



ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

٤

G.A - REAL - 23/4/2009

التاريخ : 2009/04/21

المرجع : ش.العقارية / 2009/

٢٩٩

٢٠٠٩ ٠٩ ٠٩ ٢٩ ١٤ ٠٩

الساده / هيئة الاوراق المالية المحترمين

J.O.O.

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع / موعد اجتماع الهيئة العامة العادي

بالاشارة الى الموضوع أعلاه فاننا نود اعلامكم بأن موعد انعقاد الهيئة العامة العادي لشركتنا هو في تمام الساعة العاشرة من صباح يوم الخميس الموافق 2009/05/07 وذلك بفندق شيراتون قاعة (Dushar 1) . .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع
المساهمة العامة
المدير المالي
سالم دياب نصائح

الشرق العربي
اليوم
صباح
٢٩٩

- المرفقات

* دعوة اجتماع الهيئة العامة

11

هيئة الأوراق المالية الدائرة الإدارية الديوان ٢١ نيسان ٢٠٠٩ الرقم التسلسل ٤٤٤٤ رقم الملف الجهة المختصة ٤٤٤٤

هاتف : ٥٥١١ ٢٢٧ (٩٦٢ ٦)

هاتف : ٥٥١١ ٢٢٨ (٩٦٢ ٦)

هاتف : ٥٥١١ ٧٢٧ (٩٦٢ ٦)

فاكس : ٥٥١١ ٩١٤ (٩٦٢ ٦)

ص.ب . ٨٥١٢٢٢ عمان ١١٨٥ . الأردن

Tel: (962 6) 5511 227

(962 6) 5511 228

(962 6) 5511 272

Fax: (962 6) 5511 914

P.O.Box 851322 Amman 11185, Jordan

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع

ص.ب 851322 عمان 11185 هاتف: 5511227 فاكس: 5511914

دعوة إلى اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي الخامس

اسم المساهم :

رقم المساهم :

تحية طيبة وبعد:

عملاً بأحكام قانون الشركات ، يسر مجلس الإدارة دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي الخامس للشركة ، والمقرر عقده في تمام الساعة العاشرة من صباح يوم الخميس الموافق 2009/05/07 فندق شيراتون قاعة (1 Dushara) وذلك للنظر في الامور التالية المدرجة على جدول الاعمال ومناقشتها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها :

- 1- تلاوة وقائع الاجتماع العادي السابق للهيئة العامة .
- 2- تقرير مجلس الادارة عن اعمال الشركة خلال عام 2008 وخطتها المستقبلية لعام 2009 .
- 3- تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الموحدة لعام 2008 .
- 4- الميزانية السنوية وحساب الارباح والخسائر .
- 5- ابراء ذمة أعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في 2008/12/31 .
- 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2009 وتحديد بدل اتعابهم او تفويض مجلس الادارة بتحديددها .
- 7- اية امور اخرى تقترح الهيئة العامة ادراجها على جدول الاعمال حسب القانون .

يرجى في حال عدم تمكنكم من الحضور توكيل من تزونه مناسباً من المساهمين لتمثيلكم في الاجتماع . على أن يتم إيداع قسائم التوكيل في مقر الشركة قبل ثلاثة أيام من موعد الاجتماع .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

عمان في : 2009/04/15

رئيس مجلس الإدارة
المهندس فايز السحيمات



شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع
قسمة توكيل



عدد الأسهم

رقم المساهمة:

أنا ----- من الجنسية ----- بصفتي مساهماً في شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع قد عينت وكيلاً عني وممثلاً لي في اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي الخامس المقرر عقده في تمام الساعة العاشرة من صباح يوم الخميس الموافق 2009/05/07 أو أي اجتماع آخر يؤول إليه ذلك الاجتماع وفوضته بأن يصوت باسمي وبالنيابة عني.

عمان في : / / 2009/

توقيع الموكل

اسم الشاهد وتوقيعه



ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للإستثمارات العقارية

ملخص تقرير مجلس الإدارة السنوي الخامس والبيانات المالية
وتقرير مدققي الحسابات عن السنة المنتهية في 2008/12/31

2008

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته



المعلون العربي
اعضاء في جرائث ثورنتون العالمية
صندوق بريد : ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون : ٥ ٥١٥١١٢٥ (٩٢٢)
فاكس : ٥ ٥١٥١١٢٤ (٩٢٢)
البريد الإلكتروني : arabprof@jordan.com

تقرير مدقق الحسابات المستقلين

السادة مساهمي شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من الميزانية العامة الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

إن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية تصميم وتطبيق نظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو غش، كما تشمل مسؤولية مجلس الإدارة اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة والتقدير المحاسبية المعقولة اللازمة لإعداد البيانات المالية الموحدة.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة استناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الالتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق المختارة إلى تقدير منقح الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواءاً كانت نتيجة خطأ أو غش. إن تقييم المنقح لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى اختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي استندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية وتقييمها عاماً لطريقة عرضها. وفي اعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

فقرة توضيحية

تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة أراضي غير مسجلة باسم الشركة تبلغ قيمتها التقديرية ١٠,٠٦٣,٨٢٥ دينار، علماً بأن الشركة تحتفظ بوكالات عدلية وإقرارات خطية لصالحها بتلك الأراضي.

إبراهيم حسن البخازة (٦٠٦)

المحاسبون العرب

(أعضاء في جرائث ثورنتون)

المحاسبون العرب
مستشارين ومحاسبين فنيين

عمان في ٢ آذار ٢٠٠٩

رئيس مجلس الإدارة

المهندس فايز السحيمات

يسرني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي الخامس للهيئة العامة لشركتكم العزيزة لأقدم لكم التقرير السنوي عن نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها عن السنة المنتهية في 2008/12/31 وخطتها المستقبلية للعام 2009. وإسمعوا لي أن أبين لكم الملامح الرئيسية لهذه النتائج.

حققت الشركة أرباحاً من بيعها للإستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة بمبلغ (742,533) ديناراً كما حققت صافي أرباح لبيعها بعض الإستثمارات العقارية بمبلغ (1,643,720) ديناراً.

كما أظهرت البيانات المالية إستثمارات عقارية بسعر الكلفة بمبلغ (15,197,900) ديناراً كما بلغت صافي إستثمارات الشركة المحتفظ بها للمتاجرة بعد تقييمها بالقيمة العادلة في نهاية العام بمبلغ (6,214,257) ديناراً بسبب تأثرها بقرورات تقييم بالقيمة العادلة بقيمة (8,885,346) ديناراً، علماً بأن هذه الخسارة غير متحققة فعلياً ولكنها أثرت على نتائج أعمال الشركة كما في 2008/12/31.

أيها السيدات والسادة،

لقد تعرض الإقتصاد الأردني لجملة من الضغوطات بسبب ما وصل إليه من دخان الحرائق وبعض الهزات الارتدادية للزلزال الكبير الذي أصاب الإقتصاد العالمي، إلا أن ذلك لا ينذر بخطورة كبيرة لأننا سبق وأن مررنا بأصعب من ذلك وتجاوزنا ما كان آخرها في المعدي الأخيرين أزمة الدينار في عام 1989 وأزمة ما بعد غزو العراق الذي كان الشريك التجاري الأول والداعم الرئيسي للإقتصاد الأردني بسبب النفط التفضيلي والبروتوكول التجاري.

إن إدارة شركتكم ستبذل كل الجهود لتخفيف أثر الأزمة المالية وتجاوزها، والمحافظة على مكانة الشركة وتوسيع نشاطاتها والدخول في شراكات ناجحة مع مطورين إستراتيجيين ومتمخصصين من ذوي الكفاءة والخبرة والملاءة المالية لتعظيم الفوائد على إستثماراتها.

وختاماً وبالأصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيل لجميع المساهمين على دعمهم وثقتهم سائلاً المولى عز وجل أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير والسداد للقيام بواجباتنا والله يحفظكم.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2008
(بالدينار الأردني)

2007	2008	
6.529.918	2.826.894	قيمة بيع استثمارات عقارية
(1.553.530)	(1.183.174)	تكاليف بيع استثمارات عقارية
4.976.388	1.643.720	أرباح بيع استثمارات عقارية
3.130.721	742.533	أرباح بيع موجودات مالية متحققة
1.925.329	-	أرباح بيع شركة تابعة
(2.524.269)	(8.885.346)	فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة غير متحققة
628.067	442.191	توزيعات أرباح سهم مقبوضة
(411.236)	(359.193)	مصاريف إدارية وعمومية
(492.891)	(525.010)	مصاريف تمويل
(2.191)	5.985	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات حليفة
(107.142)	-	مخصص مكافأة الموظفين
11.702	2.307	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
(203.299)	-	رسوم ومصاريف أخرى
6.931.179	(6.932.813)	(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة
(679)	-	مخصص ضريبة دخل للسنة الحالية
-	(5.228)	ضريبة دخل سنوات سابقة
6.930.500	(6.938.041)	(خسارة) ربح السنة
0.693	(0.694)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
الميزانية العامة الموحدة كما في 31 كانون الأول 2008
(بالدينار الأردني)

2007	2008	الموجودات
		موجودات متداولة
68.148	36.943	النقد وما في حكمه
16.278.051	6.214.257	موجودات مالية للمتاجرة
6.275.588	6.216.408	استثمارات عقارية لمدة للبيع
2.833.224	329.908	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
25.455.011	12.797.516	مجموع الموجودات المتداولة
		موجودات غير متداولة
9.247.687	8.981.492	استثمارات عقارية
12.569.207	9.413.944	موجودات مالية متوفرة للبيع
3.106.470	3.106.470	دفعات على حساب شراء سهم شركات
380.767	3.359.629	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
39.810	44.527	استثمار في شركات حليفة
181.475	160.225	ممتلكات ومعدات، بالصافي
25.525.416	25.066.287	مجموع الموجودات غير المتداولة
50.980.427	37.863.803	مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		مطلوبات متداولة
2.853.801	2.882.619	بنوك دائنة
832.478	273.364	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
3.686.279	3.155.983	مجموع المطلوبات المتداولة
		مطلوبات غير متداولة
2.994.000	2.988.008	قروض طويلة الأجل
3.952.295	1.115.013	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
653.190	1.015.828	أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي
7.599.485	5.118.849	مجموع المطلوبات غير المتداولة
11.285.764	8.274.832	مجموع المطلوبات
		حقوق الملكية
		رأس المال المصرح به (10.100.000 دينار سهم)
9.996.082	9.996.082	رأس المال المدفوع
11.244.123	11.244.123	علاوة إصدار
3.516.513	3.516.513	احتياطي إجباري
6.950.190	6.950.190	احتياطي اختياري
652.743	(2.514.908)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
7.335.012	396.971	أرباح مرحلة
39.694.663	29.588.971	مجموع حقوق الملكية
50.980.427	37.863.803	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

لم تستطع الشركة خلال عام 2008 تحقيق معدلات نمو مميزة في جميع انشطتها الاستثمارية ونتائج اعمالها وحجم اصولها حيث انخفضت موجودات الشركة الى (37.863) مليون دينار وبلغت حقوق المساهمين (29.588) مليون دينار، كما بلغت صافي الخسائر (6.938) مليون دينار مقابل ارباح (6.930) مليون دينار للعام السابق، وقد تم بناء محفظة عقارية متنوعة لتكون انطلاقة جيدة للشركة وتضمن لها تحقيق عائد تشغيلي مستمر رغم الظروف الاقتصادية السائدة.

وفيما يلي ملخصاً لاهم الانجازات التي تم تحقيقها خلال العام 2008:

1. حققت الشركة خسارة صافية لعام 2008 مقداره (6,938,041) دينار مقابل ارباح مقدارها (6,930,500) دينار لعام 2007، وخسائر عام 2008 ناتجة عن خسائر اعادة تقييم موجودات مالية للمتاجرة غير متحققة بقيمة (8,885,346) دينار.
2. تظهر البيانات المالية استثمارات الشركة من الاراضي والتي تم تسجيلها بكلفة الشراء والبالغه (15,197,900) دينار، حيث استطاعت الشركة المحافظة على محفظة عقارية متميزة ومتنوعة يتركز معظمها داخل حدود التنظيم لامانه عمان الكبرى والباقي على حدود التنظيم علماً بان الشركة قامت ببيع جزء من المحفظة وحققت ارباحاً بقيمة (1,643,720) دينار، وان معظم الاراضي المملوكة في مواقع استراتيجية وقد حافظت على قيمتها السوقية خلال عام 2008، بالاضافة الى تنوعها وملائمتها للتطوير ولقائمة مشاريع استثمارية متعددة.

السلسلة الزمنية للارباح او الخسائر المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين واسعار الاوراق المالية للسنوات الخمس الماضية:

البيان	2008	2007	2006	2005	2004
الموجودات	37,863,803	50,980,427	48,908,543	45,012,807	14,236,511
الارباح او (الخسائر)	(6,938,041)	6,930,500	11,316,633	14,129,346	355,503
الارباح الموزعة	—	—	5,997,650	9,991,732	—
صافي حقوق المساهمين	29,558,971	39,694,663	37,864,740	24,073,822	10,397,614
نسبة الارباح الموزعة	—	—	%60	%100	—
القيمة السوقية للسهم *	3.71	11.50	12.10	17.80	6.10

* تم زيادة راس المال المكتتب به والمدفوع في بداية عام 2006 من 2,500,000 دينار الى 9,996,082 دينار/سهم.

* علماً بأن التقرير السنوي لعام 2008 متوفر لدى الشركة

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
 شركة مساهمة عامة محدودة
 بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2008
 (بالدينار الأردني)

المجموع	أرباح		التغير للتركم في		احتياطيات		رأس المال	الرصيد كما في 2008/1/1
	موجلة	موجلة	اختياري	إجباري	علاوة إصدار	الدفع		
39,694,663	7,335,012	652,743	6,950,190	3,516,513	11,244,123	9,996,082	2008/1/1	
(6,938,041)	(6,938,041)	-	-	-	-	-	خسارة السنة	
(3,167,651)	-	(3,167,651)	-	-	-	-	التغير للتركم في القيمة العادلة	
29,588,971	396,971	(2,514,908)	6,950,190	3,516,513	11,244,123	9,996,082	2008/12/31	
37,864,740	8,542,505	(244,330)	5,523,294	2,803,066	11,244,123	9,996,082	2007/1/1	
(5,997,650)	(5,997,650)	-	-	-	-	-	أرباح موزعة	
6,930,500	6,930,500	-	-	-	-	-	ربح السنة	
-	(2,140,343)	-	1,426,896	713,447	-	-	احتياطيات	
897,073	-	897,073	-	-	-	-	التغير للتركم في القيمة العادلة	
39,694,663	7,335,012	652,743	6,950,190	3,516,513	11,244,123	9,996,082	2007/12/31	

* لا تتضمن الأرباح للرحلة للشركة كما في نهاية عام 2008 أية أرباح تقسيم غير معقولة تخص معقولة الأوراق المالية للمتاجرة.

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
 شركة مساهمة عامة محدودة
 بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2008
 (بالدينار الأردني)

	2007	2008
التدفقات النقدية من عمليات التشغيل		
(خسارة) ربح السنة	6,930,500	(6,938,041)
استهلاكات	19,213	21,250
فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة	2,524,269	8,403,990
أرباح بيع شركة تابعة	(1,925,329)	-
حصة الشركة من شركات حليفة	2,191	(5,985)
تحقق أرباح موجلة تخص بيع أراضي	-	(653,190)
أرباح بيع استثمارات عقارية	(4,976,388)	(1,643,720)
التغير في رأس المال العامل		
موجودات مالية للمتاجرة	(9,192,346)	1,659,804
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	1,781,532	2,503,316
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	(314,522)	(559,114)
صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل	(5,150,880)	2,788,310
التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار		
استثمارات عقارية	9,108,494	2,984,922
ممتلكات ومعدات	(60,261)	-
موجودات مالية متوفرة للبيع	(461,515)	9,835
استثمار في شركات حليفة	(30,000)	(20,955)
صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار	8,556,718	2,973,802
التدفقات النقدية من عمليات التمويل		
تسهيلات بنكية	(114,612)	22,826
أرباح نقدية موزعة	(5,997,650)	-
ذمم جهات ذات علاقة	2,604,257	(5,816,143)
حقوق الأقلية	(2,499)	-
صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل	(3,510,504)	(5,793,317)
التغير في النقد	(104,666)	(31,205)
النقد وما في حكمه في بداية السنة	172,814	68,148
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	68,148	36,943



ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

عمان، المملكة الأردنية الهاشمية
ص.ب ٨٥١٣٢٢ رمز بريدي ١١١٨٥
هاتف: ٥٥١١٢٢٧، ٥٥١١٢٢٨
فاكس: ٥٥١١٩١٤