

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية للشهور

التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023

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 2023
5	قائمة الدخل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023 (غير مدققة)
6	قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023 (غير مدققة)
7	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023 (غير مدققة)
8	قائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023 (غير مدققة)
15-9	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية



## تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية

الرقم : م ن / 628 / 2023

السادة أعضاء الهيئة العامة لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري المحترمين  
(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### مقدمة

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرحلية المرفقة لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية كما في 30 أيلول 2023 وقائمة الدخل المرحلية وقائمة الدخل الشامل المرحلية وقائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية وقائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور التسعة 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 المحاسب القانوني

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

عن شركة الحداث الدولية لتدقيق الحسابات



عضو مجموعة موريسون العالمية

محمد حرب

إجازة رقم (852)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 18 تشرين الاول 2023

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

قائمة المركز المالي كما في 30 أيلول 2023

(مدققة) 2022	(غير مدققة) 30 أيلول 2023	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>الموجودات</u>
			<u>الموجودات المتداولة</u>
4,627	4,409	3	نقد وما في حكمه
5,421	12,591	4	أرصدة مدينة أخرى
<b>10,048</b>	<b>17,000</b>		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
-	3,308		موجودات مالية بالقيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل
1,021	1,519	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
2,309,013	2,238,013		استثمارات في أراضي
<b>2,310,034</b>	<b>2,242,840</b>		مجموع الموجودات غير المتداولة
<b>2,320,082</b>	<b>2,259,840</b>		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
1	127		ذمم دائنة
10,545	10,992	6	أرصدة دائنة أخرى
<b>10,546</b>	<b>11,119</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
<b>10,546</b>	<b>11,119</b>		مجموع المطلوبات
			<u>حقوق الملكية</u>
3,000,000	3,000,000		رأس المال
-	663		التغير في القيمة العادلة
(690,464)	(751,942)		(الخسائر) المتراكمة
<b>2,309,536</b>	<b>2,248,721</b>		صافي حقوق الملكية
<b>2,320,082</b>	<b>2,259,840</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 المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023 (غير مدققة)

30 أيلول 2022	30 أيلول 2023	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>الإيرادات</u>
107,520	71,000		مبيعات الاراضي
(152,709)	(70,000)		تكلفة الاراضي
<u>(45,189)</u>	<u>1,000</u>		مجمل الربح (الخسارة)
			<u>المصاريف</u>
(6,785)	(22,570)		رواتب وأجور ومكافآت
(16,646)	(40,051)	7	مصاريف ادارية وعمومية
(329)	(372)		استهلاكات
-	(510)		(خسائر) بيع الاصول
<u>(23,760)</u>	<u>(63,503)</u>		مجموع المصاريف
-	1,025		ايرادا ارباح استثمارات
<u>(68,949)</u>	<u>(61,478)</u>		(خسارة) 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

قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023 (غير مدققة)

30 أيلول 2022	30 أيلول 2023	إيضاح
دينار اردني	دينار اردني	رقم
		<b>بنود الدخل الشامل</b>
(68,949)	(61,478)	(خسارة) الفترة
-	663	التغير في الموجودات المالية بالقيمة العادلة
<b>(68,949)</b>	<b>(60,815)</b>	<b>(خسارة) الفترة بعد بنود الدخل الشامل</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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023 (غير مدققة)

رأس المال	التغير في القيمة العادلة	(الخسائر) المتراكمية	المجموع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
<b>2022</b>				
3,000,000	-	(613,454)	2,386,546	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2022
-	-	(68,949)	(68,949)	(خسارة) الفترة
3,000,000	-	(682,404)	2,317,596	الرصيد كما في 30 أيلول 2022
<b>2023</b>				
3,000,000	-	(690,464)	2,309,536	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2023
-	-	(61,478)	(61,478)	(خسارة) الفترة
-	663	-	663	التغير في القيمة العادلة
3,000,000	663	(751,942)	2,248,721	الرصيد كما في 30 أيلول 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 المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023 (غير مدققة)

30 أيلول 2022	30 أيلول 2023	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(68,949)	(61,478)	(خسارة) الفترة
329	372	استهلاكات
<b>(68,620)</b>	<b>(61,106)</b>	<b>(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل</b>
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
(600)	-	ذمم مدينة
(2,755)	(7,170)	أرصدة مدينة أخرى
(56,125)	126	ذمم دائنة
(11,524)	447	أرصدة دائنة أخرى
<b>(139,624)</b>	<b>(67,703)</b>	<b>صافي النقد من الأنشطة التشغيلية</b>
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(599)	(870)	شراء ممتلكات ومعدات
-	(3,308)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
152,709	71,000	استثمارات
<b>152,110</b>	<b>66,822</b>	<b>صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية</b>
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
-	663	التغير في القيمة العادلة
-	663	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
<b>12,486</b>	<b>(218)</b>	<b>صافي التغير في رصيد النقد</b>
1,016	4,627	النقد وما في حكمه بداية الفترة
<b>13,502</b>	<b>4,409</b>	<b>النقد وما في حكمه نهاية الفترة</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

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

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية 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 أو الاستفادة من الخدمة من قبل الشركة سواء تمت مطالبتها بها من قبل المورد أو 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 الأجنبية 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 الأردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.

- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.

- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في قائمة الدخل.

ن. عقود الإيجار

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

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

ش. الاستثمارات في الأراضي

- يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة (2,531,859) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1,270,738) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1,261,121) دينار أردني.

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

2022	30 أيلول 2023	
دينار اردني	دينار اردني	
4,627	3,859	(3) النقد والنقد المعدل
-	550	نقد لدى البنوك المحلية
		نقد لدى الصندوق
4,627	4,409	المجموع
2022	30 أيلول 2023	
دينار اردني	دينار اردني	
4,465	11,665	(4) أرصدة مدينة أخرى
826	826	مصاريف مدفوعة مقدماً
100	100	ذمم موظفين
30	-	تأمينات مستردة
		امانات ضريبة الدخل
5,421	12,591	المجموع



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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

المجموع	نوحات مخططات أراضي	عدد وأدوات	أجهزة ومعدات كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	دينار أردني	دينار أردني	ممتلكات ومعدات - بالصافي	(5)
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الكافة	
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 30 أيلول 2023	
25,864	149	2,060	3,761	9,144	10,750			الاستهلاك المتراكم	
372	-	34	189	38	111			الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2023	
26,236	149	2,094	3,950	9,182	10,861			استهلاك الفترة	
								الرصيد كما في 30 أيلول 2023	
1,519	1	12	564	77	865			صافي القيمة الدفترية	
								كما في 30 أيلول 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 المرحلية

2022	30 أيلول 2023	
دينار اردني	دينار اردني	
6,258	6,258	(6) أرصدة دائنة أخرى
4,287	4,643	امانات اكتتابات المساهمين وأخرى
-	91	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
		امانات ضريبة الدخل
<b>10,545</b>	<b>10,992</b>	<b>المجموع</b>
30 أيلول 2022	30 أيلول 2023	
دينار اردني	دينار اردني	
1,800	13,500	(7) مصاريف ادارية وعمومية
3,750	11,250	تنقلات مجلس الادارة
4,814	7,988	إيجار
100	1,645	رسوم واشتراكات
1,497	1,613	دعاية وإعلان
829	1,015	اتعاب مهنية واستشارات
1,028	776	بريد وبرق وهاتف
606	613	مصاريف سيارات
93	292	مياه وكهرباء
341	249	ضيافة ونظافة
250	200	قرطاسية ومطبوعات
305	80	إدارة الخدمات الالكترونية
20	17	صيانة
40	13	عمولات بنكية
900	-	تنقلات
273	800	تأمين وعلاجات للموظفين
		أخرى
<b>16,646</b>	<b>40,051</b>	<b>المجموع</b>

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

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

3- مخاطر السعر الاخرى

- تعرف مخاطرة السعر الاخرى بأنها مخاطره 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.  
- 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 26 تشرين الأول 2023.

**Company**  
**Arab Investors Union**  
**For Real Estates Developing**  
**(Public Shareholding Company)**  
**Amman - Jordan**  
**Interim Financial Statements for**  
**the nine months ended 30 September 2023**  
**Review Report of Interim**  
**Financial Statements**





**Review Report of Interim Financial Statements**

**NO. M N / 628 / 2023**

**To Arab Investors Union For Real Estates Developing Company**

**(Public shoreholding company)**

**(Amman - The Hashemit Kingdom of Jordan)**

**Introduction**

We have audited the accompanying financial statements of Arab Investors Union For Real Estates Developing Company the interim financial position as at 30 September 2023 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.

**The Hashemit Kingdom of Jordan -**

**Amman**

**October 18, 2023**

**Morison KSI - Jordan**

**Modernity International certified  
auditors**

**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 2023

		( Audited)	(Un Audited)
	Notes	for the six months ended 30 September 2023	2022
	No	JD	JD
<b><u>Assets</u></b>			
<b><u>Current Assets</u></b>			
Cash And Cash Equivalents	3	4,409	4,627
Other Debit Balances	4	12,591	5,421
<b>Total Current Assets</b>		<b>17,000</b>	<b>10,048</b>
<b><u>Non-Current Assets</u></b>			
Net Property And Equipment	5	1,519	1,021
Financial assets at fair value in the statement of comprehensive income		3,308	-
Investments In Land		2,238,013	2,309,013
<b>Total Non-Current Assets</b>		<b>2,242,840</b>	<b>2,310,034</b>
<b>Total Assets</b>		<b>2,259,840</b>	<b>2,320,082</b>
<b><u>Liabilities And Equity</u></b>			
<b><u>Current Liabilities</u></b>			
Accounts Payable		127	1
Other Credit Balances	6	10,992	10,545
<b>Total Current Liabilities</b>		<b>11,119</b>	<b>10,546</b>
<b>Total Liabilities</b>		<b>11,119</b>	<b>10,546</b>
<b><u>Equity</u></b>			
Capital		3,000,000	3,000,000
The change in fair value		663	-
Accumlated Losses		(751,942)	(690,464)
<b>Total Equity</b>		<b>2,248,721</b>	<b>2,309,536</b>
<b>Total Liabilities And Equity</b>		<b>2,259,840</b>	<b>2,320,082</b>

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 2023 (Un Audited)**

	Notes	for the nine months ended 30 September 2023	for the nine months ended 30 September 2022
	No	JD	JD
<b><u>Revenue</u></b>			
Land Sales		71,000	107,520
The Cost Of Land		(70,000)	(152,709)
<b>Profit (Loss)</b>		<b>1,000</b>	<b>(45,189)</b>
<b><u>Expenses</u></b>			
Salaries, Wages And Benefits		(22,570)	(6,785)
General And Administrative Expenses	7	(40,051)	(16,646)
Depreciation		(372)	(329)
Losses on selling assets		(510)	-
<b>Total Expenses</b>		<b>(63,503)</b>	<b>(23,760)</b>
Investment earnings		1,025	-
<b>(Loss) For The Period</b>		<b>(61,478)</b>	<b>(68,949)</b>

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 2023 (Un Audited)**

	Notes	for the nine months ended 30 September 2023	for the nine months ended 30 September 2022
	No	JD	JD
<b><u>Expenses</u></b>			
(Loss) For The Period		(61,478)	(68,949)
Change in financial assets at fair value		663	-
<b>(Loss) For The Period After Other Comprehensive Income</b>		<b>(60,815)</b>	<b>(68,949)</b>

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 2023**  
(Un Audited)

	Capital	The change in fair value	Accumulated losses	Total
	JD	JD	JD	JD
<b><u>2022</u></b>				
Beginning Balance of 1 Jan 2022	3,000,000	-	(613,454)	2,386,546
Profit for the period	-	-	(68,949)	(68,949)
Balance as of 30 June 2022	<u>3,000,000</u>	<u>-</u>	<u>(682,403)</u>	<u>2,317,597</u>
<b><u>2023</u></b>				
Beginning Balance of 1 Jan 2023	3,000,000	-	(690,464)	2,309,536
(Loss) for the period	-	-	(61,478)	(61,478)
Change in financial assets at fair value	-	663	-	663
Balance as of 30 September 2023	<u>3,000,000</u>	<u>663</u>	<u>(751,942)</u>	<u>2,248,721</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 2023 (Un Audited)**

	for the nine months ended 30 September 2023  JD	for the nine months ended 30 September 2022  JD
<b><u>Cash Flows From Operating Activities</u></b>		
(Loss) Profit For The Period	(61,478)	(68,949)
Depreciation	372	329
<b><u>Operational (Loss) Before Change In The Working Capital</u></b>	<b>(61,106)</b>	<b>(68,620)</b>
Account Receivables	-	(600)
Other Debit Balances	(7,170)	(2,755)
Accounts Payables	126	(56,125)
Other Credit Balances	447	(11,524)
<b><u>Net Cash Flows (Used In) The Operational Activities</u></b>	<b>(67,703)</b>	<b>(139,624)</b>
<b><u>Cash Flows From Investing Activities</u></b>		
Financial assets at fair value in the statement of comprehensive income	(3,308)	-
Investments In Land	71,000	152,709
Purchasing Property and Equipment	(870)	(599)
<b><u>Net Cash Flows (Used In) Investing Activities</u></b>	<b>66,822</b>	<b>152,110</b>
<b><u>Cash Flows From Financing Activities</u></b>		
The change in fair value	663	-
<b><u>Net Cash Flows (Used In) Financing Activities</u></b>	<b>663</b>	<b>-</b>
<b>Net Change In Cash</b>	<b>(218)</b>	<b>12,486</b>
Cash At The Beginning Of The Period	4,627	1,016
<b>Cash At The End Of The Period</b>	<b>4,409</b>	<b>13,502</b>

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 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.

**Board of Directors and authorized signatories**

<b>Board of Directors</b>	<b>Adjective</b>
Thabet Hassan Abd Al -Latif Al - Nabulsi	Chairman of Board of Directors
Abdul Karim Ahmed Abdel Karim Nabulsi	Vice Chairman of the Board of Directors
Fayyad Ahmad Abdel Karim Nabulsi	Member of the Board of Directors
Fouz Ahmad Abdel Karim Nabulsi	Member of the Board of Directors
Ali Sahel Qassem Al -Ghazzawi	Member of the Board of Directors



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

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

**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**

- 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 low losses are recorded in the income statement

**e. Inventory**

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

**f. Accounts receivable**

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

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

**Notes to the Financial Statements**

---

**g. Property and equipment**

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

**h. Provisions**

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

**i. Accounts payable and accruals**

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

**j. Installments due and returned checks and notes receivable**

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

**k. Income tax**

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

**l. Foreign currency transactions**

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



**Arab Investors Union 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 (2,461,722) 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.

	for the nine months ended 30 September 2023	2022
	JD	JD
<b>3) Cash and Cash Eequivalents</b>		
Cash in Bank	3,859	4,627
Cash on Hand	550	-
<b>Total</b>	<b>4,409</b>	<b>4,627</b>

	for the nine months ended 30 September 2023	2022
	JD	JD
<b>4) Other debit balances</b>		
Prepaid Expenses	11,665	4,465
Receivables Staff	826	826
Refundable	100	100
Income Tex	-	30
<b>Total</b>	<b>12,591</b>	<b>5,421</b>

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 2023	10,856	9,259	4,514	2,106	150	26,885
Additions	870	-	-	-	-	870
Balance as of 30 September 2023	11,726	9,259	4,514	2,106	150	27,755
<u>Accumulated depreciation</u>						
Beginning Balance of 1 Jan 2023	10,750	9,144	3,761	2,060	149	25,864
Depreciation	111	38	189	34	-	372
Balance as of 30 September 2023	10,861	9,182	3,950	2,094	149	26,236
<u>Net book value</u>						
As of 30 September 2023	865	77	564	12	1	1,519
As of 31 December 2022	106	115	753	46	1	1,021



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

**Notes to the Financial Statements**

	for the nine months ended 30 September 2023	2022
	JD	JD
<b>6) Other Credit balances</b>		
Accured Expenses	6,258	6,258
Underwriting Shareholders and Other	4,643	4,287
Income Tax	91	-
<b>Total</b>	<b>10,992</b>	<b>10,545</b>

	for the nine months ended 30 September 2023	for the nine months ended 30 September 2022
	JD	JD
<b>7) General and Administrative Expenses</b>		
Board of Directors transfers	13,500	1,800
Rent	11,250	3,750
Fees and Subscriptions	7,988	4,814
Advertising	1,645	100
Professional and Consulting Fees	1,613	1,497
Post and Telegraph and Telephone	1,015	829
Cars Expenses	776	1,028
Water and Electricity	613	606
Hospitality and Cleanliness	292	93
Stationery	249	341
Electronic services management	200	250
Maintenance	80	305
Bank Commissions	17	20
Transportation	13	40
Insurance and Treatment for Employees	-	900
Other	800	273
<b>Total</b>	<b>40,051</b>	<b>16,646</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) Repeat ranking**

- Repeat the last year value ranking to be suitable with this year value.

**10) Approval of the financial statements**

- The approval of the financial statements by the bard of management company on 26 October 2023.