

١- بورصة عمان
٢- السيد عبد الله
٣- السيد فوزان

٥١٨
٢٢

الرقم: أ/23/5/2017

التاريخ: 2017/5/8

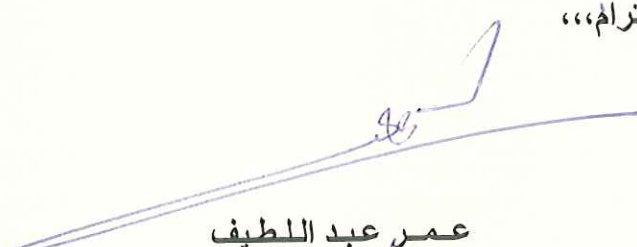
السادة/ هيئة الأوراق المالية المحترمين
عمان، المملكة الأردنية الهاشمية

تحية طيبة وبعد ،

الموضوع: محضر إجتماع الهيئة العامة العادي

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نرفق لكم طيه محضر إجتماع الهيئة العامة العادي لشركة أمواج
العقارية م.ع.م. المنعقد بتاريخ 2017/4/27.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،


عمر عبد اللطيف
المدير المالي والإداري



شركة أمواج العقارية م.ع.م.
محضر إجتماع الهيئة العامة العادي السنوي التاسع

بناءً على الدعوة الموجهة من رئيس مجلس إدارة شركة أمواج العقارية م.ع.م.، فقد تم عقد إجتماع الهيئة العامة العادي السنوي التاسع لشركة أمواج العقارية م.ع.م. وذلك في تمام الساعة الثانية عشرة ظهر يوم الخميس الموافق ٢٠١٧/٤/٢٧ في أبراج إعمار- شارع زهران برئاسة رئيس مجلس الإدارة معالي السيد محمد سامر الطويل وبحضور مندوب عطفة مراقب عام الشركات السيد أكرم الرواشدة وحضور مدقق الحسابات السادة ماتركس الدولية وذلك لبحث جدول الأعمال المرسل للسادة المساهمين وإتخاذ القرارات المناسبة بشأنه.

رحب رئيس مجلس الإدارة بمندوب مراقب عام الشركات السيد أكرم الرواشدة وبالحضور وشكرهم على حضورهم إجتماع الهيئة العامة السنوي التاسع حيث أعلن السيد أكرم الرواشدة بأنه قد حضر الإجتماع (١٤) مساهم من أصل (٨٩٢) مساهم يحملون (٢٠,٠٦٧,٦٨٨) دينار/سهماً أصالة و(٣,٤٤١,٨٦٥) سهم/دينار بالوكاله أي ما مجموعه (٢٣,٥٠٩,٥٥٣) سهم وهو ما يشكل نسبة (٧٨.٣٦٥%) من رأس المال المدفوع البالغ (٣٠) مليون دينار، كما حضر الإجتماع (٥) من أعضاء مجلس الإدارة، كما أعلن مندوب مراقب عام الشركات بأنه قد تم توجيه الدعوات للمساهمين والإعلان عن موعد هذا الإجتماع في كافة وسائل الإعلام حسب أحكام القانون وبذلك أعلن قانونية الإجتماع وبين أن جميع القرارات التي ستصدر عنه ملزمة للمساهمين والشركة، وطلب من رئيس مجلس الإدارة تعيين كاتباً للجلسة ومراقبين إثنين لفرز الأصوات حسب أحكام القانون.

رحب رئيس الجلسة بالحضور وقرر تعيين السيد عمر عبداللطيف كاتباً للجلسة والسادة جميل الحوامدة (ممثّل شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري) وياسين خليفات (ممثّل شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) مراقبين للجلسة، وبعد التداول فيما تم طرحه من بنود مدرجة على جدول الأعمال ومناقشتها تم إتخاذ القرارات التالية:

١. تمت تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة السابق والموافقة عليه بالإجماع.
٢. بناء على اقتراح ممثّل شركة إعمار للتطوير العقاري السيد جميل الحوامدة تم دمج البندين ٢ و ٤ في بند واحد وتم تقديم البند ٣ وأفاد السيد جميل الحوامدة بأن الدعوة لم تسلم لشركة إعمار باليد حيث أوضح معالي الرئيس بأن الدعوات أرسلت حسب أحكام القانون بالبريد وتم الاعلان عنها

وزارة الصناعة والتجارة
مصدق

04 MAY 2017

صورة طبق الأصل
مراقبة الشركات

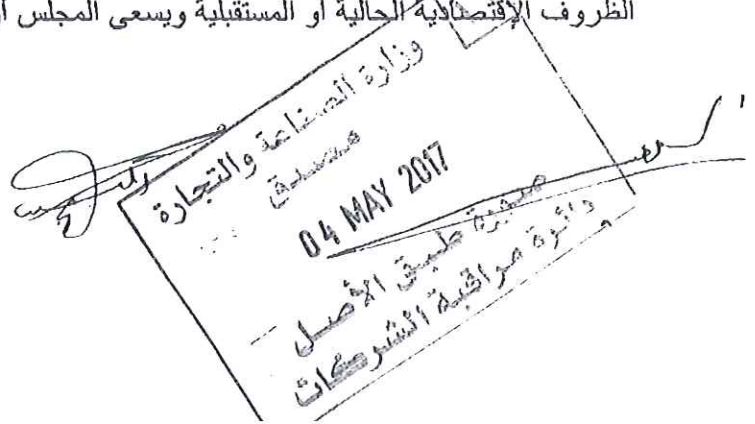
في الصحف والاذاعة، وطلب السيد جميل الحوامدة من معالي الرئيس شرح عن الوضع الحالي لجاليبريا مول حيث بين معالي الرئيس بأن انسحاب عدد كبير من الوكالات العالمية من الأردن في العام الماضي كان له أثر كبير على المول حيث انخفضت الإيرادات التأجيرية في العام ٢٠١٦ وأصبح هناك مساحات واسعة خالية وبين معاليه بأن مصاريف المول منضبطة ولا يوجد ما يمكن تخفيضه سوى الفوائد وبين معاليه بأن مجلس الإدارة قام بمفاوضة البنوك الدائنة وتم فعلاً الموافقة على تخفيض الفوائد على القروض إلى ٧.٢٥% وبين معاليه بأن الجو العام في المنطقة سلبي وجميع الشركات تعاني ومعظم الوكالات العالمية هي لمستثمرين خليجيين بدأوا فعلاً بتقليص أعمالهم والانسحاب من الأردن بسبب المشهد الاقتصادي العام للمنطقة وأضاف بأن مجموعة من كبار المساهمين في المول عملوا على تأسيس شركة للحصول على وكالات عالمية لتحل محل الوكالات التي انسحبت من السوق لإشغال جزء من المساحات الفارغة في المول، ووجه السيد جميل الحوامدة استفساراً حول هذه الشركة ولماذا لم يتم دعوة جميع المساهمين للمشاركة فيها فأوضح معالي الرئيس بأن الشركة كانت قد أسست لغايات فتح المطاعم السياحية والمقاهي والمطلوب وجودها لتحسين مستوى الإقبال على المول حيث لم يتقدم أي مستأجر لاشغالها وبعد أن فاضت الشركة إحدى الشركات الرائدة في هذا المجال لإشغال مساحات المقاهي والمطاعم السياحية طلبت الشركة المذكورة أن تقوم شركة الياقوت العقارية على نفقتها بعمل كامل الاستثمار الرأسمالي المطلوب على أن يقوموا بتشغيل المطاعم والمقاهي لحسابهم مقابل دفع نسبة من الإيرادات لشركة الياقوت ونظراً لعدم قدرة شركة الياقوت على تحمل التكاليف الرأسمالية وعدم جدوى قيام الشركة بتحمل هذه التكاليف مقابل العائد المعروض عليها، بادر بعض المساهمين بتأسيس شركة وفتح المطاعم وتحمل تكلفة الاستثمار الرأسمالي نيابة عن شركة الياقوت على حسابهم ودفع نفس نسبة الإيجار التي عرضها المستثمر الخارجي وإستمرت الشركة بتحقيق الخسائر منذ التأسيس مع تسديد ما عليها للمول وبعد خروج ماركة F&F أصبح الطابق الثاني من المول يعاني من وجود مساحات كبيرة فارغة فقامت الشركة المملوكة من قبل المجموعة المذكورة بإستئجار المساحة وأتخذ مجلس الإدارة بالإجماع قراراً بتحديد بدلات الإيجار للمحلات المستأجرة من قبل الشركة المملوكة لمجموعة المساهمين على أساس نسب مئوية من مبيعات المحلات تتراوح بين ٨% و ١٦% من المبيعات حسب النشاط التجاري للمحل وبما ينسجم مع بدلات الإيجار الممنوحة لبقية المستأجرين الكبار علماً بأن بعض أعضاء مجلس الإدارة ليسوا من المساهمين في الشركة المستأجرة، واستفسر السيد جميل



الحوامدة أنه وفي حال رغبة أحد المساهمين باستئجار مساحات في المول هل سيتمح نفس الشروط التي تم منحها لشركة ركن الأزياء فأجاب معالي الرئيس بأنه يدعو جميع المساهمين ممن لديهم استثمارات أخرى في مجالات تجارة التجزئة والمطاعم للمبادرة للاستثمار في محلات واشغال مساحات في جاليريا مول وبنفس الشروط الممنوحة لشركة ركن الأزياء.

وتقدم ممثل شركة الديرة السيد ياسين خليفات بمجموعة من الإستفسارات بخصوص القروض الممنوحة للشركة والضمانات والتعهدات المقدمة مقابلها على صفحتين حيث طلب إدراجها في محضر الإجتماع وبين معالي الرئيس بأن جميع الاستيضاحات المرفقة تم الإستفسار عنها من قبل شركة الديرة قبل الاجتماع بموجب كتاب شركة الديرة رقم ١٩٨/٢/١١/٢ تاريخ ٢٠١٧/٤/١٠ الموجه لشركة أمواج العقارية وأنه قد تمت الإجابة عليها خطياً من قبل شركة أمواج العقارية قبل تاريخ الاجتماع بموجب الكتاب رقم ١٨/٦/٢٠١٧/١ تاريخ ٢٠١٧/٤/١٢ وبناء على ذلك، تقرر وبموافقة مندوب مراقب عام الشركات إرفاق الإستفسارات المقدمة من قبل شركة الديرة بالإضافة إلى كتابي شركة الديرة وشركة أمواج المشار إليهما أعلاه مع محضر هذا الإجتماع، وأعلم معالي الرئيس مندوب شركة الديرة والسادة الحضور بأن شركة الديرة كانوا أعضاء في مجلس الادارة منذ عام ٢٠٠٩ ولغاية عام ٢٠١٥ وأن ممثلوا شركة الديرة كانوا قد صادقوا على جميع التقارير والإتفاقيات والتعهدات المقدمة بخصوص القروض بصفتهم أعضاء في مجلس الإدارة وأفاد بأنه على علم بوجود خلافات بين مجلس إدارة شركة الديرة الجديد والمجلس القديم وطلب من ممثل شركة الديرة عدم محاولة إقحام شركة أمواج العقارية في أي خلافات داخلية تخص شركة الديرة، وبعد ذلك قام مدقق الحسابات السيد راند الراميني مندوب شركة ماتركس للإستشارات بتلاوة تقرير مدقق الحسابات عن البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ حيث تم إقراره والمصادقة عليه بالإجماع.

٤+٢ إطلع السادة أعضاء الهيئة العامة على البيانات المالية للشركة وتقرير مجلس الادارة عن أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ وخطتها المستقبلية، واستفسر السيد ياسين خليفات ممثل شركة الديرة عن قدرة الشركة على سداد القروض ومتى من الممكن أن تربح الشركة حيث أجاب معالي الرئيس بأن الشركة كادت أن تتعرض للإفلاس أكثر من مرة ولولا قيام بعض كبار المساهمين بضخ أموال في شركة الياقوت العقارية لتعذر إنجاز مشروع المول وبأن المجلس لا يملك الظروف الإقتصادية الحالية أو المستقبلية ويسعى المجلس أن لا تخسر الشركة في العام ٢٠١٧ وبين



معاليه بأن تدفقات الشركة النقدية متعادلة ومبلغ الخسارة يماثل تقريباً مبلغ الإستهلاك وأن نسبة مديونية أعلى من رأس المال وأنه على الرغم من كل ذلك ما زالت الشركة قادرة على أن يكون التدفق النقدي من عملياتها موجب فهذا مؤشر جيد، وبعد التداول تم إقرار البيانات المالية وتقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ وخطتها المستقبلية والمصادقة عليها بأغلبية ٨٧.٦٨% من الحضور مع تحفظ مندوب شركة الديرة البالغه نسبتهم من الحضور ١٢.٣٢% على البيانات المالية للأسباب الواردة في استفساراتهم المرفقة بالمحضر، كما تمت الموافقة بالإجماع على إبراء ذمة مجلس الإدارة في حدود أحكام القانون.

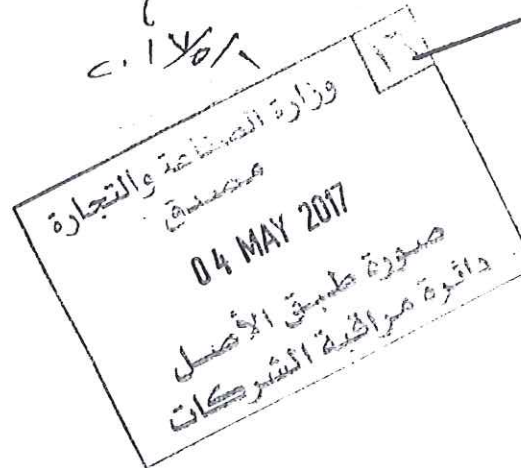
٣. تم انتخاب السادة شركة KPMG كمدقق حسابات للشركة للعام ٢٠١٧ وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم وذلك بأغلبية ٨٤.٥٢% من الحضور حيث تحفظ على القرار مندوب شركة اعمار البالغة نسبتهم من الحضور ١٥.٤٨%.

هذا وقد شكر رئيس مجلس الإدارة مندوب عطوفة مراقب عام الشركات السيد أكثم الرواشدة والسادة المساهمين على حضورهم ودعمهم المستمر للشركة وإنتهى الإجتماع في تمام الساعة الواحدة بعد الظهر.

رئيس الجلسة

مندوب مراقب عام الشركات

كاتب الجلسة



DEERA INVESTMENT & REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.

التاريخ : 2017/4/10

التاريخ : 2017/4/10
السادة شركة أمواج العقارية المساهمة العامة المحترمين .
السادة شركة الياقوت العقارية المحدودة المسؤولية المحترمين .

تحية واحتراماً،،

بالإشارة إلى التعهد المرفق أعلاه ،يرجى تزويدنا بإجاباتكم على الاستفسارات التالية معززة بالوثائق الختية :

- طية :
- (1) قيمة القروض الممنوحة لتمويل مشروع جاليريا الصوفية وانواعها وضمائنها والمبالغ المسددة منها والمبالغ المتبقية وفيما اذا كانت هذه القروض منتظمة وتسدد بتواريخ استحقاقها ام لا وفيما اذا كان التعهد اعلاه هو احد ضمانات هذه القروض ام لا وفيما اذا صدر عنكم اي كتب او مراسلات او تأكيدات او اقرارات للبنوك الممولة باعتبار هذا التعهد ضمانا لهذه القروض؟؟
 - (2) هل هذا التعهد يرتب على شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع اي التزامات مالية و/أو قانونية حالية و/أو مستقبلية اتجاه البنوك الممولة والقروض الممنوحة؟؟ وهل يرتب على شركة الديرة أي التزام او مسؤولية او مطالبة للوفاء بقيمة هذه القروض في حال تعثرها مستقبلاً؟؟
 - (3) هل هذا التعهد لا يزال قائم ومستمر حالياً ام انتهى واستنفذ اغراضه ولماذا وكيف؟؟
 - (4) هل يوجد اي قيود او موانع تصرف على اسهم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع في رأسمال شركة امواج العقارية م.ع او شركة الياقوت العقارية ذ.م.م وهل يحق لشركة الديرة التصرف بهذه الاسهم بكافة انواع التصرفات الناقلة للملكية كالبيع والرهن وغيرها وهل يترتب عليها اي مسؤولية او تبعية او التزام في حال تصرفها بهذه الاسهم؟؟ وهل صدر عنكم او عن الشركاء الرئيسيين في الشركة اي تعهد لصالح البنوك الممولة بعدم جواز تعديل او التنازل عن هذه الاسهم إلا بعد موافقة هذه البنوك؟؟
 - (5) هل تم الحصول على اية قروض او تسهيلات اخرى لتمويل هذا المشروع خلاف القروض السابقة وه تفصيلاتها وضمائنها (ان وجدت)؟؟

واقبلوا فائق الاحترام ،،

الرئيس التنفيذي

شركة دبي الامتياز شركة ذرا الاستثمارات النمار السماوي الاصح كمرقة دود ادني سوبه
 على الدارة عاصم
 Tel: +962-6 5544824, +962 6 5544826, Fax: +962 6 5544825, P.O.Box : 940237 Amman 11194 Jordan
 E-Mail : info@deera.jo, www.deera.jo

AMWAJ



شركة أمواج العقارية م.م.

الرقم: 18/6/2017/أ

التاريخ: 2017/4/12

السادة/ شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المحترمين
عمان، المملكة الأردنية الهاشمية

تحية طيبة،

بالإشارة إلى كتابكم رقم 198/2/11/2 تاريخ 2014/4/10، نود الإجابة على إستفساراتكم على النحو التالي:

1. حصلت الشركة على قرض تجمع بنكي بإدارة بنك الإسكان للتجارة والتمويل بقيمة (32) مليون وقرض (تأجير تمويلي) من بنك الأردن دبي الإسلامي بقيمة (11) مليون ونرفق لكم التقارير السنوية للشركة وبياناتها المالية منذ تأسيسها وحتى 2016/12/31 والتي تبين جميع تفاصيل حساباتها المالية بما في ذلك أرصدة القروض المذكورة والضمانات والكفالات والرهونات المقدمة مقابلها. أما ما يخص التعهد المشار إليه في كتابكم، فلم يصدر عن شركة أمواج العقارية أي كتاب أو وثيقة رسمية تعتبر هذا التعهد ضماناً للقروض المذكورة.
2. نرفق لكم كتاب المستشار القانوني للشركة الذي يبين أن سبند التعهد المشار إليه في كتابكم لا يرتب أي إلزام من قبل الموقعين عليه في مواجهة البنوك طالما تم الإنتهاء من مشروع جاليريا الصوفية وتشغيله دون أي عجز في التمويل.
3. نرجو الإطلاع على رأي مستشارنا القانوني المرفق.
4. لا يوجد حسب سجلات المساهمين لدينا أي قيود أو موانع على التصرف بالأسهم المملوكة من قبلكم في شركة أمواج العقارية ولم يصدر عن شركة أمواج العقارية أي وثيقة لأي جهة رسمية أو غير رسمية تمنع التصرف بالأسهم المذكورة.
5. إن جميع التسهيلات والقروض الممنوحة للشركة موضحة في التقارير السنوية المرفقة بما في ذلك الضمانات المقدمة مقابل كل منها.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

المدير المالي والإداري

شارع معروف الرمضان - عمان - الأردن
دائرة هجرية
صورة
الأساسيات
٥

الموضوع: سند التعهد المتعلق بمشروع جاليريا الصوفية

فبالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وبعد الاطلاع على صيغة سند التعهد وبالرجوع إلى اتفاقية قرض التجمع البنكي وملحقها، فإننا نرى ما يلي:-

- وعليه، ولما تقدم فإننا نرى بأن سند التعهد وبموجب اتفاقية قرض التجمع البنكي المذكور ، لا يلزم الموقعين في مواجهة البنوك المشاركة في قرض التجمع البنكي بزيادة رأسمال الشركة أو ضخ الأموال فيها طالما أنه تم الإنتهاء من المشروع وتم إنجازه وتشغيله وبدون أي عجز في التمويل وبالتالي لا يوجد أي إلزام بتنفيذ مضمون هذا السند ولم يعد يرتب أي أثر و/أو إلزام حالياً.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

Hadidi & Co.
Attorneys & Counsellors at Law

الموقع الإلكتروني www.hadidilow.com

التاريخ: 2017/4/27

السيد رئيس جلسة اجتماع الهيئة العامة العادي لشركة امواج العقارية
المنعقد بتاريخ 2017/4/27 المحترم .

إشارة للإيضاح رقم 13 (قروض وتسهيلات بنكية) حول البيانات المالية الموحدة للشركة لسنة 2016 حيث ورد في الصفحة (47) من التقرير السنوي التاسع لعام 2016 بخصوص الضمانات المقدمة من الشركة مقابل قرض التجمع البنكي (بنك الإسكان والبنك الاستثماري) انه " يتعهد الشركاء الرئيسيين في شركة امواج العقارية (أعضاء مجلس الإدارة) بزيادة رأسمال الشركة او ضخ أموال فيها من المصادر الذاتية للشركة او المصادر الذاتية للشركاء الرئيسيين عند الحاجة لتغطية أي عجز يطرأ في تمويل المشروع " .

كما انه ورد في الصفحة (51) من نفس الإيضاح رقم (13) أعلاه بخصوص الضمانات المقدمة من الشركة فيما يتعلق باتفاقية الإيجارة من قبل بنك الاردن دبي الاسلامي انه من ضمن الضمانات المقدمة " عدم قيام المالكين الحاليين لشركة الياقوت وشركة أمواج العقارية بتعديل هيكل الملكية او بيع حصصهم بالشركة لحين الانتهاء من المشروع وتسديد كامل التسهيلات الممنوحة لهم من بنك الاردن دبي الاسلامي " .

وبناءً عليه :

(1) هل التعهد الصادر بتاريخ (2011/6/28) لصالح بنك الاردن دبي الاسلامي وبنك الاسكان والبنك الاستثماري لكفالة قروض شركة امواج العقارية م.ع و شركة الياقوت العقارية ذ.م.م البالغة 43 مليون دينار كفالة مطلقة لكامل قيمة هذه القروض او لزيادة رأسمال تلك الشركة او ضخ اموال فيها عند الحاجة لتغطية اي عجز يطرأ في تمويل مشروع جاليريا الصوفية ولطيلة مدة القروض من المصادر الذاتية للشركة او المصادر الذاتية للشركاء الرئيسيين (يرتب على المساهمين الرئيسيين ومنهم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع اي التزامات مالية و/او قانونية حالية و/او مستقبلية اتجاه البنوك الممولة والقروض الممنوحة؟؟!! وهل يرتب على المساهمين الرئيسيين ومنهم شركة الديرة أي التزام او مسؤولية او مطالبة للوفاء بقيمة هذه القروض في حال تعثرها مستقبلاً؟؟!! وهل هذا التعهد لا يزال قائم ومستمر حالياً ام انتهى واستنفذ اغراضه ولماذا وكيف؟؟)

(2) قيمة القروض الممنوحة لتمويل مشروع جاليريا الصوفية وانواعها وضمائنها والمبالغ المسددة منها والمبالغ المتبقية وفيما اذا كانت هذه القروض منتظمة وتسدد بتواريخ استحقاقها ام لا وفيما اذا كان التعهد اعلاه هو احد ضمانات هذه القروض ام لا وفيما اذا صدر عنكم أي كتب او مراسلات او تأكيدات او اقرارات للبنوك الممولة باعتبار هذا التعهد ضمانا لهذه القروض؟؟؟

وهل تم الحصول على اية قروض او تسهيلات اخرى لتمويل هذا المشروع خلاف القروض السابقة وما تفصيلاتها وضمائنها (ان وجدت)؟؟؟

(3) هل يوجد اي قيود او موانع تصرف على اسهم المساهمين الرئيسيين ومنهم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع في رأسمال شركة امواج العقارية م.ع او شركة اليافوت العقارية ذ.م.م وهل يحق لشركاء الرئيسيين ومنهم شركة الديرة التصرف بهذه الأسهم بكافة انواع التصرفات الناقلة للملكية كالبيع والرهن وغيرها وهل يترتب عليها اي مسؤولية او تبعية او التزام في حال تصرفها بهذه الاسهم؟؟ وهل صدر عنكم أو عن الشركاء الرئيسيين في الشركة اي تعهد لصالح البنوك الممولة بعدم جواز تعديل او التنازل عن هذه الاسهم إلا بعد موافقة هذه البنوك؟؟

اتحفظ. واعترض على ما ورد في البيانات المالية لسنة 2016 واتمكك بحق شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري في اتخاذ ما يلزم من إجراءات قانونية أو قضائية أو إدارية لحفظ حقوق المساهم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م

مفوض شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م لحضور اجتماع الهيئة العامة العادية لشركة امواج العقارية والتصويت باسمها

ياسين محمد حمد خليفات

لا بد من إثبات صحة من الإحصائيات المتداولة في الأرض كدفعة دون أرض مورد سر