



UNAI
التقرير السنوي
2025

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 2025

ت: 5736407 – فاكس 5736408

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

اعضاء مجلس الإدارة

السيد فياض احمد عبدالكريم النابلسي رئيس مجلس الإدارة.

السيد سيف الدين وليد عبدالغني ابوالفيالات نائب رئيس مجلس الادارة .

السيد عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي عضو مجلس الادرة .

السيد يوسف احمد سعيد قيسية عضو مجلس الادارة.

السيد اكرم نايف علي مهنا عضو مجلس الادارة.

قائم بأعمال المدير العام

السيد محمود ناصر مصطفى الجلال

مدققو الحسابات

السادة شركة الحدائة الدولية

المستشار القانوني

الأستاذ فراس احمد الشبار

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري م.ع.م

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرني، نيابةً عن أعضاء مجلس الإدارة، أن أرحب بكم في هذا الاجتماع، وأن أستعرض أمامكم التقرير السنوي لأعمال شركتنا لعام 2025، والذي يتضمن نتائج الأعمال والقوائم المالية والإيضاحات المتعلقة بها حتى تاريخ 31 كانون الأول.

واصلت الشركة مسيرتها بثبات، مستندةً إلى استراتيجيات استثمارية مدروسة، ركزت بشكل رئيسي على الاستثمار في الأراضي، والتي تشكل ما يزيد عن 63% من رأس مال الشركة. وفي إطار تعزيز السيولة، تم خلال العام المالي بيع ثلاث قطع أرض، الأمر الذي وفر موارد مالية دعمت استمرارية الأعمال وأسهمت في تطوير بقية الممتلكات.

وقد بذل مجلس الإدارة جهوداً ملموسة في تنظيم وتطوير معظم الأراضي المملوكة للشركة، حيث تم تجهيزها بالبنية التحتية اللازمة، بما في ذلك الطرق وخدمات المياه والكهرباء، تمهيداً لاستثمارها أو بيعها بما يحقق أفضل العوائد.

وتواصل الشركة حالياً إجراءات تسجيل الأراضي المملوكة لها بموجب وكالات خاصة غير قابلة للعزل، حيث تم الانتهاء من تسجيل أول قطعتين، فيما لا تزال الإجراءات مستمرة لبقية الأراضي. وعلى الرغم من بعض التحديات المرتبطة بالإجراءات الحكومية والموافقات الأمنية، إلا أن الشركة ماضية في استكمال هذه الخطوة لما لها من أثر إيجابي في تعزيز القيمة السوقية وزيادة ثقة المساهمين.

وفي هذا الإطار، تم تقديم معاملة إلى مجلس التنظيم الأعلى بهدف تنظيم وتطوير قطع أراضي حسبان، بما يساهم في رفع قيمتها السوقية، ويتيح إعادة تقسيمها إلى مساحات أصغر، إضافةً إلى تسهيل استكمال خدمات البنية التحتية من مياه وكهرباء وطرق.

أما فيما يتعلق بالخسائر المتراكمة، فهي تمثل في مجملها مصاريف التأسيس والنفقات الإدارية والعمومية منذ تأسيس الشركة عام 2006 وحتى تاريخه، والتي تبلغ نحو 35% من رأس المال، أي بمعدل سنوي يقارب 1.75%، وهي نسبة منخفضة مقارنةً بالشركات العاملة في ذات القطاع. وفي إطار ضبط النفقات، تم إلغاء بدلات التنقل لأعضاء مجلس الإدارة، إلى جانب تخفيض راتب المدير العام اعتباراً من بداية عام 2026، بما يعكس كفاءة الإدارة وحرصها على ترشيد المصاريف.

ونحن على أعتاب مرحلة جديدة، حيث تعمل الشركة على تسويق أراضي منطقة حسبان، التي تتمتع بموقع استراتيجي مجاور لمشاريع تطوير حكومية، الأمر الذي من المتوقع أن يساهم في تحسين مستوى الخدمات وزيادة الطلب، وبالتالي رفع القيمة السوقية لهذه الأراضي.

كما أقر مجلس الإدارة توجهه نحو تنويع الاستثمارات لتشمل قطاعات تحقق دخلاً ثابتاً وعوائد سنوية، بهدف تغطية المصاريف التشغيلية والحد من تآكل رأس المال، بما يدعم الاستقرار المالي للشركة على المدى الطويل.

وفي الختام، أتقدم بجزيل الشكر والتقدير لكم، أيها المساهمون الكرام، على ثقتكم ودعمكم المستمر. كما أشكر إدارة الشركة وكافة العاملين فيها على جهودهم المخلصة. ونسأل الله التوفيق لما فيه خير الشركة ومساهميها....

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة
فياض أحمد النابلسي

تقرير مجلس الاداره عن عام 2025 :

البند 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 و براس 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 2025/12/31 ، 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 63% من رأس المال في الأراضي وتقوم الشركة بدراسة إمكانية وتنظيم بعض من هذه الأراضي بهدف تسويقها وبيعها ، وإعادة إستغلال السيولة المتوفرة من عمليات التسويق والبيع في استثمارات أخرى.
- ج- لا يوجد حجم للاستثمار الرأسمالي للشركة لعدم وجود أية فروع لها او استثمار في أية شركات .

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 فياض أحمد عبد الكريم النابلسي (رئيس مجلس الإدارة من تاريخ 2024-10-07): من مواليد 1992/3/22، حاصل على بكالوريوس أعمال و تجارة إلكترونية 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 والاسواق المالية .

- 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 ET Solutions AG الألمانية / الاردن وله خبرة طويلة في مجال قطاع الاراضي والعقارات الاردني والاسواق المالية . (تاريخ بدء العضوية 2020 /07/26) .

- 3- سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات عضو مجلس الادارة من تاريخ 2024-02-20 ونائب رئيس المجلس من تاريخ 2024/10/7 من مواليد عام 1993 حاصل على بكالوريوس محاسبة دولية من الجامعة الألمانية الاردنية 2016 ولديه خبره عملية أكثر من عشر سنوات سنوات في مجال العلاقات العامة وفي مجال المحاسبة والتدقيق وعمل كممدقق خارجي ومعد للميزانيات وللقوائم المالية لدى شركة KPMG عمان ويعمل كمدير للعلاقات العامة لدى شركة سرار عمان وهي تركية تعمل في مجال تصنيع الملابس .

4- اكرم نايف علي مهنا عضو 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 الأوراق المالية الأردنية والتداول الاحترافي من معهد أصول ولديه أكثر من 19 عام خبره كوسيط مالي لدى عدة شركات وساطه مالية اردنية وما زال يعمل

مستشار وساطة مالية لدى شركة التعاون العربي للاستثمارات المالية وكذلك لديه خبرة اداري 4 سنوات في مركز الحسين للسرطان وكذلك يشغل حالياً عضو مجلس ادارة لدى شركة المركز الاردني للتجارة الدولية م.ع.م من تاريخ 18-4-2023.

7- يوسف احمد سعيد قيسية عضو مجلس الادارة من تاريخ 03-10-2024 :
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 الليلية 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 الجلاذ من تاريخ 07-10-2024 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 01-06-2022 وهو من مواليد عام 1976 حاصل على درجة البكالوريوس من جامعة اربد الاهلية عام 2001 ولديه خبره اكثر من عشرون عام في مجال المحاسبة والوساطة المالية والامثال وفي مجال الاحصانات العامة والصرافة .

4- كبار مالكي الأسهم الذين يملكون 5% فأكثر من أسهم الشركة كما في 2025/12/31 و 2024/12/31 :-

الاسم	2025		2024	
	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
عبد الكريم احمد عبدالكريم النابلسي	255150	8.505%	254722	8.491%
يوسف أحمد علي الشامسي	250000	8.333%	250000	8.333%
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	218910	7.297%	186990	6.233%

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 و واعداً .

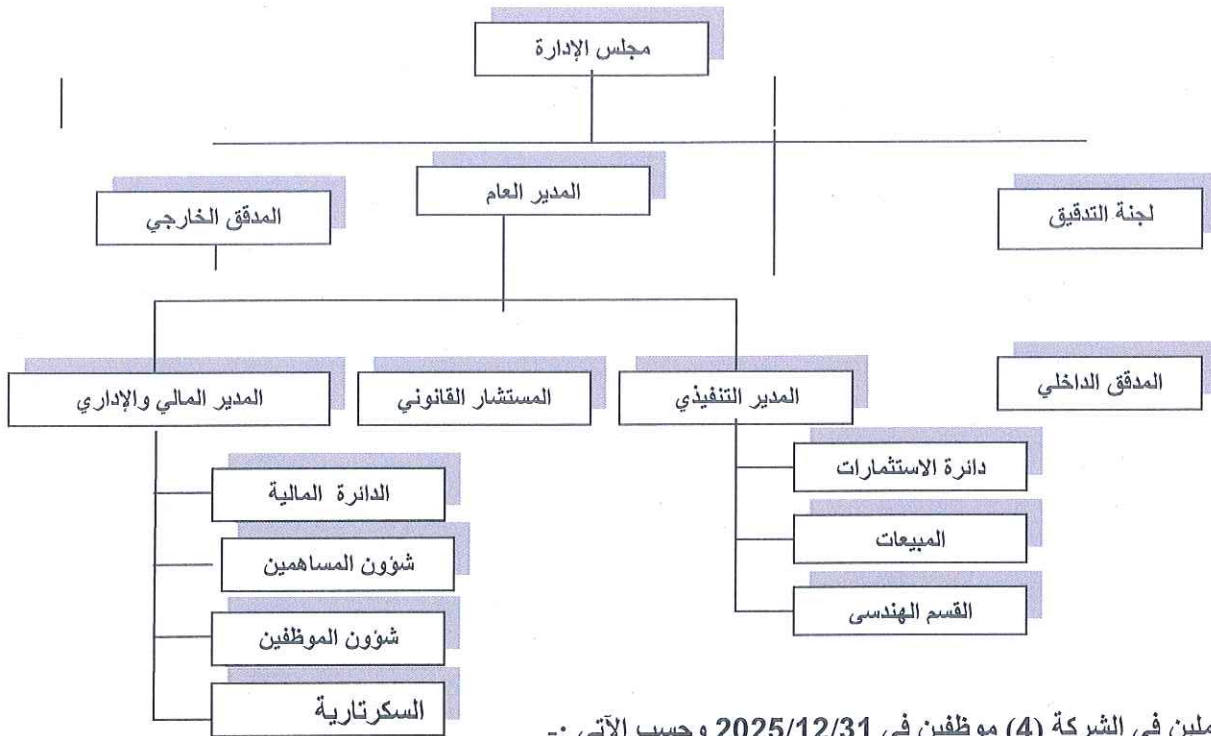
6- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

7- لا يوجد اية 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 2025/12/31 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 2025 .

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 2025 :

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 الاراضي ليتم تسويقها .

12- لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة ، حدثت خلال السنة المالية 2025 ، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

13- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية و حتى 2025/12/31:

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر)(دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة 12/31(دينار)
2021	2740	-	2386546	0.75
2022	(77010)	-	2309536	0.49
2023	(77772)	-	2232145	0.48
2024	(214036)	-	2018109	0.37
2025	(86357)	-	1928240	0.43

14- تحليل المركز المالي للشركة:

يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي 2025 و 2024 :

الرقم	النسبة المالية	2025	2024
1	العائد على حقوق المساهمين / صافي الربح / حقوق المساهمين	(4.47%)	(10.66%)
2	نسبية السيولة	3.79	1.44
3	القيود الدفترية للسهم	0.643	0.673
4	العائد على الاستثمار	(4.44%)	(10.5%)
5	نسبة المديونية	0.0087	0.015
6	ربحية السهم	(0.028)	(0.071)

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 بهدف جذب المستثمرين للاستثمار فيها، أو زيادة رأس مال الشركة بالبحث عن شريك استراتيجي أو طرح أسهم لزيادة رأس المال سواء بالاكتمال الخاص أو العام أو كليهما، وتسعى الشركة لنقل ملكية بقية أراضي الشركة والمسجلة بوكالات غير قابلة للعزل لاسم الشركة .

16- اتعاب مدقق الحسابات :

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام 2025 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 2025/12/31، 2024/12/31 حسب الآتي :-

الاسم	المنصب	الجنسية	2025	2024
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	رئيس مجلس الإدارة	أردني	218918	187000
سيف الدين وليد عبد الغني ابو الفيلات	نائب رئيس مجلس الادارة	أردني	11000	10154

254722	255159	أردني	عضو مجلس الإدارة	عبد الكريم احمد عبدالكريم النابلسي
10000	10000	أردني	عضو مجلس الإدارة	أكرم نايف علي مهنا
84985	98841	أردني	عضو مجلس الإدارة	يوسف احمد سعيد قيسية

عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب اشخاص الإدارة العليا بتاريخ 2025/12/31:

الاسم	الصلة	الجنسية	2025	2024
شركة يوسف احمد سعيد واخوانه التجارية	عضو مجلس الإدارة يوسف قيسية شريك في الشركة	الاردنية	27804	86540

ولا يوجد لأي من بقية اعضاء 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 أو التابعة عليها من قبل أي الإدارة العليا أو المدير المالي أو أقاربهم كما في 2025/12/31 و 2024/12/31 خلاف ما ذكر .

18- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والمدير المالي للشركة خلال عام 2025: -

الاسم	الرواتب السنوية	المكافآت السنوية	بدل التنقلات السنوي	نفقات السفر السنوية	المجموع (دينار)
فياض احمد عبد الكريم النابلسي رئيس مجلس الإدارة	****	****	3600	****	3600
سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات عضو نائب رئيس المجلس	****	****	3600	****	3600
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلس عضو	****	****	3600	****	3600
يوسف احمد سعيد قيسية عضو	****	****	3600	****	3600
أكرم نايف علي مهنا عضو	****	****	3600	****	3600
محمود ناصر مصطفى الجلاد قائم باعمال المدير العام	18000	****	****	****	18000
عماد يحيى مصلح الصغير المدير المالي والاداري	3600	****	****	****	3600
المجموع	21600	****	18000	****	39600

19- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2025 .

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 أو الشركات التابعة أو الحليفة أو الشقيقة خلال عام 2025.

21- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام 2025.

ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2025.

22- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (9) اجتماعات خلال عام 2025.

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 .

السيد فياض احمد عبدالكريم النابلسي رئيس مجلس الإدارة

التوقيع :

السيد سيف الدين وليد عبدالقوي ابو الفيلات نائب رئيس مجلس الإدارة

التوقيع :

السيد عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي عضو مجلس الإدارة

التوقيع :

السيد اكرم نايف علي مهنا عضو مجلس الإدارة

التوقيع :

السيد يوسف احمد سعيد قيسية عضو مجلس الإدارة

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 :

المدير المالي عماد يحيى مصلح الصغير

التوقيع :



تقرير الحوكمة

أ. المعلومات و التفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات و قواعد حوكمة الشركات في الشركة :
تطبق احكام تعليمات وقواعد حوكمة الشركات بناءً على المواد الموجودة في تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في السوق المالي الاردني لسنة 2017 حسب البنود أدناه :
- تؤكد الشركة التزامها التام بأحكام تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة من قبل هيئة الأوراق المالية الاردنية لسنة 2017 وتعديلاتها، ولا سيما ما ورد في تعميم هيئة الأوراق المالية رقم (2/2/00439/25) تاريخ 2025/01/16، وذلك على النحو التالي:

1. استقلالية أعضاء مجلس الإدارة (المادة 4/ج):
نقر بأن تشكيل مجلس إدارة الشركة يضم أعضاء مستقلين بنسبة لا تقل عن ثلث أعضاء المجلس، كما تم التأكد من تنطبق عليهم صفة الاستقلالية وفقاً للمعايير المحددة في التعليمات.
1. تشكيل اللجان المنبثقة عن المجلس (المادة 6/ب).
2. نؤكد بأن كافة اللجان الدائمة التي شكلها مجلس الإدارة (لجنة الترشيحات والمكافآت، لجنة التدقيق ولجنة الحوكمة) تضم اللجان في عضويتها أعضاءً مستقلين وفقاً للمتطلبات القانونية، وبما يضمن نزاهة واتخاذ القرارات وحياديتها.
3. لجنة إدارة المخاطر: تضم لجنة إدارة المخاطر ثلاثة أعضاء على الأقل، من بينهم عضو مستقل واحد على الأقل يرأس اللجنة.
- ب. اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين ولا يوجد اي استقال خلال عام 2025 و تحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي و مستقل او غير مستقل وتم انتخاب مجلس ادارة جديد للشركة خلا عام 2025 .

الاعضاء	الصفة	تنفيذي/غير تنفيذي	مستقل/غير مستقل
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	رئيس مجلس الادارة	غير تنفيذي	غير مستقل
سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات	نائب رئيس مجلس الادارة	غير تنفيذي	مستقل
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	عضو مجلس ادارة	غير تنفيذي	غير مستقل
يوسف احمد سعيد قيسية	عضو مجلس ادارة	غير تنفيذي	مستقل
اكرم نايف علي مهنا	عضو مجلس ادارة	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
محمود ناصر مصطفى الجلاد	قائم باعمال مدير عام
عماد يحيى مصلح الصغير	المدير المالي و الاداري

هـ. اعضاء مجلس الادارة الساده فياض احمد النابلسي فقد كان يشغل عضوا لتاريخ 2023/11/18. والسيد يوسف احمد سعيد قيسية عضو مجلس ادارة في الشركة المتصدرة للاعمال والمشاريع المتعدده مساهمه عامه محدوده . والسيد اكرم نايف علي مهنا عضو مجلس ادارة في الشركة المركز الاردني للتجارة الدولية مساهمه عامه محدوده من تاريخ 2023-4-18.

و. ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة :-
عماد يحيى مصلح الصغير المدير المالي و الاداري 2025.

ز. اسماء اللجان المنبثقة 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 النايلسي	رئيساً	بكالوريوس محاسبة دولية	حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة الدولية من الجامعة الالمانية الاردنية عام 2015، و هو رجل اعمال و خبير بقطاع الطاقة المتجددة و عمل مديراً اقليمياً لدى شركة ET Solutions AG الالمانية / الاردن وله خبرة طويلة في مجال قطاع الاراضي والعقارات الاردني والاسواق المالية . (تاريخ بدء العضوية 2020 /07/26)
سيف الدين وليد عبدالغني ابوالفيلات	عضو اللجنة	بكالوريوس محاسبة دولية	1993حاصل على بكالوريوس محاسبة دولية من الجامعة الالمانية الاردنية 2016 ولديه خبره عملية اكثر من عشر سنوات سنوات في مجال العلاقات العامة وفي مجال المحاسبة والتدقيق وعمل كمحقق خارجي ومعد للميزانيات وللقوائم المالية لدى شركة KPMG عمان ويعمل كمدير للعلاقات العامة لدى شركة سرار عمان وهي تركية تعمل في مجال تصنيع الملابس
يوسف احمد سعيد قيسية	عضو اللجنة	ماجستير	حاصل على شهادة بكالوريوس محاسبة من الجامعة الاردنية عام 1971 ويحمل الماجستير والدكتوراة من جامعة فولغا غراد الحكومية عام 1994 وعمل محرر اخبار الاذاعة الليلية لست سنوات وموظف في البنك العربي لمدة عام ومؤسس ومدير عام لمركز الصفاء الثقافي من 1978 حتى 2000 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

عقدت لجنة التدقيق خمسة اجتماعات خلال عام 2025 وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة لدى المجلس ولم يتغيب منهم احد وعقد جميع اعضاء.

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	رئيس اللجنة
عبدالكريم احمد عبدالكريم النايلسي	عضو اللجنة
سيف الدين وليد عبدالغني ابوالفيلات	عضو اللجنة

عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت اجتماعان خلال عام 2025 وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء ولم يتغيب منهم احد .

2-لجنة الحوكمة:

الاسم	المنصب
فياض احمد عبدالكريم النابلسي.	رئيس اللجنة
اكرم نايف علي مهنا	عضو اللجنة
يوسف احمد سعيد قيسية	عضو اللجنة

عقدت لجنة الحوكمة اجتماعان خلال عام 2025 وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة الجدد بعد انتخابهم والقدامى قبل انتهاء العضوية لدى المجلس ولم يتغيب منهم احد .

3-لجنة ادارة المخاطر:-

الاسم	المنصب
اكرم نايف علي مهنا	رئيس اللجنة
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة

عقدت لجنة المخاطر ثلاثة اجتماعات خلال العام 2025 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 2025 :

- عقدت اللجنة بحضور جميع اعضاءها أربعة اجتماعات مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام 2025.
ل- عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان عدد الاعضاء الحاضرين:-

عقد مجلس الادارة خلال عام 2025 (9) احدى عشر اجتماعا و قد حضر اغلب الاجتماعات جميع اعضاء مجلس الادارة وكان الحضور كما يلي كما يلي :

عدد حضور الاجتماعات	اعضاء مجلس الادارة
9	فياض احمد عبدالكريم النابلسي رئيس مجلس الادارة
9	عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي
9	سيف الدين وليد عبدالغني ابو الفيلات
8	اكرم نايف علي مهنا
8	يوسف احمد سعيد قيسية

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 2025

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 2025
6	قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025
7	قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025
8	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025
9	قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025
16-10	إيضاحات حول القوائم المالية



تقرير مدقق الحسابات المستقل

الرقم : م ن / 28 / 2026

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 2025 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 للسياسات 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 2025 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 ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر اساساً لرأينا حول التدقيق.

أمور التدقيق الأساسية

- ان أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي، ووفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. ان هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض ابداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور

معلومات أخرى

- يوجد عدد من الأراضي مسجلة باسماء الشركاء وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (783,620) دينار أردني، حيث لم يتم تسجيلها باسم الشركة حتى تاريخ اعداد القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 2025.
- إن رأينا حول البيانات المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي اي نوع من التأكيد حولها .

فيما يخص تدقيق البيانات المالية، فإن 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 إليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى اخطاء جوهريّة. وفي حال استنتجنا، بناء على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فانه 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.

ان الإدارة مسؤولة عند إعداد البيانات المالية عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والافصاح، عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام اساس الاستمرارية المحاسبي، باستثناء وجود نية لدى الادارة لتصفية الشركة أو لإيقاف اعمالها أو 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 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 الاخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة 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 انظمة 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، فإنه 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. نقيم 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 المستثمرين العرب للتطوير العقاري للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025 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 للاستشارات المالية
والادارية وتدقيق الحسابات

محمد حرب

إجازة رقم (852)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 12 كانون الثاني 2026

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

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2025

2024	2025	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>الموجودات</u>
			<u>الموجودات المتداولة</u>
23,671	58,505	3	النقد والنقد المعادل
5,975	5,850	4	أرصدة مدينة أخرى
29,646	64,355		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
1,477	4,041	5	ممتلكات ومعدات - بالصادفي
2,007,470	1,876,814		استثمارات في أراضي
2,008,947	1,880,855		مجموع الموجودات غير المتداولة
2,038,593	1,945,210		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
20,484	16,970	6	أرصدة دائنة أخرى
20,484	16,970		مجموع المطلوبات المتداولة
20,484	16,970		مجموع المطلوبات
			<u>حقوق الملكية</u>
3,000,000	3,000,000	1-د	رأس المال
(981,891)	(1,071,760)		(الخسائر) المتراكمة
2,018,109	1,928,240		صافي حقوق الملكية
2,038,593	1,945,210		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 للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025

2024	2025	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>الإيرادات</u>
238,050	140,396		مبيعات الاراضي
(352,894)	(133,485)	7	تكلفة الاراضي
(114,844)	6,911		مجمّل الربح (الخسارة)
			<u>المصاريف</u>
(16,800)	(18,000)		تنقلات أعضاء مجلس الادارة
(31,085)	(31,420)		رواتب وأجور ومكافآت
(47,251)	(42,812)	8	مصاريف ادارية وعمومية
(480)	(1,036)		استهلاكات
(95,616)	(93,268)		مجموع المصاريف
83	-		ايراد ارباح الاستثمارات
(3,659)	-		خسائر بيع الاستثمارات
(214,036)	(86,357)		(خسارة) السنة

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

قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025

2024	2025	إيضاح	بنود الدخل الشامل
دينار اردني	دينار اردني	رقم	(خسارة) السنة
(214,036)	(86,357)		
<u>(214,036)</u>	<u>(86,357)</u>		(خسارة) 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 الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2025

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
(214,036)	(214,036)	-	(خسارة) السنة
2,018,109	(981,891)	3,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2024
			2025
2,018,109	(981,891)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2025
(86,357)	(86,357)	-	(خسارة) السنة
(3,512)	(3,512)	-	تعديلات سنوات سابقة
1,928,240	(1,071,760)	3,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2025

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 2025

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(214,036)	(86,357)	(خسارة) السنة
480	1,036	استهلاكات
-	(3,512)	تعديلات سنوات سابقة
(213,556)	(88,833)	(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
2,355	-	الذمم المدينة
(875)	125	أرصدة مدينة أخرى
10,720	(3,514)	أرصدة دائنة أخرى
(201,356)	(92,222)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(580)	(3,600)	شراء ممتلكات ومعدات
177,293	130,656	استيعادات بيع الاراضي
176,713	127,056	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
(24,643)	34,834	صافي التغير في رصيد النقد
48,314	23,671	النقد والنقد المعادل بداية السنة
23,671	58,505	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 الأردنية 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.

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

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

- قرار رقم (207 / 12 / 2025) : موافقة ثلاثة أعضاء من أصل خمسة أعضاء على تفويض رئيس مجلس الادارة السيد فياض احمد عبدالكريم النابلسي بالتوقيع منفرداً على كافة المعاملات المالية والادارية والقانونية واية معاملات اخرى تخص الشركة, وله الحق في تفويض عضو مجلس الإدارة السيد عبدالكريم احمد عبد الكريم النابلسي بالتوقيع منفرداً على كافة المعاملات المالية و الادارية و القانونية أو أي عضو آخر من أعضاء مجلس

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 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.

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 الانتاجي المقدر للأصل.

ط. المخصصات

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 اجراء المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية بالدينار الأردني بتاريخ القوائم المالية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الأجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الأردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في قائمة الدخل.

ن. عقود الإيجار

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

س. الاستثمارات في الأراضي

- يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة (1,876,813) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1,093,193) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (783,620) دينار أردني.

ع. تعديلات سنوات سابقة

- تعديلات سنوات سابقة عبارة عن ضريبة دخل تخص سنة 2021 مع غرامة 0.004 عن كل اسبوع و 1% مساهمة وطنية تخص سنة 2021

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

إيضاحات حول القوائم المالية

2024	2025	(3) النقد والنقد المعادل
دينار اردني	دينار اردني	نقد لدى البنوك المحلية
23,625	58,500	نقد لدى الصندوق
46	5	المجموع
23,671	58,505	
2024	2025	(4) أرصدة مدينة أخرى
دينار اردني	دينار اردني	مصاريف ايجار مدفوع مقدماً
5,000	5,000	مصاريف مدفوعة مقدماً
875	750	تامينات مستردة
100	100	المجموع
5,975	5,850	

شركة
اتحاد المستثمرين 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	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
28,335	150	2,106	5,094	9,259	11,726	2025
3,600	-	-	1,440	910	1,250	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
						إضافات
31,935	150	2,106	6,534	10,169	12,976	2025
						الرصيد كما في 31 كانون الأول
26,858	149	2,094	4,213	9,247	11,155	2025
1,036	-	11	440	181	404	الرصيد كما في 1 كانون الثاني
						استهلاك السنة
27,894	149	2,105	4,653	9,428	11,559	2025
						الرصيد كما في 31 كانون الأول
4,041	1	1	1,881	741	1,417	2025
						صافي القيمة الدفترية
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

2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
5,189	12,600	(6) أرصدة دائنة أخرى
8,775	4,276	مصاريف مستحقة غير مدفوعة أخرى
6,259	94	مصاريف مستحقة غير مدفوعة الرواتب
261	-	امانات اكتتابات المساهمين وأخرى
		امانات ضريبة الدخل
20,484	16,970	المجموع
2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
323,843	130,657	(7) تكلفة الاراضي
6,450	2,828	تكلفة شراء الاراضي
22,601	-	عمولات بيع اراضي
		مصاريف استصلاح اراضي
352,894	133,485	المجموع
2024	2025	
دينار اردني	دينار اردني	
20,000	20,000	(8) مصاريف ادارية وعمومية
14,227	7,907	إيجار
-	5,038	رسوم واشتراكات
3,775	3,181	رسوم تسجيل ونقل الاراضي
1,760	1,085	اتعاب مهنية واستشارات
1,999	1,198	مصاريف سيارات
321	1,118	بريد وبرق وهاتف
472	622	صيانة
817	540	ضيافة ونظافة
810	528	تأمينات وعلاجات الموظفين
1,640	518	مياه وكهرباء
486	109	دعاية وإعلان
30	49	قرطاسية ومطبوعات
14	-	عمولات بنكية
900	919	تنقلات
		أخرى
47,251	42,812	المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية

(9) الادوات المالية

أ. القيمة العادلة

- ان 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 مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

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

2- مخاطر سعر المربحة

- تعرف مخاطرة سعر المربحة بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المربحة في السوق.

- إن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المربحة.

3- مخاطر السعر الأخرى

- تعرف مخاطرة السعر الأخرى بأنها مخاطرة 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 الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.

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

4- مخاطر الائتمان

- تعرف مخاطرة الائتمان بأنها مخاطرة اخفاق أحد أطراف الاداة 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.

- ان الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

(10) المصادقة على القوائم المالية

- تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 10 شباط 2026.

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, 2025

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, 2025	6
Statement of comprehensive income for the Year ended December 31, 2025	7
Statement of other comprehensive income for the Year ended December 31, 2025	8
Statement of changes in equity for the year ended December 31, 2025	9
Statement of Cash Flows for the Year ended December 31, 2025	10
Notes to the Financial Statements	11 -19

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

NO : M H / 28 / 2026

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, 2025 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, 2025 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

- Certain plots of land are registered in the names of the partners pursuant to irrevocable powers of attorney at a total cost of JOD 783,620 and have not yet been transferred and registered in the name of the Company as at 31 December 2025.

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.



- 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

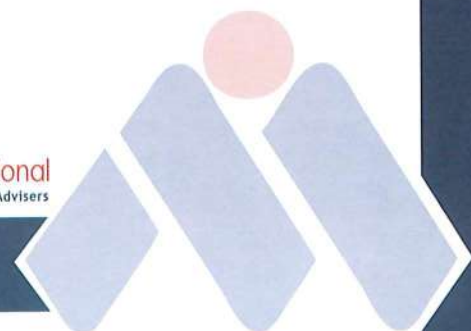
Arab Investors Union Co. For Real Estates Developing Financial Statements and for the Year ended December 31, 2025 maintains records and accounting records duly organized, and in all material respects agrees with the attached financial statements, and we recommend approval thereof

**The Hashemate Kingdom Of
Jordan-Amman
January 12, 2026**



**Morison Global- Jordan
Modernity International certified
auditors**

**Mohammad Harb
License No. 852**



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

Statement of financial position as of December 31, 2025

	<u>Notes</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	No	JD	JD
<u>Assets</u>			
<u>Current Assets</u>			
Cash and Cash Equivalents	3	58,505	23,671
Other Debit Balances	4	5,850	5,975
Total Current Assets		<u>64,355</u>	<u>29,646</u>
<u>Non-current assets</u>			
Property, Plant and Equipment	5	4,041	1,477
Investments in Land		1,876,814	2,007,470
Total Non-Current Assets		<u>1,880,855</u>	<u>2,008,947</u>
Total Assets		<u>1,945,210</u>	<u>2,038,593</u>
<u>Liabilities And Equity</u>			
<u>Current Liabilities</u>			
Other Credit Balances	6	16,970	20,484
Total Current Liabilities		<u>16,970</u>	<u>20,484</u>
Total Liabilities		<u>16,970</u>	<u>20,484</u>
<u>Equity</u>			
Capital	1-D	3,000,000	3,000,000
Accumulated Losses		(1,071,760)	(981,891)
Total Equity		<u>1,928,240</u>	<u>2,018,109</u>
Total Liabilities And Equity		<u>1,945,210</u>	<u>2,038,593</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, 2025

	<u>Notes</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	No	JD	JD
<u>Revenue</u>			
Land sales		140,396	238,050
Land cost	7	(133,485)	(352,894)
Total Profit (Loss)		<u>6,911</u>	<u>(114,844)</u>
<u>Expenses</u>			
Transpotation of Board Members		(18,000)	(16,800)
Salaries, Wages and Benefits		(31,420)	(31,085)
General and Administrative Expenses	8	(42,812)	(47,251)
Depreciation		(1,036)	(480)
Total Expenses		<u>(93,268)</u>	<u>(95,616)</u>
Income from investment profits		-	83
Losses on sale of investments		-	(3,659)
(Loss) year		<u><u>(86,357)</u></u>	<u><u>(214,036)</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 other comprehensive income for the Year ended December 31, 2025

	<u>Notes</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>No</u>	<u>JD</u>	<u>JD</u>
<u>Expenses</u>			
(Loss) year		(86,357)	(214,036)
Loss for the Year after Other Comprehensive Income		<u>(86,357)</u>	<u>(214,036)</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, 2025

	<u>Capital</u>	<u>Accumulated</u>	<u>Total</u>
	<u>JD</u>	<u>losses</u>	<u>JD</u>
		<u>JD</u>	
<u>2024</u>			
Beginning Balance of 1 Jan 2024	3,000,000	(767,855)	2,232,145
(Loss) Year	-	(214,036)	(214,036)
Balance as of 31 December 2024	<u>3,000,000</u>	<u>(981,891)</u>	<u>2,018,109</u>
<u>2025</u>			
Beginning Balance of 1 Jan 2025	3,000,000	(981,891)	2,018,109
(Loss) Year	-	(86,357)	(86,357)
Amendments from previous years	-	(3,512)	(3,512)
Balance as of 31 December 2025	<u>3,000,000</u>	<u>(1,071,760)</u>	<u>1,931,752</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, 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>JD</u>	<u>JD</u>
<u>Cash Flows from Operating Activities</u>		
(Loss) year	(86,357)	(214,036)
Depreciation	1,036	480
Amendments from previous years	(3,512)	-
	<u>(88,833)</u>	<u>(213,556)</u>
<u>(Loss) Profit Operational Before Change in The Working Capital</u>		
accounts receivable	-	2,355
Other Debit Balances	125	(875)
Other Credit Balances	(3,514)	10,720
	<u>(92,222)</u>	<u>(201,356)</u>
<u>Net cash flows (used in) the Operational Activities</u>		
<u>Cash Flows fFrom Investing Activities</u>		
Purchase of property and equipment	(3,600)	(580)
Land investments	130,656	177,293
	<u>127,056</u>	<u>176,713</u>
<u>Net cash flows (used in) the Operational Activities</u>		
<u>Net Change in Cash</u>	34,834	(24,643)
Cash at the Beginning of the Year	23,671	48,314
<u>Cash at The End of The Year</u>	<u>58,505</u>	<u>23,671</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 Ahmad Abdul Karim Al-Nabulsi	chairman
Saif Al-Din Walid Abdul Ghani Abu Al-Filat	Vice Chairman of the Board of Directors
Youssef Ahmad Saeed Qaisieh	Member of the Board of Directors
Akram Nayef Ali Muhanna	Member of the Board of Directors
Abdul Karim Ahmad Abdul Karim Al-Nabulsi	Member of the Board of Directors

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

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 represents the value of land of a (1,876,813) JD it was registered under name of the company under the land ownership document of (1,093,193) JD Under non agencies to isolate the sale of land of (783,620) JD.

o. Amendments from previous years

- Previous years' adjustments consist of income tax for the year 2021 with a penalty of 0.004 per week and a 1% national contribution for the year 2021

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

Notes to the Financial Statements

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>JD</u>	<u>JD</u>
3) Cash and cash equivalents		
Cash in Bank	58,500	23,625
Petty Cash	5	46
Total	<u><u>58,505</u></u>	<u><u>23,671</u></u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>JD</u>	<u>JD</u>
4) Other debit balances		
Rent Prepaid expenses	5,000	5,000
Prepaid expenses	750	875
Refundable	100	100
Total	<u><u>5,850</u></u>	<u><u>5,975</u></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, 2025	11,726		9,259		5,094		2,106		150		28,335	
Additions	1,250		910		1,440		-		-		3,600	
Balance as of December 31, 2025	12,976		10,169		6,534		2,106		150		31,935	
<u>Accumulated Depreciation</u>												
Balance as of January 1, 2025	11,155		9,247		4,213		2,094		149		26,858	
Depreciation	404		181		440		11.00		-		1,036	
Balance as of December 31, 2025	11,559		9,428		4,653		2,105		149		27,894	
<u>Net book value</u>												
As of December 31, 2025	1,417		741		1,881		1		1		4,041	
As of December 31, 2024	571		12		881		12		1		1,477	

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

Notes to the Financial Statements

	2025	2024
	JD	JD
6) Other Credit balances		
Other Accrued Expenses Unpaid	12,600	5,189
Accrued Expenses Unpaid Salaries	4,276	8,775
Shareholder subscription deposits	94	6,259
Income tax	-	261
Total	16,970	20,484
	2025	2024
	JD	JD
7) Land cost		
Land purchase costs	130,657	323,843
Land sales commissions	2,828	6,450
Land reclamation expenses	-	22,601
Total	133,485	352,894
	2025	2024
	JD	JD
8) General and administrative expenses		
Rent	20,000	20,000
Fees and Subscriptions	7,907	14,227
Land registration fees	5,038	
Professional and Consulting Fees	3,181	3,775
Post and Telegraph and Telephone	1,197	1,999
Maintenance	1,118	321
Car Expense	1,085	1,760
Hospitality and Cleanliness	622	472
Employee Insurances and Treatments	540	817
Water and Electricity	528	810
Advertising	518	1,640
Stationery and Publications	109	486
Bank Commision	49	30
Transportation	-	14
Other	919	900
Total	42,812	47,251

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 10 February 2026.