

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
القوائم المالية المرحلية للشهور
التسعة المنتهية في 30 أيلول 2026
وتقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس المحتويات	
رقم الصفحة	البيان
3	تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية
4	قائمة المركز المالي كما في 30 أيلول 2026
5	قائمة الدخل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2026 (غير مدققة)
6	قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2026 (غير مدققة)
7	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2026 (غير مدققة)
8	قائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2026 (غير مدققة)
15-9	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية



تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية

السادة أعضاء الهيئة العامة لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري المحترمين

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرحلية المرفقة لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية كما في 30 أيلول 2026 وقائمة الدخل المرحلية وقائمة الدخل الشامل المرحلية وقائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية وقائمة التدفقات النقدية المرحلية للثلاثة شهور المنتهية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن اعداد هذه القوائم المالية المرحلية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن إعداد نظام رقابة داخلية الذي تعتبره الإدارة ضروريا لغرض اعداد البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي التوصل الى استنتاج حول هذه القوائم المالية المرحلية استنادا الى مراجعتنا , وقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والتي تتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط وإجراء المراجعة للحصول على تأكيدات معقولة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

ان نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق, وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها .

نعتقد أن أدلة المراجعة الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لاستنتاجنا حول المراجعة .

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا لم يسترعر انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المرفقة لم يتم اعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 .

فقرة إيضاحية

تنتهي السنة المالية للشركة في 31 كانون الأول من كل عام غير أنه تم اعداد القوائم المالية المرحلية المرفقة لأغراض الإدارة وهيئة الاوراق المالية.

عضو مجموعة موريسون العالمية

عن شركة الحداد الدولية للإستشارات

المالية والإدارية وتدقيق الحسابات

محمد حرب

إجازة رقم (852)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 19 تشرين الأول 2026

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

قائمة المركز المالي كما في 30 أيلول 2026

(مدققة) 2025	(غير مدققة) 30 أيلول 2026	إيضاح رقم	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		الموجودات المتداولة
58,505	28,144	3	نقد وما في حكمه
5,850	1,446	4	أرصدة مدينة أخرى
64,355	29,590		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
4,041	3,255	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
1,876,814	1,862,905		استثمارات في أراضي
1,880,855	1,866,160		مجموع الموجودات غير المتداولة
1,945,210	1,895,750		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
16,970	9,750	6	أرصدة دائنة أخرى
16,970	9,750		مجموع المطلوبات المتداولة
16,970	9,750		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
3,000,000	3,000,000		رأس المال
(1,071,760)	(1,114,000)		(الخسائر) المتراكمة
1,928,240	1,886,000		صافي حقوق الملكية
1,945,210	1,895,750		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 المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2026 (غير مدققة)

ثلاثة اشهر		تسعة اشهر		إيضاح	
2025	2026	2025	2026		
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	رقم	
					<u>الإيرادات</u>
-	44,000	99,000	44,000		مبيعات الاراضي
(2,000)	(37,385)	(92,192)	(37,385)		تكلفة الاراضي
<u>(2,000)</u>	<u>6,615</u>	<u>6,808</u>	<u>6,615</u>		مجمّل الربح
					<u>المصاريف</u>
(8,140)	(5,329)	(24,170)	(18,429)		رواتب وأجور
(12,071)	(10,028)	(47,747)	(29,640)	7	مصاريف ادارية وعمومية وتشغيلية
(268)	(244)	(768)	(786)		استهلاكات
<u>(20,479)</u>	<u>(15,601)</u>	<u>(72,685)</u>	<u>(48,855)</u>		مجموع المصاريف
<u><u>(22,479)</u></u>	<u><u>(8,986)</u></u>	<u><u>(65,877)</u></u>	<u><u>(42,240)</u></u>		(خسارة) الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2026 (غير مدققة)

30 أيلول 2025	30 أيلول 2026	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
(65,877)	(42,240)		<u>بنود الدخل الشامل</u>
			(خسارة) الفترة
<u>(65,877)</u>	<u>(42,240)</u>		(خسارة) الفترة 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 المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2026 (غير مدققة)

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
			2025
2,018,109	(981,891)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2025
(65,877)	(65,877)	-	(خسارة) الفترة
(3,513)	(3,513)	-	تعديلات سنوات سابقة
<u>1,948,719</u>	<u>(1,051,281)</u>	<u>3,000,000</u>	الرصيد كما في 30 أيلول 2025
			2026
1,928,240	(1,071,760)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2026
(42,240)	(42,240)	-	(خسارة) الفترة
<u>1,886,000</u>	<u>(1,114,000)</u>	<u>3,000,000</u>	الرصيد كما في 30 أيلول 2026

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 المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2026 (غير مدققة)

30 أيلول 2025	30 أيلول 2026	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(65,877)	(42,240)	(خسارة) الفترة
768	786	استهلاكات
(3,513)	-	تعديلات سنوات سابقة
(68,622)	(41,454)	(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
3,537	4,404	أرصدة مدينة أخرى
(10,122)	(7,220)	أرصدة دائنة أخرى
(75,207)	(44,270)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(3,600)	-	شراء ممتلكات ومعدات
90,192	13,909	استثمارات
86,592	13,909	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
11,385	(30,361)	صافي التغير في رصيد النقد
23,671	58,505	النقد وما في حكمه بداية الفترة
35,056	28,144	النقد وما في حكمه نهاية الفترة

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	فياض احمد عبد الكريم النابلسي
نائب رئيس مجلس ادارة	سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات
عضو مجلس ادارة	يوسف احمد سعيد قيسييه
عضو مجلس ادارة	اكرم نايف علي مهنا
عضو مجلس ادارة	عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي

- تعديل الصلاحيات والمفوضين بالتوقيع عن الشركة قرار رقم 2025/02/198: اولاً: "تفويض رئيس مجلس الإدارة فياض أحمد عبد الكريم النابلسي واي عضو من الاعضاء مجتمعين على جميع المعاملات المالية والتي تخص الشركة".
- ثانياً: "تفويض السيد رئيس مجلس الإدارة فياض أحمد عبد الكريم النابلسي بالتوقيع على كافة المعاملات الإدارية و القانونية والأخرى منفرداً و التي تخص الشركة او من يفوضه خطياً لذلك".

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

2) السياسات المحاسبية الهامة

أ. أساس 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.

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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

- 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 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 (1,862,905) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1,411,048) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (451,858) دينار أردني.

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

2025	30 أيلول 2026	(3) النقد والنقد المعادل
دينار اردني	دينار اردني	نقد لدى البنوك المحلية
58,500	28,144	نقد لدى الصندوق
5	-	المجموع
58,505	28,144	
2025	30 أيلول 2026	(4) أرصدة مدينة أخرى
دينار اردني	دينار اردني	مصاريف مدفوعة مقدما
750	1,346	تامينات مستردة
100	100	مصاريف إيجار مدفوعة مقدماً
5,000	-	المجموع
5,850	1,446	

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

المجموع	لوحات مخططات أراضي	عدد وأدوات	أجهزة ومعدات كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	ممتلكات ومعدات - بالصافي (5) الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2026 الرصيد كما في 30 أيلول 2026
31,935	150	2,106	6,534	10,169	12,976				
31,935	150	2,106	6,534	10,169	12,976				
27,894	149	2,105	4,653	9,428	11,559				الاستهلاك المتراكم
786	-	-	306	174	306				الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2026 استهلاك الفترة
28,680	149	2,105	4,959	9,602	11,865				الرصيد كما في 30 أيلول 2026
3,255	1	1	1,575	567	1,111				صافي القيمة الدفترية
4,041	1	1	1,881	741	1,417				كما في 30 أيلول 2026 كما في 31 كانون الأول 2025

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

2025	30 أيلول 2026		
دينار اردني	دينار اردني		
12,600	8,897		
-	759		
94	94		
4,276	-		
16,970	9,750		
2025	30 أيلول 2026		
دينار اردني	دينار اردني		
15000	15,000		
6,589	7,312		
2,750	1,938		
508	1,345		
800	1,142		
899	870		
5,038	560		
987	295		
413	260		
518	173		
93	141		
13,500	-		
114	-		
538	604		
47,747	29,640		

(6)

أرصدة دائنة أخرى

مصاريف مستحقة غير مدفوعة أخرى

امانات ضريبة الدخل

امانات اكتتابات المساهمين وأخرى

مصاريف مستحقة غير مدفوعة الرواتب

المجموع

(7)

مصاريف ادارية وعمومية وتشغيلية

إيجار

رسوم واشتراكات

اتعاب مهنية واستشارات

مياه وكهرباء

مصاريف سيارات

بريد وبرق وهاتف

رسوم نقل وتسجيل الاراضي

صيانة

ضيافة ونظافة

دعاية وإعلان

قرطاسية ومطبوعات

تنقلات مجلس الادارة

تأمين وعلاجات للموظفين

أخرى

المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

(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.

- إن 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 اسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة او مخاطرة العملة)، سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالاداة المالية او 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 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 18 تشرين الاول 2026.

Company
Arab Investors Union For
Real Estates Developing
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan
Interim Financial Statements for
the Nine months ended 30 September 2026
Review Report of Interim
Financial Statements

Company
Arab Investors Union For
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Table of Contents	
Description	Page
Review Report of Interim Financial Statements	3
Statement of financial position interim as at 30 September 2026	4
Statement of income interim for the Nine months ended 30 September 2026 (Un Audited)	5
Statement of other comprehensive income interim for the Nine months ended 30 September 2026 (Un Audited)	6
Statement of changes in equity interim for the Nine months ended 30 September 2026 (Un Audited)	7
Statement of Cash Flows interim for the Nine months ended 30 September 2026 (Un Audited)	8
Notes to the Financial Statements interim	9 -16

Review Report of Interim Financial Statements

To Arab Investors Union For Real Estates Developing Company

(Public shoreholding company)

(Amman - The Hashemit Kingdom of Jordan)

Introduction

We have reviewed the accompanying financial statements of Arab Investors Union For Real Estates Developing Company the interim financial position as at 30 September 2026 the interim statement of income, statement of comprehensive income, the interim statement of changes in equity and the interim cash flow statement for the Nine months then ended and a summary of significant accounting policies and explanatory notes Other.

Management's responsibility for the financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards and for the preparation of an internal control system that the management considers necessary for the purpose of preparing the financial statements free of material misstatement, whether due to fraud or error.

Accountant's responsibility

Our responsibility is to arrive at a conclusion on these interim financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement.

The scope of the audit work is significantly lower than the scope of the audit conducted in accordance with International Standards on Auditing. Accordingly, the audit work does not enable us to obtain assurance about all significant matters that may be identified in the course of the audit. Therefore, we do not express an audit opinion.

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

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial statements have not been prepared in all material respects in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34.

Morrison International Group

**Modernity International Company
for Financial and Administrative
Consulting and Auditing**

**The Hashemit Kingdom of Jordan -
Amman**

October 19, 2026

Mohammad Harb

License No. 852



Modernity International
Public Accountants & Business Advisers

Arab Investors Union For Real Estates Developing
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Statement of financial position interim as at 30 September 2026

	Notes	(Review) September 30, 2026	(Audited) 2025
	No	JD	JD
<u>Assets</u>			
<u>Current Assets</u>			
Cash And Cash Equivalents	3	28,144	58,505
Other Debit Balances	4	1,446	5,850
Total Current Assets		29,590	64,355
<u>Non-Current Assets</u>			
Net Property And Equipment	5	3,255	4,041
Investments In Land		1,862,905	1,876,814
Total Non-Current Assets		1,866,160	1,880,855
Total Assets		1,895,750	1,945,210
<u>Liabilities And Equity</u>			
<u>Current Liabilities</u>			
Other Credit Balances	6	9,750	16,970
Total Current Liabilities		9,750	16,970
Total Liabilities		9,750	16,970
<u>Equity</u>			
Capital		3,000,000	3,000,000
Accumlated Losses		(1,114,000)	(1,071,760)
Total Equity		1,886,000	1,928,240
Total Liabilities And Equity		1,895,750	1,945,210

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Arab Investors Union For Real Estates Developing
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Statement of income interim for the Nine months ended 30 September 2026 (Un Audited)

	<u>Notes</u>	<u>Nine months</u>		<u>Three months</u>	
	<u>No</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>
		<u>JD</u>	<u>JD</u>	<u>JD</u>	<u>JD</u>
<u>Revenue</u>					
Land Sales		44,000	99,000	36,450	-
Cost Of Land		(37,385)	(92,192)	(29,835)	(2,000)
Gross profit (loss)		<u>6,615</u>	<u>6,808</u>	<u>6,615</u>	<u>(2,000)</u>
<u>Expenses</u>					
Salaries, Wages		(18,429)	(24,170)	(5,329)	(8,140)
General And Administrative Expenses	7	(29,640)	(47,747)	(10,028)	(12,071)
Depreciation		(786)	(768)	(244)	(268)
Total Expenses		<u>(48,855)</u>	<u>(72,685)</u>	<u>(15,601)</u>	<u>(20,479)</u>
Loss For The Period		<u>(42,240)</u>	<u>(65,877)</u>	<u>(8,986)</u>	<u>(22,479)</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Arab Investors Union For Real Estates Developing
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

**Statement of other comprehensive income interim for the Nine months ended 30
September 2026 (Un Audited)**

	Notes	(Review) for the Nine months ended 30 June 2026	(Review) for the Nine months ended 30 June 2025
	No	JD	JD
<u>Expenses</u>			
Loss For The Period		(42,240)	(65,877)
Loss For The Period After Other Comprehensive Income		(42,240)	(65,877)

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Arab Investors Union For Real Estates Developing
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Statement of changes in equity interim for the Nine months ended 30
September 2026 (Un Audited)

	<u>Capital</u>	<u>Accumulated</u> <u>losses</u>	<u>Total</u>
	JD	JD	JD
<u>2025</u>			
Beginning Balance of 1 Jan 2025	3,000,000	(981,891)	2,018,109
Loss for the period	-	(65,877)	(65,877)
Amendments from previous years	-	(3,513)	(3,513)
Balance as of 30 September 2025	<u>3,000,000</u>	<u>(1,047,768)</u>	<u>1,948,719</u>
<u>2026</u>			
Beginning Balance of 1 Jan 2026	3,000,000	(1,071,760)	1,928,240
Loss for the period	-	(42,240)	(42,240)
Balance as of 30 September 2026	<u>3,000,000</u>	<u>(1,114,000)</u>	<u>1,886,000</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Arab Investors Union For Real Estates Developing
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Statement of Cash Flows interim for the Nine months ended 30 September 2026 (Un Audited)

	(Review) for the Nine months ended 30 June 2026 JD	(Review) for the Nine months ended 30 June 2025 JD
<u>Cash Flows From Operating Activities</u>		
Loss For The Period	(42,240)	(65,877)
Depreciation	786	768
Amendments from previous years	-	(3,513)
<u>Operational Loss Before Change In The Working Capital</u>	(41,454)	(68,622)
Other Debit Balances	4,404	3,537
Other Credit Balances	(7,220)	(10,122)
<u>Net Cash Flows (Used In) The Operational Activities</u>	(44,270)	(75,207)
<u>Cash Flows From Investment Activities</u>		
Purchase of Property and Equipment	-	(3,600)
Investments In Land	13,909	90,192
<u>Net Cash Flows The Incvesting Activities</u>	13,909	86,592
<u>Net Change In Cash</u>	(30,361)	11,385
Cash at the Beginning of the Year	58,505	23,671
<u>Cash at the End of the Period</u>	<u>28,144</u>	<u>35,056</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

Arab Investors Union For Real Estates Developing
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Notes to the Financial Statements

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

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

The principal activities of the Company are described below:

- b.** Buy and sell land, after the development, organization and improvement and divided,
 - Import and export.
 - It owns movable and immovable property.
 - Investment company funds in real estate fields.
 - The approval of the financial statements by the board of management company on 6

Board of Directors and authorized signatories

Board of Directors	Adjective
Fayyad Ahmad Abdul Karim Al-Nabulsi	chairman
Saif Al-Din Walid Abdul Ghani Abu Al-Filat	Vice Chairman of the Board of Directors
Youssef Ahmad Saeed Qaisieh	Member of the Board of Directors
Akram Nayef Ali Muhanna	Member of the Board of Directors
Abdul Karim Ahmad Abdul Karim Al-Nabulsi	Member of the Board of Directors

- Resolution No. (207/12/2025): Three out of five members approve authorizing the Chairman of the Board of Directors, Mr. Fayyad Ahmed Abdul Karim Al-Nabulsi, to sign alone all financial, administrative, legal and any other transactions pertaining to the company, and he has the right to authorize Board Member Mr. Abdul Karim Ahmed Abdul Karim Al-Nabulsi to sign alone all financial, administrative and legal transactions or any other member of the Board of Directors.

Notes to the Financial Statements

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

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

d- Non-financial assets

- All property and equipment are stated at historical cost, which includes all directly attributable expenditures incurred by the Company that are eligible for capitalization and relate to the acquisition of the asset.
- Depreciation is calculated using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets.

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 For Real Estates Developing
(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 (1,862,905) JD it was registered under name of the company under the land ownership document of (1,411,048) JD Under non agencies to isolate the sale of land of (451,858) JD.

	(Review) September 30, 2026	(Audited) 2025
	JD	JD
3) Cash And Cash Equivalents		
Cash In Bank	28,144	58,500
Cash On Hand	-	5
Total	28,144	58,505

	(Review) September 30, 2026	(Audited) 2025
	JD	JD
4) Other Debit Balances		
Prepaid Expenses	1,346	750
Refundable	100	100
Prepaid Rent Expenses	-	5,000
Total	1,446	5,850

Arab Investors Union For Real Estates Developing
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

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>						
Beginning Balance of 1 Jan 2026	12,976	10,169	6,534	2,106	150	31,935
Balance As Of 30 September 2026	12,976	10,169	6,534	2,106	150	31,935
<u>Accumulated Depreciation</u>						
Beginning Balance of 1 Jan 2026	11,559	9,428	4,653	2,105	149	27,894
Depreciation	306	174	306	-	-	786
Balance As Of 30 September 2026	11,865	9,602	4,959	2,105	149	28,680
<u>Net Book Value</u>						
As Of 30 September 2026	1,111	567	1,575	1	1	3,255
As Of December 31, 2025	1,417	741	1,881	1	1	4,041

Arab Investors Union For Real Estates Developing
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan

Notes to the Financial Statements

	(Review) September 30, 2026	(Audited) 2025
	JD	JD
6) Other Credit Balances		
Accured Expenses	8,897	12,600
Income Tax	759	-
Underwriting Shareholders And Other	94	94
Accured Salaries Expenses	-	4,276
Total	9,750	16,970

	(Review) for the Nine months ended 30 June 2026	(Review) for the Nine months ended 30 June 2025
	JD	JD
7) General And Administrative Expenses		
Rent	15,000	15,000
Fees and subscriptions	7,312	6,589
Professional And Consulting Fees	1,938	2,750
Water And Electricity	1,345	508
Car Expenses	1,142	800
Post And Telegraph And Telephone	870	899
Land transfer and registration fees	560	5,038
Maintenance	295	987
Hospitality And Cleanliness	260	413
Advertising	173	518
Stationery and publications	141	93
Transportation	-	13,500
Insurance and treatments for employees	-	114
Other	604	538
Total	29,640	47,747

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 board of management company on 18 October 2026.