

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

بناءً على الدعوة الموجهة من رئيس مجلس إدارة شركة أمواج العقارية م.ع.م.، فقد تم عقد إجتماع الهيئة العامة العادي السنوي الثالث عشر لشركة أمواج العقارية م.ع.م. وذلك في تمام الساعة الواحدة بعد ظهر يوم الأربعاء الموافق 2021/4/7 عبر وسائل التواصل الإجتماعي (ZOOM) برئاسة رئيس مجلس الإدارة معالي السيد "محمد سامر" الطويل وبحضور مندوب عطوفة مراقب عام الشركات الدكتور سامي الخرابشة وحضور مدقق الحسابات السادة المهنيون العرب وذلك لبحث جدول الأعمال المرسل للسادة المساهمين وإتخاذ القرارات المناسبة بشأنه.

رحب رئيس مجلس الإدارة بمندوب عطوفة مراقب عام الشركات الدكتور سامي الخرابشة وبالحضور وشكرهم على حضورهم إجتماع الهيئة العامة السنوي الثالث عشر حيث أعلن معالي رئيس مجلس الإدارة بأنه قد حضر الإجتماع (10) مساهمين من أصل (1038) مساهم يحملون (18,692,910) دينار/سهماً بالأصالة و (4,295,924) سهم/دينار بالوكالة أي ما مجموعه (22,988,834) سهم وهو ما يشكل نسبة (76.6%) من رأس المال المدفوع البالغ (30) مليون دينار، كما حضر الإجتماع جميع أعضاء مجلس الإدارة وعددهم (7) أعضاء، كما أعلن رئيس مجلس الإدارة بأنه قد تم الإعلان عن موعد هذا الإجتماع في جريدتين يوميتين وعلى موقع الشركة الإلكتروني وعلى موقع مراقبة الشركات وبذلك أعلن قانونية الإجتماع وبيّن أن جميع القرارات التي ستصدر عنه ملزمة للمساهمين والشركة.

رحب رئيس الجلسة بالحضور وقرر تعيين السيد عمر عبداللطيف كاتباً للجلسة والسيد محمد شقم والسيد ماجد برهم مراقبين.

وبعد التداول فيما تم طرحه من بنود مدرجة على جدول الأعمال ومناقشتها تم إتخاذ القرارات التالية:

- 1- تمت تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي السابق والمصادقة عليه وإقراره بالإجماع.
- 2- تم الإطلاع على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المنتهية في 2020/12/31 وخطتها المستقبلية للعام 2021 حيث أوضح معالي الرئيس للسادة الحضور بأن عام 2020 كان صعباً على الشركة نتيجة للظروف التي تمر بها البلاد وقبل هذا العام كانت الشركة قد مرت بظروف صعبة كثيرة منها عدم إقبال إدارات شركات التجزئة على التوسع ولهذا لم تتمكن الشركة من تأجير مساحات واسعة من جاليريا مول ما أدى لعدم قدرتها تحقيق التعادل بين الإيراد والمصروف نتيجة عدة عوامل أهمها إرتفاع فاتورة الكهرباء وضريبة المسققات والفوائد



البنكية ومع عدم القدرة على الحصول على موافقات وتمويل للتحويل الى الطاقة البديلة فقد بقيت المصاريف أعلى من الإيرادات وقد تمكنت الشركة خلال الجائحة من تخفيض معدل الفائدة على القروض لتصبح أقل من 6% لكن مع تراكم الديون خلال السنوات السابقة استمرت الصعوبات التي تواجه الشركة وقبل 6 أشهر تقدمت الشركة للبنوك بخطة لإنقاذ جاليريا مول المملوك لشركة الياقوت العقارية تتضمن إقامة فندق 4 أو 3 نجوم في جزء من المساحة غير المؤجرة بالمول تبلغ 16000 متر مربع مقابل بديلين الأول منهما رسملة جزء من الدين والثاني إعادة هيكلة القروض، وقد وافقت البنوك المقرضة على إعادة هيكلة القروض وإعفاء الشركة من جميع الفوائد ومن سداد الأقساط لمدة 24 شهر وتخفيض معدل الفائدة ليصبح 4% لأربع سنوات بعد فترة السماح و5% لأربع سنوات تليها و6% لنهاية عمر القرض شريطة إلتزام الشركاء الرئيسيين بتمويل إنشاء الفندق وتمويل أية نفقات إضافية حال اقتضى الأمر من مصادرهم الخاصة وزيادة رأسمال شركة الياقوت العقارية بمبلغ (5) مليون دينار تمثل تكاليف إنشاء الفندق والإلتزام بإنجاز مشروع الفندق خلال فترة السماح البالغة (24) شهر، حيث بين معاليه بأن هذا هو الوضع العام للشركة وخطتها المستقبلية وبعد المداولة تمت المصادقة على التقرير السنوي والخطة المستقبلية وإقرارهما بالإجماع .

3- تم الإطلاع على ميزانية الشركة وتقرير مدقق الحسابات لعام 2020 وحساب الأرباح والخسائر وبعد المداولة تمت المصادقة على الميزانية العامة للشركة وتقرير مدقق الحسابات وحساب الأرباح والخسائر للسنة المنتهية في 2020/12/31 وإقرارها بالإجماع و إبراء ذمة مجلس الإدارة في حدود أحكام القانون.

4- تم إنتخاب السيد ابراهيم حموده (المهنيون العرب) اجازة رقم (606) كمحقق حسابات للشركة للعام 2021 بالتزكية وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابه.

5- أية أمور أخرى:

مناقشة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

إستفسر السيد محمد شقم ممثل شركة ألنيوم البتراء وعدد من المساهمين يملكون أكثر من 10% من رأسمال الشركة عن المعاملات مع أطراف ذات علاقة حيث أوضح معالي الرئيس بأن جميع هذه المعاملات تمت مع شركة الياقوت العقارية ذ.م.م. وليس مع شركة أمواج العقارية المساهمة العامة حيث أنه بعد افتتاح جاليريا مول في العام 2013 كان هنالك حاجة لوجود مطاعم ومقاهي لغايات استقطاب الزبائن ولم تتمكن شركة الياقوت العقارية من استقطاب مستثمرين لهذه الغاية أو توفير تمويل كافي لإنشاء مثل هذه المحلات نظراً لشح السيولة المتوفرة لديها حيث تم تأسيس شركة أمواج للمطاعم السياحية وكان من بين الشركاء فيها بعض أعضاء مجلس الإدارة حيث قامت شركة الياقوت العقارية

بتأجيرها مواقع في المول لهذه الغاية مقابل بدلات إيجار تتراوح بين 10% و 16%، وفي نهايات عام 2015 ونتيجة لخروج مجموعة من المستثمرين الأجانب من المملكة كانوا يشغلون آلاف الأمتار من المول مثل ماركس اند سبينسر وسنتربوينت وإف أند إف وجورج وبياتزا ايتاليا وغيرها من الوكالات، أصبح هناك مساحات واسعة غير مؤجرة داخل المول وأصبح الطابق الأول فارغ تماماً ولكبر مساحة المحلات التي أخليت كان من الصعب تأجيرها في ذلك الوقت فبادر عدد من أعضاء مجلس الإدارة بالمساهمة في تأسيس شركة ركن الأزياء لتجارة التجزئة لغايات إستقطاب بعض العلامات التجارية الهامة من تركيا لتحل محل العلامات التجارية التي خرجت من المول وذلك لإنقاذ المول وتحسين نسبة الإشغال التي إنخفضت بشكل كبير لتصل إلى ما يقارب 60% من مجموع المساحة التأجيرية، وقد قامت الشركة بإستقطاب مجموعة هامة من الوكالات التركية إستمر بعضها حتى الآن ولكن بعضها لم يستمر للأسف بسبب تحقيق خسائر وتمكنت الشركة من إشغال مساحات وصلت في حدها الأعلى إلى 5266 متر مربع من جاليريا مول، ونظراً لكون هذه الشركة يساهم فيها بعض أعضاء المجلس ولضمان العدالة وعدم وجود تضارب في المصالح، تم تحديد بدلات الإيجار بنسب من مبيعات المحلات المستأجرة تبلغ 8% للوكالات التركية أو العالمية حيث أن النسبة المتعارف عليها لبدلات الإيجار لمثل هذه الوكالات تتراوح في قطاع التجزئة بين 6% و 8%، وينسب تتراوح بين 10% إلى 16% من اجمالي المبيعات للمطاعم المحلية حسب نشاط وموقع كل محل و ذلك تحقيقاً للعدالة لجميع الأطراف وبين أن مجموع الإيرادات التي حصلت عليها شركة الباقوت العقارية من شركة ركن الأزياء لتجارة التجزئة وشركة أمواج للمطاعم السياحية منذ بدء التعامل معها حتى تاريخ 2020/12/31 قد بلغت 3,226,418 دينار (ثلاثة ملايين ومئتان وستة وعشرون ألف وأربعمائة وثمانية عشر دينار) منها مبلغ 2,641,824 (مليونين وستمائة وواحد وأربعون ألف وثمانمائة وأربعة وعشرون دينار) كبدلات إيجار ومبلغ 63,552 (ثلاثة وستون ألف وخمسمائة وأثنان وخمسون دينار) ضريبة معارف ومبلغ 521,042 (خمسمائة وواحد وعشرون ألف وإثنان وأربعون دينار) مقابل فواتير خدمات، وأضاف أنه قد تم أيضاً تأجير مساحة 4777 متر مربع لشركة تكسون العالمية التي يساهم فيها أحد أعضاء مجلس الإدارة وبين أن مجموع الإيرادات التي حصلت عليها شركة الباقوت العقارية من شركة تكسون العالمية منذ بدء التعامل معها حتى تاريخ 2020/12/31 قد بلغت 913,180 (تسعمائة وثلاثة عشر ألف ومائة وثمانون دينار) منها مبلغ 848,706 (ثمانمائة وثمانية وأربعون ألف وسبعمائة وستة دنانير) كبدل إيجار و مبلغ 18,000 (ثمانية عشر ألف دينار) ضريبة معارف ومبلغ 46,474 (ستة وأربعون ألف وأربعمائة وأربعة وسبعون دينار) مقابل فواتير خدمات، وبحيث بلغ مجموع الإيرادات التي حققتها الشركة من التعامل مع الشركات ذات العلاقة حتى تاريخ 2020/12/31 مبلغ 4,139,598 (أربعة ملايين ومائة وتسعة وثلاثون ألف وخمسمائة وثمانية وتسعون دينار)، وأشار معاليه إلى محضر إجتماع الهيئة العامة التاسع بتاريخ 2017/4/24 حيث كانت الهيئة العامة قد اطلعت على هذه المعاملات وأخذت علماً بها.

وبما تقدم أوضح معاليه للسادة أعضاء الهيئة بأن شركة ركن الأزياء وشركة تكسون العالمية التي يساهم فيهما عدد من أعضاء مجلس الإدارة قد ساهمت خلال السنوات الماضية بتحسين إيرادات الشركة وإشغال مساحات من المول لتحسين خبرة التسوق لدى الزائرين وعدم ترك مساحات فارغة كثيرة رغم المساحات التي شغلتها الشركات ذات العلاقة إلا ان المول لا يزال يملك ما يزيد عن 14 ألف متر مربع من المساحات غير المؤجرة وطالب الرئيس السادة أعضاء الهيئة العامة بأخذ قرار بالمصادقة على العمليات مع الأطراف ذات علاقة التي تمت خلال السنوات السابقة وتفويض مجلس الإدارة بتوقيع أية عقود جديدة مع شركة ركن الأزياء وتكسون العالمية أو أي شركات أخرى مملوكة من قبل المساهمين وبنفس الشروط وبما فيه الفائدة لشركة الباقوت العقارية.

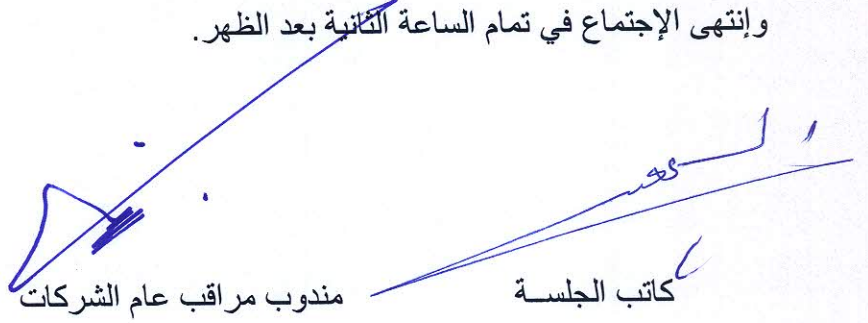
وقد صادقت الهيئة العامة على جميع العمليات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنوات السابقة وهي شركة أمواج الوطنية للمطاعم السياحية وشركة ركن الازياء لتجارة التجزئة وشركة تكسون العالمية والايرادات المتأتية منها حتى نهاية عام 2020 وفوضت مجلس الإدارة بتوقيع أية عقود مستقبلية لوكالات جديدة وبنفس الشروط العقدية السابقة سواءً مع الشركات المذكورة أو مع أي شركات أخرى يساهم بها مساهمون في الشركة أو أعضاء في مجلس الإدارة بنفس الشروط المذكورة وحث جميع المساهمين على استثمار مساحات في جاليريا مول وذلك بما يحقق مصلحة شركة الياقوت العقارية وبما ينسجم مع أحكام القانون.

وكانت الموافقة على هذا القرار بنسبة 100% من الأسهم الممثلة في هذا الاجتماع.

وإنتهى الاجتماع في تمام الساعة الثانية بعد الظهر.



رئيس الجلسة



كاتب الجلسة

الدكتور سامي الخرابشة