

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

إجتماع الهيئة العامة العادي الخامس عشر

للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

المنعقد بتاريخ 2022/3/21

بناءً على الدعوة الموجهة للسادة المساهمين الكرام، عقدت الهيئة العامة اجتماعها العادي الخامس عشر عبر مواقع التواصل الإلكتروني والمرئي حيث بدأ الاجتماع الساعة الحادية عشرة من ظهر يوم الاثنين الموافق 2022/3/21 وترأس الجلسة رئيس مجلس الإدارة المهندس أحمد قاسم السمارة وبحضور مندوب عطوفة مراقب عام الشركات السيد /فارس شاهين وكما حضر الاجتماع (8) من أعضاء مجلس الإدارة ومدقق حسابات الشركة السادة المهنيون العرب والمستشار القانوني الأستاذ فراس الشراري.

رئيس الجلسة: افتتح الجلسة مرحباً بمندوب عطوفة مراقب عام الشركات السيد / فارس شاهين وبالسادة أعضاء الهيئة العامة والسيد ابراهيم حموده مندوب مدققي حسابات الشركة (السادة المهنيون العرب)، أعلن قانونية الجلسة 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 على إنعقاد إجتماع الهيئة العامة للشركة بواسطة تقنية الإتصال المرئي والإلكتروني وذلك للنظر في الأمور المدرجة على جدول أعمال الاجتماع المنشور على الموقع الإلكتروني للشركة.

رئيس الجلسة: بخصوص قانونية الاجتماع أبين ما يلي:

- حضر الاجتماع اليوم (85) مساهماً من أصل (12422) مساهماً يحملون أسهماً بالأصالة عددها (12,299,300) سهماً وأسهماً بالوكالة عددها (6,589,362) سهماً أي ما مجموعه (18,888,662) سهماً من أصل كامل رأس المال المكتتب به والبالغ (33,440,000) سهم/دينار وهذا يشكل ما نسبته (56,485%) من رأس مال الشركة.
- وأنه حضر الاجتماع (8) أعضاء من مجلس إدارة الشركة والبالغ عددهم (9) أعضاء، كما حضر الاجتماع مندوب مدققي حسابات الشركة (السادة المهنيون العرب) والمستشار القانوني للشركة الأستاذ فراس الشراري، وأن الشركة قامت باتباع الإجراءات والمتطلبات القانونية اللازمة لصحة إنعقاد هذا الاجتماع وأنه تم ما يلي:

1. الإعلان عن موعد الاجتماع على الموقع الإلكتروني للشركة.
2. الإعلان في صحيفتين يوميتين قبل سبعة أيام من موعد إنعقاد الاجتماع.
3. تبليغ الجهات الرقابية والجهات ذات العلاقة الأخرى.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

وعليه أعلن بأن النصاب مكتمل وقانوني وأن كافة القرارات التي ستصدر عن إجتماع الهيئة العامة هذا قانونية وملزمة لجميع مساهمي الشركة وفقاً لأحكام القانون.

أعطى الكلمة لعطوفة مندوب مراقب عام الشركات السيد / فارس شاهين للتحدث حيث أعطى عطوفة مندوب مراقب الشركات الكلمة للرئيس لإستكمال الإجراءات حسب الأصول.

رئيس الجلسة: أرحب بالجميع مرة أخرى وأقرر تعيين السيد (وسيم جبر) كاتباً للجلسة والسيد (فهد طويله) والسيد (ابراهيم عوض) مراقبين لجمع وفرز الأصوات إذا لزم الأمر.

رئيس الجلسة: جدول أعمال الإجتماع يتضمن العديد من المواضيع المعروضة على الهيئة العامة للبحث وأنه إستناداً لإجراءات تنظيم إجتماعات الهيئات العامة ومجلس الإدارة للشركات المساهمة العامة الصادرة عن وزير الصناعة والتجارة والتموين، والصادر بناءً على البند رقم (2) من الفقرة ثانياً من أمر الدفاع رقم (5) لسنة 2020 والصادر بمقتضى أحكام قانون الدفاع رقم (13) لسنة 1993 ، واستناداً للبند خامساً / ط من ذات الإجراءات المشار إليها أعلاه، وأنه لا يجوز طرح أي أسئلة خلال الإجتماع باستثناء المساهم الذي يحمل أسهماً لا تقل عن 10% من الأسهم الممثلة بالإجتماع".

رئيس الجلسة: المباشرة بجدول الأعمال كما يلي:

1. البند الأول: تلاوة وقائع إجتماع الهيئة العامة العادي الرابع عشر المنعقد بتاريخ 2021/4/28:

الطلب من السيد وسيم جبر بتلاوة محضر الإجتماع العادي السابق للهيئة العامة و أقتراح تلاوة القرارات الصادرة عن إجتماع الهيئة العامة العادي السابق.

موافقة عطوفة مندوب مراقب عام الشركات على ذلك، بناءً على موافقة الهيئة العامة بالإجماع.
السيد وسيم جبر تفضل بقراءة القرارات الصادرة بالإجتماع السابق للهيئة العامة العادي الرابع عشر.

قرار رقم (1):

قررت الهيئة العامة (بالإجماع) المصادقة على ما ورد من قرارات في إجتماع الهيئة العامة العادي الرابع عشر السابق

المنعقد بتاريخ 2021/4/28.

اقترح رئيس الجلسة دمج البند الثاني والثالث والرابع

- البند الثاني: التصويت على تقرير مجلس الإدارة الرابع عشر والخطة المستقبلية والمصادقة عليهما لعام 2022.
- البند الثالث: التصويت على تقرير مدققي الحسابات والمصادقة عليه للفترة من 2021/1/1 ولغاية 2021/12/31.
- إستناداً لإجراءات تنظيم إجتماعات الهيئات العامة ومجالس الإدارة للشركات المساهمة العامة الصادرة عن وزير الصناعة والتجارة والتموين، والصادرة بناءً على البند رقم (2) من الفقرة ثانياً من أمر الدفاع رقم (5) لسنة 2020 والصادر بمقتضى أحكام قانون الدفاع رقم (13) لسنة 1992، وسنداً للبند خامساً / ل يتم الاكتفاء بدعوة مدقق حسابات الشركة المساهمة العامة ويعفى من تلاوة تقريره.
- البند الرابع: التصويت على الميزانية العمومية وبيان الدخل كما في 2021/12/31 والمصادقة عليها.

■ نرجو موافقة الحضور على الدمج

■ التصويت على الدمج، الموافقة بالإجماع

- طلب الرئيس من السادة المساهمين التفضل بطرح الأسئلة والاستفسارات وللمساهمين الذين يحملون 10% من الأسهم الممثلة بالاجتماع ولم يتم طرح أية أسئلة من المساهمين الذين يحملون 10% وتمت قراءة استفسار:
- المساهم ديمتري زياد سليمان العلي عما يلي:

السؤال: هل تم عمل اي تقييم مؤخرًا لاصول الشركة و اخص بالذكر الاراضي لمعرفة اي تغيير على الموجودات بالنقصان او الزيادة كم حصل مع قلال حنيننا

الجواب: تم عمل تقييم للشقق والفلل و تم أخذ مخصص تدني لها وتم أخذ قرار بإعادة تقييم الاراضي هذا العام 2022 وتم البدء بذلك

السؤال : ما حالة مشاريع الشركة المهنية الأخرى مع تفصيل ما تم بيعه و كم عدد المتبقي من قطع الاراضي لدى الشركة و بيان المشاريع الراكدة و التي ليس عليها طلب لتعريف المساهمين بها

الجواب : ورد في التقرير السنوي ملخص للمشاريع

السؤال: ما هي اكبر التحديات التي تواجهها الشركة في البيع

الجواب: الاوضاع الاقتصادية في الاردن وتداعيات جائحة كورونا

السؤال: هل قامت الشركة برصد اي مخصصات على عمليات بيع لأفراد لم يتمكنون من الايفاء بالتزاماتهم

الجواب: لا يوجد اي مخصصات في عام 2021 لذمم متعثرة (مداخلة من المساهم ديمتري العلي) أن عدد الأسئلة أكثر من ذلك حيث وجه مندوب عطوفة مراقب الشركات سؤاله لرئيس الجلسة عن ذلك حيث أجاب الرئيس نعم يوجد ستة أسئلة سنطرق لها من خلال البند سابعاً من الدعوة

التصويت على البنود أعلاه ثانياً وثالثاً ورابعاً:

- البند الثاني: التصويت على تقرير مجلس الإدارة الرابع عشر والخطة المستقبلية لعام 2022 والمصادقة عليهما.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

قرار رقم (2): قررت الهيئة العامة (بالإجماع) المصادقة على تقرير مجلس الإدارة الرابع عشر والخطة المستقبلية لعام 2022.

■ البند الثالث: التصويت على تقرير مدقي الحسابات والمصادقة عليه للفترة من 2021/1/1 ولغاية 2021/12/31.
قرار رقم (3): قررت الهيئة العامة (بالإجماع) المصادقة على تقرير مدقي الحسابات للفترة من 2021/1/1 ولغاية 2021/12/31

■ البند الرابع: التصويت على الميزانية العمومية وبيان الدخل كما في 2021/12/31 والمصادقة عليها.
قرار رقم (4): قررت الهيئة العامة (بالإجماع) المصادقة على الميزانية العمومية وبيان الدخل كما في 2021/12/31.

■ البند الخامس: التصويت على إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من 2021/1/1 ولغاية 2021/12/31 وفقاً لأحكام القانون.

قرار رقم (5): قررت الهيئة العامة (بالإجماع) إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للفترة من 2021/1/1 ولغاية 2021/12/31 وفقاً لأحكام القانون.

■ البند السادس: التصويت على انتخاب مدقي حسابات للشركة للسنة المالية 2022 وتحديد أتعابهم أو تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

قرار رقم (6): رشح م. أحمد السمارة السادة المهنيون العرب مدقّقاً لحسابات الشركة لعام 2022، ولما لم يتقدم أحد بترشيح نفسه و/أو غيره: أعلن رئيس الجلسة عن فوز السادة المهنيون العرب / ابراهيم حمودة بالتزكية مدقّقاً لحسابات الشركة لعام 2022 وقررت الهيئة العامة تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

■ البند السابع: التصويت على شراء قطعة الأرض رقم (2304) حوض (2) السكة الغربي المملوكة لشركة الفحيص وبالشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين ومبادلتها بـ (24) شقة في مشروع ضاحية طبربور واستكمال المبلغ المتبقي نقداً من الطرفين.

رئيس الجلسة: البند السابع يجيب على الأسئلة الستة التي طرحها السيد ديمتري، أسئلة السيد ديمتري تتعلق بصفقة شراء أرض الطنيب، هو طالب تزويدي والمساهمين بنص الاتفاقية تفاصيلها وقرائنها ومعرفة التفاصيل كم المبلغ المقترح لأثمان الشقق المراد المبادلة عليها؟ كم سعر التكلفة لهذه الشقق؟ كم يتبقى لدى الشركة؟ هل تم رصد أي مخصصات تدني؟ كم المبلغ الذي ستتحمله الشركة المهنية من حال إتمام هذه الصفقة؟

الآن سأطرح الصفقة في البند رقم سبعة لموافقة الهيئة العامة عليها كونه مساهمة المهنية فيها تزيد عن 5% من رأس مال الشركة وبالتالي تحتاج إلى قرار من الهيئة العامة في الموافقة على إتمام هذه الصفقة وهي بالشراكة مع نقابة المهندسين.

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان م.ع.م

البند السابع هو في التصويت على شراء قطعة الأرض رقم (2304) حوض (2) السكة الغربي المملوكة لشركة الفحيص وبالشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين ومبادلتها بـ (24) شقة في مشروع ضاحية طبربور وإستكمال المبلغ المتبقي نقداً من الطرفين، حيث تقدم الوسيط أحمد جبار لشراء الأرض من شركة الفحيص بسعر (35) دينار للمتر المربع وتم مفاوضة البائع شركة الفحيص على الشراء وبسعر (28) دينار للمتر المربع وبمبادلة (24) شقة والشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين ونسبة (60%) للشركة المهنية تدفع نقداً (1,075,166) دينار و (24) شقة ونقابة المهندسين نسبتها (40%) تدفع (1,725,000) دينار، وحيث استطاعت النقابة الحصول على موافقة مجلس التنظيم الأعلى على إفراز المشروع (500) متر مربع في ظل توقف الموافقات على إقامة المشاريع الإستثمارية، وحيث ستعمل النقابة على تسويق المشروع لمنتسبيها مما سيساعد على بيع المشروع بشكل أسرع وخلال فترة أقل، علماً أنه تم تقدير الأرض من ثلاث مقدرين عقاريين معتمدين بمتوسط سعر (29.5) دينار للمتر المربع، وقامت الشركة ونقابة المهندسين بعمل دراسة جدوى للمشروع على سعر (80) دينار للمتر المربع حيث سيتحقق نسبة ربح متوقعة (40%) عائد على رأس المال. وبعد مقابلة رئيس مجلس الإدارة لممثلي المساهمين بخصوص ملاحظاتهم على الصفقة وبعد الأخذ بعين الإعتبار هذه الملاحظات. وبعد دراسة وضع السوق الحالي فإننا نتقدم بمقترح الموافقة على الشراكة مع نقابة المهندسين وحسب متطلبات الحوكمة كأطراف ذات علاقة في شراء الأرض المذكورة بسعر (25) دينار للمتر المربع وتقويض مجلس الإدارة السير بالإجراءات في حال موافقتكم، علماً بورود أسئلة من المساهم ديمتري العلي بخصوص هذه الصفقة التي أجبت عليها الآن.

المطلوب التصويت من الهيئة العامة التصويت على إتمام هذه الصفقة، حصة المهنية (60%) وهي عبارة عن (24) شقة زائد نقد ونقابة المهندسين (40%) نقد والسعر المفوض فيه مجلس الإدارة ليس (28) دينار هو (25) دينار، هل توافقون على السير بهذه الإجراءات؟

مندوب مراقب الشركات: السادة أعضاء الهيئة العامة الأستاذ أحمد في موافقة من الهيئة العامة على القرار رقم سبعة؟

رئيس الجلسة: التعديل المقترح من مجلس الإدارة وحسب متطلبات الحوكمة كأطراف ذات علاقة في شراء الأرض المذكورة بسعر لا يزيد عن (25) دينار للمتر المربع وتقويض مجلس الإدارة السير بالإجراءات في حالة موافقتكم.

رئيس الجلسة: هل يوجد موافقة من الهيئة العامة على القرار؟ تمت الإجابة نعم موافقة.

رئيس الجلسة: هل يوجد أحد لديه إعتراض؟ تمت الإجابة بلا.

- قرار رقم (7): قررت الهيئة العامة (بالاجماع) على شراء قطعة الأرض رقم (2304) حوض (2) السكة الغربي المملوكة لشركة الفحيص وبالشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين ومبادلتها بـ (24) شقة في مشروع ضاحية طبربور وإستكمال المبلغ المتبقي نقداً من الطرفين وتقويض مجلس الادارة بالسير بإجراءات الشراء على أن لا يزيد السعر عن 25 دينار / للمتر المربع.

(الختام)

ولعدم وجود أية أمور أخرى للنقاش أُعلن إنتهاء الإجتماع وقانونيته، ونصادق نحن رئيس الجلسة وكاتب الجلسة على صحة الوقائع الواردة في المحضر وعلى انعقاد الإجتماع بشكل قانوني، ونشكر عطوفة مندوب مراقب عام الشركات والسادة المساهمين على الحضور وأتمنى للجميع دوام التقدم والنجاح.

رئيس الجلسة / رئيس مجلس الإدارة

المهندس أحمد قاسم السمارة

مندوب مراقب عام الشركات

الاستاذ/ فارس شاهين

كاتب الجلسة

وسيم جبر

