعريفية عن كل منهم :-

١- السيد الدكتور ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي (رئيس مجلس الإدارة) لتاريخ ٢٠٢٣-١٠-٣١: من مواليد ١٩٧٤ حاصل على درجة دكتوراه في تعديل السلوك من جامعة العلوم الاسلامية ،وعلى شهادة الماجستير في الموهبة والابداع من جامعة البلقاء التطبيقية ،وعلى شهادة البكالوريوس في العلوم السياسية وإدارة الاعمال من الجامعة الاردنية ،شغل منصب الامين العام لوزارة الشباب في العام ٢٠١٨-٢٠١٩ ، مؤسس فريق التحديات الاردني عام ١٩٩٥ والذي يعمل في مجال تنمية الموارد البشرية وتدريب الشباب ،والفئات العمرية المختلفة على مهارات الحياة،مؤسس لعدة جمعيات شبابية وتطوعية وتنمية المجتمعات على المستوى المحلي والدولي (تاريخ العضوية ٢٠٢٠/٠٧/٢٦) .

٢- السيد عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي (نائب رئيس مجلس الإدارة ) ورئيس مجلس الادارة من تاريخ ٢٠٢٣/١١/١:

من مواليد ١٩٩٣/٥/١٣، حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة الدولية من الجامعة الالمانية الاردنية عام ٢٠١٥، و هو رجل اعمال وخبير بقطاع الطاقة المتجددة ويعمل حالياً مديراً إقليمياً لدى شركة (ET Solutions AG) الالمانية / الاردن وله خبرة طويلة في قطاع الاراضي والعقارات الاردني . (تاريخ العضوية ٢٠٢٠/٠٧/٢٦) .

٣- السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي (عضو مجلس الإدارة / القائم بأعمال المدير العام): من مواليد ١٩٩٢/٣/٢٢، حاصل على بكالوريوس تجارة و اعمال الكترونية من جامعة البتراء ٢٠١٦، ويعمل في مجال تجارة العقارات وهو رجل اعمال (تاريخ العضوية ٢٠٢٠/٠٧/٢٦) وعضو مجلس في شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية من تاريخ ٢٠٢١/١١/١٧ ولتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٨.

٤- فوز احمد عبد الكريم النابلسي (عضو مجلس الإدارة): من مواليد عام ١٩٩٤ حاصل على بكالوريوس ادارة الاعمال عام ٢٠١٦ من جامعة البتراء/ عمان ، و يعمل في مجال تجارة الاراضي و العقارات وهو رجل اعمال ( تاريخ العضوية ٢٠٢٠/٠٧/٢٦ ) ومقدر عقاري معتمد لدى الجهات المختصة ، وعضو مجلس ادارة في شركة الكفاءة للاستثماران العقارية من تاريخ ١٧-١١-٢٠٢١.

٥ - السيد علي سهل قاسم الغزاوي ( عضو مجلس الادارة ) من مواليد ١٩٩٣ حاصل على شهادة الماجستير في الضيافة وفنون الطهي من جامعة (la Roshe) السويسرية حائز على لقب (TOP SHEF) الوطن العربي. كما انه ريادي اعمال وصنف من اكثر الشخصيات المؤثرة في الشرق الاوسط حسب مجلة فوربس العالمية لسنة ٢٠٢٠. ويعمل كمستشار اقليمي في مجال الضيافة . (تاريخ العضوية ٢٤-٩-٢٠٢٠).

#### ب- الإدارة العليا:

-السيد عماد يحيى مصلح الصغير /المدير المالي والاداري: تم تعيينه مديراً مالياً وإدارياً للشركة من تاريخ ١-٦-٢٠٢٢ وهو من مواليد ١٩٧٦ حاصل هلى درجة البكالوريوس تخصص محاسبه من جامعة اربد الاهلية عام ٢٠٠١ ولديه خبره اكثر من عشرون عام في مجال المحاسبية والوساطه المالية والامثال .

٤- كبار مالكي الأسهم الذين يملكون ٥% فأكثر من أسهم الشركة كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١ و ٢٠٢٢/١٢/٣١ :-

الاسم	٢٠٢٢		٢٠٢٢	
	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
عبد الكريم احمد فياض النابلسي	٤٩٠٧٧٠	١٦,٣٥٩%	٣٦٧٧٤٠	١٢,٢٥٨%
يوسف أحمد علي الشامي	٢٥٠٠٠٠	٨,٣٣٣%	٢٥٠٠٠٠	٨,٣٣%
عبد الخالق يوسف سليمان الختاتنه	١٧٠١٠٠	٥,٦٧٠%	٢١٢٠٥٨	٧,٠٦٩%

#### ٥- الوضع التنافسي للشركة :

حصة الشركة في السوق العقاري محدودة ، نظراً لحجم رأس المال، كما ان نشاطها يقتصر على السوق المحلي، وليس لها أية نشاطات خارجية، ويتركز النشاط الرئيسي للشركة على الاستثمار في القطاع العقاري، وهناك العديد من الشركات العاملة ضمن هذا القطاع ولا يمكن تحديد الوضع التنافسي، ومن الممكن لهذا القطاع أن يستوعب المزيد من الاستثمارات وبالتالي فإن مجال المنافسة بين المستثمرين في هذا القطاع يعتبر ايجابيا وواعداً .

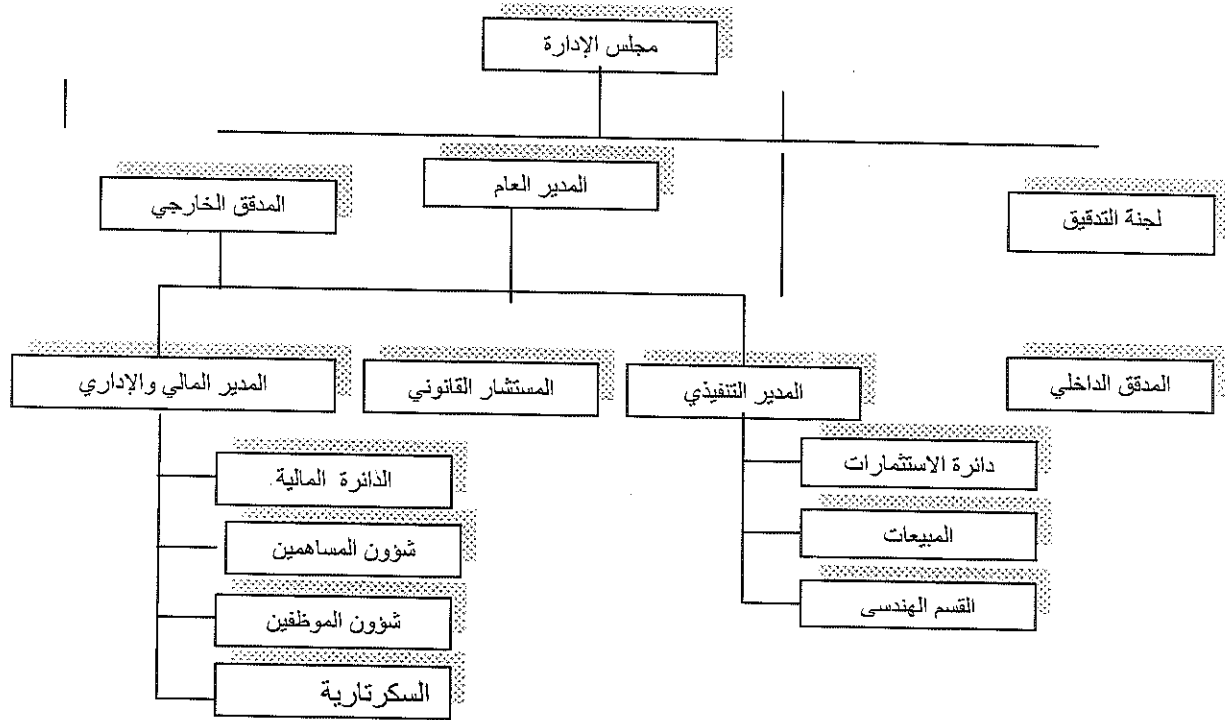
٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

٧- لا يوجد اية حماية حكومية او امتيازات خاصة تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها ، كما لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

٨- لا يوجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها ، لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية ، كما لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

#### ٩- الهيكل التنظيمي للشركة:

أ- يبين الرسم التالي الهيكل التنظيمي المستقبلي للشركة ، وسيتم ملء الشواغر حسب ما تدعو إليه الحاجة ، وعلى ضوء تطور أعمال الشركة ونشاطها:



ب- بلغ عدد العاملين في الشركة (٢) موظفين في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وحسب الآتي :-

	ذكور	إناث	المجموع
أردنيون	٢	-	٢
غير أردنيين	١	-	١
المجموع	٣	-	٣

وتوزيعهم حسب المؤهل العلمي كما يلي :-

المؤهل	العدد
بكالوريوس	٢
ثانوية عامة	١
المجموع	٣

ج- لم تقم الشركة بإجراء أية برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية ٢٠٢٣ .

١٠- لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة او من الممكن أن تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

١١- الانجازات التي حققتها الشركة خلال العام ٢٠٢٣ :

الاستمرار في العمل على تسويق الاراضي المملوكة للشركة ، وايضا الاستمرار في ترشيد و ضبط المصاريف الادارية و العمومية لتكون في اقل حد ممكن والقيام بتسديد كافة ديون الشركة حيث ان الشركة كانت مثقلة بالديون منذ اكثر من عشر سنوات ، كما يتم بذل اقصى الجهود وكافة الوسائل المتاحة لتسويق قطع الاراضي الاخرى وذلك بهدف توفير السيولة اللازمة للقيام بمشاريع تدر عوائد للشركة وقد قامت الشركة باستصلاح وفرز بعض اراضي ليتم تسويقها .

١٢- لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة ، حدثت خلال السنة المالية ٢٠٢٣ ، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

١٣- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية و حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ :

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر) (دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة ١٢/٣١ (دينار)
٢٠١٩	(٢٦.٥٨٠)	-	٢.٤٠٩.٨٣٦	١.٢٦
٢٠٢٠	(٢٦.٠٣٠)	-	٢.٣٨٣.٨٠٦	٢.٢١
٢٠٢١	٢٧٤٠	-	٢٣٨٦٥٤٦	٠.٧٥
٢٠٢٢	(٧٧٠١٠)	-	٢٣٠٩٥٣٦	٠.٤٩
٢٠٢٣	(٧٧٧٧٢)	-	٢٢٣٢١٤٥	٠.٤٨

١٤- تحليل المركز المالي للشركة:  
يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ :

الرقم	النسبة المالية	٢٠٢٣	٢٠٢٢
١	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	%٩٩.٥٦	%٩٩.٨
٢	نسبة الأسهم الحرة	%٦٧.٥٨	%٦٥.٧٧
٣	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	٠.٦٤	٠.٦٣
٤	معدل دوران السهم (الشهري)	%٥٢.٥٠	%٣٨.١٠
٥	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	%٣.٧	%١.٠١٤
٦	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	%١٢.٤	%١٤.١٠

١٥-الخطة المستقبلية للشركة:  
ترتكز الخطة المستقبلية للشركة على توفير السيولة اللازمة لإقامة المشاريع الاستثمارية، ويعتمد ذلك على الجهود المبذولة لتدوير استثمارات الشركة في الأراضي والعقارات بتسويقها وبيعها، والعمل على تنظيم وتطوير وتسويق وتحسين باقي أراضي الشركة مما يعزز مركزها المالي ويهدف جذب المستثمرين لشرائها والاستثمار بأراضي الشركة، تاريخه أو عن طريق زيادة رأس مال الشركة بالبحث عن شريك استراتيجي أو طرح أسهم لزيادة رأس المال سواء بالاكتماب الخاص أو العام أو كليهما .

١٦- اتعاب مدقق الحسابات :  
بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام ٢٠٢٣ مبلغ (١.٤٥٠) ديناراً وتقتصر العلاقة مع مدققي الحسابات بأعمال التدقيق الاعتيادية اللازمة فقط.  
١٧- الأوراق المالية المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والمدير المالي وأقاربهم :  
بلغ عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا التنفيذية والمدير المالي وأقاربهم كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١، ٢٠٢٢/١٢/٣١ حسب الآتي :-

الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠٢٣	٢٠٢٢
ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي لتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١	رئيس مجلس الإدارة	أردني	٣٧.٦٤٤	٣٧.٦٤٤
عبد الكريم احمد عبدالكريم النابلسي من تاريخ ٢٠٢٣/١١/١ الرئيس	رئيس مجلس الادارة	أردني	٤٩٠.٧٨٤	٣٦٧.٧٤٠
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	١٠.٠٠٠	١٦.٠٠٢
فوز احمد عبد الكريم النابلسي لتاريخ ٢٠٢٣-١١-١٥	عضو مجلس الإدارة	أردني	١٥٨.٩٨	١٥٨.٩٨
علي سهل قاسم الغزوي	عضو مجلس الادارة	اردني	١٠.١٠٠	١٠.١٠٠

عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب اشخاص الإدارة العليا بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١:

الاسم	الصلة	الجنسية	٢٠٢٣	٢٠٢٢
فرح فاتح رجاء الدين حلاسه السباعي	زوجة رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	٤١٦٤٠	١١٧٥١٦

ولا يوجد لأي من بقية أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا أو المدير المالي أو أقاربهم أية أسهم في رأس مال الشركة خلاف ما ذكر، كما لا يوجد أسهم مملوكة لشركات مسيطر عليها من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا أو المدير المالي أو أقاربهم كما في ٢٠٢٣/١٢/٣١ و ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

١٨- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والمدير المالي للشركة خلال عام ٢٠٢٣:

الاسم	الرواتب السنوية	المكافآت السنوية	بدل التنقلات السنوي	نفقات السفر السنوية	المجموع (دينار)
ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي رئيس مجلس الإدارة لتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١	-	-	٢٧٠٠	-	٢٧٠٠
عبدالكريم احمد النابلسي/ نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس المجلس من تاريخ ٢٠٢٣/١١/١	-	-	٣٦٠٠	-	٣٦٠٠
فياض احمد عبد الكريم النابلسي/قائم باعمال المدير العام	١٨٠٠٠	-	٣٦٠٠	-	٢١٦٠٠
فوز احمد عبد الكريم النابلسي لتاريخ ٢٠٢٣-١١-١٥	-	-	٣١٥٠	-	٣١٥٠
علي سهيل قاسم الغزوي	-	-	٣٦٠٠	-	٣٦٠٠
عماد يحيى مصلح الصغير المدير المالي والإداري	٣٣٨٠	-	-	-	٣٣٨٠
المجموع	٢١٣٨٠	-	١٦٦٥٠	-	٣٨٣٣٠

- ١٩- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠٢٣ .
- ٢٠- لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم خلال عام ٢٠٢٣ .
- ٢١- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام ٢٠٢٣ .
- ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠٢٣ .
- ٢٢- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة ( ١٢ ) سبع اجتماعات خلال عام ٢٠٢٣ .
- ٢٣- أ - يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .

ب- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد القوائم المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

السيد الدكتور ثابت حسان عبداللطيف النابلسي رئيس مجلس الإدارة لتاريخ

٢٠٢٣/١٠/١٣

التوقيع :

السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي رئيس مجلس الإدارة من تاريخ

٢٠٢٣/١١/١

التوقيع :

السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي عضو مجلس الإدارة/القائم بأعمال المدير

العام

التوقيع :

السيد فوز احمد عبد الكريم النابلسي عضو مجلس الإدارة لتاريخ ١٥-١١-

٢٠٢٣

التوقيع :

السيد علي سهل قاسم الغزاوي عضو مجلس الإدارة

التوقيع :

ج- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي رئيس مجلس الإدارة من تاريخ

٢٠٢٣/١١/١

التوقيع :

المدير العام السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي

التوقيع :

المدير المالي والإداري عماد يحيى مصلح الصغير

التوقيع :

## تقرير الحوكمة

- أ. المعلومات و التفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات و قواعد حوكمة الشركات في الشركة :  
قامت الشركة خلال عام ٢٠٢٣ بالالتزام بتطبيق تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة بالسوق المالي .  
ب. اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين و المستقلين خلال عام ٢٠٢٣ و تحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي و مستقل او غير مستقل .  
١- يوجد اعضاء مستقلين من مجلس ادارة الشركة خلال عام ٢٠٢٢ .  
٢- الاعضاء الحاليين :-

مستقل	غير تنفيذي	ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي قدم الاستقالة بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١
غير مستقل	غير تنفيذي	عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي
غير مستقل	تنفيذي	فياض احمد عبدالكريم النابلسي
غير مستقل	غير تنفيذي	فوز احمد عبدالكريم النابلسي قدم الاستقالة بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٥
مستقل	غير تنفيذي	علي سهل قاسم الغزاوي

- ج. لا يوجد ضمن اعضاء مجلس الادارة اي عضو اعتباري و جميعهم اشخاص طبيعيين .  
د. المناصب التنفيذية في الشركة و اسماء الاشخاص الذين يشغلونها :-

الاسم	المناصب التنفيذية
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس ادارة / قائم باعمال مدير عام
عماد يحيى مصلح الصغير من تاريخ ٢٠٢٢-٦-١	المدير المالي و الاداري

- هـ. اعضاء مجلس الادارة الساده فياض احمد النابلسي كان يشغلها لتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٨ والسيد فوز احمد النابلسي مازل في عضوية في مجلس ادارة شركة الكفاة للاستثمارات العقارية مساهمه عامه. اما بقية الاعضاء فلا يشغلون اية عضوية في شركات مساهمه عامه اخرى .  
و. ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة :-  
عماد يحيى مصلح الصغير المدير المالي و الاداري ٢٠٢٢ .

- ز. اسماء اللجان النبثقة عن مجلس الادارة :-

- ١- لجنة التدقيق .
- ٢- لجنة الترشيحات و المكافآت .
- ٣- لجنة الحوكمة .
- ٤- لجنة ادارة المخاطر .

ح. اسم رئيس و اعضاء لجنة التدقيق و نبذة عن مؤهلاتهم و خبراتهم المتعلقة بالامور المالية و المحاسبية .

الاسم	العضوية	المؤهلات	الخبرات
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	رئيساً	بكالوريوس محاسبة دولية	رجل اعمال في اكثر من مجال
فوز احمد عبدالكريم النابلسي حتى تاريخ ١٥-١١-٢٠٢٣	عضو اللجنة	بكالوريوس ادارة اعمال	تجارة العقارات
علي سهل قاسم الغزاوي	عضو اللجنة	ماجستير	مستشار اقليمي في مجال الضيافة

عقدت لجنة التدقيق اربعة اجتماعات خلال عام ٢٠٢٣ وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة ولم

يتغيب منهم احد .

ط. اسم رئيس وأعضاء لجنة الترشيحات و المكافآت و لجنة الحوكمة و لجنة ادارة المخاطر :-

١- لجنة الترشيحات و المكافآت :-

الاسم	المنصب
فوز احمد عبدالكريم النابلسي حتى تاريخ ٢٠٢٣/١١/١٥	رئيس اللجنة
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة
علي سهل قاسم الغزاوي	عضو اللجنة

عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت ثلاثة خلال عام ٢٠٢٣ وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة ولم

يتغيب منهم احد .

٢- لجنة الحوكمة :-

الاسم	المنصب
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	رئيس اللجنة
عماد يحيى مصلح الصغير	عضو اللجنة
علي سهل قاسم الغزاوي	عضو اللجنة

عقدت لجنة الحوكمة اجتماعان اجتماعات خلال عام ٢٠٢٣ وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة ولم

يتغيب منهم احد .

٣- لجنة ادارة المخاطر :-

الاسم	المنصب
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	رئيس اللجنة
فوز احمد عبدالكريم النابلسي حتى تاريخ ٢٠٢٣/١١/١٥	عضو اللجنة
عماد يحيى مصلح الصغير	عضو اللجنة

عقدت لجنة المخاطر ثلاثة خلال العام ٢٠٢٣ و قد حضر الاجتماعين جميع اعضاء اللجنة و لم يتغيب منهم

احد .

ك - عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال عام ٢٠٢٣ :

- عقدت اللجنة بحضور جميع اعضاءها اربعة اجتماعات مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام ٢٠٢٣ .

ل- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان عدد الاعضاء الحاضرين:-

عقد مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٣ (١٢) اثنا عشر اجتماعا و قد حضر اغلب الاجتماعات جميع اعضاء مجلس الإدارة وكان الحضور كما يلي كما يلي .

عدد حضور الاجتماعات	اعضاء مجلس الإدارة
٥	ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي قدم الاستقالة بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٣١
١٢	عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي
١٢	فياض احمد عبدالكريم النابلسي
١١	فوز احمد عبدالكريم النابلسي قدم الاستقالة بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٥
٩	علي سهل قاسم الغزاوي

رئيس مجلس الإدارة السيد

عبدالكريم احمد النابلسي





شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المالية

المنتهية في 31 كانون الأول 2023

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 2023
6	قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023
7	قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023
8	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023
9	قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023
16-10	إيضاحات حول القوائم المالية



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

الرقم : م ن / 42 / 2024

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 2023 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 و المعلومات التوضيحية الأخرى.

في رأينا، فإن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2023 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس 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، ووفقاً 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 اخطاء 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 إيقاف 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 جوهريّة 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 الجوهريّة 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 الجوهريّة 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 هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فانه 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 شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023 بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عن شركة الحداثة الدولية لتدقيق الحسابات

عضو مجموعة موريسون العالمية

محمد حرب

اجازة رقم (852)

*(Handwritten signature)*



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 20 كانون الثاني 2024

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

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2023

2022	2023	إيضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني	رقم	الموجودات المتداولة
4,627	48,314	3	النقد والنقد المعدل
-	2,355		الذمم المدينة
5,421	5,100	4	أرصدة مدينة اخرى
<b>10,048</b>	<b>55,769</b>		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
1,021	1,377	5	ممتلكات ومعدات - بالصادفي
2,309,013	2,184,763		استثمارات في أراضي
<b>2,310,034</b>	<b>2,186,140</b>		مجموع الموجودات غير المتداولة
<b>2,320,082</b>	<b>2,241,909</b>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
1	-		ذمم دائنة
10,545	9,764	6	أرصدة دائنة أخرى
<b>10,546</b>	<b>9,764</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
<b>10,546</b>	<b>9,764</b>		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
3,000,000	3,000,000	د-1	رأس المال
(690,464)	(767,855)		(الخسائر) المتراكمة
<b>2,309,536</b>	<b>2,232,145</b>		صافي حقوق الملكية
<b>2,320,082</b>	<b>2,241,909</b>		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 2023

2022	2023	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>الإيرادات</u>
107,520	124,250		مبيعات الاراضي
(152,709)	(119,600)		تكلفة الاراضي
<b>(45,189)</b>	<b>4,650</b>		مجمل الربح (الخسارة)
			<u>المصاريف</u>
(2,700)	(16,650)		تنقلات أعضاء مجلس الادارة
(9,705)	(30,145)		رواتب وأجور ومكافآت
(18,965)	(35,756)	7	مصاريف ادارية وعمومية
(451)	(514)		استهلاكات
<b>(31,821)</b>	<b>(83,065)</b>		مجموع المصاريف
-	1,650		ايراد ارباح الاستثمارات
-	(1,007)		خسائر بيع الاستثمارات
<b>(77,010)</b>	<b>(77,772)</b>		(خسارة) السنة

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

قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023

2022	2023	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>بنود الدخل الشامل</u>
(77,010)	(77,772)		(خسارة) السنة
<u>(77,010)</u>	<u>(77,772)</u>		(خسارة) ربح 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 2023**

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
			<b>2022</b>
2,386,546	(613,454)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2022
(77,010)	(77,010)	-	(خسارة) السنة
<b>2,309,536</b>	<b>(690,464)</b>	<b>3,000,000</b>	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2022
			<b>2023</b>
2,309,536	(690,464)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2023
(77,772)	(77,772)	-	(خسارة) السنة
381	381	-	تعديلات سنوات سابقة
<b>2,232,145</b>	<b>(767,855)</b>	<b>3,000,000</b>	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2023

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 2023**

2022	2023	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(77,010)	(77,772)	(خسارة) السنة
451	514	استهلاكات
-	381	تعديلات سنوات سابقة
<b>(76,559)</b>	<b>(76,877)</b>	<b>(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل</b>
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
-	(2,355)	الذمم المدينة
(4,495)	321	أرصدة مدينة أخرى
(56,256)	(1)	ذمم دائنة
(11,189)	(781)	أرصدة دائنة أخرى
<b>(148,499)</b>	<b>(79,693)</b>	<b>صافي النقد من الأنشطة التشغيلية</b>
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(599)	(870)	شراء ممتلكات ومعدات
152,709	124,250	المقبوض من بيع الاراضي
<b>152,110</b>	<b>123,380</b>	<b>صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية</b>
<b>3,611</b>	<b>43,687</b>	<b>صافي التغير في رصيد النقد</b>
1,016	4,627	النقد والنقد المعدل بداية السنة
<b>4,627</b>	<b>48,314</b>	<b>النقد والنقد المعدل نهاية السنة</b>

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 المرحلية

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 وتاريخ آخر تعديل 18 ايار 2011.

3,000,000	رأس المال عند التسجيل
3,000,000	رأس المال المصرح به
3,000,000	رأس المال المكتتب به
3,000,000	عدد الاسهم/الحصص
1	قيمة السهم/الحصة

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.

ج. هيئة المديرين والمفوضين بالتوقيع

الصفة	هيئة المديرين
رئيس مجلس ادارة	ثابت حسان النابلسي
نائب رئيس مجلس	عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي
عضو مجلس ادارة	فوز احمد عبد الكريم النابلسي
عضو مجلس ادارة	فياض احمد عبد الكريم النابلسي
عضو مجلس ادارة	علي سهل قاسم الغزاوي

- تفويض اثنين مجتمعين من السادة رئيس مجلس الادارة السيد ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي ونائب رئيس مجلس الادارة السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي وعضو مجلس الادارة السيد العام فياض احمد عبد الكريم النابلسي وعضو مجلس الادارة فوز احمد عبد الكريم النابلسي بالتوقيع على كافة المعاملات المالية و التي تخص الشركة التي تبلغ (10,000) دينار فأكثر.

- تفويض كلا من السادة نائب رئيس مجلس الادارة السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي وعضو مجلس الادارة فياض احمد عبد الكريم النابلسي وعضو مجلس الادارة فوز أحمد النابلسي بالتوقيع منفردين على جميع المعاملات المالية و التي تخص الشركة والتي تبلغ أقل من (10,000) دينار فأقل.

- تفويض اي عضو من السادة رئيس مجلس الادارة السيد ثابت حسان النابلسي ونائب رئيس مجلس الإدارة عبد الكريم أحمد النابلسي وعضو مجلس الإدارة فياض أحمد النابلسي وعضو مجلس الادارة المدير العام فياض احمد عبد الكريم النابلسي وعضو مجلس الادارة فوز احمد عبد الكريم النابلسي بالتوقيع منفردين على كافة المعاملات الإدارية والقانونية الأخرى التي تخص الشركة.

د. رأس المال

اسم الشركة	رأس المال	رأس المال المسدد	رأس المال غير المسدد
شركة اتحاد المستثمرون العرب	3,000,000	3,000,000	-

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

---

**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. اساس 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 والنقد المعدل**

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 الأردنية 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. الاقساط 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 الاصيلي 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 الأجنبية 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 (2,184,763) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (923,642) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1,261,121) دينار أردني.

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

إيضاحات حول القوائم المالية

2022	2023	(3) النقد والنقد المعدل
دينار اردني	دينار اردني	نقد لدى البنوك المحلية
4,627	38,314	نقد لدى الصندوق
-	10,000	المجموع
4,627	48,314	
2022	2023	(4) أرصدة مدينة أخرى
دينار اردني	دينار اردني	مصاريف مدفوعة مقدماً
4,465	5,000	تأمينات مستردة
100	100	ذمم موظفين
826	-	أمانات ضريبة الدخل
30	-	المجموع
5,421	5,100	

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

إيضاحات حول القوائم المالية

المجموع	لوحات مخططات أراضي	عدد وأدوات	أجهزة ومعدات كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	ممتلكات ومعدات - بالصافي
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الكلفة
26,885	150	2,106	4,514	9,259	10,856	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2023
870	-	-	-	-	870	إضافات
27,755	150	2,106	4,514	9,259	11,726	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2023
25,864	149	2,060	3,761	9,144	10,750	الإستهلاك المتراكم
514	-	34	240	51	189	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2023
						استهلاك السنة
26,378	149	2,094	4,001	9,195	10,939	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2023
1,377	1	12	513	64	787	صافي القيمة الدفترية
						كما في 31 كانون الأول 2023
1,021	1	46	753	115	106	كما في 31 كانون الأول 2022

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

إيضاحات حول القوائم المالية

2022	2023	
دينار اردني	دينار اردني	
6,258	6,259	أرصدة دائنة أخرى (6)
4,287	3,174	امانات اكتتابات المساهمين وأخرى
-	331	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
		أمانات ضريبة الدخل
<b>10,545</b>	<b>9,764</b>	<b>المجموع</b>
2022	2023	
دينار اردني	دينار اردني	
5,000	16,250	مصاريف إدارية وعمومية (7)
6,044	11,206	إيجار
2,647	3,116	رسوم واشتراكات
1,000	1,373	اتعاب مهنية واستشارات
645	837	بريد وبرق وهاتف
425	700	مياه وكهرباء
129	408	استشارات قانونية
341	327	ضيافة ونظافة
380	259	قرطاسية ومطبوعات
100	245	صيانة
250	200	دعاية وإعلان
31	21	إدارة خدمات الكترونية
40	14	عمولات بنكية
1,050	-	تنقلات
883	800	تأمينات وعلاجات الموظفين
		أخرى
<b>18,965</b>	<b>35,756</b>	<b>المجموع</b>

إيضاحات حول القوائم المالية

(8) الادوات المالية

أ. القيمة العادلة

- ان القيمة الدفترية للاصول والالتزامات المالية تساوي تقريبا 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 مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.  
- ان 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.  
- ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المربحة.

3- مخاطر السعر الاخرى

- تعرف مخاطرة السعر الاخرى بأنها مخاطرة 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.  
- ان 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 مسببا 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.  
- ان الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

(9) المصادقة على القوائم المالية

- تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 28 كانون الثاني 2024.

**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, 2023**

**Company**

**Arab Investors Union Co.**

**(Public Shareholding Company)**

**Amman - Jordan**

Table of Contents	
Description	Page
Independent auditor's report	3
Statement of financial position as of December 31, 2023	6
Statement of comprehensive income for the Year ended December 31, 2023	7
Statement of other comprehensive income for the Year ended December 31, 2023	8
Statement of changes in equity for the year ended December 31, 2023	9
Statement of Cash Flows for the Year ended December 31, 2023	10
Notes to the Financial Statements	11 -19



February 20, 2023

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

**NO : M H / 42 / 2024**

**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, 2023 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.

the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at December 31, 2023 and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

**Basis Of 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.

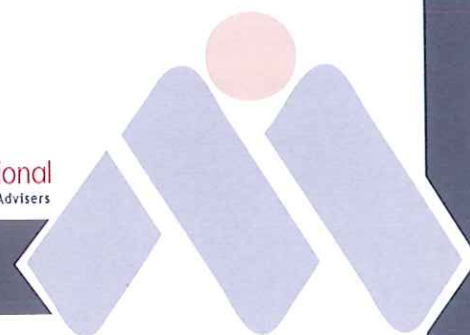
**Key Audit Matters**

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.



**Morison Global**  
Independent member

- 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**

Arab Investors Union Co. For Real Estates Developing Financial Statements and for the Year ended December 31, 2023 maintains records and accounting records duly organized, and in all material respects agrees with the attached financial statements, and we recommend approval thereof

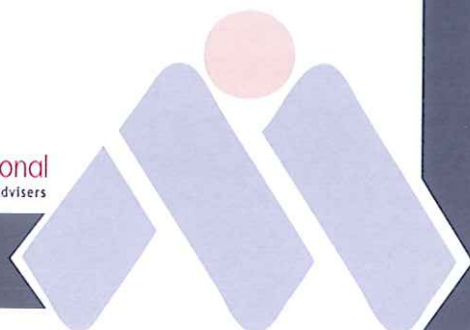
The Hashemate Kingdom Of  
Jordan-Amman  
January 20, 2024

**Morison Global- Jordan**  
**Modernity International certified**  
**auditors**

**Mohammad Harb**  
**License No. 852**



**ModernityInternational**  
Public Accountants & Business Advisers



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

Statement of financial position as of December 31, 2023

	Notes No	2023 JD	2022 JD
<b><u>Assets</u></b>			
<b><u>Current Assets</u></b>			
Cash and Cash Equivalents	3	48,314	4,627
Accounts Receivable		2,355	-
Other Debit Balances	4	5,100	5,421
<b>Total Current Assets</b>		<b>55,769</b>	<b>10,048</b>
<b><u>Non-current assets</u></b>			
Property, Plant and Equipment	5	1,377	1,021
Investments in Land		2,184,763	2,309,013
<b>Total Non-Current Assets</b>		<b>2,186,140</b>	<b>2,310,034</b>
<b>Total Assets</b>		<b>2,241,909</b>	<b>2,320,082</b>
<b><u>Liabilities And Equity</u></b>			
<b><u>Current Liabilities</u></b>			
Accounts Payable		-	1
Other Credit Balances	6	9,764	10,545
<b>Total Current Liabilities</b>		<b>9,764</b>	<b>10,546</b>
<b>Total Liabilities</b>		<b>9,764</b>	<b>10,546</b>
<b><u>Equity</u></b>			
Capital	1-D	3,000,000	3,000,000
Accumlated Losses		(767,855)	(690,464)
<b>Total Equity</b>		<b>2,232,145</b>	<b>2,309,536</b>
<b>Total Liabilities And Equity</b>		<b>2,241,909</b>	<b>2,320,082</b>

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, 2023**

	<u>Notes</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	No	JD	JD
<b><u>Revenue</u></b>			
Land sales		124,250	107,520
Land cost		(119,600)	(152,709)
<b>Total (Loss) Profit</b>		<b>4,650</b>	<b>(45,189)</b>
<b><u>Expenses</u></b>			
Transpotation of Board Members		(16,650)	(2,700)
Salaries, Wages and Benefits		(30,145)	(9,705)
General and Administrative Expenses	7	(35,756)	(18,965)
Depreciation		(514)	(451)
<b>Total Expenses</b>		<b>(83,065)</b>	<b>(31,821)</b>
Income from investment profits		1,650	-
Losses on sale of investments		(1,007)	-
<b>(Loss) Profit year</b>		<b>(77,772)</b>	<b>(77,010)</b>

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, 2023**

	<u>Notes</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	No	JD	JD
<b><u>Expenses</u></b>			
(Loss) Profit year		(77,772)	(77,010)
<b>Loss for the Year after Other Comprehensive Income</b>		<u>(77,772)</u>	<u>(77,010)</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, 2023**

	<u>Capital</u>	<u>Accumlated losses</u>	<u>Total</u>
	JD	JD	JD
<b><u>2022</u></b>			
Beginning Balance of Jan 1,2022	3,000,000	(613,454)	2,386,546
(Loss) Year	-	(77,010)	(77,010)
Balance as of December 31, 2022	<u>3,000,000</u>	<u>(690,464)</u>	<u>2,309,536</u>
<b><u>2023</u></b>			
Beginning Balance of Jan 1,2023	3,000,000	(690,464)	2,309,536
(Loss) Year	-	(77,772)	(77,772)
Amendments from previous years	-	381	381
Balance as of December 31, 2023	<u>3,000,000</u>	<u>(767,855)</u>	<u>2,231,764</u>

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, 2023**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	JD	JD
<b><u>Cash Flows from Operating Activities</u></b>		
(Loss) Profit year	(77,772)	(77,010)
Depreciation	514	451
Amendments from previous years	381	-
	<u>(76,877)</u>	<u>(76,559)</u>
<b><u>(Loss) Profit Operational Before Change in The Working Capital</u></b>		
accounts receivable	(2,355)	-
Other Debit Balances	321	(4,495)
Accounts Payables	(1)	(56,256)
Other Credit Balances	(781)	(11,189)
	<u>(79,693)</u>	<u>(148,499)</u>
<b><u>Net cash flows (used in) the Operational Activities</u></b>		
<b><u>Cash Flows fFrom Investing Activities</u></b>		
Purchase of property and equipment	(870)	(599)
Land investments	124,250	152,709
	<u>123,380</u>	<u>152,110</u>
<b><u>Net cash flows (used in) the Operational Activities</u></b>		
<b>Net Change in Cash</b>	<b>43,687</b>	<b>3,611</b>
Cash at the Beginning of the Year	4,627	1,016
<b>Cash at The End of The Year</b>	<b><u>48,314</u></b>	<b><u>4,627</u></b>

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**

**1) General information**

**a. Establishment of the Company**

- Arab Investors Union for Real Estate Development was established as a public shareholding company limited in the register of companies with the Ministry of Industry and Trade under No. (398) on 10 April 2006 with a capital of JD (3,000,000) and the date of the last revision of 18 May 2011.

Capital when registering	3,000,000
Authorized Capital	3,000,000
Subscribed capital	3,000,000
Number of shares / shares	3,000,000
Value of the share / share	1

**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.

**c. Board of Directors and authorized signatories**

Board of Directors	Adjective
Thabet Hassan Al-Nabulsi	chairman
Abdel Karim Ahmed Abdel Karim Al Nabulsi	Vice Chairman of the Board of Directors
Ahmed Abdel Karim Al-Nabulsi won	Member of the Board of Directors
Fayyad Ahmed Abdel Karim Al-Nabulsi	Member of the Board of Directors
Ali Sahl Qasim Al-Ghazawi	Member of the Board of Directors

- Authorization of two combined representatives of the Chairman of the Board of Directors, Mr. Thabet Hassan Abdel Latif Al-Nabulsi, the Vice Chairman of the Board of Directors, Mr. Abdel Karim Ahmed Abdel Karim Al-Nabulsi, and a member of the Board of Directors, the General Manager, Mr. Fayyad Ahmed Abdel Karim Al-Nabulsi, and a member of the Board of Directors, Fawz Ahmed Abdel Karim Al-Nabulsi, to sign all financial transactions and Which pertains to the company whose amount is (10,000) dinars or more.
- Authorization of the Vice Chairman of the Board of Directors, Mr. Abdel Karim Ahmed Abdel Karim Al-Nabulsi, the member of the Board of Directors, Fayyad Ahmed Abdel Karim Al-Nabulsi, and the member of the Board of Directors, Fawz Ahmed Al-Nabulsi, to individually sign all financial transactions related to the company, which amount to less than (10,000) dinars.
- Authorizing any member of the Chairman of the Board of Directors, Mr. Thabet Hassan Al-Nabulsi, Vice Chairman of the Board of Directors, Abdul Karim Ahmed Al-Nabulsi, Member of the Board of Directors, Fayyad Ahmed Al-Nabulsi, Member of the Board of Directors, General Manager, Fayyad Ahmed Abdul Karim Al-Nabulsi, and Member of the Board of Directors, Fawz

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

**Notes to the Financial Statements**

**d. Capital**

Company	capital	Paid-up capital	Unpaid capital
Arab Investors Union for Real Estate Development	3,000,000	3,000,000	-

**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.

### **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 (2,309,013) JD it was registered under name of the company under the land ownership document of (1,200,601) JD Under non agencies to isolate the sale of land of (1,261,121) JD.

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

**Notes to the Financial Statements**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>JD</u>	<u>JD</u>
<b>3) Cash and cash equivalents</b>		
Petty Cash	38,314	4,627
Cash in Bank	10,000	-
<b>Total</b>	<u><u>48,314</u></u>	<u><u>4,627</u></u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>JD</u>	<u>JD</u>
<b>4) Other debit balances</b>		
Prepaid expenses	5,000	4,465
Refundable	100	100
Receivables Staff	-	826
Income tax Deposits	-	30
<b>Total</b>	<u><u>5,100</u></u>	<u><u>5,421</u></u>

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

Notes to the Financial Statements

5) Property, Plant and Equipment	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD
<u>Cost</u>							
Balance as of January 1, 2023	10,856	9,259	4,514	2,106	150	26,885	
Additions	870	-	-	-	-	870	
Balance as of December 31, 2023	11,726	9,259	4,514	2,106	150	27,755	
<u>Accumulated Depreciation</u>							
Balance as of January 1, 2023	10,750	9,144	3,761	2,060	149	25,864	
Depreciation	189	51	240	34	-	514	
Balance as of December 31, 2023	10,939	9,195	4,001	2,094	149	26,378	
<u>Net book value</u>							
As of December 31, 2023	787	64	513	12	1	1,377	
As of December 31, 2022	106	115	753	46	1	1,021	

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

**Notes to the Financial Statements**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
<b>6) Other Credit balances</b>		
Shareholder subscription deposits	6,259	6,258
Accured Expenses	3,174	4,287
Income tax	331	-
<b>Total</b>	<b>9,764</b>	<b>10,545</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
<b>7) General and administrative expenses</b>		
Rent	16,250	5,000
Fees and Subscriptions	11,206	6,044
Professional and Consulting Fees	3,116	2,647
Post and Telegraph and Telephone	1,373	1,000
Water and Electricity	837	645
Legal Consultant	700	425
Hospitality and Cleanliness	408	129
Stationery and Publications	327	341
Maintenance	259	380
Advertising	245	100
Electronic-Services Management	200	250
Bank Commision	21	31
Transportation	14	40
Employee Insurances and Treatments	-	1,050
Other	800	883
<b>Total</b>	<b>35,756</b>	<b>18,965</b>

---

**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**

---

**I- 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 28 / 1 / 2024.