



بنك الإسكان للتجارة والتمويل
The Housing Bank for Trade & Finance

للإمضاء
السيد
الأستاذ
٥/٢٥

① السيد صالح الدماض

رقم : 2012/23/406/2/1/9

التاريخ : 2012/05/21

للمداسة ما ورد بالمرفقة
- نريد دائمة لخدمة
منه، لتتبع المرفقة للمداسة

السادة / هيئة الأوراق المالية الاردنية المحترمين
عمان - الأردن

٥/٢٥

تحية واحتراماً،،

لاحقاً لكتابنا رقم 2012/23/309/2/1/9 تاريخ 2012/04/16، وإستناداً لأحكام
المادتين 2.14 و 2.15 من نشرة الإصدار وإلى الفقرة (د) من المادة (130) من
قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997، وبصفتنا أمين الإصدار لإسناد قرض شركة
التجمعات الإستثمارية المتخصصة، نرفق لكم طيه محضر إجتماع هيئة مالكي
إسناد قرض شركة التجمعات الإستثمارية المتخصصة والمنعقد بتاريخ
2012/05/03.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

بنك الإسكان للتجارة والتمويل
بنك الإسكان للتجارة والتمويل
00145 أمين الإصدار

محمد ابو ارسل

هيئة الأوراق المالية
السلطة العامة للإدارة
الهيئة العامة
٢٢ أيار ٢٠١٢
الرقم ٦٦٨٣
الجهة المختصة: ٥/٢٥



محضر اجتماع هيئة مالكي إسناد قرض شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة والمنعقد

بتاريخ 2012/05/03

عقدت هيئة مالكي إسناد قرض شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة في تمام الساعة الواحدة ظهراً من يوم الخميس الموافق 2012/05/03 اجتماعها في مكاتب أمين الإصدار (بنك الإسكان للتجارة والتمويل) الكائن في مجمع بنك الإسكان ط 2 / مركز التدريب والتطوير وذلك بناءً على الدعوة الموجهة من أمين الإصدار وذلك للبحث في الأمور المدرجة على جدول الأعمال المرسل لمالكي الإسناد واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها .

وقد ترأس الاجتماع السيد محمد عباد اسبيتان مندوباً عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل (أمين الإصدار)، ورحب بداية بمندوب عطوفة مراقب عام الشركات السيد عودة حافظ أبو حسان.

وكذلك رحب بالحضور :-

- السادة هيئة مالكي إسناد القرض.
- السيد نديم الطوال / رئيس مجلس إدارة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة.

أعلن مندوب عطوفة مراقب عام الشركات عن اكتمال النصاب القانوني للاجتماع ، حيث حضر من هيئة مالكي إسناد القرض ممن يحملون إسناداً بالأصالة والوكالة ما مجموعه (1265) سنداً من أصل عدد الإسناد المكتتب بها والبالغة (1500) سند وتشكل ما نسبته (84.33%) ، كما أعلن السيد مندوب عطوفة مراقب عام الشركات عن استكمال أمين الإصدار للإجراءات القانونية لعقد الاجتماع، بعد ذلك قام رئيس الجلسة بتسمية السيدة سمية عيد كاتباً للجلسة و السيدين زياد مدروس و أحمد درويش لجمع وفرز الأصوات إن لزم الأمر.

قام السيد رئيس الجلسة (أمين الإصدار) بالسير بجدول الأعمال وعلى النحو التالي:

أولاً: الإطلاع على البيانات المالية السنوية لشركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة م.ع.م والمنتبهة في 31 كانون الأول 2011 .

بعد الاطلاع على البيانات المالية السنوية لشركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة م.ع.م والمنتبهة في 31 كانون الأول 2011، أشار رئيس الجلسة بأن الشركة خلال عام 2011 ومن واقع البيانات المالية المدققة والصادرة عنها قد حققت خسائر بلغت 5.8 مليون دينار وبذلك أصبح رصيد الخسائر المتراكمة للشركة المصدرة حوالي 10.4 مليون دينار، بعد ذلك ترك رئيس الجلسة المجال لرئيس مجلس إدارة الشركة المصدرة لتوضيح أسباب الخسائر المتحققة للشركة و تقديم رؤية مستقبلية عن أداء الشركة خصوصاً أن القيمة الاسمية لإسناد القرض سوف تستحق في نهاية العام الجاري ل يتم بعدها فتح باب النقاش حول تلك البيانات لمالكي الإسناد.



شكر السيد رئيس مجلس إدارة الشركة المصدرة السادة الحضور و بين بأن الظروف الاقتصادية التي تمر بها المنطقة ليست سهلة خصوصاً بالنسبة لطبيعة عمل الشركة المتمثل ببيع و تأجير الأراضي و المباني، و قد برر سبب خسائر الشركة إلى انخفاض عدد المستثمرين الأجانب الذين اعتادوا استئجار مباني ضخمة، علماً بأن مجلس الإدارة حاول تعويض هذا الانخفاض باستقطاب مستثمرين محليين مما أدى إلى زيادة الكلف الثابتة حيث تم تقسيم عدد من المباني المؤجرة إلى أقسام أصغر لتلبي احتياجات المستثمرين المحليين علماً بأن نسبة الإشغال قد قاربت 68% في عام 2011.

وأضاف بأن هنالك جزء من خسارة هذا العام بمقدار 2.2 مليون دينار قد تحققت نتيجة أخذ مخصص تدني استثمارات عقارية في عام 2011 حيث وضح بأن هذا المخصص هو نتيجة تطبيق معيار محاسبي يعترف فقط بتدني قيمة الاستثمارات العقارية و لا يعترف بفروقات الزيادة في حال حدوثها، أما بخصوص الرؤية المستقبلية للشركة فقد أوضح بأن الشركة قد انتهجت سياسة تخفيض النفقات الإدارية والتشغيلية عن طريق إعادة هيكلة إدارة الشركة والذي بدوره ساهم تخفيض نفقات بمقدار (60) ألف دينار بشكل شهري تقريباً، و أفاد أيضاً بأن استثمارات الشركة في المدينة الصناعية القائمة في جمهورية مصر العربية قد بدأت بالتعافي من آثار الأزمة السياسية القائمة في المنطقة عن طريق استقطاب استثمارات جديدة علماً بأن كلف شراء تلك الاستثمارات كانت متدنية، كما أشار إلى أنه توجد تنبؤات مبشرة وإيجابية خصوصاً حول ما تملكه الشركة من مشاريع في دولة قطر والتي تدر على الشركة ما يقارب (1) مليون ريال قطري كل ستة أشهر، بالإضافة إلى العروض التي تتلقاها الشركة مقابل بيع قطعة أرض ناعور التي تملكها الشركة والمجاورة لمشروع المدينة الطبية المزمع إنجازه في المستقبل القريب.

أضاف رئيس مجلس إدارة الشركة المصدرة بأن الشركة تسعى في المستقبل القريب لإطفاء الخسائر المتراكمة للشركة عن طريق تخفيض رأسمالها وذلك للتخلص من الخسائر الظاهرة في الميزانية السنوية والبدء بميزانية تتميز بالشفافية وتعكس أوضاع الشركة بشكل أفضل، علماً بأن بند حقوق المساهمين لن يتأثر بتخفيض رأس المال، حيث أشار رئيس الجلسة بأن نية الشركة بتخفيض رأسمالها يعود لقرار الهيئة العامة لمساهمي الشركة وأضاف بأن تلك الخطوة تعتبر إعادة تويب لحقوق المساهمين في الشركة ولا تتعارض مع الضمانات والتعهدات المتخذة لحماية مالكي الإسناد الواردة في نشرة الإصدار.

تسائل السيد فارس قموه ممثل شركة الأردن الدولية للتأمين عن أثر تخفيض رأسمال الشركة على البنوك المقرضة للشركة، حيث أشار رئيس مجلس إدارة الشركة المصدرة بأن أية قروض تم أخذها من قبل الشركة هي مضمونة بضمانات عقارية تزيد قيمتها عن قيمة تلك القروض وكذلك تقوم الشركة بشكل دائم بتسديد تلك القروض دون أي تأخير ولن يكون لتخفيض رأسمال الشركة أي أثر عليها.

تسائل كل من السيد زياد مدروس ممثل بنك الإسكان للتجارة والتمويل و السيد علاء سليمان ممثل بنك الاتحاد عن قدرة الشركة على تسديد التزاماتها المتوقعة خلال العام والتي تتضمن القيمة الاسمية لإسناد القرض بقيمة 15 مليون ديناراً و التزامات أخرى تصل قيمتها حوالي 3 مليون دينار تقريباً، حيث أكد رئيس مجلس إدارة الشركة المصدرة بأن الشركة لديها خطة مستقبلية لعملية سداد القيمة الاسمية لإسناد القرض عن طريق توفير السيولة المطلوبة من مصادر تشغيلية للشركة (الإيجارات) بقيمة تصل إلى 1.6 مليون دينار و إمكانية تسهيل جزء من المحفظة الاستثمارية



والتي تبلغ قيمتها السوقية حالياً 6 مليون دينار، و عن طريق بيع بعض الاستثمارات العقارية سواء داخل أو خارج البلاد، حيث اشاد بان الشركة تمتلك استثمارات عقارية غير مرهونة تقدر قيمتها بحوالي 22 مليون دينار أردني.

طرح السيد زياد مدروس ممثل بنك الإسكان للتجارة والتمويل على الشركة إمكانية فتح حساب تأمينات نقدية يُستخدم لغايات تسديد القيمة الاسمية لإسناد القرض خلال فترة الستة شهور القادمة، حيث أجاب رئيس مجلس إدارة الشركة المصدرة بأن التزامات إسناد القرض تأخذ الأولوية الأولى لدى الشركة وعليه لا يوجد ما يمنع من فتح ذلك الحساب، إلا أن طبيعة عمل الشركة ولاعتمادها على شراء وبيع وتأجير العقارات لا يضمن توفير سيولة بشكل دوري، و أضاف بأن الشركة قد خاطبت شركة إثمار أنفست (مدير إصدار الإسناد عند إصداره عام 2007) للقيام بعمل دراسة آلية سداد القيمة الاسمية للإسناد والتي تتضمن توقعات التدفقات النقدية للشركة في الفترة المقبلة والتي سيتم تزويدها لجميع مالكي الإسناد حين صدورهما، و أكد بأن أي عملية بيع في الفترة القريبة سيتم رصد ريعها لسداد القيمة الاسمية للإسناد وأن الفوائد التي ستستحق بتاريخ 2012/06/06 سيتم تسديدها في موعدها أو قبل ذلك بيومين على الأقل.

ثانياً: مناقشة الضمانات والتعهدات المتخذة لحماية حاملي الإسناد والواردة في نص المادة رقم 2.7 من نشرة الإصدار.

تم مناقشة الضمانات والتعهدات المتخذة لحماية حاملي الإسناد الواردة في نشرة الإصدار والمتعلقة بالمادة رقم (2.7) فقرة (ج/د)، حيث أشار رئيس الجلسة بوجود تجاوزات بتلك الضمانات والتعهدات وتم مخاطبة الشركة المصدرة بخصوص ذلك لتصويب الوضع وأفادت الشركة بموجب كتبها المرسل نسخ عنها للحملة مع دعوة هذا الاجتماع بعدة ردود تتضمن ما هو مقنع في بعض الجوانب و غير مقنع في جوانب أخرى، وعليه إقترح رئيس الجلسة على هيئة مالكي الإسناد غض النظر عن تلك التجاوزات خصوصاً بأن عمر الإسناد قد شارف على الانتهاء شريطة أن تقدم الشركة المصدرة بتعهد خطي جديد بتصويب أوضاع تلك التعهدات في البيانات المالية المدققة والمنتية في 30 حزيران 2012، وقد وافقت هيئة مالكي الإسناد على مقترح رئيس الجلسة بالإجماع.

و في الختام، شكر كل من رئيس الجلسة و رئيس مجلس إدارة الشركة المصدرة الحضور الكرام ومندوب عطوفة مراقب عام الشركات وعليه انتهى الاجتماع في الساعة الثانية والنصف من بعد ظهر يوم الخميس الموافق 2012/05/03.

مندوب عطوفة مراقب عام الشركات	أمين الإصدار بنك الإسكان للتجارة والتمويل	رئيس مجلس إدارة شركة التجمعات الاستثمارية المتخصصة م.ع.م	كاتب الجلسة
عودة أبو حسان	محمد اسبيتان	نديم الطوال	سمية عيد

