



UNAI

**التقرير السنوي
2017**

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري

UNAI

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
والقوائم المالية الختامية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017

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

صورة جلالة الملك

صورة سمو ولي العهد

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
9	أعضاء مجلس الإدارة
10	كلمة رئيس مجلس الإدارة
11	تقرير مجلس الإدارة
19-12	بيانات الإفصاح
22-20	تقرير الحوكمة
25-24	تقرير مدققي الحسابات
30-26	القوائم المالية
39-31	الإيضاحات حول القوائم المالية

UNAI

مجلس الإدارة

السيد عون بشير عبد الكريم النابلسي
رئيس مجلس الإدارة

السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد علي محمد شاهر المرعي	عضو مجلس الإدارة
السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة
السيد عمر محمود محمد شلعب	عضو مجلس الإدارة (حتى 2017/5/15)
فوز احمد عبدالكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة (اعتبارا من 2017/5/15)

المدير العام
السيد علي محمد شاهر المرعي

مدققو الحسابات
السادة شركة الحدائثة الدولية

المستشار القانوني
الأستاذ احمد عبد اللطيف البقور

UNAI

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

باسمي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أرحب بكم في هذا الاجتماع، وان نعرض عليكم التقرير السنوي عن أعمال الشركة لعام 2017 المتضمن نتائج أعمال شركتكم والقوائم المالية كما هي في 2017/12/31. ما زالت الشركة تحتفظ باستثماراتها في الأراضي، التي تشكل حوالي 84% من رأس مال الشركة، وقد تم خلال عام 2017 بيع قطعتي أرض من أراضي الشركة الواقعة في منطقة الموقر، وبسعر يزيد عن الكلفة بمبلغ معقول، مما وفر سيولة للشركة لمواجهة التزاماتها المالية، كما يتم متابعة إجراءات إفراز بعض قطع الأراضي الأخرى التي تملكها الشركة، والسعي لتسويق بعض قطع الأراضي الأخرى بشتى الوسائل المتاحة وذلك بهدف توفير السيولة اللازمة للقيام بمشاريع تدر عوائد للشركة، وقد تم خلال عام 2017 الاستمرار في ترشيد حجم المصاريف، وان خسائر الشركة المتراكمة تمثل مصاريف التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية والمصاريف الأخرى منذ تأسيس الشركة قبل أكثر من عشر سنوات وحتى الآن والتي لا تزيد عن 18% من رأسمال الشركة أي ما معدله حوالي 1.6% سنويا من رأس المال، وهي نسبة متواضعة جدا مقارنة بالشركات الأخرى التي تعمل في هذا المجال، و نأمل ان تشهد الشركة خلال الفترة القادمة نشاطا ملموسا فيما اذا تمكنت الشركة من تسويق بعض قطع أراضي منطقة حسبان، حيث تولي الشركة اهتماما خاصا و نشاطا ملحوظا في عملية تسويق هذه الأراضي 0

وختاما، أود أن اعبر عن شكري الجزيل لجميع مساهمي الشركة على استمرار دعمهم لنا وثقتهم بنا، وأشكر إدارة الشركة وكافة موظفيها على جهودهم المبذولة، وأسأل الله أن يوفقنا لما فيه الخير والمصلحة للجميع 0

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة
عون بشير عبد الكريم النابلسي

UNAI تقرير مجلس الإدارة لعام 2017

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي للهيئة العامة العادي للشركة، وأن يعرض عليكم التقرير السنوي لأعمال الشركة خلال عام 2017، والذي يظهر نشاط الشركة، والقوائم المالية وتقرير مدققي الحسابات مع الإيضاحات اللازمة لبنود هذه القوائم المالية .

لقد تم خلال عام 2017 بيع قطعتي ارض من اراضي الشركة الواقعة في منطقة الموقر وبريح معقول ، كما تم متابعة اجراءات افراز بعض قطع الاراضي التي تملكها الشركة ، وتم تركيز الجهود لتسويق الاراضي التي تملكها الشركة وخاصة قطع الاراضي التي تقع في منطقة حسيان ، علما بأن القيمة السوقية لاستثمارنا العقاري ما زالت تفوق قيمة كلنتها بحوالي (148) الف دينار حسب تقدير خبراء عقاريين مؤهلين ومرخصين ، وقد تم ايضا خلال عام 2017 متابعة ضبط وترشيد المصاريف الادارية والعمومية الى اقل حد ممكن .

أن الخسائر المتراكمة وكما سبق وبينا في تقاريرنا السابقة تمثل المصاريف الإدارية والعمومية، ومصاريف التأسيس والمصاريف الأخرى خلال السنوات الاحدى عشرة الماضية ، كما ان خسائر الشركة للعام 2017 تمثل اجمالي المصاريف الادارية والعمومية خلال عام 2017 والتي لا تتعدى ما نسبته 0.96% من اجمالي الموجودات وهي نسبة متدنية جدا وتعكس حرص مجلس ادارة الشركة على ضبط المصروفات وتقليصها الى اقل حد ممكن ..

ان الخطة المستقبلية للشركة تتركز في بذل أقصى الجهود لتسويق بعض قطع الاراضي التي تملكها الشركة مما سيوفر سيولة تتيح لها اعادة استثمار هذه السيولة في مشاريع ذات عوائد مناسبة، كما سيتم متابعة اجراءات افراز بعض الأراضى مما يزيد من قيمتها ويساعد على سهولة تسويقها ، كما ان الجهود ستستمر في متابعة ضبط وترشيد المصاريف الادارية والعمومية الى اقل حد ممكن .

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

والله ولي التوفيق

مجلس الإدارة

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

تمارس الشركة نشاطها من خلال مكاتب الإدارة الواقعة في مدينة عمان/ طريق المطار ويبلغ عدد موظفي الشركة (2) موظفين في 2017/12/31 ، 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 84% من رأس المال في الأراضي وتقوم الشركة بمتابعة إجراءات إفراز وتنظيم لبعض من هذه الأراضي بهدف تسويقها وبيعها ، وإعادة استغلال السيولة المتوفرة من عمليات التسويق والبيع في استثمارات عقارية أخرى .

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 :-

1- السيد عون بشير عبد الكريم النابلسي(رئيس مجلس الإدارة)

من مواليد 1982/7/18 حاصل على شهادة البكالوريوس إدارة أعمال من جامعة العلوم و التكنولوجيا /الخرطوم و على شهادة الماجستير إدارة أعمال من جامعة بالارات/ ميلبورن استراليا . (تاريخ العضوية 2016/04/23) .

2- السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي (نائب رئيس مجلس الإدارة) :
من مواليد 1993/5/13، حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة
الدولية من الجامعة الالمانية الاردنية عام 2015، و هو رجل اعمال و خبير بقطاع
الطاقة المتجددة و يعمل حالياً مديراً لدى شركة (ET Solutions AG)
الالمانية / الاردن.(تاريخ العضوية 2016/4/23).

3- السيد علي محمد شاهر المرعي (عضو مجلس الإدارة) :-
من مواليد 1969/12/18 ، حاصل على شهادة بكالوريوس ادارة اعمال عام
2016 من جامعة الاسراء/عمان، و هو خبير عقاري معتمد لدى دائرة الاراضي
و المساحة، كما انه يعمل في تجارة العقارات(تاريخ العضوية 2016/4/23)

4- السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي (عضو مجلس الإدارة):
من مواليد 1992/3/22، حاصل على بكالوريوس تجارة و اعمال الكترونية
من جامعة البتراء 2016، ويعمل في مجال تجارة العقارات (تاريخ العضوية
2016/4/23).

5- فوز احمد عبدالكريم النابلسي (عضو مجلس الإدارة):
من مواليد عام 1994 حاصل بكالوريوس ادارة الاعمال عام 2016 من
جامعة البتراء/ عمان ، و يعمل في مجال تجارة الاراضي و العقارات (تاريخ
العضوية 2017/5/15) .
وجميع أعضاء مجلس الإدارة ليس لهم عضوية في مجالس إدارات شركات
مساهمة عامة أخرى. 0

ب- الإدارة العليا

- السيد علي محمد شاهر المرعي / المدير العام :-
من مواليد 1969/12/18 ، حاصل على شهادة بكالوريوس ادارة اعمال
عام 2016 من جامعة الاسراء/عمان، و هو خبير عقاري معتمد لدى دائرة
الاراضي و المساحة، كما انه يعمل في تجارة العقارات.

- السيد عدنان إبراهيم محمد الصبان / المدير المالي والإداري :
تم تعيينه مديراً مالياً وإدارياً بتاريخ 2008/1/2، وهو من مواليد
1947/10/1، حاصل على بكالوريوس إحصاء تطبيقي من جامعة بغداد/ كلية
الاقتصاد والعلوم السياسية عام 1969، وقد عمل لمدة خمسة عشر عاماً لدى بنك
الأردن ، ثم شغل منصب مساعد المدير العام للشؤون المالية لدى البنك العقاري
المصري العربي/ الأردن حتى عام 2004 0

4- كبار مالكي الأسهم الذين يملكون 5% فأكثر من أسهم الشركة كما
في 2017/12/31 و 2016/12/31 : -

2016		2017		الاسم
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	
16.67%	500.000	16.67%	500.000	احمد عبد الكريم فياض النابلسي
8.33%	250.000	8.33%	250.000	يوسف أحمد علي الشامسي

5- الوضع التنافسي للشركة

حصة الشركة في السوق العقاري محدودة ، نظرا 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، ومن الممكن لهذا القطاع أن يستوعب المزيد من الاستثمارات وبالتالي فان مجال المنافسة بين المستثمرين في هذا القطاع يعتبر ايجابيا وواعدا .

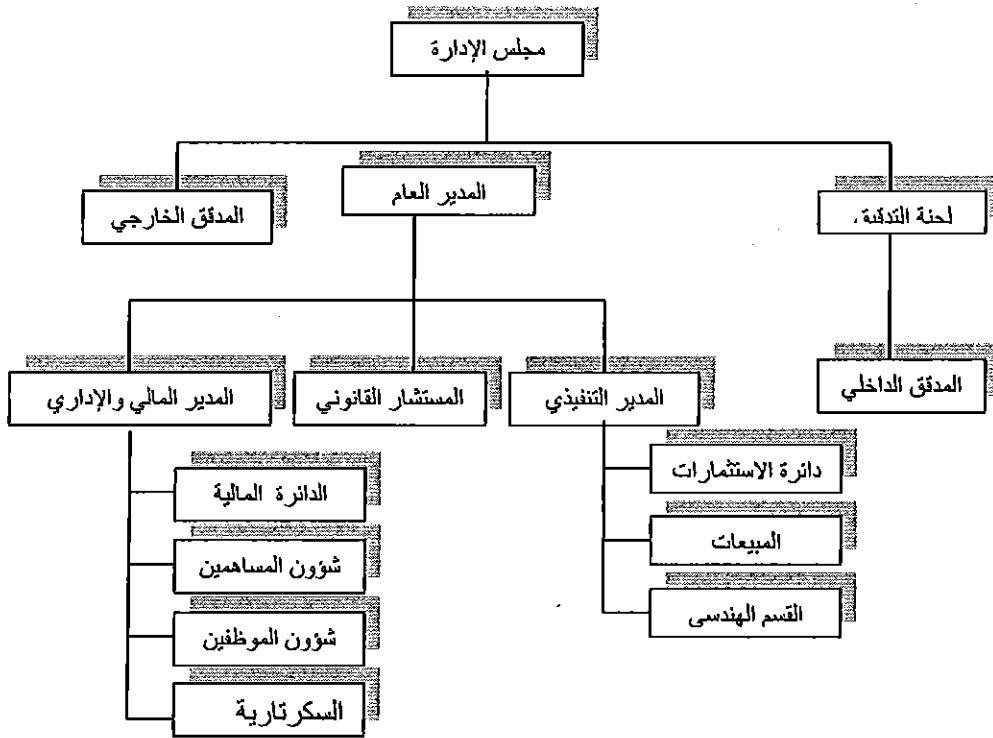
6- لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

7- لا يوجد أية حماية حكومية أو 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 (2) موظفين في 2017/12/31 وحسب الآتي :-

المجموع	إناث	ذكور	
2	-	2	أردنيون
-	-	-	غير أردنيين
2	-	2	المجموع

وتوزيعهم حسب المؤهل العلمي كما يلي :-

العدد	المؤهل
2	بكالوريوس
-	ثانوية عامة
2	المجموع

ج- لم تقم الشركة بإجراء أية برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2017 .

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

11- الانجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2017 :
تم خلال العام 2017 بيع قطعتي ارض في منطقة الموقر بربح معقول و ذلك لتوفير السيولة اللازمة للشركة لتسيير نشاطها ، مع الاستمرار في العمل على تسويق الاراضي المملوكة للشركة ، كما تم خلال عام 2017 الاستمرار في ترشيد و ضبط المصاريف الادارية و العمومية لتكون في اقل حد ممكن .

12- لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة ، حدثت خلال السنة المالية 2017، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

13- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية و حتى 2017/12/31

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر) (دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة 12/31 (دينار)
2013	(26.315)	-	2.559.116	0.53
2014	(25.608)	-	2.533.508	0.55
2015	(22.640)	-	2.510.868	0.33
2016	(24.536)	-	2.486.332	0.47
2017	(24.308)	-	2.462.024	0.33

14- تحليل المركز المالي للشركة

يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي 2016 و 2017 :

الرقم	النسبة المالية	2017	2016
1	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	%96.74	%97.34
2	نسبة الأسهم الحرة	%30.04	%26.61
3	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	%99.48	%99.81
4	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	0.40	0.57
5	معدل دوران السهم (الشهري)	%2.39	%1.57
6	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	%1.04	%0.82
7	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	%10.14	%10.11

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، أو عن طريق زيادة رأس مال الشركة بالبحث عن شريك استراتيجي أو طرح أسهم لزيادة رأس المال سواء بالاكتتاب الخاص أو العام أو كليهما .

16- أتعاب مدققي الحسابات

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام 2017 مبلغ (1.450) ديناراً وتقتصر العلاقة مع مدققي الحسابات بأعمال التدقيق الاعتيادية اللازمة .

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 2017/12/31،
2016/12/31 حسب الآتي :-

2016	2017	الجنسية	المنصب	الاسم
10.024	10.024	أردني	رئيس مجلس الإدارة	عون بشير عيدا لكريم النابلسي
500,000	435.000	أردني	نائب رئيس مجلس الإدارة	عبد الكريم احمد عبدالكريم النابلسي
10,000	10.000	أردني	عضو مجلس الإدارة	علي محمد شاهر المرعي
411.210	393.863	أردني	عضو مجلس الإدارة	فياض احمد عبد الكريم النابلسي
500.000	500.000	أردني	عضو مجلس الإدارة	فوز احمد عبد الكريم النابلسي

ولا يوجد لأي من اقارب أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا أو المدير
المالي أو أقاربهم أية أسهم في رأس مال الشركة خلاف ما ذكر، كما لا يوجد أسهم
مملوكة لشركات مسيطر عليها من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة
العليا أو المدير المالي أو أقاربهم كما في 2017/12/31 ، 2016/12/31.

18- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة
العليا والمدير المالي للشركة خلال عام 2017 (دينار) :-
بلغت المبالغ المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا خلال عام
2017 حسب الآتي :-

المجموع (دينار)	نفقات السفر السنوية	بدل التنقلات السنوي	المكافآت السنوية	الرواتب السنوية	الاسم
1.500		1.500	-	-	فوز احمد عبدالكريم النابلسي/ عضو مجلس الإدارة
6.600	-	-	-	6.600	عدنان إبراهيم محمد الصبان/ المدير المالي
8.100		1.500	-	6.600	المجموع

19- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2017 .

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 2017.

21- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام 2017.
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2017.

22- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (9) تسعة اجتماعات خلال عام 2017.

23- أ - يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية 0.
ب- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد القوائم المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة 0

عضو	نائب رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
علي محمد شاهر المرعي	عبد الكريم أحمد النابلسي	عون بشير النابلسي

عضو	عضو
فوز احمد النابلسي	فياض احمد النابلسي

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

رئيس مجلس الإدارة	المدير العام	المدير المالي
عون بشير النابلسي	علي محمد شاهر المرعي	عدنان ابراهيم الصبان

تقرير الحوكمة

أ. المعلومات و التفصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات و قواعد حوكمة الشركات في الشركة : قامت الشركة بالالتزام بتطبيق تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة بالسوق المالي لسنة 2017 .

ب. اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين و المستقبليين خلال عام 2017 ، و تحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي و مستقل او غير مستقل .

1- الاعضاء المستقبليين خلال عام 2017 :-

السيد عمر محمود محمد شلعب	غير تنفيذي	مستقل
---------------------------	------------	-------

2- الاعضاء الحاليين :-

عون بشير عبدالكريم النابلسي	غير تنفيذي	مستقل
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	غير تنفيذي	غير مستقل
علي محمد شاهر المرعي	تنفيذي مدير عام	مستقل
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	غير تنفيذي	غير مستقل
فوز احمد عبدالكريم النابلسي	غير تنفيذي	غير 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
علي محمد شاهر المرعي	عضو مجلس ادارة / مدير عام
عدنان ابراهيم محمد الصبان	المدير المالي و الاداري

ه. جميع اعضاء مجلس الادارة لا يشغلون اية عضوية في مجالس ادارة شركات مساهمة عامة اخرى .

و. ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة :-
عدنان ابراهيم محمد الصبان / المدير المالي و الاداري .

ز. اسماء اللجان النبثقة 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	رئيساً	بكالوريوس محاسبة دولية	مدير عام شركة اجنبية
علي محمد شاهر المرعي	عضو اللجنة	بكالوريوس ادارة اعمال	خبير عقاري معتمد
فوز احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة	بكالوريوس ادارة اعمال	تجارة العقارات

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

1- لجنة الترشيحات و المكافآت :-

الاسم	المنصب
عون بشير عبدالكريم النابلسي	رئيس اللجنة
علي محمد شاهر المرعي	عضو اللجنة
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة

2- لجنة الحوكمة :-

المنصب	الاسم
رئيس اللجنة	عون بشير عبدالكريم النابلسي
عضو اللجنة	عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي
عضو اللجنة	علي محمد شاهر المرعي

3- لجنة ادارة المخاطر:-

المنصب	الاسم
رئيس اللجنة	عون بشير عبدالكريم النابلسي
عضو اللجنة	فوز احمد عبدالكريم النابلسي
عضو اللجنة	عدنان ابراهيم محمد الصبان

ي- عدد اجتماعات كل من اللجان خلال عام 2017 و الاعضاء الحاضرين:-

- لجنة التدقيق:-

عقدت لجنة التدقيق اربعة اجتماعات و قد حضر الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة و لم يتغيب منهم احد .

- لجنة الترشيحات و المكافئات :-

لم تعقد اللجنة اي اجتماع خلال عام 2017 نظرا لمحدودية عدد موظفي الشركة .

ك- عدد اجتماعات لجنة لتدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال عام 2017:-
عقدت اللجنة بحضور جميع اعضاءها اجتماعا واحدا مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام .

ل- عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان عدد الاعضاء الحاضرين:-
عقد مجلس الادارة خلال عام 2017 تسعة اجتماعات و قد حضر الاجتماعات جميع اعضاء مجلس الادارة ما عدا الاجتماع المنعقد بتاريخ 2017/07/25 حيث تغيب عنه نائب رئيس مجلس الادارة السيد عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي .

رئيس مجلس الادارة
عون بشير النابلسي

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31/كانون الأول 2017

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة الهيئة العامة المحترمين
شركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري المحترمين (مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2017 وكلا من بيان الدخل وبيان الدخل الشامل و بيان التغيرات في حقوق الملكية و بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة و المعلومات التوضيحية الأخرى . في رأينا ان البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2017، و ادائها المالي و تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، ان مسؤولياتنا وفقا لهذه المعايير موضحة لاحقا في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية نحن مستقلين عن الشركة وفقا للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق البيانات المالية، بالإضافة بالتزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الأخرى، وفقا لهذه المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية و مناسبة لتوفر اساسا لرأينا حول التدقيق.

أمور التدقيق الأساسية

-ان امور التدقيق الهامة هي الامور التي، و وفقا لحكمنا المهني، لها الاهتمام الاكبر في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. ان هذه الامور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، و لتكوين رأينا حولها، و ليس لغرض ابداء رأيا منفصلا حول هذه الامور.

معلومات أخرى

-ان رأينا حول البيانات المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى و اننا لا نبيدي اي نوع من التأكيد حولها. فلما يخص تدقيق البيانات المالية، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع البيانات المالية او المعلومات التي تم التوصل اليها من خلال تدقيقنا او في حال ظهر بان في تلك المعلومات الأخرى اخطاء جوهريّة. و في حال استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فانه يتوجب علينا التقرير عن تلك الحقيقة، و لا يوجد اية امور خاصة بهذا الموضوع يتوجب التقرير حولها.

مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية

ان الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية و مسؤولة عن اعداد نظام رقابة داخلي و الذي تعتبره الإدارة ضروريا لغرض اعداد بيانات مالية خالية من اخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ .

ان الإدارة مسؤولة عند اعداد البيانات المالية عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار و الإفصاح ، عندما ينطبق ذلك ، عن الامور ذات العلاقة بالاستمرارية و استخدام اساس الاستمرارية المحاسبي ، باستثناء وجود نية لدى الإدارة لتصفية الشركة او لابقاف اعمالها او عدم وجود بديل واقعي غير ذلك .
ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الاشراف على اجراءات التقارير المالية .

مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

ان اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الاخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال او الخطأ، و اصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا. التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بان التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً اي خطأ جوهري، ان وجد. ان الاخطاء يمكن ان تنشأ من الاحتيال او الخطأ، و تعتبر جوهرياً اذا كانت، بشكل فردي او اجمالي، ممكن ان تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على اساس هذه البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة الى: تحديد و تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال او خطأ، و كذلك تصميم و تنفيذ اجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، و الحصول على ادلة تدقيق كافية و مناسبة لتوفر اساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الاخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال اعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ او التزوير او الحذف المتعمد او سوء التمثيل او تجاوز لانتظمة الرقابة الداخلية.

الحصول على فهم لانتظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، و ليس لغرض ابداء رأي حول فعالية انتظمة الرقابة الداخلية في الشركة. تقديم ملانمة السياسات المحاسبية المتبعة و مدى معقولية التقديرات المحاسبية و الايضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الادارة.

الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة لاساس الاستمرارية المحاسبية، و بناءاً على ادلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما اذا كان هناك وجود لعدم ثيقن جوهري يتعلق بأحداث او ظروف يمكن ان تؤثر سلباً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار. اذا استنتجنا عدم وجود ثيقن جوهري، فاتم بتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير التدقيق الى الايضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، و اذا كان الافصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فاتمنا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان استنتاجاتنا تعتمد على ادلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. و مع ذلك، فاتم من الممكن ان تتسبب احداث او ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار.

تقديم العرض العام والشكل و المحتوى للبيانات المالية بما فيها الافصاحات و فيما اذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات و الاحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمّة بصورة اصولية، و تتلقى من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها (0)

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2017

البيانات	2017	2016
	دينار أردني	دينار أردني
الموجودات المتداولة		
نقد وما في حكمه 3	5.875	728
أرصدة مدينة أخرى 4	4.714	1.875
مجموع الموجودات المتداولة	10.589	2.603
موجودات غير متداولة		
ممتلكات ومعدات - بالصافي 5	2.526	2.251
استثمارات في أراضي	2.531.859	2.549.423
مجموع الموجودات غير المتداولة	2.534.385	2.551.674
مجموع الموجودات	2.544.974	2.554.277
المطلوبات وحقوق الملكية		
مطلوبات متداولة		
ذمم دائنة	70.503	60.453
أرصدة دائنة أخرى 6	12.447	7.492
مجموع المطلوبات المتداولة	82.950	67.945
مجموع المطلوبات	82.950	67.945
حقوق الملكية		
رأس المال	3.000.000	3.000.000
(الخسائر) المتراكمة	(537.976)	(513.668)
صافي حقوق الملكية	2.462.024	2.486.332
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	2.544.974	2.554.277

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الاول 2017

ايضاح رقم	2017	2016
	دينار أردني	دينار أردني
الإيرادات:		
مبيعات الاراضي	27.580	63.750
تكلفة الاراضي	(25.639)	(65.766)
مجمل الربح (الخسارة)	1.941	(2.016)
ايراد عقار مؤجر	124	--
مجموع الايرادات	2.65	(2.016)
المصاريف:		
رواتب وأجور ومكافات	(6.600)	(4.300)
مصاريف ادارية وعمومية	7 (19.158)	(17.305)
استهلاكات	(615)	(915)
مجموع المصاريف	(26.373)	(22.520)
(خسارة) السنة	(24.308)	(24.536)

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017

	2017	2016
(خسارة) السنة	(24.308)	(24.536)
(خسارة) السنة بعد بنود الدخل الشامل	(24.308)	(24.536)

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
 شركة مساهمة عامة محدودة
 قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017

البيان	رأس المال	(الخسائر) المتراكمة	المجموع
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2016	3.000.000	(489.132)	2.510.868
(خسارة) السنة 2016	.000	(24.536)	(24.536)
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016	3.000.000	(513,668)	2,486,332
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2017	3.000.000	(513.668)	2.486.332
(خسارة) السنة 2017	.000	(24.308)	(24.308)
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2017	3.000.000	(537.976)	2.462.024

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة

قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017

البيان	2017	2016
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>	-	
(خسارة) السنة	(24.308)	(24.536)
لستهلاكات	615	915
(الخصارة) التشغيلية قبل التغيير في بنود رأس المال العامل	(23.693)	(23.621)
التغيرات في بنود رأس المال العامل		
أرصدة مدينة أخرى	(2.839)	(797)
ذمم دائنة	10.050	(2.977)
أرصدة دائنة أخرى	4.955	(7.552)
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	(11.527)	(34.947)
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>		
شراء ممتلكات و معدات	(890)	(2.440)
لستثمارات	17.564	38.009
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية	16.674	35.569
صافي التغيير في رصيد النقد	5.147	622
النقد وما في حكمه بداية السنة	728	106
النقد وما في حكمه نهاية السنة	5.875	728

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان-المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية كما 31 كانون الأول 2017

1- تأسيس وغايات الشركة

أ- تأسيس الشركة

- تأسست شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كشركة مساهمة عامة محدود في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (398) بتاريخ 10 نيسان 2006 ، برأس المال البالغ قيمته 3.000.000 دينار أردني 0.

ب- غايات الشركة

- شراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وايصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية 0

- استيراد وتصدير 0

- تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة 0

- استثمار أموال الشركة في المجالات العقارية 0

- اقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك 0

2- السياسات المحاسبية الهامة

أ- أساس اعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية، الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية 0

ب- أساس التحضير

تم عرض القوائم المالية بالدينار الاردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة 0

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 .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2017

د - الموجودات غير المالية

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما اذا كان هناك 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 أشهر 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 وبعد أخذ مخصص للديون المشكوك في تحصيلها .

ح - الممتلكات والمعدات

- تظهر جميع الممتلكات والمعدات بالنكلفة التاريخية وتتضمن النكلفة 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 أو فعلي ناتج عن حدث سابق ، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 2017

ي - الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع عند استلام البضائع أو الاستفادة من الخدمة من قبل الشركة سواء تمت مطالبتها بها من قبل المورد أو لم تتم .

ك - الأقساط المستحقة والشيكات المعادة وأوراق القبض

تظهر الأقساط المستحقة و الشيكات المعادة و أوراق القبض بالقيمة العادلة للاسترداد و بعد اخذ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في حال توفر ادلة موضوعية كافية على ان الشركة لن تتمكن من تحصيل المبالغ المستحقة لها وفقا للاتفاق الاصيلي مع المدينين.

ل- ضريبة الدخل

تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القانون و الانظمة و التعليمات.

م- المعاملات بالعملة الاجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الاجنبية خلال السنة باسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية و المطلوبات النقدية بالعملة الاجنبية، بالدينار الاردني بتاريخ القوائم المالية باسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الاجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفنة بالدينار الاردني في بداية السنة و المعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة و الكلفة المطفنة بالعملة الاجنبية مترجمة الى الدينار الاردني باسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملة الاجنبية و الظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الاردني اسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن اعادة ترجمة العملات الاجنبية الى الدينار الاردني في قائمة الدخل.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 2017

ن- عقود الإيجار

- يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهرى لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر، ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي .
- يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الأعمال خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

ش- الاستثمارات في الأراضي

- يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة (2.531.859) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1.270.738) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1.261.121) دينار أردني.
- بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي وفقا لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغا و قدره (2.680.139) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2017 و عليه فان فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بزيادة تبلغ (148.280) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2017.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
 شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 2017

<u>2016</u> دينار اردني	<u>2017</u> دينار اردني	3- نقد و ما في حكمه
728	5.875	نقد لدى البنوك المحلية
<u>728</u>	<u>5.875</u>	المجموع
<u>2016</u> دينار اردني	<u>2017</u> دينار اردني	4- أرصدة مدينة أخرى
1.135	1.135	ذمم موظفين
100	100	تأمينات مستردة
640	-	مصاريف مدفوعة مقدما
<u>1.875</u>	<u>4.714</u>	<u>المجموع</u>

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
 شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 2017

5- الممتلكات و المعدات بالصافي

	1 كانون الثاني	الإضافات	الإستعمادات	2017/12/31
الكلية :				
أجهزة وبرامج حاسوب	9.059	000	000	9.059
أثاث ومفروشات وديكورات	10.456	400	000	10.856
أجهزة ومعدات كهربائية	3.225	490	000	3.715
عدد وأدوات	2.106	000	000	2.106
لوحات مخططات أراضي	150	000	000	150
مجموع الكلفة	24.996	890	000	25.886
الإستهلاكات:				
أجهزة وبرامج حاسوب	7.712	404	000	8.116
أثاث ومفروشات وديكورات	10.428	22	000	10.450
أجهزة ومعدات كهربائية	3.220	45	000	3.265
عدد وأدوات	1.236	144	000	1.380
لوحات مخططات أراضي	149	000	000	149
مجموع الاستهلاكات	22.745	615	000	23.360
القيمة الدفترية الصافية كما في 1 كانون الثاني 2017	2.251			
كما في 31 كانون الأول 2017				2.526

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2017

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
دينار اردني	دينار اردني	<u>6- أرصدة دائنة أخرى</u>
6.662	6.662	امانات اكتتابات المساهمين وأخرى
830	5.785	<u>مصاريف مستحقة غير مدفوعة</u>
<u>15.044</u>	<u>7.492</u>	<u>المجموع</u>

<u>2016</u>	<u>2017</u>	
6.807	5.813	رسوم و اشتراكات
5.000	5.000	الإيجار
2.259	2.990	اتعاب مهنية و استشارات
933	181	مياه و كهرباء
790	1.160	بريد و برق و هاتف
360	483	دعاية و اعلان
230	674	قرطاسية و مطبوعات
272	545	صيانة
202	471	ضيافة و نظافة
330	1.558	تنقلات
28	210	عملات بنكية
94	73	أخرى
<u>17.305</u>	<u>19.158</u>	<u>المجموع</u>

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في 31 كانون الاول 2017

8- الادوات المالية

أ- القيمة العادلة

ان القيمة الدفترية للاصول و الالتزامات المالية تساوي تقريبا قيمتها العادلة.

ب- مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق بانها مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية بسبب التغيرات في اسعار السوق، و تضم المخاطر التالية:-

1- مخاطر العملة

تعرف مخاطر العملة بانها مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية.

- ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر العملة.

2- مخاطر سعر المراجعة

تعرف مخاطرة سعر المراجعة بانها مخاطرة تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المراجعة في السوق.

- أن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المراجعة

3- مخاطر السعر الاخرى

تعرف مخاطرة السعر الاخرى بانها مخاطرة تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في اسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في 31 كانون الاول 2017

سعر الفائدة او مخاطرة العملة)، سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالاداة المالية او الجهة المصدرة لها او عوامل تؤثر في كافة الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق، - ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الاخرى.

4- مخاطر الائتمان

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

تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.

5- مخاطر السيولة

- تعرف مخاطرة السيولة بأنها مخاطرة تعرض المنشأة الى صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالادوات المالية. -ان الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

9-المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 27 كانون الثاني 2018