

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)

30 أيلول 2025

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة

صفحة

2	- تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة
3	- قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة
4	- قائمة الدخل المرحلية الموحدة
5	- قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة
6	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة
7	- قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة
10 - 8	- إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة



تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في 30 أيلول 2025 وكلاً من قائمة الدخل المرحلية الموحدة وقائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حولها، إن إعداد وعرض القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) الخاص بالقوائم المالية المرحلية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقريراً حولها استناداً إلى إجراءات المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد تم قيامنا بإجراءات المراجعة وفقاً للمعيار الدولي الخاص بعمليات المراجعة رقم (2410). تقتصر إجراءات المراجعة على الاستفسار من المسؤولين في الشركة عن الأمور المالية والمحاسبية والقيام بإجراءات تحليلية حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة. إن إجراءات المراجعة تقل بشكل جوهري عن إجراءات التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وحيث أن إجراءات المراجعة لا تمكننا من اكتشاف جميع الأمور الجوهرية التي قد يتم الكشف عنها عند تدقيق القوائم المالية، فإننا لا نبدي رأي تدقيق حول القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة.

النتيجة

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يتبين لنا أية أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة غير معدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) الخاص بالقوائم المالية المرحلية.

فقرة توكيدية

تتضمن القوائم المالية المرحلية المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (1,706,813) دينار مسجلة باسم شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية ذات المسؤولية المحدودة (شركة شقيقة)، علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف في هذه الأرض.

المهنيون العرب
أمين سمارة
إجازة رقم (481)



عمان في 29 تشرين الأول 2025

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في 30 أيلول 2025
(بالدينار الأردني)

31 كانون الأول 2024 (مدققة)	30 أيلول 2025 (غير مدققة)	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
31,833,865	31,782,044	استثمارات عقارية
534,999	536,249	مشاريع تحت التنفيذ
2,213	1,795	ممتلكات ومعدات
5,338,666	5,318,715	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
12,354,576	11,919,510	استثمارات في شركات زميلة
1,814,723	2,228,255	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
51,879,042	51,786,568	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
6,282,888	6,057,663	أراضي وعقارات معدة للبيع
1,301,074	1,261,313	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
1,338,097	1,727,834	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
627,465	775,407	النقد وما في حكمه
9,549,524	9,822,217	مجموع الموجودات المتداولة
61,428,566	61,608,785	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
47,000,000	47,000,000	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
7,681,094	7,681,094	احتياطي إجباري
4,498,152	4,498,152	احتياطي اختياري
42,656	488,055	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(4,971,304)	(4,971,304)	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(3,604,235)	(3,814,781)	خسائر متراكمة
50,646,363	50,881,216	صافي حقوق مساهمي الشركة
191,598	191,828	حقوق غير المسيطرين
50,837,961	51,073,044	صافي حقوق الملكية
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
71,400	71,400	أرباح مؤجلة
7,236,078	7,251,140	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
2,502,085	2,446,653	تسهيلات إئتمانية تستحق بعد أكثر من عام
9,809,563	9,769,193	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
728,082	663,732	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
52,960	102,816	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
781,042	766,548	مجموع المطلوبات المتداولة
10,590,605	10,535,741	مجموع المطلوبات
61,428,566	61,608,785	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (4) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2025 (غير مدققة)
(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		لثلاثة أشهر المنتهية في		
30 أيلول 2024	30 أيلول 2025	30 أيلول 2024	30 أيلول 2025	
125,000	185,000	125,000	-	إيرادات بيع عقارات
(106,918)	(215,122)	(106,918)	-	كلفة عقارات مبيعة
18,082	(30,122)	18,082	-	مجمّل (الخسارة) الربح
(20,630)	(343,155)	156,860	(161,499)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(553,943)	483,169	(127,286)	553,185	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	35,143	-	33,062	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(50,000)	(175,000)	-	(60,000)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
(59,917)	(56,425)	(19,266)	(18,809)	مصروف استهلاك استثمارات عقارية
(247,144)	(265,331)	(57,902)	(70,060)	مصاريف إدارية
(164,013)	(128,372)	(66,760)	(44,562)	مصاريف تمويل
209,442	269,249	18,891	83,011	إيرادات أخرى
(868,123)	(210,844)	(77,381)	314,328	(خسارة) ربح الفترة
وتعود إلى:				
(868,175)	(210,546)	(79,360)	312,385	مساهمي الشركة
52	(298)	1,979	1,943	حقوق غير المسيطرين
(868,123)	(210,844)	(77,381)	314,328	(خسارة) ربح الفترة
(0.019)	(0.005)	(0.002)	0.007	حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (4) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2025 (غير مدققة)
(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		للتلاثة أشهر المنتهية في		
30 أيلول 2024	30 أيلول 2025	30 أيلول 2024	30 أيلول 2025	
(868,123)	(210,844)	(77,381)	314,328	(خسارة) ربح الفترة
				بنود الدخل الشامل الأخرى:
(105,881)	537,838	67,852	330,975	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
45,362	(91,911)	(56,884)	(45,018)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
(928,642)	235,083	(66,413)	600,285	إجمالي الربح (الخسارة) والدخل الشامل للفترة
				ويعود إلى:
(928,346)	234,853	(68,284)	597,872	مساهمي الشركة
(296)	230	1,871	2,413	حقوق غير المسيطرين
(928,642)	235,083	(66,413)	600,285	المجموع

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (4) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2025 (غير مدققة)
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	احتياطات		التغير المتراكم في القيمة العادلة	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم	خسائر متراكمة	صافي حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق الملكية
	إجباري	اختياري						
الرصيد كما في 2025/1/1	47,000,000	7,681,094	4,498,152	42,656	(4,971,304)	50,646,363	191,598	50,837,961
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	445,399	(210,546)	234,853	230	235,083
الرصيد كما في 2025/9/30	47,000,000	7,681,094	4,498,152	488,055	(3,814,781)	50,881,216	191,828	51,073,044
الرصيد كما في 2024/1/1	47,000,000	7,681,094	4,498,152	122,684	(4,992,039)	52,199,437	195,117	52,394,554
بيع أسهم تمتلكها الشركات التابعة في الشركة الأم	-	-	-	-	20,735	9,934	(2,700)	7,234
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	(60,171)	(868,175)	(928,346)	(296)	(928,642)
الرصيد كما في 2024/9/30	47,000,000	7,681,094	4,498,152	62,513	(4,971,304)	51,281,025	192,121	51,473,146

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (4) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2025 (غير مدققة)
(بالدينار الأردني)

30 أيلول 2024	30 أيلول 2025	
		الأنشطة التشغيلية
(868,123)	(210,844)	خسارة الفترة
(18,082)	30,122	خسارة (أرباح) بيع عقارات
20,630	343,155	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
553,943	(483,169)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
60,595	57,069	استهلاكات
164,013	128,372	مصاريف تمويل
50,000	175,000	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
-	(174)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
		التغير في رأس المال العامل
125,220	(4,604)	استثمارات عقارية
-	184,440	أراضي وعقارات معدة للبيع
-	93,432	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(111,222)	(135,239)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
39,240	(40,802)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
-	(12,885)	ضريبة دخل مدفوعة
16,214	123,873	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	124,306	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(737)	(52)	ممتلكات ومعدات
-	(1,250)	مشاريع تحت التنفيذ
(737)	123,004	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(339,759)	(133,948)	تسهيلات إنتمانية ومصاريف تمويل مدفوعة
2,828	35,013	ذمم جهات ذات علاقة
(336,931)	(98,935)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(321,454)	147,942	التغير في النقد وما في حكمه
790,778	627,465	النقد وما في حكمه في بداية السنة
469,324	775,407	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (4) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
30 أيلول 2025
(بالدينار الأردني)

1 . عام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية كشركة مساهمة عامة أردنية محدودة تحت الرقم (268) بتاريخ 1995/1/12. إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية ومن أهم غاياتها إدارة الشركات التابعة لها أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها، والقيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري، واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة لها. إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية – الأردن.

تم إقرار القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 27 تشرين الأول 2025.

2 .

ملخص لأهم الأسس المحاسبية
أسس إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) الخاص بالتقارير المالية المرحلية.

تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهر القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في الفترة السابقة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق اعتباراً من بداية الفترة المالية الحالية.

إن القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للقوائم المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ويجب أن تقرأ مع التقرير السنوي للشركة كما في 31 كانون الأول 2024، كما أن نتائج الأعمال المرحلية المختصرة الموحدة لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج السنوية المتوقعة.

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية المرحلية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة الخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، وتتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يتحقق ما يلي:

- سيطرة الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة التي تمنح الشركة الأم القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها).
- تعرض الشركة الأم أو حقوقها للعوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل المرحلية الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل المرحلية الموحدة حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق الملكية في الشركات التابعة.
وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم:

اسم الشركة التابعة	نسبة التملك	رأس المال المدفوع	النشاط
الشرق العربي للتطوير والاستثمار المساهمة العامة	80%	500,000	استثمارات
الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب محدودة المسؤولية	75%	18,000	استشارات وتدريب
إيلاف للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	100%	10,000	تطوير عقارات
أجخرة للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	100%	10,000	تطوير عقارات
الوجه العقاري الاستثماري محدودة المسؤولية	100%	10,000	تطوير عقارات
البيادية للأبراج العقارية محدودة المسؤولية	100%	10,000	تطوير عقارات
بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية	65.5%	10,000	تطوير عقارات
الطلة للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية	50%	10,000	تطوير عقارات
الثلة للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية	50%	10,000	تطوير عقارات
القليب للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	86.5%	10,000	تطوير عقارات
الديمومة للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	100%	10,000	تطوير عقارات
المكان للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	53%	10,000	تطوير عقارات
النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة محدودة المسؤولية	100%	10,000	تطوير عقارات
الظاهر للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	50%	10,000	تطوير عقارات
تل القمر للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	100%	10,000	تطوير عقارات
المرفق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	100%	10,000	تطوير عقارات
أنسام للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	80.6%	10,000	تطوير عقارات
المسرة للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	100%	10,000	تطوير عقارات

* إن جميع الشركات المذكورة أعلاه مسجلة وتمارس أعمالها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

استخدام التقديرات

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

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل المرحلية الموحدة.

- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

3. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2022 بإستثناء عامي 2020 و 2021.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام 2020، 2021، 2023 و 2024 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2025 لزيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

4. القيمة العادلة للأدوات المالية

- إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.
- تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:
- المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.
- المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	30 أيلول 2025
1,727,834	-	-	1,727,834	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,351,338	602,422	274,495	2,228,255	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
3,079,172	602,422	274,495	3,956,089	

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	31 كانون الأول 2024
1,338,097	-	-	1,338,097	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
937,806	602,422	274,495	1,814,723	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
2,275,903	602,422	274,495	3,152,820	

- تعكس القيمة المبينة في المستوى الثاني آخر سعر تداول لهذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى إدارة الشركة أن هذه هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.
- تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.

Arab East Investments Company

Public Shareholding Company

Condensed Interim Consolidated Financial Statements (Unaudited)

30 September 2025

Arab East Investments Company
Public Shareholding Company

	<u>Pages</u>
- Report on review of condensed interim consolidated financial statements	2
- Interim consolidated statement of financial position	3
- Interim consolidated statement of profit or loss	4
- Interim consolidated statement of comprehensive income	5
- Interim consolidated statement of changes in equity	6
- Interim consolidated statement of cash flows	7
- Notes to the condensed interim consolidated financial statements	8 - 10

Report on Review of the Condensed Interim Consolidated Financial Statements

**To The Board of Directors
Arab East Investments Company
Public Shareholding Company
Amman - Jordan**

Introduction

We have reviewed the accompanying condensed interim consolidated financial statements of **Arab East Investments Company PLC**, comprising the interim consolidated statement of financial position as at 30 September 2025 and the related interim consolidated statement of profit or loss, interim consolidated statement of comprehensive income, interim consolidated statement of changes in equity and interim consolidated statement of cash flows for the nine months period then ended and the notes about condensed interim consolidated financial statements. Management is responsible for the preparation and presentation of these condensed interim consolidated financial statements in accordance with International Accounting Standard number (IAS 34) "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this condensed interim consolidated financial statements based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with the International Standard on Review Engagements number (2410), "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity." A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying condensed interim consolidated financial statements is not prepared, in all material respects, in accordance with International Accounting Standard number (IAS 34) "Interim Financial Reporting".

Emphasis of Matter

The accompanying condensed interim consolidated financial statements include a land amounting to JOD (1,706,813) registered in the name of Arab East for Real Estate Investment Company L.L.C (Sister Company). The Company maintains confirmation letter regarding the full authorization use of the land.

29 October 2025
Amman - Jordan



Arab Professionals
Amin Samara
License No. (481)

Arab East Investments Company
Public Shareholding Company
Interim consolidated statement of financial position as at 30 September 2025
(In Jordanian Dinar)

	30 September 2025 (Unaudited)	31 December 2024 (Audited)
Assets		
Non-Current Assets		
Investment properties	31,782,044	31,833,865
Projects under construction	536,249	534,999
Property and equipment	1,795	2,213
Amounts due from related parties	5,318,715	5,338,666
Investment in associates	11,919,510	12,354,576
Financial assets at fair value through other comprehensive income	2,228,255	1,814,723
Total Non-Current Assets	51,786,568	51,879,042
Current Assets		
Properties and lands held for sale	6,057,663	6,282,888
Receivables and other assets	1,261,313	1,301,074
Financial assets at fair value through profit or loss	1,727,834	1,338,097
Cash and cash equivalents	775,407	627,465
Total Current Assets	9,822,217	9,549,524
Total Assets	61,608,785	61,428,566
Equity and Liabilities		
Shareholders' Equity		
Paid-in capital	47,000,000	47,000,000
Statutory reserve	7,681,094	7,681,094
Voluntary reserve	4,498,152	4,498,152
Cumulative changes in fair value of financial assets	488,055	42,656
Parent's shares owned by subsidiary companies	(4,971,304)	(4,971,304)
Accumulated losses	(3,814,781)	(3,604,235)
Net Shareholders' Equity	50,881,216	50,646,363
Non-controlling interest	191,828	191,598
Net Equity	51,073,044	50,837,961
Liabilities		
Non-Current Liabilities		
Deferred revenues	71,400	71,400
Amounts due to related parties	7,251,140	7,236,078
Bank facilities – long term	2,446,653	2,502,085
Total Non-Current Liabilities	9,769,193	9,809,563
Current Liabilities		
Payables and other liabilities	663,732	728,082
Bank facilities – short term	102,816	52,960
Total Current Liabilities	766,548	781,042
Total Liabilities	10,535,741	10,590,605
Total Equity and Liabilities	61,608,785	61,428,566

“The accompanying notes from (1) to (4) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report”

Arab East Investments Company
Public Shareholding Company
Interim consolidated statement of profit or loss for the nine months ended at 30 September 2025 (Unaudited)
(In Jordanian Dinar)

	For the three months ended		For the nine months ended	
	30 September 2025	30 September 2024	30 September 2025	30 September 2024
Properties sales	-	125,000	185,000	125,000
Properties cost of sales	-	(106,918)	(215,122)	(106,918)
Gross (loss) profit	-	18,082	(30,122)	18,082
Company's share from associate companies operations	(161,499)	156,860	(343,155)	(20,630)
Changes in fair value of financial assets at fair value through profit or loss	553,185	(127,286)	483,169	(553,943)
Gain from sale financial assets at fair value through profit of loss	33,062	-	35,143	-
Provision for expected credit loss	(60,000)	-	(175,000)	(50,000)
Investment properties depreciation expense	(18,809)	(19,266)	(56,425)	(59,917)
Administrative expenses	(70,060)	(57,902)	(265,331)	(247,144)
Finance costs	(44,562)	(66,760)	(128,372)	(164,013)
Other revenues	83,011	18,891	269,249	209,442
(Loss) profit for the period	314,328	(77,381)	(210,844)	(868,123)
Attributable to :				
Shareholders of the Company	312,385	(79,360)	(210,546)	(868,175)
Non-controlling interest	1,943	1,979	(298)	52
(Loss) profit for the period	314,328	(77,381)	(210,844)	(868,123)
Basic and diluted (loss) profit per share for the period	0.007	(0.002)	(0.005)	(0.019)

"The accompanying notes from (1) to (4) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report"

Arab East Investments Company
Public Shareholding Company
Interim consolidated statement of comprehensive income for the nine months ended at 30 September 2025 (Unaudited)
(In Jordanian Dinar)

	For the three months ended		For the nine months ended	
	30 September 2025	30 September 2024	30 September 2025	30 September 2024
(Loss) profit for the period	314,328	(77,381)	(210,844)	(868,123)
Other comprehensive income items:				
Changes in fair value of financial assets through other comprehensive income	330,975	67,852	537,838	(105,881)
Company's share from other comprehensive income of associate companies	(45,018)	(56,884)	(91,911)	45,362
Total comprehensive income (loss) for the period	600,285	(66,413)	235,083	(928,642)
Attributable to :				
Shareholders of the Company	597,872	(68,284)	234,853	(928,346)
Non-controlling interest	2,413	1,871	230	(296)
Total	600,285	(66,413)	235,083	(928,642)

"The accompanying notes from (1) to (4) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report"

Arab East Investments Company
Public Shareholding Company
Interim consolidated statement of changes in equity for the nine months ended at 30 September 2025 (Unaudited)
(In Jordanian Dinar)

	Paid-in capital	Reserves		Cumulative Changes in fair value	Parent's Shares owned by Subsidiary Companies	Accumulated losses	Net Shareholders' equity	Non- controlling interest	Net Equity
		Statutory	Voluntary						
Balance at 1 January 2025	47,000,000	7,681,094	4,498,152	42,656	(4,971,304)	(3,604,235)	50,646,363	191,598	50,837,961
Total comprehensive income for the period	-	-	-	445,399	-	(210,546)	234,853	230	235,083
Balance at 30 September 2025	<u>47,000,000</u>	<u>7,681,094</u>	<u>4,498,152</u>	<u>488,055</u>	<u>(4,971,304)</u>	<u>(3,814,781)</u>	<u>50,881,216</u>	<u>191,828</u>	<u>51,073,044</u>
Balance at 1 January 2024	47,000,000	7,681,094	4,498,152	122,684	(4,992,039)	(2,110,454)	52,199,437	195,117	52,394,554
Sales of parent's shares owned by subsidiary companies	-	-	-	-	20,735	(10,801)	9,934	(2,700)	7,234
Total comprehensive loss for the period	-	-	-	(60,171)	-	(868,175)	(928,346)	(296)	(928,642)
Balance at 30 September 2024	<u>47,000,000</u>	<u>7,681,094</u>	<u>4,498,152</u>	<u>62,513</u>	<u>(4,971,304)</u>	<u>(2,989,430)</u>	<u>51,281,025</u>	<u>192,121</u>	<u>51,473,146</u>

“The accompanying notes from (1) to (4) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report”

Arab East Investments Company
Public Shareholding Company
Interim consolidated statement of cash flows for the nine months ended at 30 September 2025 (Unaudited)
(In Jordanian Dinar)

	30 September 2025	30 September 2024
Operating Activities		
Loss for the period	(210,844)	(868,123)
Investment properties sales loss (gains)	30,122	(18,082)
Company's share from associate companies operations	343,155	20,630
Changes in fair value of financial assets through profit or loss	(483,169)	553,943
Depreciation	57,069	60,595
Financing expenses	128,372	164,013
Provision for expected credit loss	175,000	50,000
Gain from sale of property and equipment	(174)	-
Changes in working capital		
Investment properties	(4,604)	125,220
Lands and properties held for sale	184,440	-
Financial assets at fair value through profit or loss	93,432	-
Receivables and other assets	(135,239)	(111,222)
Payables and other liabilities	(40,802)	39,240
Income tax paid	(12,885)	-
Net cash flows from operating activities	<u>123,873</u>	<u>16,214</u>
Investing Activities		
Financial assets at fair value through other comprehensive income	124,306	-
Property and equipment	(52)	(737)
Projects under construction	(1,250)	-
Net cash flows from (used in) investing activities	<u>123,004</u>	<u>(737)</u>
Financing Activities		
Bank facilities and paid finance cost	(133,948)	(339,759)
Amounts due from / to related parties	35,013	2,828
Net cash flows used in financing activities	<u>(98,935)</u>	<u>(336,931)</u>
Changes in cash and cash equivalents	147,942	(321,454)
Cash and cash equivalents, beginning of year	627,465	790,778
Cash and cash equivalents, end of period	<u>775,407</u>	<u>469,324</u>

"The accompanying notes from (1) to (4) are an integral part of these condensed interim consolidated financial statements and read with review report"

Arab East Investments Company
Public Shareholding Company
Notes to the condensed interim consolidated financial statements (Unaudited)
30 September 2025

(In Jordanian Dinar)

1 . General

Arab East Investments Company PLC was established on 12 January 1995 as a Public Shareholding Company and registered at the Ministry of Trade and Industry under number (268). The Company head office is in the Hashemite Kingdom of Jordan. The Company's main objective is managing its subsidiaries and exercising all real estate investment activities, and investing in stocks and bonds and providing loans, guarantees and financing its subsidiaries.

The Company shares are listed in Amman Stock Exchange – Jordan.

The condensed interim consolidated financial statements have been approved for issue by the Company's Board of Directors on 27 October 2025.

2 . Summary of Significant Accounting Policies

Basis of Preparation

The condensed interim consolidated financial statements of the Company have been prepared in accordance with IAS 34 Interim Financial Reporting. They do not include all of the information required in annual financial statements in accordance with IFRS, and should be read in conjunction with the financial statements of the Company for the year ended 31 December 2024.

The condensed interim consolidated financial statements have been prepared on a historical cost basis except for investment securities, which have been measured at fair value.

The condensed interim consolidated financial statements are presented in Jordanian Dinar which is the functional currency of the Company.

The accounting policies are consistent with those used in the previous period, except for the adoption of new and amended standards effective as at the beginning of the period.

Principles of Consolidation

The condensed interim consolidated financial statements comprise of the interim financial statements of the Company and its subsidiaries where the Company has the power to govern the financial and operating policies of the subsidiaries so as to obtain benefits from their activities. The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the Company using consistent accounting policies. All balances, transactions, income, and expenses between the Company and its subsidiaries are eliminated.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continue to be consolidated until the date that such control ceases.

The results of operations of the subsidiaries are consolidated in the interim consolidated statement of profit or loss from the acquisition date which is the date on which control over subsidiaries is transferred to the Company. The results of operation of the disposed subsidiaries are consolidated in the interim consolidated statement of profit or loss to the disposal date which is the date on which the Company loses control over the subsidiaries.

Non-controlling interest, represent the subsidiary equity not owned by the parent shareholders.

Arab East Investments Company PLC
Notes to the condensed interim consolidated financial statements (Unaudited)
30 September 2025

The following subsidiaries have been consolidated:

Company	Ownership	Paid - in capital	Activity
Arab East for Development and Investment PLC	80%	500,000	Investment
Al Monbathaqa for Training and Consulting LLC	75%	18,000	Training and Consulting
Elaf for Real Estate Investment LLC	100%	10,000	Real estate development
Ajhara for Real Estate Investment LLC	100%	10,000	Real estate development
Al Wajah Al Aqari for Investment LLC	100%	10,000	Real estate development
Al Badyia for Real Estate LLC	100%	10,000	Real estate development
Panorama Amman for Projects Investment LLC	65.5%	10,000	Real estate development
Al Tallah for Projects Investment LLC	50%	10,000	Real estate development
Al Taleh for Projects Investment LLC	50%	10,000	Real estate development
Al Quilaib for Real Estate Investments LLC	86.5%	10,000	Real estate development
Al Daimumah for Real Estate Investments LLC	100%	10,000	Real estate development
Al Mekman for Real Estate Investments LLC	53%	10,000	Real estate development
Al Noqtah Al Khamesah for Specialized Investments LLC	100%	10,000	Real estate development
Al Thaher for Real Estate Investment LLC	50%	10,000	Real estate development
Tal Al -Qamar for Real Estate Investment LLC	100%	10,000	Real estate development
Al Marfaq for Real Estate Investment LLC	100%	10,000	Real estate development
Ansam for Real Estate Investment LLC	80.6%	10,000	Real estate development
Al Masarh for Real Estate Investment LLC	100%	10,000	Real estate development

* All of the above mentioned companies registered and operates inside of the Hashemite Kingdom of Jordan.

Use of Estimates

The Preparation of the condensed interim consolidated financial statements and the application of accounting polices require the Company's management to estimate and assess some items affecting financial assets and liabilities and to disclose contingent liabilities. These estimates and assumptions also affect certain elements of the Company's assets, liabilities and provisions, and revenue and expenses, and require estimating and assessing the amounts and timing of future cash flows. The mentioned estimates and assumptions are based on multiple factors with varying degrees of assessment and uncertainty. Moreover, the actual results may differ from the estimates due to the changes resulting from the conditions and circumstances of those estimates in the future. Management believes that the estimates are reasonable and are as follows:

- Management reviews periodically the tangible assets in order to assess the depreciation for the year based on the useful life and future economic benefits. Any impairment is taken to the interim consolidated statement of profit or loss.
- The measurement of impairment losses under IFRS 9 requires judgment, in particular, the estimation of the amount and timing of future cash flows and collateral values when determining impairment losses and the assessment of a significant increase in credit risk. These estimates are driven by a number of factors, changes in which can result in different levels of allowances. Elements of the expected credit loss model that are considered accounting judgments and estimates include Probability of default (PD), Loss given default (LGD) and Exposure at default (EAD).

3 . Tax Status

- The Company has settled its tax liability with Income Tax Department up to the year ended 2022 except of (2020 and 2021).
- The income tax returns for the years 2020, 2021, 2023 and 2024 have been filed with the Income Tax Department but the Department has not reviewed the Company's records till the date of this report.
- No Income and National Contribution tax provision have been taken on the Company's results of operations for the nine months ended at 30 September 2025 as the Company's expenses exceeded its taxable revenues.

4 . Fair value of financial instruments

The fair values of the financial assets and liabilities are not materially different from their carrying values as most of these items are either short-term in nature or re-priced frequently.

Financial assets and financial liabilities measured at fair value in the statement of financial position are grouped into three levels of a fair value hierarchy. The three levels are defined based on the observe ability of significant inputs to the measurement, as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.
- Level 3: unobservable inputs for the asset or liability.

30 September 2025	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	1,727,834	-	-	1,727,834
Financial assets at fair value through other comprehensive income	1,351,338	602,422	274,495	2,228,255
	<u>3,079,172</u>	<u>602,422</u>	<u>274,495</u>	<u>3,956,089</u>
31 December 2024	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	1,338,097	-	-	1,338,097
Financial assets at fair value through other comprehensive income	937,806	602,422	274,495	1,814,723
	<u>2,275,903</u>	<u>602,422</u>	<u>274,495</u>	<u>3,152,820</u>

- Financial assets included in level 2 are reflects the last traded price of the assets rather than their fair value, as the fair value of these assets cannot be measured reliably due to the lack of available active markets for identical assets.
- Financial assets included in level 3 are stated at cost less impairment charges, as the fair value of these assets cannot be measured reliably due to the lack of available active markets for identical assets.