



ArabEast Investment for Real Estate  
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

التاريخ : 2019/10/28

المرجع : 2019/66

السادة / هيئة الاوراق المالية المحترمين .

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

**الموضوع: التقرير ربع السنوي كما هي في 2019/09/30 + Cd**

مرفق طيه نسخة من البيانات المالية ربع السنوية لشركة (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) كما هي بتاريخ 2019/09/30 م .

وأقبلوا فانق الاحترام ،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع  
المدير المالي / عمر الكركي

Date : 28/10/2019  
Reference: 66/2019

**To: Jordan Securities Commission  
Amman Stock Exchange**

**Subject: Quarterly Report as of 30/09/2019 + Cd**

Attached the Quarterly Report of (Arab East Investment For Real Estate Ltd.) as of 30/09/2019

Kindly accept our appreciation and respect

Arab East Investment For Real Estate Ltd.  
Financial manager \ Omar Karaki

بورصة عمان الدائرة الإدارية والمالية الديوان ٢٨ تشرين الأول ٢٠١٩ الرقم المتسلسل: ٤٨٠٧ رقم الملف: ٧١٤٨ الجهة المختصة: المدير العام
---

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)  
30 أيلول 2019

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

<u>صفحة</u>	
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 العقارية المساهمة العامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في 30 أيلول 2019 وكلا 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، 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 الموحدة 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.

### فقرات توكيدية

- تتضمن القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ صافي قيمتها الدفترية (248,619) دينار ومشاريع تحت التطوير مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ صافي قيمتها الدفترية (1,146,593) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين الشركة والجهات المذكورة.
- تتضمن القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (3,933,017) دينار مسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف في هذه الأرض.

المهنيون العرب

إبراهيم حمودة  
إجازة رقم (606)



عمان في 15 تشرين الأول 2019

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في 30 أيلول 2019  
(بالدينار الأردني)

31 كانون الأول 2018 (مدققة)	30 أيلول 2019 (غير مدققة)	
		<b>الموجودات</b>
		<b>الموجودات غير المتداولة</b>
8,480,810	8,253,320	استثمارات عقارية في أراضي
3,342,783	1,395,212	مشاريع تحت التطوير
1	1	ممتلكات ومعدات
10,055,139	10,244,166	نم جهات ذات علاقة مدينة
33,828	49,931	استثمار في شركات زميلة
1,165,006	1,014,713	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
<u>23,077,567</u>	<u>20,957,343</u>	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
		<b>الموجودات المتداولة</b>
9,251,585	9,255,954	أراضي معدة للبيع
317,971	307,396	نم وأرصدة مدينة أخرى
2,015,453	1,701,092	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
39,375	57,979	النقد وما في حكمه
<u>11,624,384</u>	<u>11,322,421</u>	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<u>34,701,951</u>	<u>32,279,764</u>	<b>مجموع الموجودات</b>
		<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		<b>حقوق الملكية</b>
9,996,082	9,996,082	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
2,397,733	2,397,733	علاوة إصدار
4,211,707	4,211,707	احتياطي إجباري
8,340,577	8,340,577	احتياطي اختياري
(653,418)	(803,711)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(309,923)	53,083	أرباح (خسائر) مرحلة
<u>23,982,758</u>	<u>24,195,471</u>	<b>صافي حقوق مساهمي الشركة</b>
489,341	64,229	حقوق غير المسيطرين
<u>24,472,099</u>	<u>24,259,700</u>	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
		<b>المطلوبات</b>
		<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
387,011	387,011	أرباح مؤجلة
5,430,354	5,569,387	نم جهات ذات علاقة دائنة
614,045	1,042,873	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
<u>6,431,410</u>	<u>6,999,271</u>	<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
		<b>المطلوبات المتداولة</b>
600,000	130,000	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
3,198,442	890,793	نم وأرصدة دائنة أخرى
<u>3,798,442</u>	<u>1,020,793</u>	<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<u>10,229,852</u>	<u>8,020,064</u>	<b>مجموع المطلوبات</b>
<u>34,701,951</u>	<u>32,279,764</u>	<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة الدخل المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2019 (غير مدققة)

(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		للتلاثة أشهر المنتهية في		
30 أيلول 2018	30 أيلول 2019	30 أيلول 2018	30 أيلول 2019	
-	2,976,010	-	2,526,010	إيرادات بيع أراضي
-	(2,257,533)	-	(2,094,390)	تكلفة بيع أراضي
-	718,477	-	431,620	مجمل الربح
(85,080)	(314,361)	110,702	(85,951)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
917	13,183	1,146	15,055	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
(93,347)	(95,434)	(37,491)	(39,620)	مصاريف إدارية
(82,556)	(89,601)	(28,666)	(30,716)	مصاريف تمويل
(1,869)	(15,416)	20,797	(5,843)	صافي (مصاريف) إيرادات أخرى
<b>(261,935)</b>	<b>216,848</b>	<b>66,488</b>	<b>284,545</b>	الربح (الخسارة) للفترة
(260,924)	363,006	28,118	413,007	ويعود إلى:
(1,011)	(146,158)	38,370	(128,462)	مساهمي الشركة
<b>(261,935)</b>	<b>216,848</b>	<b>66,488</b>	<b>284,545</b>	حقوق غير المسيطرين
<b>(0.026)</b>	<b>0.036</b>	<b>0.003</b>	<b>0.041</b>	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) 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 العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2019 (غير مدققة)  
(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		لثلاثة أشهر المنتهية في		
30 أيلول 2018	30 أيلول 2019	30 أيلول 2018	30 أيلول 2019	
(261,935)	216,848	66,488	284,545	ربح (خسارة) الفترة
				بنود الدخل الشامل الأخرى:
(2,548)	(150,293)	182,468	(59,558)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
<u>(264,483)</u>	<u>66,555</u>	<u>248,956</u>	<u>224,987</u>	الربح (الخسارة) والدخل الشامل للفترة
				إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(263,472)	212,713	210,586	353,449	مساهمي الشركة
(1,011)	(146,158)	38,370	(128,462)	حقوق غير المسيطرين
<u>(264,483)</u>	<u>66,555</u>	<u>248,956</u>	<u>224,987</u>	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 العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في 30 ايلول 2019 (غير مدققة)  
(بالدينار الأردني)

المجموع	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	أرباح (خسائر) مرحلة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطيات		علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
					اقتطاعي	إجمالي			
24,472,099 (278,954)	489,341 (278,954)	23,982,758	(309,923)	(653,418)	8,340,577	4,211,707	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2019/1/1
66,555	(146,158)	212,713	363,006	(150,293)	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين إجمالي
24,259,700	64,229	24,195,471	53,083	(803,711)	8,340,577	4,211,707	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2019/9/30
24,897,017 (264,483)	499,352 (1,011)	24,397,665 (263,472)	89,898 (260,924)	(638,332) (2,548)	8,340,577	4,211,707	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2018/1/1 إجمالي
24,632,534	498,341	24,134,193	(171,026)	(640,880)	8,340,577	4,211,707	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2018/9/30

"بين 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 العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2019 (غير مدققة)  
(بالدينار الأردني)

30 أيلول 2018	30 أيلول 2019	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(261,935)	216,848	ربح (خسارة) الفترة
85,080	314,361	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(917)	(13,183)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
-	(718,477)	أرباح بيع أراضي
		<b>التغير في رأس المال العامل</b>
-	(4,369)	أراضي معدة للبيع
4,922	10,576	نم وأرصدة مدينة أخرى
135,178	(2,307,649)	نم وأرصدة دائنة أخرى
(37,672)	(2,501,893)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
(535)	2,893,538	استثمارات عقارية ومشاريع تحت التطوير
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(67,745)	(41,172)	تسهيلات بنكية
(54,041)	(331,869)	نم جهات ذات علاقة
(121,786)	(373,041)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية</b>
		<b>التغير في النقد وما في حكمه</b>
(159,993)	18,604	النقد وما في حكمه في بداية السنة
170,914	39,375	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
10,921	57,979	

"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 العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
30 أيلول 2019

(بالدينار الأردني)

1 . عام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ 7 حزيران 1995، وسجلت تحت رقم (4024) هذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الذي عقد بتاريخ 23 تشرين الثاني 2003 تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة وقد تم استكمال إجراءات التحويل بتاريخ 16 شباط 2004 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (348). إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية. ومن أهم غاياتها القيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه ومجالاته وغاياته واستخداماته ضمن القوانين والأنظمة المرعية.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

يتم توحيد القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة مع القوائم المالية المرحلية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (69.55%) من رأسمال الشركة.

تم إقرار القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 15 تشرين الأول 2019.

2 . ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة

تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) الخاص بالتقارير المالية المرحلية.

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

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق إعتباراً من بداية السنة 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 2018، كما أن نتائج الأعمال المرحلية لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج السنوية المتوقعة.

أسس توحيد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تتضمن القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

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 الشركة الأم:

رأس المال	طبيعة النشاط	نسبة الملكية	إسم الشركة التابعة
10,000	استثماري	%50	الشركة الفنية للمنتجات الخرسانية محدودة المسؤولية
10,000	استثماري	%74	شركة الملحق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثماري	%58	شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية
10,000	استثماري	%61	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثماري	%100	شركة دغليب للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثماري	%100	شركة اسرار للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثماري	%50	شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية

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 والإجتهادات 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 الإدارة 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 الإدارة بإعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً 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 2014.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام (2015، 2016، 2017 و 2018) ولم تقم دائرة ضريبية الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبية دخل نتائج أعمال الشركة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2019 بسبب زيادة 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.

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	30 أيلول 2019
1,701,092	-	-	1,701,092	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,014,713	-	-	1,014,713	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
2,715,805	-	-	2,715,805	
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	31 كانون الأول 2018
2,015,453	-	-	2,015,453	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,165,006	-	-	1,165,006	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
3,180,459	-	-	3,180,459	

**Arab East for Real Estate Investments**  
**Public Shareholding Company**  
**Condensed Interim Consolidated Financial Statements (Unaudited)**  
**30 September 2019**

**Arab East for Real Estate Investments  
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 for Real Estate Investments PLC**  
**Public Shareholding Company**  
**Amman - Jordan**

**Introduction**

We have reviewed the accompanying condensed interim consolidated financial statements of Arab East for Real Estate Investments PLC, comprising the interim consolidated statement of financial position as at 30 September 2019 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 this 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 statement 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 as at 30 September 2019 are not prepared, in all material respects, in accordance with International Accounting Standard number (IAS 34) "Interim Financial Reporting".

**Emphasis of Matters**

- The accompanying condensed interim consolidated financial statements include projects under development registered in the name of Housing and Urban Development Corporation amounting to JOD (248,619), and projects under development registered in the name of Jordan Engineers Association amounting to JOD (1,146,593) against signed agreements with those parties.
- The accompanying condensed interim consolidated financial statements include a land registered in the name of Real Estate Development Company (parent company) amounting to JOD (3,933,017). The Company maintains confirmation letter regarding the full authorization use of the land.

15 October 2019  
Amman - Jordan



  
**Arab Professionals**  
**Ibrahim Hammoudeh**  
License No. (606)

**Arab East for Real Estate Investments  
Public Shareholding Company**  
Interim consolidated statement of financial position as at 30 September 2019

(In Jordanian Dinar)

	30 September 2019 (Unaudited)	31 December 2018 (Audited)
<b>Assets</b>		
<b>Non - Current Assets</b>		
Investment properties in lands	8,253,320	8,480,810
Projects under development	1,395,212	3,342,783
Property and equipment	1	1
Amounts due from related parties	10,244,166	10,055,139
Investment in associate companies	49,931	33,828
Financial assets at fair value through other comprehensive income	1,014,713	1,165,006
<b>Total Non - Current Assets</b>	<u>20,957,343</u>	<u>23,077,567</u>
<b>Current Assets</b>		
Lands held for sale	9,255,954	9,251,585
Receivables and other assets	307,396	317,971
Financial assets at fair value through statement of profit or loss	1,701,092	2,015,453
Cash and cash equivalents	57,979	39,375
<b>Total Current Assets</b>	<u>11,322,421</u>	<u>11,624,384</u>
<b>Total Assets</b>	<u>32,279,764</u>	<u>34,701,951</u>
<b>Equity and Liabilities</b>		
<b>Shareholder's Equity</b>		
Paid - in capital	9,996,082	9,996,082
Additional paid - in capital	2,397,733	2,397,733
Statutory reserve	4,211,707	4,211,707
Voluntary reserve	8,340,577	8,340,577
Cumulative changes in fair value of financial assets	(803,711)	(653,418)
Retained earnings (losses)	53,083	(309,923)
<b>Net Shareholder's Equity</b>	<u>24,195,471</u>	<u>23,982,758</u>
Non-controlling interest	64,229	489,341
<b>Total Equity</b>	<u>24,259,700</u>	<u>24,472,099</u>
<b>Liabilities</b>		
<b>Non - Current Liabilities</b>		
Deferred revenues	387,011	387,011
Amounts due to related parties	5,569,387	5,430,354
Bank facilities - long term	1,042,873	614,045
<b>Total Non - Current Liabilities</b>	<u>6,999,271</u>	<u>6,431,410</u>
<b>Current Liabilities</b>		
Bank facilities - short term	130,000	600,000
Payables and other liabilities	890,793	3,198,442
<b>Total Current Liabilities</b>	<u>1,020,793</u>	<u>3,798,442</u>
<b>Total Liabilities</b>	<u>8,020,064</u>	<u>10,229,852</u>
<b>Total Equity and Liabilities</b>	<u>32,279,764</u>	<u>34,701,951</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 for Real Estate Investments**  
**Public Shareholding Company**  
**Interim consolidated statement of profit or loss for the nine months ended at 30 September 2019 (Unaudited)**  
**(In Jordanian Dinar)**

	For the three months ended		For the nine months ended	
	30 September 2019	30 September 2018	30 September 2019	30 September 2018
Properties sales	2,526,010	-	2,976,010	-
Properties cost of sales	<u>(2,094,390)</u>	<u>-</u>	<u>(2,257,533)</u>	<u>-</u>
<b>Gross Profit</b>	<b>431,620</b>	<b>-</b>	<b>718,477</b>	<b>-</b>
Changes in fair value of financial assets at fair value through profit or loss	(85,951)	110,702	(314,361)	(85,080)
Company's share from associate companies operations	15,055	1,146	13,183	917
Administrative expenses	(39,620)	(37,491)	(95,434)	(93,347)
Finance costs	(30,716)	(28,666)	(89,601)	(82,556)
Other (expenses) revenues net	<u>(5,843)</u>	<u>20,797</u>	<u>(15,416)</u>	<u>(1,869)</u>
<b>Profit (loss) for the period</b>	<b><u>284,545</u></b>	<b><u>66,488</u></b>	<b><u>216,848</u></b>	<b><u>(261,935)</u></b>
<b>Attributable to :</b>				
Shareholders of the Company	413,007	28,118	363,006	(260,924)
Non - controlling interest	<u>(128,462)</u>	<u>38,370</u>	<u>(146,158)</u>	<u>(1,011)</u>
	<b><u>284,545</u></b>	<b><u>66,488</u></b>	<b><u>216,848</u></b>	<b><u>(261,935)</u></b>
<b>Basic and diluted earnings (losses) per share</b>	<b><u>0.041</u></b>	<b><u>0.003</u></b>	<b><u>0.036</u></b>	<b><u>(0.026)</u></b>

"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 for Real Estate Investments  
Public Shareholding Company**

**Interim consolidated statement of comprehensive income for the nine months ended at 30 September 2019 (Unaudited)**

**(In Jordanian Dinar)**

	<u>For the three months ended</u>		<u>For the nine months ended</u>	
	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
Profit (loss) for the period	284,545	66,488	216,848	(261,935)
<b>Other comprehensive income:</b>				
Changes in fair value of financial assets through other comprehensive income	(59,558)	182,468	(150,293)	(2,548)
<b>Total comprehensive income (loss) for the period</b>	<b>224,987</b>	<b>248,956</b>	<b>66,555</b>	<b>(264,483)</b>
<b>Attributable to :</b>				
Shareholders of the Company	353,449	210,586	212,713	(263,472)
Non - controlling interest	(128,462)	38,370	(146,158)	(1,011)
	<b>224,987</b>	<b>248,956</b>	<b>66,555</b>	<b>(264,483)</b>

"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 for Real Estate Investments  
Public Shareholding Company  
Interim consolidated statement of changes in equity for the nine months ended at 30 September 2019 (Unaudited)  
(In Jordanian Dinar)

	Paid - in capital	Additional Paid - in capital	Reserves		Cumulative changes in fair value	Retained earnings (losses)	Total shareholder's equity	Non-controlling interest	Total Equity
			Statutory	Voluntary					
Balance at 1 January 2019	9,996,082	2,397,733	4,211,707	8,340,577	(653,418)	(309,923)	23,982,758	489,341	24,472,099
Non - controlling interest	-	-	-	-	-	-	-	(278,954)	(278,954)
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	(150,293)	363,006	212,713	(146,158)	66,555
Balance at 30 September 2019	9,996,082	2,397,733	4,211,707	8,340,577	(803,711)	53,083	24,195,471	64,229	24,259,700
Balance at 1 January 2018	9,996,082	2,397,733	4,211,707	8,340,577	(638,332)	89,898	24,397,665	499,352	24,897,017
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	(2,548)	(260,924)	(263,472)	(1,011)	(264,483)
Balance at 30 September 2018	9,996,082	2,397,733	4,211,707	8,340,577	(640,880)	(171,026)	24,134,193	498,341	24,632,534

“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 for Real Estate Investments  
Public Shareholding Company**  
**Interim consolidated statement of cash flows for the nine months ended at 30 September 2019 (Unaudited)**  
**(In Jordanian Dinar)**

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
<b>Operating Activities</b>		
Profit (loss) for the period	216,848	(261,935)
Changes in fair value of financial assets at fair value through profit or loss	314,361	85,080
Company's share from associate companies operations	(13,183)	(917)
Profit on sale of land	(718,477)	-
<b>Changes in Working Capital</b>		
Lands held for sale	(4,369)	-
Receivables and other assets	10,576	4,922
Payables and other liabilities	<u>(2,307,649)</u>	<u>135,178</u>
<b>Net cash flows used in operating activities</b>	<u>(2,501,893)</u>	<u>(37,672)</u>
<b>Investing Activities</b>		
Investment properties and projects under development	<u>2,893,538</u>	<u>(535)</u>
<b>Financing Activities</b>		
Bank facilities	(41,172)	(67,745)
Amounts due from / to related parties	<u>(331,869)</u>	<u>(54,041)</u>
<b>Net cash flows used in financing activities</b>	<u>(373,041)</u>	<u>(121,786)</u>
<b>Changes in cash and cash equivalents</b>	18,604	(159,993)
Cash and cash equivalents, beginning of year	<u>39,375</u>	<u>170,914</u>
<b>Cash and cash equivalents, end of period</b>	<u>57,979</u>	<u>10,921</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 for Real Estate Investments  
Public Shareholding Company**  
**Notes to the condensed interim consolidated financial statements (Unaudited)**  
**30 September 2019**

**(In Jordanian Dinar)**

---

**1 . General**

Arab East for Real Estate Investments Company PLC was established on 16 February 2004 as a Public Shareholding Company and registered at the Ministry of Trade and Industry under number (348). The Company head office is in the Hashemite Kingdom of Jordan. The Company's main objective is exercising all real estate investment activities.

The Company stocks are listed in Amman Stock Exchange - Jordan.

The accompanying condensed interim consolidated financial statements are consolidated with the parent's Company interim consolidated financial statements (Real Estate Development Company PLC) which owns (69.55%) of the Company's shares.

The condensed interim consolidated financial statements have been approved for issue by the Company's Board of Directors on 15 October 2019.

**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 2018.

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 year, except for the adoption of new and amended standards effective as at the beginning of the year.

**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.

The following subsidiaries have been consolidated:

Company	Ownership	Paid capital	Activity
Al Fanneyyah Leimantajat Al Kharasaneyah LLC	50%	10,000	Real estate development
Al - Molheq for Real Estate Investments LLC	74%	10,000	Real estate development
Daret Amman for Housing Projects LLC	58%	10,000	Real estate development
Noor Al Sharq for Real Estate Investments LLC	61%	10,000	Real estate development
Dghaileeb for Real Estate Investments LLC	100%	10,000	Real estate development
Asrar for Real Estate Investments LLC	100%	10,000	Real estate development
Al - Ifsah for Real Estate Investments LLC	50%	10,000	Real estate development

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

#### Use of Estimates

Preparation of the condensed interim consolidated financial statements and the application of accounting policies 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 2014.
- The income tax returns for the years (2015, 2016 , 2017 and 2018) has 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 tax provision have been taken on the Company's results of operations for the nine months ended at 30 September 2019 as the Company's expenses exceeded it's 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 consolidated interim 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 2019	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through statement of profit or loss	1,701,092	-	-	1,701,092
Financial assets at fair value through statement of other comprehensive income	1,014,713	-	-	1,014,713
	<u>2,715,805</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,715,805</u>
31 December 2018	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through statement of profit or loss	2,015,453	-	-	2,015,453
Financial assets at fair value through statement of other comprehensive income	1,165,006	-	-	1,165,006
	<u>3,180,459</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,180,459</u>