



بسم الله الرحمن الرحيم

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

محضر اجتماع الهيئة العامة العادي المنعقد بتاريخ 2026/4/26 عن السنة المالية المنتهية في

2025/12/31

بناء على الدعوة الموجهة من قبل مجلس ادارة الشركة الى السادة المساهمين الكرام، عقدت الهيئة العامة اجتماعها العادي في تمام الساعة (الحادية عشرة) صباح يوم (الأحد) الموافق (2026/4/26) عن طريق وسيلة الاتصال المرئي و المسموع تطبيق (ZOOM)، برئاسة م. ميسون أبو عوض رئيس مجلس الادارة ، حيث افتتحت الجلسة بالترحيب بالسادة المساهمين وباسم المساهمين رحبت بمندوب عطوفة مراقب عام الشركات الأستاذ محمد الجيلاني، والسيد عماد الريان مندوباً عن مدقق الحسابات الخارجي للشركة (السادة خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية) ، والسادة أعضاء مجلس الادارة.

قامت رئيس الجلسة المهندسة ميسون أبو عوض ببيان قانونية الجلسة ، وقد أعلنت رئيس الجلسة النصاب القانوني لهذا الاجتماع وعن قانونيته وان أية قرارات تصدر عنه هي قرارات قانونية حسب احكام قانون الشركات وملزمة للجميع، وبصفة اجراءات الدعوة الموجهة للمساهمين، حيث تم ارسال الدعوات والتقارير السنوية للمساهمين عن طريق البريد الالكتروني والرسائل النصية والموقع الالكتروني للشركة ورسائل الواتس اب والنشر في صحيفتي الدستور والشعب وعن طريق وسائل الاعلام المرئية والمسموعة عبر مؤسسة الاذاعة والتلفزيون ، و بحضور (13) مساهماً من أصل (762) مساهماً يمثلون:-

- بمجموع وقدره (2,902,963) مليونان وتسعمائة واثنان ألفاً وتسعمائة وثلاثة وستون سهماً اصالة.

- وبمجموع وقدره (3,483,097) ثلاثة ملايين وأربعمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وسبعة وتسعون سهماً وكالة.

- بمجموع مقداره (6,386,060) ستة ملايين وثلاثمائة وستة وثمانون ألفاً وستون سهماً .

مما يشكل مانسبته (53.22 %) من رأس مال الشركة المكتتب به والمدفوع البالغ (12,000,000) اثنا عشر مليون سهم / دينار أردني، وحضور خمسة من خمسة اعضاء مجلس الادارة، ولذلك فإن هذا الاجتماع قانوني وكل ما يصدر

دائرة مراقبة الشركات
دفعتم رسوم حضور اجتماع
عادي
بتاريخ 05-05-2026
بموجب وصل إلكتروني 57,097,17

ف.م.م. ميسون أبو عوض

عنه من قرارات تعتبر قانونية وملزمة لمجلس الادارة ولجميع المساهمين، ثم قامت رئيس الجلسة بتعيين كاتب للجلسة و مراقبين لفرز الأصوات ثم البدء بجدول الاعمال.

وقد اعلنت رئيس الجلسة تعيين السيد معاوية الطورة كاتبا للجلسة، وتعيين مراقبين للجلسة : السيد ضياء الدين عيسى والسيد عوني السليمان ، ثم باشرت الهيئة العامة بحث الامور المدرجة على جدول أعمالها ومناقشتها وبعد ذلك اتخذت القرارات التالية:-

قرارات الاجتماع عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31 :

أولاً : تمت المصادقة على وقائع قرارات محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق والمنعقد بتاريخ 2025/3/31 بدون تلاوته وذلك اقتراح من المساهم عدنان الشملاوي والموافق عليه بالإجماع.

ثانيا : تم التصويت والمصادقة على تقرير مجلس الادارة للسنة المنتهية بتاريخ 2025/12/31 وتم الإقرار والموافقة بالإجماع.

ثالثا : تم التصويت على تقرير مدقق الحسابات الخارجي (السادة خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية) عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 كانون الأول 2025 حيث تمت الموافقة بالإجماع على إعفاء المدقق من تلاوة التقرير والاكتفاء بتلاوة الرأي وتمت الموافقة و المصادقة بالإجماع على تقرير مدقق الحسابات.

رابعا : تم التصويت بالموافقة بالإجماع من الهيئة العامة على البيانات المالية للسنة المالية المنتهية بتاريخ 31/12/2025 وقد تم المصادقة عليها و اقرارها من أعضاء الهيئة العامة للشركة .

خامسا : . وافق السادة أعضاء الهيئة العامة بالإجماع على ابراء ذمة أعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 كانون الأول 2025.

سادسا : تم انتخاب بالتزكية السادة مكتب خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية كمحقق حسابات خارجي للشركة للعام 2026، مفوضين مجلس الادارة بتحديد أتعابهم .

سابعا : لا يوجد اي امور اخرى.

وقد ورد عبر البريد الالكتروني للشركة اسئلة متماثلة من المساهمين السيد حازم النبر و السيد محمد المدلل وهذه الاسئلة والاجابة عليها :



هناك العديد من التساؤلات والاستفسارات والمخاوف المشروعة لدى المساهمين بشأن إدارة أصول الشركة والتصرف بها، ومدى الالتزام بمبادئ الشفافية والحوكمة السليمة في إدارة أموال المساهمين

وتتمثل أبرز النقاط محل الاستفسار والتي تحتاج منكم إلى الإجابة عليها لإطلاع المساهمين على حقيقة ما يحدث فيما يلي:

1. سبب عدم قيام مجلس الإدارة حتى تاريخه بجدولة الأراضي والعقارات المملوكة للشركة وإدراجها في البيانات المالية للشركة وليس ضمن موقع إلكتروني، بما يتيح للمساهمين الاطلاع على أصول الشركة وبشكل رسمي وموثق ؟

• لا يوجد ما يسمى بجدولة للأراضي المملوكة للشركة ، وإن الأراضي المملوكة للشركة مدرجة ضمن البيانات المالية وتدخل في الميزانيات السنوية ، كما أنها موجودة ضمن الموقع الإلكتروني للشركة ومتاحة للاطلاع من قبل المساهمين مع الإشارة الى ان الميزانيات السنوية تبين ماهي أصول الشركة وأموالها بشكل رسمي وموثق ويتم اطلاع المساهمين وطرح الميزانية السنوية للتصويت عليها وبإمكانكم ممارسة حقكم اصلا او توكيل الغير لذلك .

2. سبب عدم قيام مجلس الإدارة، وعلى الرغم من مرور ما يقارب عشرين عاماً على تأسيس الشركة، بإعادة تقييم الأراضي والعقارات المملوكة للشركة من خلال ثلاثة مكاتب عقارية معتمدة على الأقل والإفصاح رسمياً عن نتائج هذا التقييم، وإدراجها ضمن ميزانيات الشركة بالقيمة السوقية الحقيقية الحالية، علماً بأن التوقع الطبيعي في مثل هذه الحالات هو ارتفاع القيمة الدفترية للشركة مع مرور السنوات نتيجة الارتفاع العام في أسعار الأراضي والعقارات ؟

• ان الإفصاح عن قيم الأراضي للعامة هو من قبيل نشر معلومات خاصة في الشركة وهو امر يؤثر على فرص البيع التي تتاح لنا مع الإشارة الى ان هنالك ارتفاع وهبوط مستمر في أسعار الأراضي ومن غير الممكن التنبؤ بسعر معين إعلانه مع الإشارة الى ان مثل هذه الفعل لا يصب في مصلحة الشركة التي تتمثل في تحقيق اعلى ربح وطالما انكم تتوقعون ارتفاع الاسعار لقطع الارضي فان ذلك مؤشر ايجابي ولا يفسر عدم الإفصاح عنه انه امر سلبي على الشركة.

3. سبب وجود أراضٍ مسجلة بأسماء أشخاص وبأسماء ورثة ولم يتم تسجيلها باسم الشركة حتى تاريخه، الأمر الذي يزيد من تعقيد الوضع القانوني لهذه الأراضي في ظل عدم اتخاذ مجلس الإدارة الإجراءات القانونية اللازمة لمعالجة هذا الملف بشكل جذري. وعليه، نرجو العمل على تسوية هذا الموضوع ونقل ملكية هذه الأراضي وتسجيلها رسمياً باسم الشركة لدى الجهات المختصة، بما يضمن تثبيت حقوق الشركة والمساهمين بصورة قانونية واضحة، بدلاً من إبقاء هذا الملف معلقاً دون معالجة حاسمة ؟



- ان مجلس الادارة اتخذ جميع الاجراءات القانونية المتاحة لضمان حقوق الشركة في قطع الاراضي وحصل على ضمانات بذلك ويتابع تسجيل قطع الاراضي باسم الشركة مع العلم بان الشركة حصلت على اقرارات رهونات لصالحها بقطع الاراضي كما ان هذا الامر يحتاج الى سيولة مالية كما ان الشركة ساعية دائما لضمان حقوقها لدى الغير ولدينا ما يضمن هذه الحقوق من الناحية القانونية.
- 4. لماذا لا يتم إرفاق مستندات الأراضي المرهونة ضمن كل ميزانية بهدف طمأنة المساهمين؟ كما نود توضيح قيمة المبلغ الذي تم رهن هذه الأراضي مقابلها، حيث يفترض أن تكون هذه الأراضي مرهونة بكامل قيمتها السوقية بتاريخ المطالبة، بما يثبت أن كامل قيمتها محفوظة ومملوك للشركة، بغض النظر عن مقدارها ؟
- ان الرهونات التي احتصلت عليها لشركة كانت بالقيمة الحقيقية لحقوقها في قطع الاراضي موضوع الرهونات وهي مرهونة بكامل قيمتها السوقية فعلا ولا يتم اجراء اي رهن باقل من القيمة الحقيقية لقيمة قطعة الارض بما يضمن حقوق المساهمين.
- 5. ما سبب عدم استكمال إجراءات نقل الملكية أو الرهنية بشكل فوري ودون تأخير للأشخاص المتعهدين بنقل الملكية على أن يتم رهنها بكامل قيمتها السوقية بتاريخ المطالبة، مهما بلغت؟ كما نؤكد على ضرورة إرفاق مستندات الرهن ذات العلاقة ضمن كل ميزانية ؟
- لا يوجد مانع من نقل ملكية اي قطعة الارض تم تحرير تعهد بخصوصها او رهن سوى السيولة المالية حيث انها تحتاج الى مبالغ مالية كبير غير متوفرة وتشكل ارهاق على الشركة بالاضافة الى ان لجنة الاستثمار ترفض التسجيل في بعض الاحيان بحجة عدم توفر شروط التسجيل ومع ذلك فان حقوق الشركة محفوظة في تلك القطع من خلال اخذ الضمانات القانونية الكافية من تعهدات بنقل ملكية و/او رهونات عقارية.
- 6. بالنسبة للقضايا المرفوعة لإلزام نقل الملكيات نطلب من الإدارة توضيح موقفها بالتأكيد على متابعة هذه القضايا بشكل حثيث، مع العمل على تحميل الأطراف المعنية كافة التكاليف المترتبة، إضافة إلى ضرورة اطلاع المساهمين بشكل دوري على مجريات هذه القضايا وما آلت إليه، وذلك ضمن البيانات المالية لكل فترة ؟
- بخصوص القضايا المتعلقة بالزام نقل الملكيات للشركة فان هذا الامر منظور امام القضاء ولا زال وان الشركة تتابع بشكل دائم ومستمر وبخصوص التكاليف المالية فان القضاء هو صاحب القول الفصل في ذلك وتحميل اي طرف اي التزام مالي.
- 7. السبب في الإصرار على إظهار الأراضي التي تم شراؤها قبل عام 2007 في البيانات المالية بالقيمة التاريخية (سعر التكلفة) دون إجراء أي إعادة تقييم لها، الأمر الذي يحجب القيمة السوقية الحقيقية لهذه





الأصول، حيث أن الإشارة إلى قيمة موجودات الشركة بمبلغ (7,987,791) دينار بسعر الكلفة هو أمر سبق أن اعترضنا عليه مرارًا وتكرارًا. إذ لا يوجد مبرر للإبقاء على التقييم بسعر الكلفة، في حين أن هذه الموجودات قد تم شراؤها قبل عشرين عامًا، ومن المتوقع أن تكون قيمتها السوقية الحالية - وبحد أدنى - تعادل أربعة إلى خمسة أضعاف سعر الكلفة المشار إليه. وعليه، فإن الاستمرار في اعتماد سعر الكلفة لا يعكس القيمة الحقيقية للموجودات ويؤدي إلى تضليل في قراءة المركز المالي؟

• ان ذكر القيمة السوقية لقطع الاراضي في ظل عدم استقراره ارتفاعا وهبوطا قد يؤدي الي التضليل وتقديم معلومات مبالغ فيها ، بالاضافة الى ان المدقق المالي يقوم باختيار المعيار المالي وهو معيار الكلفة وهذا امر من اختصاص المدقق المالي ومعمول به في الشركات العقارية.

8. قيام الشركة ببيع ما نسبته حوالي (12.7%) فقط من هذه الأراضي خلال العشرين سنة الماضية بخسارة أو بأرباح هامشية، في حين تم إنفاق عوائد هذه المبيعات على رواتب ومصاريف إدارية لم تسهم في تطوير أعمال الشركة أو تحقيق أي عائد فعلي للمساهمين، كما لم يتم توزيع أي أرباح على المساهمين منذ تأسيس الشركة، الأمر الذي يثير تساؤلات جوهرية حول مبررات هذه التصرفات الإدارية والمالية. نرجوا من الإدارة توضيح الأسباب بالتفصيل؟

• ان اعمال البيع والشراء تدخل فيها الكثير من الامور منها العرض والطلب مع الاشارة الى ان الشركة من اقل الشركات العقارية من حيث الرواتب والتكاليف المالية والتشغيلية مع العلم بان الشركة لا تتحمل الا راتب موظف واحد فقط وبنفس الوقت فان رئيس مجلس الادارة يعمل بشكل تطوعي ويقوم بتسديد بعض الالتزامات الطارئة من حسابة الشخصي عن الشركة مع العلم بان القول بعدم تطور اعمال الشركة فان ذلك يتناقض مع ماجاء في السؤال السابع الذي جاء فيه وبحد أدنى - تعادل أربعة إلى خمسة أضعاف سعر الكلفة المشار إليه مع العلم بان اي عملية بيع تنعكس مباشرة على حقوق المساهمين من ارباح او خسائر.

9. التساؤل حول الأسباب التي أدت إلى عدم ارتفاع قيمة أراضي الشركة أسوة بباقي الأراضي والعقارات في المملكة، حيث شهد القطاع العقاري خلال السنوات الماضية ارتفاعات ملحوظة في الأسعار أضعاف أضعاف ما كانت عليه قبل عشرين عامًا، في حين لم ينعكس ذلك على قيمة أصول الشركة كما يظهر في بياناتها المالية؟

إننا نتقدم بهذه الاستفسارات المشروعة والتي هي حق لكل مساهم انطلاقاً من حرصنا على حماية حقوق المساهمين، وضمان الشفافية والنزاهة في إدارة الشركات وأموال المساهمين، آمليين من مجلسكم الموقر الإجابة عليها ضمن محضر الاجتماع السنوي حسب الأصول مع توضيح الإجراءات اللازمة لإصلاح الوضع القائم وادي أرهق كاهل المساهمين بسبب تعطيل أموالهم دون جدوى مع عدم تمكنهم من سحبها ببيع أسهمهم نتيجة الخسائر الكبيرة الناتجة عن سوء الإدارة.

• ان ماجاء في هذا لسؤال لا يوافق الواقع حيث انه من المعلوم ان اسعار الأراضي ارتفعت فعلا ولا يوجد اي خسائر ملموسة من هذه الناحية مع العلم بان هذا الامر مقرون بالعرض والطلب.

• وفي الختام نؤكد ان هذه الاسئلة مكرره و قد تم الرد عليها مرارا وتكرارا خلال السنوات السابقة
• وفي النهاية نود ان نؤكد لكم حرص مجلس الادارة على المحافظة على اموال الشركة واصولها وتحقيق الارباح واتخاذ القرارات التي تصب في مصلحة الشركة مع العلم بان اسهم الشركة مطروحة للتداول والعرض والطلب في سوق عمان المالي ومن حق اي مساهم ممارسة حقه دون اي تدخل من الشركة بذلك.

واختتمت رئيس الجلسة بتقديم الشكر لكل من مندوب عطوفة مراقب عام الشركات
الاستاذ محمد الجيلاني و السيد عماد الريان ممثل مدقق الحسابات الخارجي للشركة
(السادة خليفة والريان للتدقيق والاستشارات المالية) ولموظفي الشركة وللمساهمين
ولكافة الحضور عبر وسيلة الاتصال المرئي و المسموع ZOOM, و تمنى التوفيق
والنجاح وان تكون السنة القادمة سنة خير للجميع.

وقد انتهى الاجتماع في تمام الساعة الثانية عشرة ظهرا.

رئيس الجلسة

م. ميسون ابو عوض



مندوب عطوفة مراقب عام الشركات

الاستاذ محمد الجيلاني



كاتب الجلسة

معاوية الطورة

