

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)

30 أيلول 2022

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
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 العقارية المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرحلية المختصرة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في 30 أيلول 2022 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، 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 نقل 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 المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ صافي قيمتها الدفترية (24,235) دينار ومشاريع تحت التطوير مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ صافي قيمتها الدفترية (1,146,593) دينار مقابل اتفاقيات مبرمة بين الشركة والجهات المذكوره.
- تتضمن القوائم المالية المرحلية المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (4,193,800) دينار مسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف بها، ويوجد رهن على هذه الأرض مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة للشركة الأم.

المعنيون العرب
إبراهيم حمودة
إجازة رقم (606)



عمان في 19 تشرين الأول 2022

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة كما في 30 أيلول 2022
(بالدينار الأردني)

31 كانون الأول 2021 (مدققة)	30 أيلول 2022 (غير مدققة)	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
7,555,671	7,824,675	استثمارات عقارية في أراضي
1,388,865	1,170,828	مشاريع تحت التطوير
10,272,981	10,267,934	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
50,480	50,943	استثمار في شركات زميلة
1,316,217	1,265,485	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
<u>20,584,214</u>	<u>20,579,865</u>	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
9,478,938	9,479,767	أراضي معدة للبيع
75,084	78,396	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
2,783,092	2,644,596	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
238,482	104,509	النقد وما في حكمه
<u>12,575,596</u>	<u>12,307,268</u>	مجموع الموجودات المتداولة
<u>33,159,810</u>	<u>32,887,133</u>	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
9,996,082	9,996,082	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
2,397,733	2,397,733	علاوة إصدار
4,385,246	4,385,246	احتياطي إجباري
8,340,577	8,340,577	احتياطي اختياري
(502,207)	(552,209)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
1,241,903	960,716	أرباح مرحلة
<u>25,859,334</u>	<u>25,528,145</u>	مجموع حقوق مساهمي الشركة
233,872	225,084	حقوق غير المسيطرين
<u>26,093,206</u>	<u>25,753,229</u>	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
387,011	387,011	أرباح مؤجلة
5,061,093	5,007,906	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
756,320	557,690	تسهيلات إئتمانية - طويلة الأجل
<u>6,204,424</u>	<u>5,952,607</u>	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
862,180	931,297	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
-	250,000	تسهيلات ائتمانية - قصيرة الأجل
<u>862,180</u>	<u>1,181,297</u>	مجموع المطلوبات المتداولة
<u>7,066,604</u>	<u>7,133,904</u>	مجموع المطلوبات
<u>33,159,810</u>	<u>32,887,133</u>	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 العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2022 (غير مدققة)
(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		للتلاثة أشهر المنتهية في		
30 أيلول 2021	30 أيلول 2022	30 أيلول 2021	30 أيلول 2022	
254,000	-	156,500	-	إيرادات بيع أراضي
(120,738)	-	(76,660)	-	تكلفة بيع أراضي
133,262	-	79,840	-	مجمّل الربح
1,464,912	(138,496)	334,749	27,720	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
43,705	-	43,705	-	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
650	463	3,378	933	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
(95,316)	(99,454)	(21,878)	(22,341)	مصاريف إدارية
(59,897)	(51,371)	(21,164)	(19,535)	مصاريف تمويل
9,499	-	9,499	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
58,602	(1,117)	(1,824)	(3,354)	صافي مصاريف أخرى
1,555,417	(289,975)	426,305	(16,577)	(الخسارة) الربح للفترة
				وتعود إلى:
1,424,990	(281,187)	408,292	(7,960)	مساهمي الشركة
130,427	(8,788)	18,013	(8,617)	حقوق غير المسيطرين
1,555,417	(289,975)	426,305	(16,577)	
0.143	(0.028)	0.041	(0.001)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح 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 2022 (غير مدققة)

(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		للتلاثة أشهر المنتهية في		
30 أيلول 2021	30 أيلول 2022	30 أيلول 2021	30 أيلول 2022	
1,555,417	(289,975)	426,305	(16,577)	(خسارة) ربح الفترة
				بنود الدخل الشامل الأخرى:
408,380	(50,002)	(52,082)	(50,432)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
1,963,797	(339,977)	374,223	(67,009)	إجمالي (الخسارة) والربح والدخل الشامل للفترة
				إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
1,833,370	(331,189)	356,210	(58,392)	مساهمي الشركة
130,427	(8,788)	18,013	(8,617)	حقوق غير المسيطرين
1,963,797	(339,977)	374,223	(67,009)	

"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 أيلول 2022 (غير مدققة)
(بالدينار الأردني)

المجموع	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق مساهمي الشركة	أرباح مرحلة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطات		علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
					اختياري	إجباري			
26,093,206	233,872	25,859,334	1,241,903	(502,207)	8,340,577	4,385,246	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2022/1/1
(339,977)	(8,788)	(331,189)	(281,187)	(50,002)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
<u>25,753,229</u>	<u>225,084</u>	<u>25,528,145</u>	<u>960,716</u>	<u>(552,209)</u>	<u>8,340,577</u>	<u>4,385,246</u>	<u>2,397,733</u>	<u>9,996,082</u>	الرصيد كما في 2022/9/30
24,473,523	91,620	24,381,903	252,583	(879,279)	8,340,577	4,274,207	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2021/1/1
30,162	30,162	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
<u>1,963,797</u>	<u>130,427</u>	<u>1,833,370</u>	<u>1,424,990</u>	<u>408,380</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	إجمالي الدخل الشامل للفترة
<u>26,467,482</u>	<u>252,209</u>	<u>26,215,273</u>	<u>1,677,573</u>	<u>(470,899)</u>	<u>8,340,577</u>	<u>4,274,207</u>	<u>2,397,733</u>	<u>9,996,082</u>	الرصيد كما في 2021/9/30

"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 التدفقات النقدية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في 30 أيلول 2022 (غير مدققة)
(بالدينار الأردني)

30 أيلول 2021	30 أيلول 2022	
		الأنشطة التشغيلية
1,555,417	(289,975)	(خسارة) ربح الفترة
(1,464,912)	138,496	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(650)	(463)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(9,499)	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(133,262)	-	أرباح بيع أراضي
		التغير في رأس المال العامل
38,800	(829)	أراضي معدة للبيع
240,000	-	شيكات برسم التحصيل
164,398	(3,312)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(120,763)	69,117	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
269,529	(86,966)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
171,850	(44,750)	استثمارات عقارية
9,499	-	ممتلكات ومعدات
7,848	(6,217)	مشاريع تحت التطوير
68,918	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	730	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
258,115	(50,237)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
59,797	51,370	تسهيلات بنكية
(355,044)	(48,140)	ذمم جهات ذات علاقة
(295,247)	3,230	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
232,397	(133,973)	التغير في النقد وما في حكمه
320,074	238,482	النقد وما في حكمه في بداية السنة
552,471	104,509	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 العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة
30 أيلول 2022

(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 19 تشرين الأول 2022.

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 اظهر 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 2021، كما أن نتائج الأعمال المرحلية لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج السنوية المتوقعة.

أسس توحيد القوائم المالية الموحدة

تتضمن القوائم المالية 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 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 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:

رأس المال	طبيعة النشاط	نسبة الملكية	إسم الشركة التابعة
10,000	إستثمار عقاري	%50	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%74	شركة الملحق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%58	شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%61	شركة نور الشرق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%100	شركة دغليب للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%100	شركة أسرار للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	إستثمار عقاري	%50	شركة الإفصاح للإستثمارات 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، ان 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 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 (ان 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 إستخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما اذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

3 . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2017.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام 2018، 2019، 2020 و 2021 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 2022 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.

				30 أيلول 2022
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
2,644,596	-	-	2,644,596	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,265,485	-	-	1,265,485	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
3,910,081	-	-	3,910,081	
				31 كانون الأول 2021
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
2,783,092	-	-	2,783,092	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,316,217	-	-	1,316,217	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
4,099,309	-	-	4,099,309	

Arab East for Real Estate Investments
Public Shareholding Company
Condensed Interim Consolidated Financial Statements (Unaudited)
30 September 2022

**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 2022 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. 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 are not prepared, in all material respects, in accordance with International Accounting Standard number (IAS 34) "Interim Financial Reporting".

Emphasis of Matters

- The accompanying interim consolidated financial statements include projects under development registered in the name of Housing and Urban Development Corporation amounting to JOD (24,235), 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 interim consolidated financial statements include a land registered in the name of Real Estate Development Company (parent company) amounting to JOD (4,193,800), The Company maintains confirmation letter regarding the full authorization use of the land, noting that there is a mortgage on this land against bank facilities given to the parent company.

19 October 2022
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 2022
(In Jordanian Dinar)

	30 September 2022 (Unaudited)	31 December 2021 (Audited)
Assets		
Non-Current Assets		
Investment properties in lands	7,824,675	7,555,671
Projects under development	1,170,828	1,388,865
Amounts due from related parties	10,267,934	10,272,981
Investment in associates	50,943	50,480
Financial assets at fair value through other comprehensive income	1,265,485	1,316,217
Total Non-Current Assets	20,579,865	20,584,214
Current Assets		
Lands held for sale	9,479,767	9,478,938
Receivables and other assets	78,396	75,084
Financial assets at fair value through profit or loss	2,644,596	2,783,092
Cash and cash equivalents	104,509	238,482
Total Current Assets	12,307,268	12,575,596
Total Assets	32,887,133	33,159,810
Equity and Liabilities		
Shareholders' Equity		
Paid-in capital	9,996,082	9,996,082
Additional paid-in capital	2,397,733	2,397,733
Statutory reserve	4,385,246	4,385,246
Voluntary reserve	8,340,577	8,340,577
Cumulative changes in fair value of financial assets	(552,209)	(502,207)
Retained earnings	960,716	1,241,903
Total Shareholders' Equity	25,528,145	25,859,334
Non-controlling interest	225,084	233,872
Total Equity	25,753,229	26,093,206
Liabilities		
Non-Current Liabilities		
Deferred revenues	387,011	387,011
Amounts due to related parties	5,007,906	5,061,093
Bank facilities-long term	557,690	756,320
Total Non-Current Liabilities	5,952,607	6,204,424
Current Liabilities		
Payables and other liabilities	931,297	862,180
Bank facilities-short term	250,000	-
Total current liabilities	1,181,297	862,180
Total Liabilities	7,133,904	7,066,604
Total Equity and Liabilities	32,887,133	33,159,810

"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 2022 (Unaudited)
(In Jordanian Dinar)

	For the three months ended		For the nine months ended	
	30 September 2022	30 September 2021	30 September 2022	30 September 2021
Properties sales	-	156,500	-	254,000
Properties cost of sales	-	(76,660)	-	(120,738)
Gross Profit	-	79,840	-	133,262
Changes in fair value of financial assets through profit or loss	27,720	334,749	(138,496)	1,464,912
Gain from sale of financial assets at fair value through profit or loss	-	43,705	-	43,705
Company's share from associate companies operations	933	3,378	463	650
Administrative expenses	(22,341)	(21,878)	(99,454)	(95,316)
Finance costs	(19,535)	(21,164)	(51,371)	(59,897)
Gain from sale of property and equipment	-	9,499	-	9,499
Net of other expenses	(3,354)	(1,824)	(1,117)	58,602
(Loss) profit for the period	(16,577)	426,305	(289,975)	1,555,417
Attributable to :				
Shareholders of the Company	(7,960)	408,292	(281,187)	1,424,990
Non-controlling interest	(8,617)	18,013	(8,788)	130,427
	(16,577)	426,305	(289,975)	1,555,417
Basic and diluted (loss) earning per share	(0.001)	0.041	(0.028)	0.143

"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 2022 (Unaudited)
(In Jordanian Dinar)

	For the three months ended		For the nine months ended	
	30 September 2022	30 September 2021	30 September 2022	30 September 2021
(Loss) profit for the period	(16,577)	426,305	(289,975)	1,555,417
Other comprehensive income:				
Changes in fair value of financial assets through other comprehensive income	<u>(50,432)</u>	<u>(52,082)</u>	<u>(50,002)</u>	<u>408,380</u>
Total comprehensive (loss) income for the period	<u>(67,009)</u>	<u>374,223</u>	<u>(339,977)</u>	<u>1,963,797</u>
Attributable to :				
Shareholders of the Company	(58,392)	356,210	(331,189)	1,833,370
Non-controlling interest	<u>(8,617)</u>	<u>18,013</u>	<u>(8,788)</u>	<u>130,427</u>
	<u>(67,009)</u>	<u>374,223</u>	<u>(339,977)</u>	<u>1,963,797</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 changes in equity for the nine months ended at 30 September 2022 (Unaudited)
(In Jordanian Dinar)

	Paid-in Capital	Additional Paid-in Capital	Reserves		Cumulative Changes In Fair Value	Retained Earnings	Net Shareholders' Equity	Non-Controlling Interest	Total Equity
			Statutory	Voluntary					
Balance at 1 January 2022	9,996,082	2,397,733	4,385,246	8,340,577	(502,207)	1,241,903	25,859,334	233,872	26,093,206
Total comprehensive loss for the period	-	-	-	-	(50,002)	(281,187)	(331,189)	(8,788)	(339,977)
Balance at 30 September 2022	9,996,082	2,397,733	4,385,246	8,340,577	(552,209)	960,716	25,528,145	225,084	25,753,229
Balance at 1 January 2021	9,996,082	2,397,733	4,274,207	8,340,577	(879,279)	252,583	24,381,903	91,620	24,473,523
Non-controlling interest	-	-	-	-	-	-	-	30,162	30,162
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	408,380	1,424,990	1,833,370	130,427	1,963,797
Balance at 30 September 2021	9,996,082	2,397,733	4,274,207	8,340,577	(470,899)	1,677,573	26,215,273	252,209	26,467,482

“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 2022 (Unaudited)
(In Jordanian Dinar)

	30 September 2022	30 September 2021
Operating Activities		
(Loss) profit for the period	(289,975)	1,555,417
Changes in fair value of financial assets through profit or loss	138,496	(1,464,912)
Company's share from associate companies operations	(463)	(650)
Gain from sale of property and equipment	-	(9,499)
Profit on sale of lands	-	(133,262)
Changes in Working Capital		
Lands held for sale	(829)	38,800
Checks under collection	-	240,000
Receivables and other assets	(3,312)	164,398
Payables and other liabilities	69,117	(120,763)
Net Cash Flows (used in) from Operating Activities	(86,966)	269,529
Investing Activities		
Investment properties	(44,750)	171,850
Property and equipment	-	9,499
Projects under development	(6,217)	7,848
Financial assets at fair value through profit or loss	-	68,918
Financial assets at fair value through other comprehensive income	730	-
Net Cash Flows (used in) from Investing Activities	(50,237)	258,115
Financing Activities		
Bank facilities	51,370	59,797
Amounts due from /to related parties	(48,140)	(355,044)
Net Cash Flows from (used in) Financing Activities	3,230	(295,247)
Changes in Cash and Cash Equivalents	(133,973)	232,397
Cash and cash equivalents, beginning of year	238,482	320,074
Cash and Cash Equivalents, end of period	104,509	552,471

"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 2022

(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 19 October 2022.

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 2021.

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.

Arab East for Real Estate Investments PLC
Notes to the condensed interim consolidated financial statements (Unaudited)
30 September 2022

The following subsidiaries have been consolidated:

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

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 2017.
- The income tax returns for the years 2018, 2019, 2020 and 2021 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 has been taken on the Company's results of operations for the nine months ended at 30 September 2022 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 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 2022	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,644,596	-	-	2,644,596
Financial assets at fair value through other comprehensive income	1,265,485	-	-	1,265,485
	<u>3,910,081</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,910,081</u>
31 December 2021	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets at fair value through profit or loss	2,783,092	-	-	2,783,092
Financial assets at fair value through other comprehensive income	1,316,217	-	-	1,316,217
	<u>4,099,309</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,099,309</u>