

962 6 5675879



بنك الإسكان للتجارة والتمويل

The Housing Bank for Trade & Finance

2010/25/55/2/1/9 : ق

التاريخ : 2011/10/02

السادة / هيئة الثروات المالية الأردنية للمترمين
عمان - الأردن

حية واحتراماً،

لاحقاً لكتابنا رقم 9/754/2/1/23 تاريخ 08/09/2011 ، واستناداً لأحكام المادة 8/8 من تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق لسنة 2004 و الفقرة (د) من المادة (130) من قانون الشركات الأردني، وبصفتنا أمين الإصدار أسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب)، مرافق لكم طيه محضر اجتماع هيئة مالكي أسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب) والمنعقد بتاريخ 26/09/2011.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام، ، ،

بنك الإسكان للتجارة والتعمير

آمن الْمَدِار

بنك الإسكان للتجارة والتمويل

00145

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية
الديوان

تہذیب اشیاء ۱۰۱

الرقم المتسائل: ١٩٩٤

..... الملاطف: ٦٩١١

962 6 5675879



بنك الإسكندر للتجارة والتسيير

محضر اجتماع هيئة مالكي إسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية(عرب كورب) المنعقد

پتاریخ 2011/09/26

عقدت هيئة مالكي إسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب) في تمام الساعة الواحدة ظهراً من يوم الاثنين الموافق 26/09/2011 اجتماعها في مكاتب أمين الإصدار (بنك الإسكان للتجارة والتمويل) الكائن في: مجمع بنك الإسكان طـ 2 / مركز التدريب والتطوير وذلك بناءً على الدعوة الموجهة من أمين الإصدار وذلك للبحث في الأمور المدرجة على جدول الأعمال المرسل لمالكى الإسناد وإتخاذ القرارات اللازمة بشأنها .

وقد ترأس الاجتماع السيد محمد عباد اسبيتان متسبباً عن بنك الإسكان للتجارة والتعميل (أمين الإصدار) ورحب ببداية ممثلوب عطوفة مراقب عام الشركات السيد منجد عبيدات.

و كذلك رحب بالحضور :-

- السادة هيئة مالكي إسناد القرض المحضور.
 - السيد حاتم الشاهد عضو مجلس إدارة شرکة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب).
 - السيد زيد ناصيف مثل شركة إعمار القصرين / مدير الإصدار.
 - مندوب الدائرة القانونية لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل / الأستاذ وائل عصافور.

أعلن مندوب عطوفة مراقب عام الشركات عن إكمال النصاب القانوني للإجتماع ، حيث حضر من هيئة المحكمة أستاذ الترخيص من يحملون أستاداً بالأصلة والوكالة ما يموجعه (935) سندًا من أصل عدد الإسناد المكتب ١٤، وباللغة (1.150) سند وتشكل ما نسبته (81.30%) ، كما أعلن السيد مندوب عطوفة مراقب عام الشركات عن إكمال أمين الإصدار للإجراءات القانونية لعندي المجتمع ، بعد ذلك قام رئيس الجلسة بتسمية السيدة سميرة عبد كاتب للجلسة والسيدين عبد الرحمن دغمش و محمد طه الخراحتة جمع و فرز الأصوات.

قام السيد رئيس الجلسة (أمين الإصدار) بالسير بمذكرة الأعمال وعلى النحو التالي:
أولاً: مناقشة إخلال الشركة بتعهداتها بخصوص تسجيل ممتلكات الرهن الواردة في حضر اجتماع هيئة مالكين
الإسناد المتعدد بتاريخ 28/03/2011 والمقدمة مقابل الإسناد .

962 6 5675879



بنك الإسكان للتجارة والتسيير

و في هذا الصدد قام أمين الإصدار بعقلمن تعريض لما تم من مستجدات بمخصوص تسجيل سندات الرهن لصالح أمير الإصدار (بنك الإسكان للتجارة والتمويل) نيابة عن مالكي الإسناد منذ تاريخ اجتماع هيئة مالكي الإسناد المتعهد في 28/03/2011 والذي تم عوجه تجديد مدة استحقاق الإسناد بتاريخ 01/04/2014 وتعديل نشرة الإصدار بناءً على ذلك، ومن ضمن التعهدات الواردة فيها الفقرة (ج) من البند (2.7) والتي تتعهد فيه الشركة المصدرة بعقلمن سندات رهن وتسجيلها وترخيصها حسب الأصول لمصلحة أمين الإصدار نيابة عن مالكي الإسناد خلال فتره لا تزيد عن 30 يوم عمل من 01/04/2011.

وعليه أفاد رئيس الجلسة أنه وبالرغم من متابعتنا المتعددة (بنك الإسكان وبصفته أمين الإصدار) للشركة المصدرة من تاريخ 08/05/2011 ولغاية 14/09/2011 والتي تضمنت ضرورة تصويب أوضاع الإخلال الوارد للتدوين، الشركة بشروط وأحكام الإسناد نتيجة عدم استكمال الشركة تسجيل سندات الرهن الواردة في محضر اجتماع هيئة مالكي الإسناد السابق وتقدير الشركة الواضح في الحصول على الموافقات اللازمية التي تستلزمها حماية حقوق مالكي الإسناد ، إلا أن شركة العرب للتنمية العقارية لم تقم بتاريخه باستكمال تسجيل سندات الرهن الواردة في محضر الاجتماع السابق ، حيث قامت فقط بتسجيل رهن 3 قطع أراضي من أصل 12 قطعة من الدرجة الثانية، لصالح بنك الإسكان بصفته أميناً للإصدارات ونهاية عن مالكي إسناد القرض وتسجيل رهن الأسهم الخامسة بمقدار شركة العرب للتنمية العقارية وبالبالغة 51,000 سهم أي ما نسبته 30.5% من رأس المال شركة ميادين للاستثمارات دون تزويتنا بكتاب التعميد المطلوب من شركة ميادين للاستثمارات موقيعاً أصولياً من الشركة.

وقد اعطى رئيس الجلسة الفرصة للسيد حاتم الشهد لتبير موقف الشركة وعدم تزامها بهذه التمهيدات حيث اشار السيد حاتم بأنه لا يوجد بخلاف على ما تم ذكره من متابعات من قبل أمين الأصدار ، الا ان الشركة قد قامت بتعريف رهن ثلاثة قطع اراض و أسمهم شركة ميادين أي عاقيمه 7 مليون دينارا اردنيا أي بما نسبته 60% من قيمة الضمادات المطلوبة ، وقد اشار الى أن باقي القطع التي لم يتم رهنها ليست مملوكة للشركة و إنما مملوكة لشركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والتي كان من المقرر ان تدماجها مع شركة العرب للسى ، العتارية الا ان ذلك لم يتم الموافقة عليه في اجتماع الهيئة العامة لشركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمار الصناعية . وأضاف السيد حاتم الشاهد بأن شرطة العرب للتنمية العقارية ليس لديها حالياً أية بذائل مفترضة لسندات الرهن العقاري غير المستكملة ، وعليه طلب السيد حاتم الشاهد من مالكي الإسناد إعطاء الشركة منها إضافية لترتيب بذائل لسندات الرهن العقارية غير المستكملة الواردة في محضر الاجتماع السابق.

وقد فتح رئيس الجلسه (أمين الإصدار) باب النقاش هيئة مالكي الاسناد حيث دار النقاش كالتالي:

- وأشار السيد محمد طه المراحيثة مندوباً عن شركة المجموعة العربية الأردنية للتأمين إلى أن اتخاذ إجراءات قانونية حالياً ليست من مصلحة أي من الاطراف حيث ان تدهور الاحوال الاقتصادية قد اثر على جميع الشركات والمؤسسات القائمة ورأى اعطاء الشركة مدة 6 شهور لتصحيح أوضاعها وتقديم الضمانات المناسبة، وقد أتى على ذلك السيد عبدالرحمن دغمش مندوباً عن شركة أمان للأوراق المالية.

962 6 5675879



- استفسر السيد ترفق التجار بصفته مالكاً للإسناد عن شركة ميادين وعن كيفية ضمان حق هبة حاملي الإسناد بهذه الشركة بما أن مقر عملها كان في دبي - الإمارات ، حيث أوضح السيد حاتم بأن الشركة أردنية ولكن مقر عملها دبي كما أن اسم شركة العرب للتنمية العقارية قد تم رهنها بالكامل لبنك الإسكان بصفته أميناً للإصدارات وأنه خلال أسبوعين على الأكثر سيتم تزويد أمين الإصدار بكتاب التعميد موقعاً أصولياً بالإضافة إلى شهادة التسجيل متضمنة المفروضين بالتفصيع عن الشركة.
- ناقش السيد وسيم زعرب مندوبياً عن شركة داركم للاستثمار موضوع تجديد المستندات وأن تجددها كار مشرطاً برفع نسبة الفائدة إلى 11% ويتقدم الضمانات المذكورة سابقاً ضمن المهلة القانونية المطلوبة للشركة ، وبما أن اخلال الشركة بالشروط السابقة واضح تماماً فإن موافقة هبة حاملي الإسناد على التجديد تعتبر لاغية من ناحية قانونية ، حيث أن الانسلاخ بالشرط يعني الأصل". وطالب السيد وسيم زعرب بإعادة النظر في شروط الموافقة على التجديد بشكل كلي من حيث الفائدة وفترة التجديد والضمانات المقدمة مقابل الإسناد.
- وقد أضاف مندوب بنك سوسيتيه جنرال -الأردن بأن الشركة متوقفة عن العمل وأن الخطأ المستقبلي للشركة والتي تم مناقشتها باجتماع هيئة المالكين بتاريخ 28/03/2011 والتي قدمها السيد رئيس مجلس إدارة عرب كورب لم يتم تحقيق أي منها.
- أما السيد رجائي عتاب مندوبياً عن الجمومية العربية الأوروبية للتأمين فقد أشار بأنه من الواضح أن قيمة الرهن من المرجة الثانية أقل مما هو مطلوب من الشركة من ضمانات وأن الشركة لا يمكنها الاستمرار بالعمل بما أن قائمة التدفقات النقدية لا تتعكس أي جانب إيجابي وان قدرة الشركة على تحمل وتحقيق أي إيرادات تقاد تكون معلومة ، علماً بأنه قد ثبتت مطالبة الشركة بالتصفيه الاحتياطية بتاريخ 28/03/2011 ولم يتم الموافقة على هذا الاقتراح . وعليه رأى أن المتابعة القانونية هي الرسالة الوحيدة لتحصيل أية حقوق من الشركة، وطالب شركة العرب للتنمية العقارية بتزويد مالكي الإسناد ببيان التدفقات النقدية نهاية عام 2012 كما طالب من مدير الإصدار شركة إعمار أنفست متابعة الموضوع.
- تسائل السيد عصام عبد الخالق مندوبياً عن شركة الشرق العربي للتأمين بقانونية تجديد فرقة الإسناد كواحدة الشركة غلبة بشروط وأحكام الإسناد وقد أثني على نقطلة السيد وسيم زعرب على مخصوص ذلك.
- أشار السيد زياد مدروس مندوبياً عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل إلى ضرورة بضوررة التزام شركة العرب للتنمية العقارية بتسليم كتاب تعميد شركة ميادين للإصدارات موقع أصولياً بهم جميع ما ورد في التعميدات في نشرة الإصدارات المعدلة بمحضر الاجتماع السابق وذلك خلال فرقة أسبوعين من تاريخ دعوة الاجتماع، و التزام الشركة بدفع فوائد النترة السابعة من عمر الإسناد في الموعد المحدد لها و أبدى عدم ممانعة بنك الإسكان للتجارة والتمويل بيعطاء الشركة مهلة شهر إضافية لتزويد أمين الإصدار بجميع البديل لمستندات الرهن العقارية الغير مستكملة لتأريخه لتتمكن هبة مالكي الإسناد مناقشتها.

962 6 5675879



بنك الإسكان للتجارة والتمويل

- و عليه فقد أعطى رئيس الجلسة (أمين الإصدار) المجال للأستاذ المحامي وأئل عصفور للرد على التساؤلات القانونية السابقة حيث أشار إلى أن عدم انتظام الشركة بشرط نشرة الإصدار و المدد الوارد فيها يعذر إخلالاً بإحكام هذه النشرة وبالتالي يمكن مطالبة الشركة بالالتزامات المترتبة عليها حسب نشرة الإصدار، كما أن أي تغيرات مطلوبة حالياً على النسخانات أو الشروط او التمديد سوف تحتاج إلى تعديل نشرة الإصدار السابقة ويستدعي ذلك موافقة ثلاثة أرباع الحضور من المالكي الإستاند كون الحضور يزيد عن ثلثي إجمالي الإستاند، و عليه فقد وضح أن أي مقترح قد يراه المالكي الإستاند مناسباً هو خاضع للتصويت، في ضوء ما تقدم يلخص رئيس الجلسة (أمين الإصدار) للمناقشات أعلاه ضمن ثلاثة محاور لا غير وهي كالتالي:

و هنا أوضح الأستاذ الحامبي وائل عصفور للسادة مالكي الإستاد أنه إذا تم إعطاء الشركة مهلة زمة، موافقة ثلاثة أرباع الحضور فإنه لا يحق أي طرف من الاطراف أن يطالب الشركة قانونيا خلال هذه المهلة، وقد أضاف أن عملية تعديل نشرة الإصدار حاليا بخصوص الضمانات غير ممكنة في ظل ما أفاده السيد حاتم الشاهد مندوب شركة العرب للتحميم العقارية بخصوص عدم وجود ضمانات جاهزة لدعاوى الشركة حتى تقوم بعملية استبدال الضمانات الواردة في نشرة الإصدار المعذلة.

و عليه قام رئيس الجلسه (أمين الإصدار) بطرح صيغة القرار التالي:

١. تعتبر شركة العرب للتنمية العقارية (عرب، كورب) مخلة إخلاًًا تاماً بشروط وأحكام الإسناد وتغير، حالة "عدم القدرة على تسديد التزاماتها مقابل الإسناد" (Default) كون الشركة لم تستكمل تسيير سندات الرهن العقاري لصالح أمين الإصدار (بنك الإسكان للتجارة والتمويل) ونيابة عن هيئة مالكة الإسناد والواردة في نشرة الإصدار المعدلة في محضر اجتماع هيئة مالكي الإسناد المنعقد بتاريخ 2011/03/28.

٢. تأجيز النظر بحالة الإخلال الواردة في البند (١) أعلاه مع وقف اتخاذ أي إجراءات قانونية بخصوص ذكر لحين تسليم شركة العرب للتنمية العقارية لأمين الإصدار ما يلي :

 - جميع البذائل لسندات الرهن العقاري غير المستكملة لتاريخه وعددها (٩) سندات وقيمة (7.05) مليون دينار أردني كنما هي واردة في نشرة الإصدار المعدلة في محضر اجتماع هيئة مالكي الإسناد المنعقد بتاريخ 28/03/2011، خلال شهر من تاريخه.

962 6 5675879



• كتاب التعهد من شركة ميادين للاستثمارات موقع أصولياً وشهادة تسجيل الشركة خلال أسبوعين من تاريخه، والخاص بجميع التمهيدات المطلوبة للشركة والواردة في نشرة الإصدار المعروفة في محضر اجتماع هيئة مالكي الإسناد المنعقد بتاريخ 28/03/2011.

• قائمة التدفقات النقدية المستقبلية لعام 2012 لشركة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب) خلال شهر من تاريخه.

وذلك ليتم دعوة مالكي الإسناد للأجتماع أصولياً من قبل أمين الإصدار بتاريخ 15/11/2011 لمناقشتها، البدائل المقترنة من قبل الشركة وتخاذل الإجراءات المناسبة بمخصوص ذلك.

3. التزام شركة العرب للتنمية العقارية بدفع الفوائد المستحقة لمالكي الإسناد (الفائدة السابعة من عهدهم الإسناد) و بتاريخ استحقاقها في 01/10/2011.

و عليه قد ثبت موافقة مالكي إسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب) بالإجماع على قرار رئيس مجلسه.

كاتب الجلسة	أمين الإصدار بنك الإسكان للتجارة والتعمير	مندوب عطوفة مراقب عام الشركات
سمية سعيد	محمد عباد سبيتان	منجد عبيدات

بنك الإسكان للتجارة والتعمير
The Housing Bank for Trade & Finance

00145