

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية للشهور

التسعة المنتهية في 30 أيلول 2025

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 2025
5	قائمة الدخل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2025 (غير مدققة)
6	قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2025 (غير مدققة)
7	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2025 (غير مدققة)
8	قائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2025 (غير مدققة)
16-9	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية

الرقم : م ن / 645 / 2025

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 2025 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 او 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 ننفق بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط وإجراء المراجعة للحصول على تأكيدات معقولة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .
ان نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا تمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق, وعليه فاننا لا نبدي رأي تدقيق حولها .
نعقد أن أدلة المراجعة الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لاستنتاجنا حول المراجعة .



الاستنتاج

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

عضو مجموعة موريسون العالمية
عن شركة الحداثة الدولية لتدقيق الحسابات

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 26 تشرين الاول 2025

محمد حرب
اجازة رقم (852)



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

قائمة المركز المالي كما في 30 أيلول 2025

(مدققة) 2024	(غير مدققة) 30 أيلول 2025	إيضاح رقم	
دينار اردني	دينار اردني		
			<u>الموجودات</u>
			<u>الموجودات المتداولة</u>
23,671	35,056	3	نقد وما في حكمه
5,975	2,439	4	أرصدة مدينة اخرى
29,646	37,495		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
1,477	4,309	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
2,007,470	1,917,278		استثمارات في أراضي
2,008,947	1,921,587		مجموع الموجودات غير المتداولة
2,038,593	1,959,082		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
20,484	10,361	6	أرصدة داننة أخرى
20,484	10,361		مجموع المطلوبات المتداولة
20,484	10,361		مجموع المطلوبات
			<u>حقوق الملكية</u>
3,000,000	3,000,000		رأس المال
(981,891)	(1,051,279)		(الخسائر) المتراكمة
2,018,109	1,948,721		صافي حقوق الملكية
2,038,593	1,959,082		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 2025 (غير مدققة)

الثلاثة اشهر		التسعة اشهر		إيضاح رقم	
2024	2025	2024	2025		
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني		
-	-	216,000	99,000		<u>الإيرادات</u> مبيعات الاراضي
(5,740)	-	(327,254)	(92,192)	7	تكلفة الاراضي
(5,740)	-	(111,254)	6,808		مجمل الربح (الخسارة)
					<u>المصاريف</u>
(7,590)	(8,140)	(23,365)	(24,170)		رواتب وأجور ومكافآت
(21,268)	(14,121)	(48,745)	(47,745)	8	مصاريف ادارية وعمومية
(123)	(268)	(358)	(768)		استهلاكات
(28,981)	(22,529)	(72,468)	(72,683)		مجموع المصاريف
-	-	83	-		ايراد ارباح استثمارات
(2,289)	-	(3,659)	-		(خسائر) بيع الاستثمارات
(37,010)	(22,529)	(187,298)	(65,875)		(خسارة) الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً

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

قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2025 (غير مدققة)

30 أيلول 2024	30 أيلول 2025	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
(187,298)	(65,875)		<u>بنود الدخل الشامل</u>
			(خسارة) الفترة
<u>(187,298)</u>	<u>(65,875)</u>		(خسارة) الفترة بعد بنود الدخل الشامل

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2025 (غير مدققة)

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
			2024
2,232,145	(767,855)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2024
(187,298)	(187,298)	-	(خسارة) الفترة
2,044,847	(955,153)	3,000,000	الرصيد كما في 30 أيلول 2024
			2025
2,018,109	(981,891)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2025
(65,875)	(65,875)	-	(خسارة) الفترة
(3,513)	(3,513)	-	تعديلات سنوات سابقة
1,948,721	(1,051,279)	3,000,000	الرصيد كما في 30 أيلول 2025

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

قائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2025 (غير مدققة)

30 أيلول 2024	30 أيلول 2025	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
		(خسارة) الفترة
(187,298)	(65,875)	استهلاكات
358	768	تعديلات سنوات سابقة
-	(3,513)	
(186,940)	(68,620)	(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
		ذم مدينة
2,355	-	أرصدة مدينة أخرى
(7,390)	3,536	أرصدة دائنة أخرى
6,906	(10,123)	
(185,069)	(75,207)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
		شراء ممتلكات ومعدات
(380)	(3,600)	استثمارات
151,653	90,192	
151,273	86,592	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
(33,796)	11,385	صافي التغير في رصيد النقد
48,314	23,671	النقد وما في حكمه بداية الفترة
14,518	35,056	النقد وما في حكمه نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

1) تأسيس وغايات الشركة

أ. تأسيس الشركة

- تأسست شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كشركة مساهمة عامة محدودة في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (398) بتاريخ 10 نيسان 2006 برأس المال البالغ قيمته (3,000,000) دينار أردني وتاريخ آخر تعديل 18 ايار 2011.

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

ب. غايات الشركة

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

ج. مجلس الادارة والمفوضين بالتوقيع

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

- تعين السيد محمود ناصر مصطفى الجلاذ قائم باعمال المدير العام للشركة. - تعديل الصلاحيات والمفوضين بالتوقيع عن الشركة قرار رقم 2024/10/192 اولاً: " 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". ثانياً: " 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". ثالثاً: "تفويض السيد رئيس مجلس الإدارة فياض أحمد عبدالكريم النابلسي بالتوقيع على كافة المعاملات الإدارية والقانونية والأخرى و التي تخص الشركة او من يفوضه خطياً لذلك".

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 الاصل.
- يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر للأصل.

ط. المخصصات

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

- ي. الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع
- يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع عند استلام البضائع او الاستفادة من الخدمة من قبل الشركة سواء تمت مطالبتها بها من قبل المورد او لم تتم.
- ك. الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض
- تظهر الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض بالقيمة العادلة للاسترداد وبعد اخذ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في حال توفر ادلة موضوعية كافية على ان الشركة لن تتمكن من تحصيل المبالغ المستحقة لها وفقاً للاتفاق الاصيلي مع المدينين.
- ل. ضريبة الدخل
- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القانون والانظمة والتعليمات.
- م. المعاملات بالعملة الاجنبية
- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الاجنبية خلال السنة باسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.
 - يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملة الاجنبية بالدينار الأردني بتاريخ القوائم المالية باسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
 - تمثل مكاسب (خسائر) العملة الاجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الاردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الاجنبية مترجمة الى الدينار الأردني باسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
 - يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملة الاجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
 - يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في قائمة الدخل.
- ن. عقود الإيجار
- يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر، ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.
 - يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الأعمال خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.
- ش. الاستثمارات في الأراضي
- يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة (1,917,278) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (980,951) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (936,328) دينار أردني.

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

2024	30 أيلول 2025	
دينار اردني	دينار اردني	(3) النقد والنقد المعادل
23,625	35,051	نقد لدى البنوك المحلية
46	5	نقد لدى الصندوق
23,671	35,056	المجموع
دينار اردني	دينار اردني	(4) أرصدة مدينة أخرى
5,875	2,339	مصاريف مدفوعة مقدماً - ايضاح رقم (1-4)
100	100	تامينات مستردة
5,975	2,439	المجموع
دينار اردني	دينار اردني	(4-1) مصروف مدفوع مقدماً
5,000	-	مصروف اجار مدفوع مقدماً
875	2,339	مصروف مدفوع مقدماً
5,875	2,339	المجموع

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

المجموع	لوحات مخططات أراضي	عدد وأدوات	أجهزة ومعدات كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	ممتلكات ومعدات - بالصفافي الكلفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	2025 الرصيد كما في 1 كانون الثاني إضافات
28,335	150	2,106	5,094	9,259	11,726	2025 الرصيد كما في 1 كانون الثاني إضافات
3,600	-	-	1,440	910	1,250	2025 الرصيد كما في 30 أيلول
31,935	150	2,106	6,534	10,169	12,976	2025 الرصيد كما في 30 أيلول
						الإستهلاك المشترك
26,858	149	2,094	4,213	9,247	11,155	2025 الرصيد كما في 1 كانون الثاني الإستهلاك الفترة
768	-	11	330	124	303	
27,626	149	2,105	4,543	9,371	11,458	2025 الرصيد كما في 30 أيلول
						صافي القيمة الدفترية
4,309	1	1	1,991	798	1,518	2025 كما في 30 أيلول
1,477	1	12	881	12	571	2024 كما في 31 كانون الأول

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

2024	30 أيلول 2025	
دينار اردني	دينار اردني	(6) أرصدة دائنة أخرى
13,964	9,348	مصاريف مستحقة غير مدفوعة ايضاح رقم (1-6)
261	918	امانات ضريبة الدخل
6,259	95	امانات اكتتابات المساهمين وأخرى
20,484	10,361	المجموع
2024	30 أيلول 2025	
دينار اردني	دينار اردني	(6-1) مصاريف مستحقة غير مدفوعة
5,189	9,348	مصاريف مستحقة غير مدفوعة اخرى
8,775	-	مصاريف مستحقة غير مدفوعة رواتب
13,964	9,348	المجموع

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

الثلاثة اشهر		التسعة اشهر		(7) تكلفة الاراضي
2024	2025	2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
-	-	298,653	90,192	تكلفة شراء الاراضي
5,740	-	22,601	-	استصلاح الاراضي
-	-	6,000	2,000	عمولات بيع الاراضي
5,740	-	327,254	92,192	المجموع

الثلاثة اشهر		التسعة اشهر		(8) مصاريف ادارية وعمومية
2024	2025	2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
5,000	5,000	15,000	15,000	إيجار
4,500	4,500	12,300	13,500	تنقلات مجلس الادارة
7,488	2,175	12,022	6,589	رسوم واشتراكات
-	200	-	5,038	رسوم نقل وتسجيل الاراضي
1,339	738	2,863	2,750	اتعاب مهنية واستشارات
115	71	144	987	صيانة
1,181	287	1,628	899	بريد و برق وهاتف
437	350	1,213	800	مصاريف سيارات
290	400	1,340	518	دعاية وإعلان
283	110	609	508	مياه وكهرباء
77	186	287	413	ضيافة ونظافة
-	34	507	114	تأمين وعلاجات للموظفين
257	63	272	93	قرطاسية ومطبوعات
-	-	1	-	تنقلات
301	7	559	538	أخرى
21,268	14,121	48,745	47,745	المجموع

9) 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.

- إن 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.

- إن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الاخرى.

4- مخاطر الائتمان

- تعرف مخاطرة الائتمان بأنها مخاطرة اخفاق أحد أطراف الاداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر.

- تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.

5- مخاطر السيولة

- تعرف مخاطرة السيولة بأنها مخاطرة تعرض المنشأة إلى صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالادوات المالية.

- ان الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

10) المصادقة على القوائم المالية

- تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 29 تشرين الاول 2025.

Company
Arab Investors Union
For Real Estates Developing
(Public Shareholding Company)
Amman - Jordan
Interim Financial Statements for
the nine months ended 30 September 2025
Review Report of Interim
Financial Statements

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

Table of Contents	
Description	Page
Review Report of Interim Financial Statements	3
Statement of financial position interim as at 30 September 2025	4
Statement of income interim for the nine months ended 30 September 2025 (Un Audited)	5
Statement of other comprehensive income interim for the nine months ended 30 September 2025 (Un Audited)	6
Statement of changes in equity interim for the nine months ended 30 September 2025 (Un Audited)	7
Statement of Cash Flows interim for the nine months ended 30 September 2025 (Un Audited)	8
Notes to the Financial Statements interim	9 -17



Review Report of Interim Financial Statements

NO. M N / 645 / 2025

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 2025 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 26, 2025

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 2025

	Notes	(Audited) for the six months ended 30 September 2025	(Un Audited) 2024
	No	JD	JD
<u>Assets</u>			
<u>Current Assets</u>			
Cash And Cash Equivalents	3	35,056	23,671
Other Debit Balances	4	2,439	5,975
Total Current Assets		37,495	29,646
<u>Non-Current Assets</u>			
Net Property And Equipment	5	4,309	1,477
Investments In Land		1,917,278	2,007,470
Total Non-Current Assets		1,921,587	2,008,947
Total Assets		1,959,082	2,038,593
<u>Liabilities And Equity</u>			
<u>Current Liabilities</u>			
Other Credit Balances	6	10,361	20,484
Total Current Liabilities		10,361	20,484
Total Liabilities		10,361	20,484
<u>Equity</u>			
Capital		3,000,000	3,000,000
Accumlated Losses		(1,051,279)	(981,891)
Total Equity		1,948,721	2,018,109
Total Liabilities And Equity		1,959,082	2,038,593

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 2025 (Un Audited)

	Notes	Nine months		Three months	
		2025	2024	2025	2024
		JD	JD	JD	JD
<u>Revenue</u>					
Land Sales		99,000	216,000	-	-
The Cost Of Land	7	(92,192)	(327,254)	-	(5,740)
Profit (Loss)		6,808	(111,254)	-	(5,740)
<u>Expenses</u>					
Salaries, Wages And Benefits		(24,170)	(23,365)	(8,140)	(7,590)
General And Administrative Expenses	8	(47,745)	(48,745)	(14,121)	(21,268)
Depreciation		(768)	(358)	(268)	(123)
Total Expenses		(72,683)	(72,468)	(22,529)	(28,981)
Investment earnings		-	83	-	-
Losses on the sale of financial investments		-	(3,659)	-	(2,289)
(Loss) For The Period		(65,875)	(187,298)	(22,529)	(37,010)

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

**Statement of other comprehensive income interim for the nine months ended 30
September 2025 (Un Audited)**

Notes	for the nine months ended 30 September 2025	for the nine months ended 30 September 2024
<u>No</u>	<u>JD</u>	<u>JD</u>
<u>Expenses</u>		
(Loss) For The Period	(65,875)	(187,298)
(Loss) For The Period After Other Comprehensive Income	<u>(65,875)</u>	<u>(187,298)</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 changes in equity interim for the nine months ended 30 September
2025 (Un Audited)**

	Capital	Accumulated losses	Total
	JD	JD	JD
<u>2024</u>			
Beginning Balance of 1 Jan 2024	3,000,000	(767,855)	2,232,145
Profit for the period	-	(187,298)	(187,298)
Balance as of 30 September 2024	<u>3,000,000</u>	<u>(955,153)</u>	<u>2,044,847</u>
<u>2025</u>			
Beginning Balance of 1 Jan 2025	3,000,000	(981,891)	2,018,109
(Loss) for the period	-	(65,875)	(65,875)
Amendments from previous years	-	(3,513)	(3,513)
Balance as of 30 September 2025	<u>3,000,000</u>	<u>(1,051,279)</u>	<u>1,948,721</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 2025 (Un Audited)

	for the nine months ended 30 September 2025	for the nine months ended 30 September 2024
	JD	JD
<u>Cash Flows From Operating Activities</u>		
(Loss) Profit For The Period	(65,875)	(187,298)
Depreciation	768	358
Amendments from previous years	(3,513)	-
	<u>(68,620)</u>	<u>(186,940)</u>
<u>Operational (Loss) Before Change In The Working Capital</u>		
Account Receivables	-	2,355
Other Debit Balances	3,536	(7,390)
Other Credit Balances	(10,123)	6,906
	<u>(75,207)</u>	<u>(185,069)</u>
<u>Net Cash Flows (Used In) The Operational Activities</u>		
<u>Cash Flows From Investing Activities</u>		
Financial assets at fair value in the statement of comprehensive income	(3,600)	(380)
Investments In Land	90,192	151,653
	<u>86,592</u>	<u>151,273</u>
Net Cash Flows (Used In) Investing Activities	11,385	(33,796)
Net Change In Cash	23,671	48,314
Cash At The Beginning Of The Period	23,671	48,314
	<u>35,056</u>	<u>14,518</u>
Cash At The End Of The Period	<u>35,056</u>	<u>14,518</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements

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

Notes to the Financial Statements

1) General information

a. Establishment of the Company

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

Board of Directors	Adjective
Fayyad Ahmed Abdul Karim Al Nabulsi	Chairman of Board of Directors
Saif Al-Din Walid Abdul Ghani Abu Al-Filat	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

- Mr. Mahmoud Nasser Mustafa Al-Jallad was appointed 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 member of the members together to handle financial transactions amounting to 9999 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 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 related to the company or whomever he authorizes in writing to do so."

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 (1,917,278) JD it was registered under name of the company under the land ownership document of (980,951) JD Under non agencies to isolate the sale of land of (936,328) JD.

	for the six months ended 30 September 2025	2024
	JD	JD
3) Cash and Cash Eequivalents		
Cash in Bank	35,051	23,625
Cash on Hand	5	46
Total	35,056	23,671

	for the six months ended 30 September 2025	2024
	JD	JD
4) Other debit balances		
Prepaid Expenses - Note No. (4-1)	2,339	5,875
Refundable	100	100
Total	2,439	5,975

	for the six months ended 30 September 2025	2024
	JD	JD
4-1) Prepaid Expense		
Prepaid Rent Expense	-	5,000
Prepaid Expense	2,339	875
Total	2,339	5,875

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

Notes to the Financial Statements

	Furniture		Computer hardware and software		Electric Equipment and Supplies		Equipment and Tools		Plates land schemes		Total	
	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD	JD
5) Property, plant and equipment												
<u>Cost</u>												
Beginning Balance of 1 Jan 2025	11,726	9,259	5,094	2,106	150	28,335						
Additions	1,250	910	1,440	-	-	3,600						
Balance as of 30 September 2025	<u>12,976</u>	<u>10,169</u>	<u>6,534</u>	<u>2,106</u>	<u>150</u>	<u>31,935</u>						
<u>Accumulated depreciation</u>												
Beginning Balance of 1 Jan 2025	11,155	9,247	4,213	2,094	149	26,858						
Depreciation	303	124	330	11	-	768						
Balance as of 30 September 2025	<u>11,458</u>	<u>9,371</u>	<u>4,543</u>	<u>2,105</u>	<u>149</u>	<u>27,626</u>						
<u>Net book value</u>												
As of 30 September 2025	<u>1,518</u>	<u>798</u>	<u>1,991</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>4,309</u>						
As of 31 December 2024	<u>571</u>	<u>12</u>	<u>881</u>	<u>12</u>	<u>1</u>	<u>1,477</u>						

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

Notes to the Financial Statements

	for the six months ended 30 September 2025	2024
	JD	JD
6) Other Credit balances		
Accrued Expenses Note No. (6-1)	9,348	13,964
Income Tax	918	261
Underwriting Shareholders and Other	95	6,259
Total	10,361	20,484
	for the six months ended 30 September 2025	2024
	JD	JD
6-1) Accrued Expenses Unpaid		
Accrued Expenses Unpaid Salaries	-	8,775
Other Accrued Expenses Unpaid	9,348	5,189
Total	9,348	13,964

	Nine months		Three months	
	2025	2024	2025	2024
	JD	JD	JD	JD
7) The Cost Of Land				
Accured Expenses	90,192	298,653	-	-
Land reclamation	-	22,601	-	5,740
Land sale commissions	2,000	6,000	-	-
Total	92,192	327,254	-	5,740

	Nine months		Three months	
	2025	2024	2025	2024
	JD	JD	JD	JD
8) General and Administrative Expenses				
Rent	15,000	15,000	5,000	5,000
Board of Directors transportations	13,500	12,300	4,500	4,500
Fees and Subscriptions	6,589	12,022	2,175	7,488
Land registration fees	5,038	-	200	-
Professional and Consulting Fees	2,750	2,863	738	1,339
Maintenance	987	144	71	115.00
Post and Telegraph and Telephone	899	1,628	287	1,181
Cars Expenses	800	1,213	350	437
Advertising	518	1,340	400	290.00
Water and Electricity	508	609	109	283
Hospitality and Cleanliness	414	287	186	77
Insurance and Treatment for Employees	114	507	34	-
Stationery	93	272	63	257
Transportation	-	1	-	-
Other	538	559	7	301
Total	47,745	48,745	14,121	21,268

Notes to the Financial Statements

9) 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.

10) Approval of the financial statements

- The approval of the financial statements by the board of management company on 29 October 2025.