



**UNAI**  
**التقرير السنوي**  
**2024**

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 2024**

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





شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
المساهمة العامة المحدودة

<u>المحتويات</u>	<u>الصفحة</u>
أعضاء مجلس الإدارة	6
كلمة رئيس مجلس الإدارة	7
تقرير مجلس الإدارة	8
بيانات الإفصاح	14-9
تقرير الحوكمة	18-16
فهرس مدققي الحسابات	20-19
تقرير مدقق الحسابات	22-21
القوائم المالية	27-23
الايضاحات حول القوائم	34-28

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

### مجلس الإدارة

- السيد فياض احمد عبدالكريم النابلسي رئيس مجلس الإدارة من تاريخ 2024-10-07 وعضو مجلس الادارة لتاريخ 2024-10-06.
- السيد عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي رئيس مجلس الادارة لتاريخ 2024-10-03 وعضو مجلس الادارة من تاريخ 2024-10-07.
- السيد علي سهم الغزاوي عضو مجلس الادارة لتاريخ 2024-10-03.
- السيد فوز احمد عبدالكريم النابلسي عضو مجلس الادارة من تاريخ 2024-02-20 ولتاريخ 2024-10-03.
- السيد سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات عضو مجلس الادارة من تاريخ 2024-2-20 ونائب رئيس مجلس الادارة من تاريخ 2024-10-07.
- السيد يوسف احمد سعيد قيسية عضو مجلس الادارة من تاريخ 2024-10-03.
- السيد اكرم نايف علي مهنا عضو مجلس الادارة من تاريخ 2024-10-03.

### قائم باعمال المدير العام

السيد فياض احمد عبدالكريم النابلسي لتاريخ 2024-10-07

### قائم باعمال المدير العام

محمود ناصر مصطفى الجلال من تاريخ 2024-10-07

### مدققو الحسابات

السادة شركة الحدائة الدولية

### المستشار القانوني

الأستاذ فراس احمد الشبار

## شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري م.ع.م

### كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يطيب لي، نيابةً عن أعضاء مجلس الإدارة، أن أرحب بكم في هذا الاجتماع المبارك، وأتقدم إليكم بالتقرير السنوي عن أعمال شركتنا العزيزة لعام 2024، متضمناً نتائج أعمال الشركة والقوائم المالية والإيضاحات المتعلقة بها حتى تاريخ 31 ديسمبر 2024.

لقد واصلت شركتنا مسيرتها بثبات وحكمة، معتمدةً على استراتيجيات استثمارية رشيدة تركز بشكل رئيسي على الاستثمار في الأراضي، والتي تشكل أكثر من 67% من رأس مال الشركة. وفي إطار تعزيز السيولة المالية، تم خلال العام الماضي بيع قطعتي أرض، مما وفر للشركة الموارد اللازمة لضمان استمرارية أعمالها وتطوير باقي أراضيها. كما حرصت الشركة على تنويع محفظتها العقارية من خلال شراء قطعتي أرض في مواقع جديدة واعدة، مما يعكس رؤيتها المستقبلية الواسعة.

وقد بذل أعضاء مجلس الإدارة جهوداً كبيرة في تنظيم وتطوير معظم قطع الأراضي المملوكة للشركة، حيث تم توفير البنية التحتية اللازمة من شوارع وخدمات المياه والكهرباء، تمهيداً لبيعها أو استثمارها بما يحقق عوائد مجزية تعود بالنفع على الشركة ومساهميها.

كما تعمل الشركة حالياً على تسجيل كافة الأراضي التي تمتلكها بوكالات خاصة غير قابلة للعزل، وقد تمت الموافقة على تسجيل أول قطعتين منها، بينما لا يزال العمل جارياً على تسجيل القطع المتبقية. وعلى الرغم من بعض التعقيدات الحكومية و الموافقات الأمنية التي أدت إلى تأخير هذه العملية، إلا أننا نؤمن بأن هذه الخطوة ستكون بمثابة حجر أساس لتعزيز مكانة الشركة وثقة المساهمين وقيمتها السوقية.

وبالنظر إلى الخسائر المتراكمة، فإنها تمثل في مجملها مصاريف التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية منذ تأسيس الشركة عام 2006 وحتى الآن، والتي تبلغ حوالي 32% من رأس مال الشركة، أي ما يعادل 1.7% سنوياً. وهي نسبة متواضعة جداً مقارنة بغيرها من الشركات العاملة في هذا المجال، مما يعكس كفاءة إدارتنا.

ونحن على أعتاب مرحلة جديدة واعدة، حيث نعمل بجدية على تسويق قطع أراضي منطقة حسان، التي تتمتع بموقع استراتيجي ملاصق لمشروع التطوير الحضري الذي تقوم الحكومة بتنفيذه. وهذا المشروع سيسهم بلا شك في تحسين الخدمات بالمنطقة وزيادة الطلب على الأراضي، مما يعزز من قيمتها السوقية ويجعلها فرصة استثمارية جذابة.

كما اتفق مجلس الإدارة على تغيير نمط الاستثمار ليشمل قطاعات متنوعة ذات دخل ثابت وأرباح سنوية، وذلك بهدف تغطية المصاريف الإدارية والعمومية والحد من تآكل رأس المال. هذه الاستراتيجية الطموحة تعكس حرصنا على تحقيق نمو مستدام وضمان مستقبل مالي مشرق للشركة.

وفي الختام، أتوجه بالشكر الجزيل لكم، أيها المساهمون الكرام، على دعمكم المتواصل وثقتكم الغالية بنا. كما أتقدم بالشكر لإدارة الشركة وموظفيها على جهودهم المخلصة. نسأل الله تعالى أن يوفقنا جميعاً لما فيه خير الشركة ومساهميها، وكلنا ثقة بأن المستقبل يحمل في طياته المزيد من الإنجازات والنجاحات بإذن الله والله ولي التوفيق،،،

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة  
فياض احمد النابلسي

## بيانات الإفصاح

البنود الواجب الإفصاح عنها في التقرير السنوي للشركات المساهمة العامة الخاضعة لقانون الأوراق المالية رقم (76) لسنة (2002) تطبيقاً للمادة (4/ب.هـ) من تعليمات الإفصاح : -

### 1- أنشطة الشركة الرئيسية:

أ- 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 وبراس مال قيمته 3000000 دينار أردني .

ب- تمارس الشركة نشاطها من خلال مكاتب الإدارة الواقعة في مدينة عمان/ طريق المطار ويبلغ عدد موظفي الشركة (4) موظفين في 2024/12/31 ، 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 67% 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.

ج- حجم الاستثمار الراسمالي 2038593 دينار .

### 2- الشركات التابعة:

ليس هنالك أية شركات تابعة أو حليفة للشركة .

### 3- 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 وتم انتخاب مجلس إدارة جديد للشركة بدل المجلس المنتهي إدارة بتاريخ 2024/7/25 ولمدة اربع سنوات جديده ومن تاريخ 03-10-2024 : -

1- السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي (رئيس مجلس الإدارة من تاريخ 2024-10-07): من مواليد 1992/3/22، حاصل على بكالوريوس تجارة و أعمال الكترونية من جامعة البتراء 2016، ويعمل في مجال تجارة العقارات ومستثمر بالسوق المالي الأردني (تاريخ بدء العضوية 2020/07/26) وكان عضو مجلس في شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية من تاريخ 2021/11/17 ولتاريخ 2023 /11/18 و شغل منصب القائم بأعمال المدير العام للشركة من تاريخ 2023/1/1 ولغاية تاريخ 2024-10-06 .

2- السيد عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي رئيس مجلس الادارة من تاريخ 2023/11/1 ولتاريخ 2024-10-03 : من مواليد 1993/5/13، حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة الدولية من الجامعة الألمانية الاردنية عام 2015، و هو رجل اعمال و خبير بقطاع الطاقة المتجددة و عمل مديرا اقليميا لدى شركة IET Solutions AG الألمانية / الاردن وله خبرة طويلة في مجال قطاع الاراضي والعقارات الاردني . (تاريخ العضوية 2020 /07/26 ) .

3- فوز احمد عبدالكريم النابلسي (عضو مجلس الإدارة من تاريخ 2024-02-20 ولتاريخ 2024-10-03) : من مواليد عام 1994 حاصل على بكالوريوس ادارة الاعمال عام 2016 من جامعة البتراء/ عمان , ويعمل في مجال تجارة الاراضي و العقارات وهو رجل اعمال ( تاريخ العضوية 2020/07/26 ) ومقدر عقاري معتمد لدى الجهات المختصة , وعضو مجلس ادارة في شركة الكفاءة للاستثماران العقارية من تاريخ 2021-11-17.

4- السيد علي سهل قاسم الغزاوي ( عضو مجلس الادارة لتاريخ 2024-10-03 ) :  
من مواليد 1993 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 2020 . ويعمل كمستشار اقليمي في مجال الضيافة . (تاريخ بداية العضوية 2020-9-24).

5- سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات عضو مجلس الادارة وبداء العضوية من تاريخ 2024-02-20 ونائب رئيس المجلس من تاريخ 2024-10-06 :

من وليد 1993 حاصل على بكالوريوس محاسبة دولية من الجامعة الالمانية الاردنية 2016 ولديه خبره عملية اكثر من تسع سنوات في مجال العلاقات العامه وفي مجال المحاسبة والتدقيق وعمل كمحقق خارجي ومعد للميزانيات وللقوائم المالية لدى شركة KPMG عمان ويعمل كمدير للعلاقات العامه لدى شركة سرار عمان وهي تركية تعمل في مجال تصنيع الملابس .

6- اكرم نايف علي مهناعضو مجلس الادارة من تاريخ 2024-10-03 :

من مواليد عام 1982 حاصل على شهادة بكالوريوس ادارة اعمال عام 2005 ولديه عدة شهادات من في مجال الاسواق المالية حيث يحمل شهادة وسيط مالي ومحلل مالي والتحليل المالي المتقدم ومدير اصدار وامين اصدار من قبل هيئة الاوراق المالية الاردنية والتداول الاحترافي من معهد أصول ولديه اكثر من 18 عام خبره كوسيط مالي لدى عدة شركات وساطه مالية اردنية ومازل يعمل كمدير وساطة مالية لدى شركة الاوائل الدولية وكذلك لديه خبرة اداري 4 سنوات في مركز الحسين للسرطان وكذلك يشغل حاليا عضو مجلس ادارة لدى شركة المركز الاردني للتجارة الدولية م.ع.م من تاريخ 2023-4-18.

7- يوسف احمد سعيد قيسية عضو مجلس الادارة من تاريخ 2024-10-03 :

من مواليد عام 1948 حاصل على شهادة بكالوريوس محاسبة من الجامعة الاردنية عام 1971 ويحمل الماجستير والدكتوراة من جامعة فولغا غراد الحكومية عام 1994 وعمل محرر اخبار الاذاعة الليلة لست سنوات وموظف في البنك العربي لمدة عام ومؤسس ومدير عام لمركز الصفاء الثقافي من 1978 حتى 2000 ومؤسس ومدير عام مؤسسة الصفاء التجارية من 2000 الى عام 2025 ورئيس الجمعية الاردنية لمستثمري الاوراق المالية ورئيس مجلس ادارة بورصة السيارات في المنطقة الحرة في الزرقاء وعضو مجلس ادارة في الشركة المتصدرة للمشاريع المتعددة مساهمه عامه محدودة .

#### ب- الإدارة العليا:

-السيد محمود ناصر مصطفى الجلال من تاريخ 2024-10-07 قائم باعمال المدير العام :

من مواليد عام 1993 وحاصل على درجة البكالوريوس من جامعة الشرق الاوسط عمان تخصص تسويق وعمل في مجال المجوهرات لدى شركة أمسيح للذهب من عام 2015 ولغاية عام 2018 وعمل في مجال العقارات من 2018 ولغاية عام 2020 وعمل مدير مشاريع في شركة العون للانشاءات العقارية من 2020 ولغاية 2024.

-السيد عماد يحيى مصلح الصغير /المدير المالي والاداري:

تم تعيينه مديرا ماليا للشركة من تاريخ 2022-06-01 وهو من مواليد 1976 حاصل على درجة البكالوريوس من جامعة اربد الاهلية عام 2001 ولديه خبره اكثر من عشرون عام في مجال المحاسبة والوساطه المالية والامتثال وفي مجال الاحصائيات العامه والصرافة .

4- كبار مالكي الأسهم الذين يملكون 5% فأكثر من أسهم الشركة كما في 2024/12/31 و 2023/12/31 : -

2023		2024		الاسم
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	
16.359%	490784	8.491%	254722	عبد الكريم احمد عبدالكريم النابلسي
8,3333%	250000	8,3333%	250000	يوسف أحمد علي الشامسي
0.03%	10000	6.233%	186990	فياض احمد عبدالكريم النابلسي
5,670%	170103	3.67%	110100	عبد الخالق يوسف سليمان الختاتنه

##### 5- 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 .

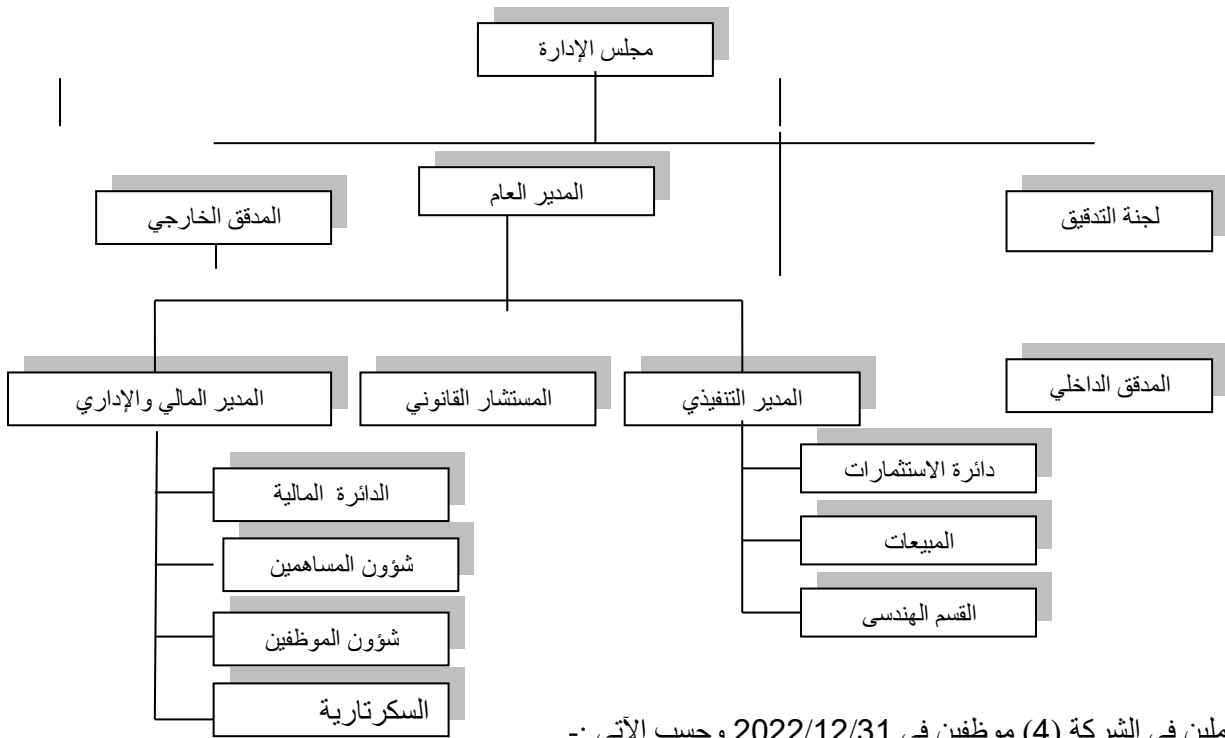
6- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

7- لا يوجد أية 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.

8- 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 .

##### 9- 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 (4) موظفين في 2022/12/31 وحسب الآتي :-

المجموع	إناث	ذكور	
3	-	3	أردنيون
1	-	1	غير أردنيين
4	-	4	المجموع

وتوزيعهم حسب المؤهل العلمي كما يلي :-

المؤهل	العدد
بكالوريوس	2
ثانوية عامة	2
المجموع	4

ج- لم تقم الشركة بإجراء أية برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2024 .

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

**11-** الانجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2024 :

الاستمرار في العمل على تسويق الاراضي المملوكة للشركة , وايضا الاستمرار في ترشيد و ضبط المصاريف الادارية و العمومية لتكون في اقل حد ممكن ، كما يتم بذل اقصى الجهود وبكافة الوسائل المتاحة لتسويق قطع الاراضي الاخرى وذلك بهدف توفير السيولة اللازمة للقيام بمشاريع تدر عوائد للشركة وقد قامت الشركة باستصلاح من عمل طرق وتنظيم وفرز بعض اراضي ليتم تسويقها .

**12-** لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة ، حدثت خلال السنة المالية 2024، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

**13-** السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية و حتى 2024/12/31:

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر) (دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة 12/31 (دينار)
2020	(26030)	-	2.383.806	2.21
2021	2740	-	2386546	0.75
2022	(77010)	-	2309536	0.49
2023	(77772)	-	2232145	0,48
2024	(214036)	-	2018109	0.37

**14-** تحليل المركز المالي للشركة:

يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي 2023 و 2024 :

الرقم	النسبة المالية	2024	2023
1	نسبة حقوق المساهمين/مجموع الموجودات	%99.98	%99.56
2	نسبة الأسهم الحرة	%73.305	%67.58
3	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	0.55	0.64
4	معدل دوران السهم (الشهري)	%2.135	%52.50
5	نسبة إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	%6.11	%3.7
6	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	%7.21	%12.4

**15-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 والإستثمار بأراضي الشركة، تاريخه أو عن طريق زيادة رأس مال الشركة بالبحث عن شريك استراتيجي أو طرح أسهم لزيادة رأس المال سواء بالاككتاب الخاص أو العام أو كليهما .

**16- اتعاب مدقق الحسابات :**

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام 2024 مبلغ (1450) ديناراً وتقتصر العلاقة مع مدققي الحسابات بأعمال التدقيق الاعتيادية اللازمة فقط.

**17- 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 2024/12/31، 2023/12/31 حسب الآتي :-

الاسم	المنصب	الجنسية	2024	2023
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	رئيس مجلس الإدارة من تاريخ 2024-10-07	أردني	187000	10000
عبد الكريم احمد عبدالكريم النابلسي	رئيس مجلس الادارة لتاريخ 2024-10-06 وعضو مجلس من 20274/10/07	أردني	254722	490784
سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات	نائب رئيس مجلس الادارة من تاريخ 2024/10/07 وعضو لتاريخ 2024/10/03	أردني	10154	20900
أكرم نايف علي مهنا	عضو مجلس الادارة من تاريخ 2024-10-03	أردني	10000	0
يوسف احمد سعيد قيسية	عضو مجلس الادارة من تاريخ 2024-10-03	أردني	84985	41911
فوز احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الادارة لتاريخ 2024-10-03	أردني	10000	17000
علي سهل قاسم الغزوي	عضو مجلس الادارة لتاريخ 2024-10-03	اردني	10100	10100

عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة واقارب اشخاص الإدارة العليا بتاريخ 2024/12/31:

الاسم	الصلة	الجنسية	2024	2023
فرح فاتح رجاء الدين حلاسه السباعي	زوجة رئيس مجلس الادارة	الاردنية	0	41634
شركة يوسف احمد سعيد واخوانه التجاريه	عضو مجلس الادارة يوسف قيسية شريك في الشركة	الاردنية	86540	42000

ولا يوجد لأي من بقية اعضاء مجلس الادارة 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 الادارة العليا أو المدير المالي أو أقاربهم كما في 2024/12/31 و 2023/12/31 .

**18- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والمدير المالي للشركة خلال عام 2024: -**

الاسم	الرواتب السنوية	المكافآت السنوية	بدل التنقلات السنوي	نفقات السفر السنوية	المجموع (دينار)
فياض احمد عبد الكريم النابلسي رئيس مجلس الادارة 2024/10/07 قائم باعمال المدير العام لتاريخ 2024-10-06	13500	-	3600	-	17100
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي/ عضو مجلس الادارة من 2024-10-03 ورئيس المجلس لتاريخ 2024-10-03	-	-	3600	-	3600
محمود ناصر مصطفى الجلاذ /قائم باعمال المدير العام من تاريخ 2024/10/07	4500	-	-	-	4500
سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات عضو مجلس ادارته من 2024/2/20. ونائب الرئيس من تاريخ 2024/10/07	-	-	3000	-	3000
فوز احمد عبد الكريم النابلسي من 2024/2/20 ولتاريخ 2024/10/03	-	-	2100	-	2100
علي سهل قاسم الغزاوي لتاريخ 2024/10/3	-	-	2700	-	2700
أكرم نايف علي مهنا عضو مجلس الادارة من تاريخ 2024-10-03	-	-	900	-	900
يوسف احمد سعيد قيسية عضو مجلس الادارة من تاريخ 2024-10-03	-	-	900	-	900
عماد يحيى مصلح الصغير المدير المالي والاداري	3380	-	-	-	3380
المجموع	21380	-	16800	-	38180

**19- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2024 .**

**20- 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 2024.**

**21- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام 2024.**

**ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2024.**

**22- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة ( 10 ) اجتماعات خلال عام 2024.**

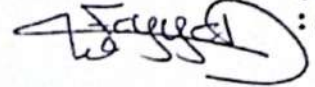
**23- أ - يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .**

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

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

السيد فياض احمد عبدالكريم النابلسي رئيس مجلس الإدارة

التوقيع :



السيد سيف الدين وليد عبدالغني ابوالفيلات نائب رئيس مجلس الادارة

التوقيع :

السيد عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي عضو مجلس الادارة

التوقيع :



السيد اكرم نايف علي مهنا عضو مجلس الادارة

التوقيع :



السيد يوسف احمد سعيد قيسية عضو مجلس الادارة

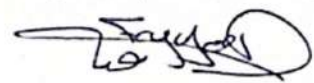
التوقيع :



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

السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي رئيس مجلس الإدارة

التوقيع :



المدير العام محمود ناصر مصطفى الجلال /قائم باعمال المدير العام

التوقيع :



## تقرير الحوكمة

أ. المعلومات و التفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات و قواعد حوكمة الشركات في الشركة : قامت الشركة خلال عام 2024 بالالتزام بتطبيق تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة بالسوق المالي .  
ب. اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين و المستقلين خلال عام 2024 و تحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي و مستقل او غير مستقل وتم انتخاب مجلس ادارة جديد للشركة خلا عام 2024 .

1- يوجد اعضاء مستقلين من مجلس ادارة الشركة خلال عام 2024.

2- الاعضاء الحاليين :-

الاعضاء	الصفة	تنفيذي/غير تنفيذي	مستقل/غير مستقل
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	رئيس مجلس الادارة من تاريخ 2024-10-7 وعضو مجلس الادارة لتاريخ 2024-10-03	تنفيذي	غير مستقل
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	رئيس مجلس الادارة لتاريخ 2024-10-03 وعضو مجلس الادارة من 2024-10-03	غير تنفيذي	غير مستقل
فوز احمد عبدالكريم النابلسي	عضو مجلس ادارة لتاريخ 2024-10-03	غير تنفيذي	غير مستقل
علي سهل قاسم الغزاوي	عضو مجلس ادارة لتاريخ 2024-10-03	غير تنفيذي	مستقل
سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات	نائب رئيس مجلس الادارة من تاريخ 2024-10-07 وعضو مجلس الادارة لتاريخ 2024-10-03	غير تنفيذي	مستقل
يوسف احمد سعيد قيسية	عضو مجلس ادارة من 2024-10-03	غير تنفيذي	مستقل
اكرم نايف علي مهنا	عضو مجلس ادارة من 2024-10-03	غير تنفيذي	مستقل

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 لتاريخ 2024/10/07	عضو مجلس ادارة / قائم باعمال مدير عام
محمود ناصر مصطفى الجلال من تاريخ 2024/10/07	قائم باعمال مدير عام
عماد يحيى مصلح الصغير من تاريخ 2022-6-1	المدير المالي و الاداري

هـ. اعضاء مجلس الادارة الساده فياض احمد النابلسي فقد كان يشغل عضوا لتاريخ 2023/11/18 والسيد فوز احمد النابلسي مازل في عضوية في مجلس ادارة شركة الكفاة للاستثمارات العقارية مساهمه عامه محدودة . والسيد يوسف احمد سعيد قيسية عضو مجلس ادارة في الشركة المتصدرة للاعمال والمشاريع المتعدده مساهمه عامه محدودة . والسيد اكرم نايف علي مهنا عضو مجلس ادارة في الشركة المركز الاردني للتجارة الدولية مساهمه عامه محدودة من تاريخ 2023-4-18  
و. ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة :-  
عماد يحيى مصلح الصغير المدير المالي و الاداري 2024.

ز. اسماء اللجان النبتة عن مجلس الادارة :-

- 1- لجنة التدقيق .
- 2- لجنة الترشيحات و المكافآت .
- 3- لجنة الحوكمة .
- 4- 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
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي من تاريخ 2024/10/07	رئيساً	بكالوريوس محاسبة دولية	رجل اعمال في اكثر من مجال
سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات من تاريخ 2024/10/07	عضو اللجنة	بكالوريوس محاسبة دولية	خبره في مجال المحاسبة والتدقيق الخارجي لمدة 9 سنوات
يوسف احمد سعيد قيسية من تاريخ 2024/10/07	عضو اللجنة	ماجستير	مستشار اقليمي في مجال الضيافة
فياض احمد عبدالكريم النابلسي لغاية تاريخ 2024/10/07	عضو اللجنة	بكالوريوس تجارة و اعمال الكترونية	يعمل في مجال تجارة العقارات وهو رجل اعمال
علي سهل قاسم الغزاوي لغاية تاريخ 2024/10/03	عضو اللجنة	حاصل على شهادة الماجستير في الضيافة وفنون الطهي من جامعة	مستشار اقليمي في مجال الضيافة
فوز احمد عبدالكريم النابلسي لغاية تاريخ 2024/10/03	عضو اللجنة	حاصل على بكالوريوس ادارة الاعمال	يعمل في مجال تجارة الاراضي و العقارات وهو رجل اعمال

عقدت لجنة التدقيق اربعة اجتماعات خلال عام 2024 وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة الجدد بعد انتخابهم والقادمي قبل انتهاء العضوية لدى المجلس ولم يتغيب منهم احد .

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

الاسم	المنصب
يوسف احمد سعيد قيسية من تاريخ 2024/10/07	رئيس اللجنة
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي من تاريخ 2024/10/07	عضو اللجنة
سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات من تاريخ 2024/10/07	عضو اللجنة
فياض احمد عبدالكريم النابلسي لغاية تاريخ 2024/10/07	عضو اللجنة
علي سهل قاسم الغزاوي لغاية تاريخ 2024/10/03	عضو اللجنة
فوز احمد عبدالكريم النابلسي لغاية تاريخ 2024/10/03	عضو اللجنة

عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت ثلاثة اجتماعات خلال عام 2024 وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة الجدد بعد انتخابهم والقادمي قبل انتهاء العضوية لدى المجلس ولم يتغيب منهم احد .

2- لجنة الحوكمة :-

الاسم	المنصب
فياض احمد عبدالكريم النابلسي. من تاريخ 2024/10/07	رئيس اللجنة
اكرم نايف علي مهنا من تاريخ 2024/10/07	عضو اللجنة
يوسف احمد سعيد قيسية من تاريخ 2024/10/07	عضو اللجنة
علي سهل قاسم الغزاوي لغاية تاريخ 2024/10/03	عضو اللجنة
عماد يحيى مصلح الصغير لغاية تاريخ 2024/10/03	عضو اللجنة

عقدت لجنة الحوكمة اجتماعان خلال عام 2024 وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة الجدد بعد انتخابهم والقادمي قبل انتهاء العضوية لدى المجلس ولم يتغيب منهم احد .

### 3 لجنة ادارة المخاطر:-

الاسم	المنصب
اكرم نايف علي مهنا من تاريخ 2024/10/07	رئيس اللجنة
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي من تاريخ 2024/10/07	عضو اللجنة
فياض احمد عبدالكريم النابلسي من تاريخ 2024/10/07	عضو اللجنة
فوز احمد عبدالكريم النابلسي لغاية تاريخ 2024/10/03	عضو اللجنة
عماد يحيى مصلح الصغير لغاية تاريخ 2024/10/03	عضو اللجنة

عقدت لجنة المخاطر ثلاثة اجتماعات خلال العام 2024 وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة الجدد بعد انتخابهم والقدامى قبل انتهاء العضوية لدى المجلس ولم يتغيب منهم احد .

ك - عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال عام 2024 :

- عقدت اللجنة بحضور جميع اعضاءها أربعة اجتماعات مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام 2024.

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

عقد مجلس الادارة خلال عام 2024 (11) احدى عشر اجتماعا و قد حضر اغلب الاجتماعات جميع اعضاء مجلس الادارة وكان الحضور كما يلي كما يلي .

اعضاء مجلس الادارة	عدد حضور الاجتماعات
فياض احمد عبدالكريم النابلسي عضوا و رئيس مجلس الادارة 2024/10/07	10
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي رئيس لتاريخ 2024-10-30 وبعدها عضوا	11
علي سهيل قاسم الغزاوي عضو مجلس ادارة لتاريخ 2024-10-03	6
فوز احمد عبدالكريم النابلسي من تاريخ 2024-2-20 الى تاريخ 2024-10-03	4
سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات من تاريخ 2024-2-20	7
اكرم نايف علي مهنا من تاريخ 2024/10/03	3
يوسف احمد سعيد قيسية من تاريخ 2024/10/03	3

رئيس مجلس الادارة السيد

فياض احمد النابلسي



شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المالية

المنتهية في 31 كانون الأول 2024

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 2024
6	قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024
7	قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024
8	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024
9	قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024
16-10	إيضاحات حول القوائم المالية



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

الرقم : م ن / 37 / 2025

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 2024 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 السياسات 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 2024 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 أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

### أمور التدقيق الأساسية

- إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي، ووفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء 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 إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال استنتجنا، بناءً 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.

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

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على إجراءات التقارير المالية.



### مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

ان اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا. التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بان التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، ان وجد. ان الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرياً إذا كانت، بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه البيانات المالية. كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة الى:

تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية 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 الجوهرية 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

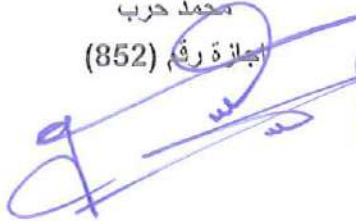

تحتفظ شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024 بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عضو مجموعة موريسون العالمية  
عن شركة الحداثة الدولية لتدقيق الحسابات

محمد حرب

إجازة رقم (852)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
في 18 كانون الثاني 2025

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

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2024

2023	2024	إيضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني	رقم	الموجودات المتداولة
48,314	23,671	3	النقد والنقد المعادل
2,355	-		الذمم المدينة
5,100	5,975	4	أرصدة مدينة أخرى
55,769	29,646		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
1,377	1,477	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
2,184,763	2,007,470		استثمارات في أراضي
2,186,140	2,008,947		مجموع الموجودات غير المتداولة
2,241,909	2,038,593		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
9,764	20,484	6	أرصدة دائنة أخرى
9,764	20,484		مجموع المطلوبات المتداولة
9,764	20,484		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
3,000,000	3,000,000	د-1	رأس المال
(767,855)	(981,891)		(الخسائر) المتراكمة
2,232,145	2,018,109		صافي حقوق الملكية
2,241,909	2,038,593		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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 للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024

2023	2024	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>الإيرادات</u>
124,250	238,050		مبيعات الاراضي
(112,500)	(323,843)		تكلفة الاراضي
<u>11,750</u>	<u>(85,793)</u>		مجمل (الخسارة) الربح
			<u>المصاريف</u>
(16,650)	(16,800)		تنقلات أعضاء مجلس الادارة
(30,145)	(31,085)		رواتب وأجور ومكافآت
(42,856)	(76,302)	7	مصاريف ادارية وعمومية
(514)	(480)		استهلاكات
<u>(90,165)</u>	<u>(124,667)</u>		مجموع المصاريف
1,650	83		ايراد ارباح الاستثمارات
(1,007)	(3,659)		خسائر بيع الاستثمارات
<u>(77,772)</u>	<u>(214,036)</u>		(خسارة) السنة

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

قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2024

2022	2023	إيضاح
دينار اردني	دينار اردني	رقم
(77,772)	(214,036)	
<u>(77,772)</u>	<u>(214,036)</u>	
		بنود الدخل الشامل
		(خسارة) السنة
		(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 2024

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
<u>2023</u>			
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
<u>2,232,145</u>	<u>(767,855)</u>	<u>3,000,000</u>	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2023
<u>2024</u>			
2,232,145	(767,855)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2024
(214,036)	(214,036)	-	(خسارة) السنة
<u>2,018,109</u>	<u>(981,891)</u>	<u>3,000,000</u>	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2024

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 2024

2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(77,772)	(214,036)	(خسارة) السنة
514	480	استهلاكات
381	-	تعديلات سنوات سابقة
<u>(76,877)</u>	<u>(213,556)</u>	(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
(2,355)	2,355	الذمم المدينة
321	(875)	أرصدة مدينة أخرى
(1)	-	ذمم دائنة
(781)	10,720	أرصدة دائنة أخرى
<u>(79,693)</u>	<u>(201,356)</u>	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(870)	(580)	شراء ممتلكات ومعدات
124,250	177,293	المقبوض من بيع الاراضي
<u>123,380</u>	<u>176,713</u>	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
43,687	(24,643)	صافي التغير في رصيد النقد
4,627	48,314	النقد والنقد المعادل بداية السنة
<u>48,314</u>	<u>23,671</u>	النقد والنقد المعادل نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية 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	سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات
عضو مجلس ادارة	يوسف احمد سعيد قيسيه
عضو مجلس ادارة	اكرم نايف علي مهنا
عضو مجلس ادارة	عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي

- تعين السيد محمود ناصر مصطفى الجلاد قائم باعمال المدير العام للشركة. - تعديل الصلاحيات والمفوضين بالتوقيع عن الشركة قرار رقم 2024/10/192 اولا: " تفويض رئيس مجلس الإدارة فياض أحمد عبدالكريم النابلسي واي عضو من الاعضاء مجتمعين على المعاملات المالية والتي تبلغ 9999 دينار اردني فما دون والتي تخص الشركة".  
ثانيا: " تفويض رئيس مجلس الإدارة فياض أحمد عبدالكريم النابلسي واي عضوين من الاعضاء مجتمعين على المعاملات المالية والتي تبلغ 10000 دينار اردني فاكثر والتي تخص الشركة". ثالثا: "تفويض السيد رئيس مجلس الإدارة فياض أحمد عبدالكريم النابلسي بالتوقيع على كافة المعاملات الإدارية و القانونية والأخرى و التي تخص الشركة او من يفوضه خطيا لذلك".

د. رأس المال

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

إيضاحات حول القوائم المالية

(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 والنقد المعادل

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 بالكافة باستخدام طريقة متوسط الكافة 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 الإنتاجي المقدر للأصل.

ط. المخصصات

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

ي. الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

- يتم إثبات 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. الإقساط المستحقة والشيكات المعادة وأوراق القبض

- تظهر الإقساط المستحقة والشيكات المعادة وأوراق القبض بالقيمة العادلة للاسترداد وبعد اخذ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في حال توفر أدلة موضوعية كافية على أن الشركة لن تتمكن من تحصيل المبالغ المستحقة لها وفقاً للاتفاق الأصلي مع المدينين.

ل. ضريبة الدخل

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

م. المعاملات بالعملة الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء 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 إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة إلى 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 (2,007,470) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (923,642) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1,083,828) دينار أردني.

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

إيضاحات حول القوائم المالية

2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
38,314	23,625	(3) النقد والنقد المعادل
10,000	46	نقد لدى البنوك المحلية
		نقد لدى الصندوق
48,314	23,671	المجموع
2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
5,000	5,875	(4) أرصدة مدينة أخرى
100	100	مصاريف مدفوعة مقدماً
		تأمينات مستردة
5,100	5,975	المجموع

**شركة**  
**اتحاد المستثمرون 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
27,755	150	2,106	4,514	9,259	11,726	2024
580	-	-	580	-	-	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
						إضافات
28,335	150	2,106	5,094	9,259	11,726	2024
						الرصيد كما في 31 كانون الأول
26,378	149	2,094	4,001	9,195	10,939	2024
480	-	-	212	52	216	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
						استهلاك السنة
26,858	149	2,094	4,213	9,247	11,155	2024
						الرصيد كما في 31 كانون الأول
1,477	1	12	881	12	571	2024
						صافي القيمة الدفترية
1,377	1	12	513	64	787	2023
						كما في 31 كانون الأول

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

إيضاحات حول القوائم المالية

2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
3,174	13,964	(6) أرصدة دائنة أخرى
6,259	6,259	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
331	261	أمانات اكتتابات المساهمين وأخرى
		أمانات ضريبة الدخل
9,764	20,484	المجموع
2023	2024	
دينار اردني	دينار اردني	
3,700	22,601	(7) مصاريف إدارية وعمومية
16,250	20,000	مصاريف استصلاح اراضي
11,206	14,227	إيجار
3,400	6,450	رسوم واشتراكات
3,116	4,210	عمولات بيع اراضي
1,373	1,999	اتعاب مهنية واستشارات
245	1,640	بريد وبرق وهاتف
700	1,325	دعاية وإعلان
-	817	استشارات قانونية
837	810	تأمينات وعلاجات الموظفين
327	486	مياه وكهرباء
408	472	قرطاسية ومطبوعات
259	321	ضيافة ونظافة
21	30	صيانة
14	14	عمولات بنكية
200	-	تنقلات
800	900	إدارة خدمات الكترونية
		أخرى
42,856	76,302	المجموع

(8) الادوات المالية

أ. القيمة العادلة

« إن القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المالية تساوي تقريباً قيمتها العادلة.

ب. مخاطر السوق

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

1- مخاطر العملة

« تعرف مخاطرة العملة بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

« إن الأدوات 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 للأدوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المراجعة في السوق.

« إن الأدوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المراجعة.

3- مخاطر السعر الأخرى

« تعرف مخاطرة السعر الأخرى بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة أو مخاطرة العملة)، سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالأداة المالية أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر في كافة الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.

« إن الأدوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الأخرى.

4- مخاطر الائتمان

« تعرف مخاطرة الائتمان بأنها مخاطرة اخفاق أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر.

« تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.

5- مخاطر السيولة

« تعرف مخاطرة السيولة بأنها مخاطرة تعرض المنشأة إلى صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالأدوات المالية.

« إن الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

(9) المصادقة على القوائم المالية

« تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 9 شباط 2025.

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, 2024

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, 2024	6
Statement of comprehensive income for the Year ended December 31, 2024	7
Statement of other comprehensive income for the Year ended December 31, 2024	8
Statement of changes in equity for the year ended December 31, 2024	9
Statement of Cash Flows for the Year ended December 31, 2024	10
Notes to the Financial Statements	11 -19



## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

NO : **M** H / 37 / 2025

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, 2024 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, 2024 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, 2024 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 18, 2025

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, 2024

	Notes	2024	2023
	No	JD	JD
<b><u>Assets</u></b>			
<b><u>Current Assets</u></b>			
Cash and Cash Equivalents	3	23,671	48,314
Accounts Receivable		-	2,355
Other Debit Balances	4	5,975	5,100
<b>Total Current Assets</b>		<u>29,646</u>	<u>55,769</u>
<b><u>Non-current assets</u></b>			
Property, Plant and Equipment	5	1,477	1,377
Investments in Land		2,007,470	2,184,763
<b>Total Non-Current Assets</b>		<u>2,008,947</u>	<u>2,186,140</u>
<b>Total Assets</b>		<u><u>2,038,593</u></u>	<u><u>2,241,909</u></u>
<b><u>Liabilities And Equity</u></b>			
<b><u>Current Liabilities</u></b>			
Other Credit Balances	6	20,484	9,764
<b>Total Current Liabilities</b>		<u>20,484</u>	<u>9,764</u>
<b>Total Liabilities</b>		<u>20,484</u>	<u>9,764</u>
<b><u>Equity</u></b>			
Capital	1-D	3,000,000	3,000,000
Accumlated Losses		(981,891)	(767,855)
<b>Total Equity</b>		<u>2,018,109</u>	<u>2,232,145</u>
<b>Total Liabilities And Equity</b>		<u><u>2,038,593</u></u>	<u><u>2,241,909</u></u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

Statement of comprehensive income for the Year ended December 31, 2024

	Notes	2024	2023
	No	JD	JD
<u>Revenue</u>			
Land sales		238,050	124,250
Land cost		(323,843)	(112,500)
<b>Total (Loss) Profit</b>		<b>(85,793)</b>	<b>11,750</b>
<u>Expenses</u>			
Transpotation of Board Members		(16,800)	(16,650)
Salaries, Wages and Benefits		(31,085)	(30,145)
General and Administrative Expenses	7	(76,302)	(42,856)
Depreciation		(480)	(514)
<b>Total Expenses</b>		<b>(124,667)</b>	<b>(90,165)</b>
Income from investment profits		83	1,650
Losses on sale of investments		(3,659)	(1,007)
<b>(Loss) year</b>		<b>(214,036)</b>	<b>(77,772)</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 other comprehensive income for the Year ended December 31, 2024

	<u>Notes</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	No	JD	JD
<u>Expenses</u>			
(Loss) year		(214,036)	(77,772)
Loss for the Year after Other Comprehensive Income		<u>(214,036)</u>	<u>(77,772)</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, 2024

	Capital	Accumulated losses	Total
	JD	JD	JD
<u>2023</u>			
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>2,232,145</u>
<u>2024</u>			
Beginning Balance of Jan 1,2024	3,000,000	(767,855)	2,232,145
(Loss) Year	-	(214,036)	(214,036)
Balance as of December 31, 2024	<u>3,000,000</u>	<u>(981,891)</u>	<u>2,018,109</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

Statement of Cash Flows for the Year ended December 31, 2024

	2024	2023
	JD	JD
<u>Cash Flows from Operating Activities</u>		
(Loss) year	(214,036)	(77,772)
Depreciation	480	514
Amendments from previous years	-	381
<u>(Loss) Profit Operational Before Change in The Working Capital</u>	(213,556)	(76,877)
accounts receivable	2,355	(2,355)
Other Debit Balances	(875)	321
Accounts Payables	-	(1)
Other Credit Balances	10,720	(781)
<u>Net cash flows (used in) the Operational Activities</u>	(201,356)	(79,693)
<u>Cash Flows fFrom Investing Activities</u>		
Purchase of property and equipment	(580)	(870)
Land investments	177,293	124,250
<u>Net cash flows (used in) the Operational Activities</u>	176,713	123,380
Net Change in Cash	(24,643)	43,687
Cash at the Beginning of the Year	48,314	4,627
Cash at The End of The Year	<u>23,671</u>	<u>48,314</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**

**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
Fayyad Ahmed Abdul Karim Al Nabulsi	chairman
Saif Al Din Walid Abdul Ghani Abu Al Filaat	Vice Chairman of the Board of Directors
Yousef Ahmed Saeed Qaisieh	Member of the Board of Directors
Akram Nayef Ali Mahna	Member of the Board of Directors
Abdul Karim Ahmed Abdul Karim Al Nabulsi	Member of the Board of Directors

- Appointing Mr. Mahmoud Nasser Mustafa Al-Jallad as Acting General Manager of the Company.
- Amending the powers and authorized signatories on behalf of the company Resolution No. 10/192/2024 First: "Authorizing the Chairman of the Board of Directors Fayyad Ahmed Abdul Karim Al-Nabulsi and any of the members together to handle financial transactions amounting to 9,999 Jordanian Dinars or less that concern the company." Second: "Authorizing the Chairman of the Board of Directors Fayyad Ahmed Abdul Karim Al-Nabulsi and any two of the members together to handle financial transactions amounting to 10,000 Jordanian Dinars or more that concern the company." Third: "Authorizing the Chairman of the Board of Directors Fayyad Ahmed Abdul Karim Al-Nabulsi to sign all administrative, legal and other transactions that concern the company or whomever he authorizes in writing to do so."

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.

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 reperesents the value of land of a (2,007,470) JD it was registered under name of the company under the land ownership document of (923,642) JD Under non agencies to isolate the sale of land of (1,083,828) JD.

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

Notes to the Financial Statements

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	JD	JD
3) Cash and cash equivalents		
Petty Cash	23,625	38,314
Cash in Bank	46	10,000
Total	<u>23,671</u>	<u>48,314</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	JD	JD
4) Other debit balances		
Prepaid expenses	5,875	5,000
Refundable	100	100
Total	<u>5,975</u>	<u>5,100</u>

Notes to the Financial Statements

5) Property, Plant and Equipment	Furniture		Computer hardware and software		Electric Equipment and Supplies		Equipment and Tools		Plates land schemes		Total	
	JD		JD		JD		JD		JD		JD	
<u>Cost</u>												
Balance as of January 1, 2024	11,726		9,259		4,514		2,106		150		27,755	
Additions	-		-		580		-		-		580	
Balance as of December 31, 2024	11,726		9,259		5,094		2,106		150		28,335	
<u>Accumulated Depreciation</u>												
Balance as of January 1, 2024	10,939		9,195		4,001		2,094		149		26,378	
Depreciation	216		52		212		-		-		480	
Balance as of December 31, 2024	11,155		9,247		4,213		2,094		149		26,858	
<u>Net book value</u>												
As of December 31, 2024	571		12		881		12		1		1,477	
As of December 31, 2023	787		64		513		12		1		1,377	

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

Notes to the Financial Statements

	2024	2023
	JD	JD
<b>6) Other Credit balances</b>		
Accured Expenses	13,964	3,174
Shareholder subscription deposits	6,259	6,259
Income tax	261	331
<b>Total</b>	<b>20,484</b>	<b>9,764</b>
	2024	2023
	JD	JD
<b>7) General and administrative expenses</b>		
Land reclamation expenses	22,601	3,700
Rent	20,000	16,250
Fees and Subscriptions	14,227	11,206
Land sale commissions	6,450	3,400
Professional and Consulting Fees	4,210	3,116
Post and Telegraph and Telephone	1,999	1,373
Advertising	1,640	245
Legal Consultant	1,325	700
Employee Insurances and Treatments	817	-
Water and Electricity	810	837
Stationery and Publications	486	327
Hospitality and Cleanliness	472	408
Maintenance	321	259
Bank Commision	30	21
Transportation	14	14
Electronic-Services Management	-	200
Other	900	800
<b>Total</b>	<b>76,302</b>	<b>42,856</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 9 February 2025.