

00962 6 5678121



بنك الإسكان للتجارة والتمويل
The Housing Bank for Trade & Finance

الرقم : 2011/23/955/2/1/9

التاريخ : 2011/11/12

البريد
١٠١٢٠٠
ب

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين
عمان - الأردن

الموضوع : محضر اجتماع هيئة مالكي إسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب)

بصفتنا أمين إصدار إسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب)، يرجى للتكرم بإعلامكم بأن هيئة مالكي الإسناد قد عقدت اجتماعها في تمام الساعة للواحدة من بعد ظهر يوم الأربعاء الموافق 2011/10/26 في مبنى مجمع بنك الإسكان ط 2 - مركز التدريب والتطوير / الشميساني، وعليه نرفق لكم نسخة عن محضر الاجتماع المشار إليه أعلاه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

بنك الإسكان للتجارة والتمويل
The Housing Bank for Trade & Finance

00148

بنك الإسكان للتجارة والتمويل

معلومات P.78

البريد
١٠١٢٠٠
ب

رقم قسيمة الأوراق المالية	١٢
الرقم التسلسلي	١١٢٦٠
رقم السجل	١١٢٦٠
رقم الحساب	١١٢٦٠
رقم الإصدار	١١٢٦٠



محضر اجتماع هيئة مالكي إسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب) والمنعقد
بتاريخ 2011/10/26

عقدت هيئة مالكي إسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب) في تمام الساعة الواحدة ظهراً من يوم الأربعاء الموافق 2011/10/26 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 للمالكي الإسناد وإتخاذ القرارات اللازمة بشأنها .

وقد ترأس الاجتماع السيد محمد عباد أسبتيان مندوباً عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل (أمين الإصدار) ، ورحب بداية بمندوب عطوفة مراقب عام الشركات السيد غسان ضمرة.

وكذلك رحب بالحضور :-

- السادة هيئة مالكي إسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية.
- السيد هيثم الدحلة رئيس مجلس إدارة شركة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب).

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 (835) سنداً من أصل عدد الإسناد المكتتب بها والبالغة (1150) سند وتشكل ما نسبته (72.60%) ، كما أعلن السيد مندوب عطوفة مراقب عام الشركات عن استكمال أمين الإصدار للإجراءات القانونية لعقد الاجتماع، بعد ذلك قام رئيس الجلسة بتسمية السيد وصفي عبدالمجيد كاتباً للجلسة والسيد أحمد عليان و وسيم زعرب لجمع وفرز الأصوات.

قام السيد رئيس الجلسة (أمين الإصدار) بالسير بجدول الأعمال و على النحو التالي:
البند الأول من جدول الأعمال: الرجوع عن قرار إهمال الشركة حتى 2011/10/26 للنظر بحالة الإخلال المشار إليها في محضر الاجتماع السابق نظراً لعدم التزام الشركة بدفع الفوائد المستحقة بتاريخ 2011/10/01.

و في هذا الصدد قام أمين الإصدار بتقديم تلخيص لما تم من مستحقات بخصوص وفاء شركة العرب للتنمية العقارية بالتزاماتها مقابل الإسناد والمتفق عليها بقرارات هيئة مالكي الإسناد في محضر الاجتماع السابق والمنعقد بتاريخ 2011/09/26 خاصة بعد التطورات المستحقة على الشركة المصدرة بعد تاريخ ذلك الاجتماع وكما يلي:



1. إيقاع الحجز الاحتياطي على شركة العرب للتنمية العقارية من قبل هيئة مكافحة الفساد بتاريخ 2011/09/29 و حصر ذلك الحجز لاحقاً بمبلغ 2 مليون دينار من الأسهم المملوكة لها لدى العديد من الشركات بتاريخ 2011/10/05 من قبل هيئة مكافحة الفساد.

2. عدم التزام شركة العرب للتنمية العقارية بدفع الفوائد المستحقة للملكي الإسناد بتاريخ استحقاقها في 2011/10/01 والبالغ قيمتها تقريباً 634 ألف دينار أردني بالرغم من متابعات أمين الإصدار للشركة لدفع تلك الفوائد، حيث أشار أمين الإصدار إلى أن ممثل الشركة السيد حاتم الشاهد قد أفاد في اجتماع له في مكاتب أمين الإصدار بتاريخ 2011/10/09 بأن الشركة غير قادرة على دفع كامل مبلغ الفوائد المستحقة عليها بسبب الحجز الاحتياطي الواقع على الشركة وتقدم بعرض شفوي يفيد بقدرة الشركة على دفع مبلغ 500 ألف دينار من أصل الفوائد المستحقة وتحويل باقي مبلغ الفوائد المستحقة على الشركة خلال شهر من تاريخه، وفي حينها تم إعلام السيد حاتم الشاهد بأن البنك بصفته أمين الإصدار لديه حساب أمانات لإسناد قرض الشركة والمستخدم لصالح مالكي الإسناد وليس لدى البنك ما يعارض قيام الشركة المصدرة بدفع أي جزء من الفوائد المستحقة عليها وقيام البنك بصفته وكيل الدفع والتسجيل والحفاظ الأمين بتحويلها للحملة كل حسب ملكيته من إجمالي الإسناد، وبالرغم من ذلك لم تقم الشركة بدفع أية مبالغ لتاريخ اجتماع هذا اليوم.

وعلى ضوء ما تقدم به أمين الإصدار، أفاد السيد حاتم الشاهد بأن الدعوة لهذا الاجتماع قد وجهت للحملة من قبل أمين الإصدار بتاريخ 2011/10/10 وعليه قد استفسر عن كيفية السير بإجراءات دفع تلك الفوائد في ظل ما هو مدرج في جدول أعمال هذا الاجتماع، وقام أمين الإصدار بالرد على استفسار السيد حاتم الشاهد بأن دعوة حملة الإسناد لهذا الاجتماع قد تمت ضمن الإجراءات القانونية لها والتي تتطلب أن ترسل الدعوة لحملة الإسناد قبل أربعة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع وأكد على أن بنك الإسكان للتجارة والتمويل بصفته أمين الإصدار لم يعارض قيام الشركة بتحويل أية مبالغ من الفوائد المستحقة على الشركة إلى حساب أمانات إسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية لدى البنك خلال الفترة ما بين تاريخ استحقاق الفائدة في 2011/10/01 و تاريخ الاجتماع هذا.

3. عدم التزام شركة العرب للتنمية العقارية بتقدم جميع البدائل لسندات الرهن العقاري غير المستكملة لتاريخه وعددها (9) سندات وقيمتها (7.05) مليون دينار أردني لأمين الإصدار وكما هي واردة في نشرة الإصدار المعدلة في محضر اجتماع هيئة مالكي الإسناد المنعقد بتاريخ 2011/03/28، خلال شهر من تاريخ الاجتماع السابق والمنعقد في 2011/09/26.

و عليه قام رئيس الجلسة (أمين الإصدار) بطرح البند الأول من جدول أعمال الاجتماع للتصويت من قبل هيئة مالكي الإسناد، وقد تمت موافقة هيئة مالكي الإسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب) بالإجماع على ذلك البند والخاص بالرجوع عن قرار إهمال الشركة حتى 2011/10/26 للنظر بحالة الإخلال المشار إليها في محضر الاجتماع السابق نظراً لعدم التزام الشركة المصدرة بدفع الفوائد المستحقة بتاريخ 2011/10/01 وعدم تنفيذها لأي من الالتزامات الأخرى الواجبة عليها ومنها تقدم بدائل لسندات الرهن العقاري غير المستكملة.



البند الثاني من جدول الأعمال: تفويض بنك الإسكان للتجارة والتمويل بصفته أمين الإصدار بالسير بالإجراءات القانونية تجاه الشركة المصدرة واتخاذ كافة التدابير لحماية حقوق مالكي الإسناد.

أفاد رئيس الجلسة (أمين الإصدار) انه في ضوء ما تقدم من مستحقات على وضع الشركة بخصوص عدم إلتزامها بتصويب وضعها اتجاه الإخلال الحاصل بإحكام وشروط إصدار إسناد قرض الشركة والمتعلقة بعدم وفائها بدفع الفوائد المستحقة عليها في 2011/10/1 وعدم إستكمالها تسجيل سندات الرهن العقارية لصالح أمين الإصدار نيابة عن هيئة مالكي الإسناد، وإستناداً لصلاحيات أمين الإصدار في نشرة الإصدار والمتعلقة بصلاحياته بالقيام بالأعمال اللازمة لحماية مالكي إسناد القرض والمحافظة على حقوقهم فقد طلب من هيئة مالكي الإسناد الحضور التصويت على تفويض بنك الإسكان للتجارة والتمويل بصفته أمين الإصدار بالسير بالإجراءات القانونية تجاه الشركة واتخاذ كافة التدابير لحماية حقوق مالكي الإسناد.

طلب السيد هيثم الدحلة (رئيس مجلس إدارة الشركة المصدرة) بالتقدم بعرض هيئة مالكي الإسناد الحضور لمعالجة إخلال شركة العرب للتنمية العقارية بإلتزاماتها بإحكام وشروط إسناد القرض، وفي حينها طلب رئيس الجلسة (أمين الإصدار) من هيئة مالكي الإسناد الحضور موافقتهم للإستماع لعرض السيد هيثم الدحلة وتمت الموافقة بالإجماع على ذلك، وعليه تقدم السيد هيثم الدحلة بالعرض التالي:

- قيام الشركة بدفع 50% من قيمة الفوائد المستحقة بتاريخ 2011/11/15.
- قيام الشركة بدفع باقي رصيد الفائدة وفائدة التأخير بتاريخ 2011/12/20.
- قيام الشركة باستكمال الضمانات الواردة في نشرة الإصدار قبل تاريخ 2011/12/20.

و قد فتح رئيس الجلسة (أمين الإصدار) باب النقاش لهيئة مالكي الإسناد حيث دار النقاش كالتالي:

• أشار السيد وسيم زعرب مندوبا عن شركة داركم للاستثمار إلى أن العرض المقدم من السيد هيثم الدحلة هو عرض ممتاز لحملة الإسناد وأضاف أن اتخاذ أية إجراءات قانونية حالياً ليست من مصلحة أي من الأطراف و يرى إن إعطاء الشركة مهلة لغاية 2011/12/20 لتصحيح أوضاعها وتقديم الضمانات المناسبة قد يناسب جميع حملة الإسناد وعليه أقرح تفويض أمين الإصدار بشكل تلقائي بالسير بالإجراءات القانونية تجاه الشركة المصدرة في حال لم تلتزم بالوفاء بهذا العرض، وقد أثنى على ذلك السيد محمد طه الحراشة مندوبا عن شركة المجموعة العربية الأردنية للتأمين والسيد عبدالرحمن دغشم مندوبا عن شركة أمان للأوراق المالية.

• إستفسر السيد رحائي عناب مندوبا عن شركة المجموعة العربية الأوروبية للتأمين من السيد هيثم الدحلة عن إمكانية دفع 75% من الفوائد المستحقة في 2011/11/15 وليس 50% ، وفي حينها أجاب السيد هيثم الدحلة أن الشركة ترغب بتقديم رقم دقيق وإشار إلى أن الشركة قد واجهت ظروف خارجة عن السيطرة في الفترة السابقة وطلب بأن يكون هذا العرض المهلة الأخيرة للشركة وأكد بأن الشركة تستطيع الإلتزام بتعهداتها وتوفير كامل السيولة والضمانات مقابل الإسناد.

أ. س. س.

أ. س. س.



- استفسر السيد محمد مجوح مندوبا عن بنك سوستيه جنرال - الأردن عن أسباب تحويل شركة العرب للتنمية العقارية لهيئة مكافحة الفساد و إيقاف الحجز الاحتياطي عليها، وفي حينها أفاد السيد هيثم الدحلة بأن الأسباب (كما هي معلن عنها في الجرائد) تقتصر على عضوية الشركة في مجلس إدارة الشركة المتحدة القابضة والتي تم تحويل ملفها إلى مكافحة الفساد، وأضاف أن الحجز الاحتياطي الواقع عليها قد تم حصره على ملكية الشركة في الأسهم المملوكة لها في شركة أمان للأوراق المالية.
- أفاد السيد صبحي يونس مندوبا عن شركة المتحدة القابضة بأن بنك الإسكان خلال هذا الأسبوع قام بإيقاف حجز احتياطي على شركة العرب للتنمية العقارية بقيمة تقريباً 7.6 مليون دينار أردني مقابل قروض ممنوحة من قبل البنك للشركة المصدرة، وأشار إلى أن مصلحة حملة الإسناد هي السير بالإجراءات القانونية وتفويض بنك الإسكان بذلك دون إعطاء الشركة أية مهلة إضافية، وقد أئنت على ذلك السيدة رندة الصبيحي مندوبا عن بنك الإتحاد و أضافت بأن توجه بنك الإتحاد هو رفض منح أية مهلة إضافية للشركة المصدرة للالتزام بشروط و أحكام إصدار إسناد القرض.
- أضاف السيد رجائي عناب مندوباً عن شركة المجموعة العربية الأوروية للتأمين بأنه طالبا بنك الإسكان وبصفته جهة مقرضة أعتبر الشركة المصدرة غير قادرة بتسديد التزاماتها المالية (Default) وأن كافة الجهات المقرضة كبنوك وغيرها سوف تعتبر الشركة بنفس الحالة (Cross Default) وبالتالي لا جدوى من النقاش الدائر حالياً في الاجتماع، وأضاف تساؤله عن أسباب عدم قبول بنك الإسكان كأمين إصدار بتحصيل مبلغ 500 الف دينار من إجمالي الفوائد المستحقة على الشركة عندما وعدت الشركة بذلك في اجتماعها مع أمين الإصدار بتاريخ 2011/10/09.
- وقد رد رئيس الجلسة (أمين الإصدار) على تساؤلات السيد رجائي عناب بأن وعود الشركة بدفع ذلك المبلغ لم يكن أولاً ضمن كتاب خطي موجه لأمين الإصدار وأضاف مؤكداً بأن بنك الإسكان بصفته أمين الإصدار لم يرفض قيام الشركة بدفع أية مبالغ من إجمالي الفوائد المستحقة عليها منذ تاريخ استحقاقها ولغاية اجتماعنا هذا وتم إعلام السيد حاتم الشاهد في حينه بأن بنك الإسكان لديه حساب أمانات إسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية يمكن تحويل أية مبالغ لهذا الحساب لصالح الحملة.
- أفاد السيد أحمد عليان مندوبا عن بنك الإسكان للتجارة والتمويل بأن الضمانات الغير مستكملة والواردة في محضر اجتماع 2011/03/28 قد تم مناقشتها في الاجتماع السابق لهيئة مالكي الإسناد والمنعقد بتاريخ 2011/09/26 وفي حينها أفاد السيد حاتم الشاهد بأن الشركة غير قادرة على الالتزام بتلك الضمانات وتعهد بتقديم بدائل أخرى خلال مهلة شهر من تاريخه والتي تنتهي بتاريخ اجتماعنا هذا، وعليه استفسر من السيد هيثم الدحلة عن أسباب الرجوع عن تلك الضمانات بالرغم من تعهد الشركة بتقديم بدائل لها.
- وقد أجاب السيد هيثم الدحلة بأن الشركة خلال الفترة السابقة قد واجهت ظروف صعبة خارجة عن السيطرة منها الحجز الاحتياطي الواقع على الشركة وغيرها من تعثرات بالسير بإجراءات الاندماج مع شركة المسترمون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية، وقد أكد السيد هيثم الدحلة بأن الشركة حالياً قادرة على الالتزام بتعهداتها من خلال عرض خطي قدمه لأمين الإصدار نيابة عن هيئة مالكي الإسناد



خلال الجلسة يفيد بدفع 50% من قيمة الفوائد المستحقة بتاريخ 2011/11/15، ودفع باقي رصيد الفائدة بتاريخ 2011/12/20، واستكمال الضمانات الواردة في نشرة الإصدار قبل تاريخ 2011/12/20.

وفي ضوء ما تقدم قام رئيس الجلسة (أمين الإصدار) وبالتنسيق مع مندوب مراقب عام الشركات وبناء على طلب هيئة مالكي الإسناد بصياغة مقترح معدل بالإضافة إلى ما هو منصوص عليه في دعوة الاجتماع لتصبح المقترحات الخاضعة للتصويت كالاتي:

1. المقترح المنصوص عليه في دعوة الاجتماع : " تفويض بنك الإسكان للتجارة والتمويل بصفته أمين الإصدار بالسير بالإجراءات القانونية تجاه الشركة المصدرة واتخاذ كافة التدابير لحماية حقوق مالكي الإسناد".

2. المقترح المعدل : " تفويض بنك الإسكان للتجارة والتمويل بصفته أمين الإصدار بالسير بالإجراءات القانونية تجاه الشركة المصدرة واتخاذ كافة التدابير لحماية حقوق مالكي الإسناد، في حال لم تلتزم شركة العرب للتنمية العقارية بدفع الفوائد المستحقة عليها بنسبة 50% بتاريخ 2011/11/15 و 50% بتاريخ 2011/12/20 و تسجيل سندات الرهن العقارية غير المستكملة والواردة بنشرة الإصدار بموجب محضر اجتماع هيئة مالكي الإسناد بتاريخ 2011/03/28 بحد أقصاه 2011/12/20 دون الرجوع إلى حملة الإسناد.

وقد أشار السيد غسان ضمرة مندوب مراقب عام الشركات بأن المقترح الوارد بالدعوة الموجهة لهيئة مالكي الإسناد يحتاج إلى موافقة 50% زائد واحد من الحضور ليتم اعتماده كونه لا يخالف نشرة الإصدار، بينما المقترح الثاني المعدل والمتضمن إعطاء الشركة مهلة إضافية لتصويب أوضاعها وكون الحضور يفوق ثلثي إجمالي الإسناد فإنه يحتاج إلى موافقة ثلاثة أرباع الحضور كونه يخالف نشرة الإصدار.

وعليه قام السيد غسان ضمرة مندوب مراقب عام الشركات بالتنسيق مع رئيس الجلسة (أمين الجلسة) بالطلب من السادة أحمد عليان و وسيم زعرب بتوزيع بطاقات التصويت على الحضور، و طلب من هيئة مالكي الإسناد الحضور التصويت بالموافقة على أحد المقترحين المذكورة سابقاً، وعند جمع وفرز الأصوات حصل المقترح الأول (المقترح المنصوص عليه في دعوة الاجتماع) على ما مجموعه (365) سناً أي ما نسبته (43.71%) من إجمالي ما يمتلكه هيئة مالكي الإسناد الحضور، بينما حصل المقترح الثاني (المقترح المعدل) على ما مجموعه (470) سناً أي ما نسبته (56.29%) من إجمالي ما يمتلكه هيئة مالكي الإسناد الحضور.

وقد أعلن السيد غسان ضمرة مندوب مراقب عام الشركات بعدم نجاح أي من المقترحين اللذين تم التصويت عليهما، وفي حينها طلب السيد أحمد عليان و السيد رجائي عناب والسيدة رندة صبيحي والسيد وسيم زعرب بضرورة الاكتفاء بالتصويت على المقترح المنصوص عليه بالدعوة الموجهة لهيئة مالكي الإسناد دون إعطاء الشركة أية مهلة إضافية للالتزام بشروط وأحكام الإسناد، وعليه أشار مندوب مراقب الشركات نظراً لعدم الموافقة على الاقتراح المعدل، أن يتم البدء بإجراءات التصويت على الاقتراح كما هو مقدم من أهلي الإصدار والوارد ضمن الدعوة الموجهة للسادة هيئة مالكي الإسناد، و طلب من السادة أحمد عليان و وسيم زعرب بإعادة توزيع بطاقات التصويت على السادة الحضور من هيئة مالكي الإسناد للتصويت على البند الثاني الوارد في الدعوة الموجهة لهيئة



مالكي الإسناد و التي تنص على ما يلي: " تفويض بنك الإسكان للتجارة والتمويل بصفته أمين الإصدار بالسير بالإجراءات القانونية تجاه الشركة المصدرة واتخاذ كافة التدابير لحماية حقوق مالكي الإسناد". وعند جمع وفرز الأصوات تمت موافقة هيئة مالكي الإسناد بما مجموعه (570) سناً أي ما نسبته (68.26%) من إجمالي ما يمتلكه هيئة مالكي الإسناد الحضور على ما يلي:

• تفويض بنك الإسكان للتجارة والتمويل بصفته أمين الإصدار بالسير بالإجراءات القانونية تجاه شركة العرب للتسوية العقارية (عرب كورب) وتعيين وتوكيل المحامين وإقامة الدعاوي وتنفيذ سندات الرهن وذلك لاتخاذ كافة التدابير لحماية حقوق مالكي الإسناد.

علماً بأنه قد تم رفض الاقتراح المنصوص عليه بالدعوة الموجه هيئة مالكي الإسناد بما مجموعه (265) سناً أي ما نسبته (31.74%) من هيئة مالكي الإسناد الحاضرين، وعليه أعلن مندوب مراقب عام الشركات قانونية التصويت و يكون القرار المتخذ من هيئة مالكي الإسناد قراراً قانوني وساري التنفيذ.

البند الثالث من جدول الأعمال: أية أمور مقترحة.

قام السيد أشرف جبريل مندوباً عن شركة الشرق العربي للتأمين والتي تمتلك ما مجموعه (120) سناً أي ما نسبته (14.37%) من إجمالي ما يمتلكه هيئة مالكي الإسناد الحاضرين وما نسبته (10.43%) من إجمالي مجموع الإسناد المكتتب به، بالاقتراح على السادة بنك الإسكان للتجارة والتمويل بضرورة المرونة بالإجراءات القانونية المتخذة تجاه الشركة المصدرة في حال قامت بدفع المبالغ المستحقة عليها من فوائد قبل تاريخ 2011/11/15، وفي حينها رد عليه رئيس الجلسة (أمين الإصدار) بأن تفويض بنك الإسكان بالسير بالإجراءات القانونية تجاه الشركة هو من دافع حماية حقوق مالكي الإسناد وأن بنك الإسكان للتجارة والتمويل بصفته أمين الإصدار سيعرض ويُعلم هيئة مالكي الإسناد بأية حلول أو مقترحات تتقدم بها الشركة المصدرة قد تصب في مصلحة هيئة مالكي الإسناد لسداد القيمة الاسمية للإسناد و الفوائد المستحقة عليها.

و قد أعلن مندوب مراقب عام الشركات بانتهاء اجتماع هيئة مالكي الإسناد في تمام الساعة الثالثة والنصف من مساء يوم الأربعاء الموافق 2011/10/26.

مندوب عطوفة مراقب عام الشركات	أمين الإصدار بنك الإسكان للتجارة والتمويل	كاتب الجلسة
غسان ضمرة	محمد عباد لسبيتان	وصفي عبدالمجيد