



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
DEERA INVESTMENT & REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.

الرقم: ٩١٦/1/4/2
التاريخ: 2021/11/1

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين.
السادة بورصة عمان المحترمين.

الموضوع: اجتماع الهيئة العامة غير العادي
لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.

تحية طيبة وبعد،

نرجو اعلامكم ان معالي وزير الصناعة والتجارة وافق بتاريخ 2021/11/1، على عقد اجتماع الهيئة العامة غير العادي لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م وبناء عليه تقرر دعوة الهيئة العامة لمساهمي الشركة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي المنوي عقده يوم الاثنين الموافق 2021/11/15 في الساعة الواحدة ظهراً من خلال وسائل الاتصال المرئي والالكتروني وذلك للنظر في الامور المدرجة على جدول الاعمال المبين في الدعوة المرفقة طية والتي تم تدقيقها وتعديلها من قبل السادة دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة والموضح فيها آلية الدخول الى الاجتماع.

لذا يسرنا دعوتكم لحضور الاجتماع اعلاه.

وتفضلوا بقبول الاحترام،،،



دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة غير العادي

حضرات المساهمين الكرام

تحية طيبة وبعد،

عملاً بأحكام قانون الدفاع رقم (13) لسنة (1992) وأمر الدفاع رقم (5) لسنة (2020) والاجراءات الصادرة عن معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين بتاريخ 2020/04/09، بموجب أمر الدفاع أعلاه وموافقته على انعقاد اجتماع الهيئة العامة غير العادي من خلال وسائل الاتصال المرئي والالكتروني، يسر مجلس الادارة دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة غير العادي الذي سيعقد في تمام الساعة الواحدة من ظهر يوم الاثنين الموافق 2021/11/15 وذلك من خلال الرابط الالكتروني المنشور على الموقع الالكتروني للشركة والمذكور أدناه، والذي يوفر وسيلة الاتصال المرئي والالكتروني للمساهمين، للنظر في الأمور التالية:

جدول أعمال الهيئة العامة غير العادي المتضمن:

- 1- الموافقة على شراء حصة شركة انتاركتيكا للتجارة العامة في شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.
- 2- الموافقة على سداد ذمة جاري شريك شركة انتاركتيكا للتجارة العامة في شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.
- 3- تخفيض عدد اعضاء مجلس الادارة الى خمسة اعضاء بدلا من تسعة اعضاء وذلك تسهيلا للإجراءات وتوفيرا للنفقات.
- 4- تخفيض عدد الاسهم المؤهلة لنصاب عضوية مجلس الادارة لتصبح عشرة الاف بدلا من خمسون الف.
- 5- تفويض مجلس الادارة بأقتراض الاموال اللازمة لأعمال الشركة لتحقيق برامجها ومشاريعها بالشكل الذي تراه مناسباً وذلك من البنوك العاملة وأية جهة كانت داخل المملكة الأردنية الهاشمية أو خارجها وأن تقوم برهن أموالها المنقولة وغير المنقولة ضماناً لديونها والتزاماتها وتفويض مجلس الادارة بالاقتراض و/أو كفاله الشركات الحليفة أو التابعة و/أو الحصول على تمويل من خلال التاجير التمويلي بالغ ما بلغ باسم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري أو بأسم أي من شركاتها التابعة أو الحليفة وكفالة كافة القروض/التمويلات الممنوحة الى أي من شركاتها التابعة أو الحليفة سواء من البنوك المحلية أو البنوك الأجنبية أو من المؤسسات المالية المحلية أو المؤسسات المالية الأجنبية وسواء اكانت لغايات تسديد التزاماتها أو التزامات الشركات التابعة أو الحليفة أو تنفيذ مشاريعها أو تحقيق غاياتها أو لأي غرض آخر وتفويض المفوضين عن شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري أو الشركات الممنوحة أو الكفيلة بتوقيع العقود والاتفاقيات والنماذج المتعلقة بهذه القروض و/أو كفاله الشركات الحليفة أو التابعة و/أو التاجير التمويلي وامام البنوك المحلية أو البنوك الأجنبية أو المؤسسات المالية المحلية أو المؤسسات المالية الأجنبية وكافة الجهات الرسمية والجهات الخاصة.

دليل الدخول الى الاجتماع من خلال الرابط الالكتروني: <http://www.deera.jo/files>
يرجى حضوركم الاجتماع من خلال الرابط الالكتروني:

<https://us06web.zoom.us/j/89691718954?pwd=elJR1pOZ2MrWmFMKzFHMDcwNkJKZz09>



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م

ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن - هاتف 5544824 فاكس 5544825
شارع المدينة المنورة - مقابل مستشفى العيون التخصصي - مجمع نور التجاري

دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة غير العادي

أو توكيل مساهم آخر عنكم، وذلك بتعبئة القسيمة المرفقة وتوقيعها على أن ترسل الكترونيا بواسطة البريد الالكتروني (info@deera.jo) قبل التاريخ المحدد للاجتماع المذكور أعلاه.

وتجدر الإشارة بأنه يحق لكل مساهم طرح الأسئلة والاستفسارات الكترونيا قبل التاريخ المحدد للاجتماع من خلال الرابط الالكتروني المشار اليه أعلاه ليصار الى الرد عليها وذلك عملا بأحكام البند خامسا / ج من الاجراءات الصادرة عن معالي وزير الصناعة والتجارة والتموين، علما بأن المساهم الذي يحمل أسهما لا تقل عن (10%) من الأسهم الممثلة بالاجتماع يحق له طرح الأسئلة والاستفسارات خلال الاجتماع سندا للبند خامسا/ ط من ذات الاجراءات المشار اليها أعلاه.

الوثائق والمرفقات الخاصة بالاجتماع: يمكن للسادة المساهمين الوصول الى كافة الوثائق والمرفقات الخاصة بالاجتماع من خلال الرابط الالكتروني: <http://www.deera.jo/files>

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس مجلس الادارة

طارق الطباع

قسيمة توكيل اجتماع الهيئة العامة غير العادي

عدد الأسهم:

رقم المساهم :

بصفتي مساهماً في شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.

قد وكلت المساهم السيد:

وفوضته أن يصوت بالنيابة عني في اجتماع الهيئة العامة غير العادي، والذي سيعقد في تمام الساعة الواحدة

من ظهر يوم الاثنين الموافق 2021/11/15.

اسم وتوقيع الموكل

توقيع الشاهد

RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.
P.O.BOX 963699
Amman 11196 Jordan

T +962 6 5673001
F +962 6 5677706

www.rsm.jo

الرقم : 5457/م م ع/2021

التاريخ : 21 / 10 / 2021

السادة شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري المحترمين
عناية الرئيس التنفيذي السيد محمد علاوي الأكرم

الموضوع: دراسة شراء حصة الشريك في شركة انتاركتيكا للتجارة العامة

تحية طيبة وبعد،

إشارة الى الموضوع أعلاه وإلى الدراسة المالية المعدة من قبل السادة المحاسبون العصريون تاريخ 2021/10/12 وبعد اطلاعنا على مخرجات هذه الدراسة فإننا نبين الآتي:

- الغرض من الدراسة هو تقييم شركة عمان (نادي ديونز) حيث تم اعتماد طريقتين للتقييم كالآتي :-
- التقييم العقاري لموجودات الشركة من قبل اثنان من المقيمين العقاريين المعتمدين ومن ثم تأثير أثر هذا التقييم على صافي موجودات الشركة حيث بلغت صافي موجودات الشركة بعد تأثير متوسط القيمة المقدرة من قبل المقيمين 9,429,486 دينار.
 - التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حيث بلغت القيمة التقديرية 11,450,666 دينار بعد تأثير الفرضيات المالية للخمس سنوات القادمة والتي من أهمها ما يلي:

1 عدد المشتركين:

من الملاحظ في الدراسة انه تم افتراض نمو جوهري ومتفائل بشكل كبير في عدد الأعضاء وخاصة في عامي 2022 و 2023 حيث بلغت الزيادة أكثر من 60% و 50% على التوالي عن السنة السابقة لكل فترة لتصل نسبة الزيادة عام 2026 عن العدد الحالي ما نسبته 427%. ونود أن نؤكد ان هذه الفرضية لها الأثر المباشر في الإيرادات المتوقعة للشركة وبالتالي التأثير الكبير على القيمة التقديرية للشركة.

2 كلفة حقوق الملكية (cost of equity)

كلفة حقوق الملكية المحسوبة لإستخراج كلفة رأس المال المرجح (WACC) غير متحفظة في ظل الظروف السائدة في البيئة الإقتصادية الحالية , علما بأن إنخفاض نسبة كلفة رأس المال المرجح (WACC) له الأثر المباشر على النتائج المالية.

- لم تبين الدراسة قيمة محددة للشركة وإنما حددت القيمة التقديرية ما بين 9,429,486 دينار (تقييم عقاري) و 11,450,666 دينار (تقييم مالي) بمدى كبير نسبياً بينهما يتراوح بأكثر من 21%.

ختاماً وإشارة الى ما ورد أعلاه وبعد اطلاعنا على الدراسة بشكل إجمالي و ما تضمنته من افتراضات ونتائج مالية، فإننا نعتقد بأن القيمة التقديرية للشركة قابله للتحقق في ظل تحقق جميع الافتراضات المذكورة فيها وخلال الفترات الزمنية المفترضة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

المجموعة المهنية العربية
(محاسبون قانونيون)

