

UNAI

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري م.ع.م

ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPING

To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange No: 973/S C/2017 Date:- 27/03/2017 Subject: Audited Financial Statements for the fiscal year ended 31/12/2016	السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين السادة بورصة عمان المحترمين الرقم: ٩٧٣/ع/٢٠١٧ التاريخ: ٢٧/٠٣/٢٠١٧ <u>الموضوع: البيانات المالية السنوية المدققة للسنة</u> <u>المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١</u>
Attached the Audited Financial Statements of (ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPMENT) for the fiscal year ended 31/12/2016	مرفق طيه نسخة من البيانات المالية المدققة لشركة (اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري) عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١
Kindly accept our high appreciation and respect ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPMENT General Manager's Signature	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام... اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري توقيع المدير العام



بورصة عمان	
الدائرة الإدارية والمالية	
الديوان	
٢٧ آذار ٢٠١٧	
١٥٣٦	الرقم التسلسلي:
٣١٢٤٧	رقم المسند:
٢١١٩٦١٤	الجهة المختصة:

/نسخه مع مرفقات

الساده مركز ايداع الأوراق المالية المحترمين

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2016

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

تقرير المحاسب القانوني المستقل

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 2016، 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، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2016، وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس 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.

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

أمور التدقيق الأساسية

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

معلومات أخرى

- إن رأينا حول البيانات المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها .

- فيما يخص تدقيق البيانات المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهرية. وفي حال استنتجنا، بناء على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا التقرير عن تلك الحقيقة، ولا يوجد أية أمور خاصة بهذا الموضوع يتوجب التقرير حولها.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي والذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد بيانات مالية، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

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

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

مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

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

تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية. الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة. تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي و، بناءً 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. تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للبيانات المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

Morison KSI - Jordan

عن شركة الحداثة الدولية لتدقيق الحسابات

محمد حرب

إجازة رقم (852)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 18 كانون الثاني 2017

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

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2016

2015	2016	إيضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني	رقم	الموجودات المتداولة
106	728	3	نقد وما في حكمه
1,078	1,875	4	أرصدة مدينة أخرى
1,184	2,603		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
726	2,251	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
2,587,432	2,549,423		استثمارات في أراضي
2,588,158	2,551,674		مجموع الموجودات غير المتداولة
2,589,342	2,554,277		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
63,430	60,453		ذمم دائنة
15,044	7,492	6	أرصدة دائنة أخرى
78,474	67,945		مجموع المطلوبات المتداولة
78,474	67,945		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
3,000,000	3,000,000		رأس المال
(489,132)	(513,668)		(الخسائر) المتراكمة
2,510,868	2,486,332		صافي حقوق الملكية
2,589,342	2,554,277		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 2016

2015	2016	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
-	63,750		<u>الإيرادات</u>
-	(65,766)		مبيعات الاراضي
-			تكلفة الاراضي
-	(2,016)		مجم (الخسارة)
			<u>المصاريف</u>
(5,550)	(4,300)		رواتب وأجور ومكافآت
(15,681)	(17,305)	7	مصاريف ادارية وعمومية
(1,409)	(915)		استهلاكات
(22,640)	(22,520)		مجموع المصاريف
(22,640)	(24,536)		(خسارة) السنة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2016

2015	2016	إيضاح
دينار اردني	دينار اردني	رقم
(22,640)	(24,536)	
(22,640)	(24,536)	
بنود الدخل الشامل		
(خسارة) السنة		
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 الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2016

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
			2015
2,533,508	(466,492)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015
(22,640)	(22,640)	-	(خسارة) السنة
2,510,868	(489,132)	3,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015
			2016
2,510,868	(489,132)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2016
(24,536)	(24,536)	-	(خسارة) السنة
2,486,332	(513,668)	3,000,000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016

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 2016

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(22,640)	(24,536)	(خسارة) السنة
1,409	915	استهلاكات
(21,231)	(23,621)	(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
442	(797)	أرصدة مدينة أخرى
13,430	(2,977)	ذمم دائنة
7,265	(7,552)	أرصدة دائنة أخرى
(94)	(34,947)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
-	(2,440)	شراء ممتلكات ومعدات
-	38,009	استثمارات
-	35,569	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
(94)	622	صافي التغير في رصيد النقد
200	106	النقد وما في حكمه بداية السنة
106	728	النقد وما في حكمه نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

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.

ب. غايات الشركة

- شراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال 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.

2) السياسات المحاسبية الهامة

أ. اساس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

ب. أساس التحضير

تم عرض القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

ج. استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية والايضاحات المرفقة بها، ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن وعليه فان النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في اوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

د. الموجودات غير المالية

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما اذا كان مؤشر حول التدني، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات.
- في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات، يتم تسجيل خسارة التدني في تلك الموجودات.
- يتم تسجيل كافة خسائر التدني في قائمة الدخل.

هـ. النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل الى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة اشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

و. المخزون

يتم تسعير المخزون بالكلفة باستخدام طريقة متوسط الكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ز. الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالقيمة العادلة القابلة للاسترداد و بعد أخذ مخصص للديون المشكوك في تحصيلها.

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

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

ي. الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

ك. الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض

- تظهر الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض بالقيمة العادلة للاسترداد وبعد اخذ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في حال توفر ادلة موضوعية كافية على ان الشركة لن تتمكن من تحصيل المبالغ المستحقة لها وفقاً للاتفاق الاصلي مع المدينين.

ل. ضريبة الدخل

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

م. المعاملات بالعملة الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الاجنبية 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 الاجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الاردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في قائمة الدخل.

ن. عقود الإيجار

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

ش. الاستثمارات في الأراضي

- يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة (2,549,423) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1,270,738) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1,278,685) دينار أردني.
- بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الاراضي وفقاً لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغاً وقدره (2,575,096) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2016 وعليه فإن فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغاً قدره (25,673) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2016.

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

إيضاحات حول القوائم المالية

2015	2016	(3) نقد وما في حكمه
دينار اردني	دينار اردني	البنك التجاري الأردني فرع ماركا
106	728	المجموع
106	728	
2015	2016	(4) أرصدة مدينة أخرى
دينار اردني	دينار اردني	ذمم موظفين
838	1,135	مصاريف مدفوعة مقدماً
140	640	تأمينات مستردة
100	100	المجموع
1,078	1,875	

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

إيضاحات حول القوائم المالية

المجموع	لوحات مخططات أراضي	عدد وأدوات	أجهزة ومعدات كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	(5) ممتلكات ومعدات - بالصافي الكافة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2016 الإضافات
22,556	150	1,194	3,225	7,531	10,456	
2,440	-	912	-	1,528	-	
24,996	150	2,106	3,225	9,059	10,456	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016
21,830	149	1,149	3,061	7,518	9,953	الإستهلاك المتراكم
915	-	87	159	194	475	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2016 استهلاك السنة
22,745	149	1,236	3,220	7,712	10,428	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016
2,251	1	870	5	1,347	28	صافي القيمة الدفترية
726	1	45	164	13	503	كما في 31 كانون الأول 2016 كما في 31 كانون الأول 2015

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

إيضاحات حول القوائم المالية

		(6) أرصدة دائنة أخرى
2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
6,660	6,662	امانات ائكتابات المساهمين وأخرى
8,384	830	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
15,044	7,492	المجموع
		(7) مصاريف ادارية وعمومية
2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
5,693	6,807	رسوم واشتركاكات
5,000	5,000	إيجار
1,860	2,259	اتعااب مهنية واستشارات
980	933	مياه وكهرباء
902	790	بريد وبرق وهاتف
640	360	دعاية وإعلان
433	230	قرطاسية ومطبوعات
60	272	صيانة
26	202	ضيافة ونظافة
-	330	تنقلات
-	28	عمولات بنكية
87	94	أخرى
15,681	17,305	المجموع

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

(8) الادوات المالية

أ. القيمة العادلة

ان القيمة الدفترية للاصول والالتزامات المالية تساوي تقريبا قيمتها العادلة.

ب. مخاطر السوق

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

1- مخاطر العملة

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

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

2- مخاطر سعر المربحة

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

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

3- مخاطر السعر الاخرى

تعرف مخاطرة السعر الاخرى بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في اسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة او مخاطرة العملة)، سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالاداة المالية او الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر في كافة الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.

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

4- مخاطر الائتمان

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

- تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.

5- مخاطر السيولة

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

- ان الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

(9) إعادة التصنيف

- تم إعادة تصنيف بنود السنة السابقة لتتلائم بالمقارنة مع بنود السنة الحالية.

(10) المصادقة على القوائم المالية

- تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 1 شباط 2017.

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, 2016

Company

Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C

(Public Shareholding Company)

Amman - Jordan

Table of Contents	
Description	Page
Independent auditor's report	3
Statement of financial position as of December 31, 2016	6
Statement of comprehensive income for the Year ended December 31, 2016	7
Statement of other comprehensive income for the Year ended December 31, 2017	8
Statement of changes in equity for the year ended December 31, 2016	9
Statement of Cash Flows for the Year ended December 31, 2016	10
Notes to the Financial Statements	11 -18

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**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, 2016, 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.

In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at December 31, 2016, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Other Information

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with IFRS, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

- Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.
- As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:
- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.



- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
 - 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

The Company has proper accounting records which are, in all material respects, consistent with the accompanying financial statements, accordingly, we recommend to approve these financial statements.

The Hashemate Kingdom Of
Jordan-Amman
January 18, 2017



Morison KSI - 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, 2016

	<u>Notes</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	No	JD	JD
<u>Assets</u>			
<u>Current assets</u>			
Cash and cash equivalents	3	728	106
Other debit balances	4	1,875	1,078
Total current assets		<u>2,603</u>	<u>1,184</u>
<u>Non-current assets</u>			
Property, plant and equipment	5	2,251	726
Investments in land		2,549,423	2,587,432
Total Non-current assets		<u>2,551,674</u>	<u>2,588,158</u>
Total assets		<u>2,554,277</u>	<u>2,589,342</u>
<u>Liabilities And Equity</u>			
<u>Current liabilities</u>			
Accounts payable		60,453	63,430
Other Credit balances	6	7,492	15,044
Total current liabilities		<u>67,945</u>	<u>78,474</u>
Total liabilities		<u>67,945</u>	<u>78,474</u>
<u>Equity</u>			
Capital		3,000,000	3,000,000
Accumlated losses		(513,668)	(489,132)
Total Equity		<u>2,486,332</u>	<u>2,510,868</u>
Total liabilities and Equity		<u>2,554,277</u>	<u>2,589,342</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, 2016

	<u>Notes</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	No	JD	JD
<u>Revenue</u>			
Land sales		63,750	-
The cost of land		(65,766)	-
Total (loss)		<u>(2,016)</u>	<u>-</u>
<u>Expenses</u>			
Salaries, Wages and Accessories		(4,300)	(5,550)
General and administrative expenses	7	(17,305)	(15,681)
Depreciation		(915)	(1,409)
Total Expenses		<u>(22,520)</u>	<u>(22,640)</u>
Loss years		<u>(24,536)</u>	<u>(22,640)</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, 2016

	<u>Notes</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	No	JD	JD
<u>Expenses</u>			
Loss years		(24,536)	(22,640)
Loss for the year after other comprehensive income		<u>(24,536)</u>	<u>(22,640)</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, 2016

	<u>Capital</u>	<u>Accumulate d losses</u>	<u>Total</u>
	JD	JD	JD
2015			
Beginning Balance of Jan 1,2015	3,000,000	(466,492)	2,533,508
Loss years	-	(22,640)	(22,640)
Balance as of December 31, 2015	<u><u>3,000,000</u></u>	<u><u>(489,132)</u></u>	<u><u>2,510,868</u></u>
2016			
Beginning Balance of Jan 1,2016	3,000,000	(489,132)	2,510,868
Loss years	-	(24,536)	(24,536)
Balance as of December 31, 2016	<u><u>3,000,000</u></u>	<u><u>(513,668)</u></u>	<u><u>2,486,332</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 Cash Flows for the Year ended December 31, 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	JD	JD
<u>Cash Flows from Operating Activities</u>		
Loss years	(24,536)	(22,640)
Depreciation	915	1,409
	<u>(23,621)</u>	<u>(21,231)</u>
<u>Income operational before Change in the working capital</u>		
Other debit balances	(797)	442
Accounts payables	(2,977)	13,430
Other Credit balances	(7,552)	7,265
	<u>(34,947)</u>	<u>(94)</u>
<u>Cash Flows from Investing Activities</u>		
Additions in property, plant and equipment	(2,440)	-
Investments in land	38,009	-
	<u>35,569</u>	<u>-</u>
Net cash flows (used in) investing activities		
Net Change in cash	621	(94)
Cash at the beginning of the year	106	200
	<u>728</u>	<u>106</u>
Cash at the end of the year		

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

Notes to the Financial Statements

1) General information

a. Establishment of the Company

- Arab Investors Union Co.For Real Estates Developing P.L.C Company has been established and registered as public shareholding under number (398) on 10 april 2006 and the Capital 3,000,000 JD.

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.

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.

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

Notes to the Financial Statements

g. Property and equipment

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

h. Provisions

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

i. Accounts payable and accruals

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

j. Installments due and returned checks and notes receivable

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

k. Income tax

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

l. Foreign currency transactions

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

Notes to the Financial Statements

m. Lease contracts

- Are classified as capital leases such as contracts Rent If you arrange the lease transfer substantially all the benefits and risks of ownership of the asset to the lessee, it is classified as other leases as operating leases.
- It is loaded rents payable under operating leases on the list of business during the period of operating lease, using the straight line method.

n. Investments in land

- This item represents the value of land of a (2,549,423) JD it was registered under name of the company under the land ownership document of (1,270,738) JD Under non agencies to isolate the sale of land of (1,278,685) JD.
- The average fair value of investments in the land, according to the assessments real estate experts on financial statements of the sum of (2,575,096) JD as of December 31, 2016 and therefore the fair value of these investments teams an amount of (25.673) JD as of Dec

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

Notes to the Financial Statements

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	JD	JD
3) Cash and cash equivalents		
Cash in bank	728	106
Total	<u><u>728</u></u>	<u><u>106</u></u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	JD	JD
4) Other debit balances		
Insurance Refundable	1,135	838
Receivables staff	640	140
Prepaid expenses	100	100
Total	<u><u>1,875</u></u>	<u><u>1,078</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, 2016	10,456	7,531	3,225	1,194	150	22,556
Additions	-	1,528	-	912	-	2,440
Balance as of December 31, 2016	10,456	9,059	3,225	2,106	150	24,996
<u>Accumulated depreciation</u>						
Balance as of January 1, 2016	9,953	7,518	3,061	1,149	149	21,830
Depreciation	475	194	159	87	-	915
Balance as of December 31, 2016	10,428	7,712	3,220	1,236	149	22,745
<u>Net book value</u>						
As of December 31, 2016	28	1,347	5	870	1	2,251
As of December 31, 2015	503	13	164	45	1	726

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

Notes to the Financial Statements

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	JD	JD
6) Other Credit balances		
Secretariats underwriting shareholders and other	6,662	6,660
Accured Expenses	830	8,384
Total	<u><u>7,492</u></u>	<u><u>15,044</u></u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	JD	JD
7) General and administrative expenses		
Fees and subscriptions	6,807	5,693
rent	5,000	5,000
Professional and consulting fees	2,259	1,860
Water and Electricity	933	980
Post and Telegraph and Telephone	790	902
Advertising	360	640
Stationery and publications	230	433
maintenance	272	60
Hospitality and cleanliness	202	26
Movements	330	-
Bank commision	28	-
Other	94	87
Total	<u><u>17,305</u></u>	<u><u>15,681</u></u>

Notes to the Financial Statements

8) Financial instruments

a- Fair value

- The carrying amounts of financial assets and liabilities is equal to roughly fair value.

b- Market risks

- Know the market risk as volatility risk fair value or future cash flows of a financial instrument due to changes in market prices and includes the following risks:-

c- Currency risk

- You know it's a risk, currency risk, volatility in the fair value or future cash flows of a financial instrument due to changes in foreign exchange rates.
- The financial instruments shown in the balance sheet is subject to currency risk.

d- Equity price risk

- Know the risk of price volatility risk it dictated that the fair value or future cash flows of a financial instrument due to changes in the rates of profit value in the market.
- The financial instruments shown in the balance sheet are not subject to price risk equity.

e- Other price risk

- Other price risk defines as fair value fluctuation risk or future cash flows of a financial instrument due to changes in market prices (other than those arising from interest rate risk or currency risk) whether special factors changes the financial instrument or its issuer, or factors affecting all similar financial instruments traded in the market.
- The financial instruments shown in the balance sheet are not subject to other price risk.

f- Credit risk

- You know it's a risk, credit risk, the failure of one party to a financial instrument in fulfilling its obligations, causing financial loss to the other party.
- The institution maintains financial institutions monetary credit.

Notes to the Financial Statements

I- Liquidity risk

- Board adopts framework for liquidity risk management to the Board of Directors is responsible for managing liquidity risk.
- Monitors cash flow organization and with due dates of financial assets and liabilities.
- The following table shows the due dates of financial assets and liabilities of the Foundation.

9) Repeat ranking

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

10) Approval of the financial statements

- The approval of the financial statements by the bard of management company on February 1, 2017