نشرة إصدار أسهم وفقاً لقانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه

الشركة العقارية التجارية للاستثمار م.ع.م

المسجلة لدى مراقب الشركات تحت رقم (562600734) بتاريخ 2004/1/12

عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام (1,090,442 سهم) مليون وتسعون ألفا وأربعمائة وأثنين وأربعون سهما.

قيمتها الاسمية (1,090,442 دينار أردني) مليون وتسعون ألفا وأربعمائة وأثنين وأربعون دينار أردني.

سعر الإصدار للسهم دينار أردني واحد.

رقم الإيداع لدى الهيئة: 2016/أ/1

تاريخ نفاذ النشرة: 8 أذار 2016

بموجب قرار هيئة سوق رأس المال الفلسطينية رقم: PCMA/DIWAN/5397/2016

إعداد:
أبو غزالة للاستشارات
مدير إصدار
مرخصة من هيئة سوق رأس المال الفلسطينية

نشرة إصدار أسهم وفقاً لقانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه

الشركة العقارية التجارية للاستثمار م.ع.م

المسجلة لدى مراقب الشركات تحت رقم (562600734) بتاريخ 2004/1/12

عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام (1,090,442 سهم) مليون وتسعون ألفا وأربعمائة وأثنين وأربعون سهما.

قيمتها الاسمية (1,090,442 دينار أردني) مليون وتسعون ألفا وأربعمائة وأثنين وأربعون دينار أردني.

سعر الإصدار للسهم دينار أردني واحد.

رقم الإيداع لدى الهيئة: 1/أ/2016

تاريخ نفاذ النشرة: 8 اذار 2016

بموجب قرار هيئة سوق رأس المال الفلسطينية رقم: PCMA/DIWAN/5397/2016

إعداد:

أبو غزالة للاستشارات

مدير إصدار

مرخصة من هيئة سوق رأس المال الفلسطينية

المحتويات

قائمة المصطلحات والتعريفات 4

معلومات خاصة بالاسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام 5

بيـان هــام 6

ملخص نشرة الاصدار: 7

نبذة عن الشركة: 8

غايات وأهداف الشركة حسب عقد التأسيس: 8

أسماء مجلس الإدارة للشركة ونسب ملكيتهم في الشركة: 8

اسماء كبار مساهمي الشركة ونسب ملكيتهم (5% فأكثر): 8

اسماء أعضاء الإدارة التنفيذية للشركة ومناصبهم الحالية: 8

المستشار القانوني: 9

اسم مدقق الحسابات الخارجي للعام: 9

مسؤول سجل المساهمين بالشركة: 9

لجنة الإصدار: 9

مدير الإصدار: 9

أولاً : معلومات عن الشركة والأسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام 10

1. اسم الشركة: 10
2. مركز الشركة: 10
3. رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع والقيمة الاسمية للسهم: 10
4. نوع الأسهم المصدرة والقيمة الاسمية للسهم: 10
5. عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب: 10
6. سعر السهم و القيمة الإجمالية: 10
7. خصائص الأسهم المصدرة، والمكتتب بها: 10
8. عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية التي ستصدرها الشركة في وقت متزامن مع هذا الإصدار: 10
9. نسبة الأسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام: 11
10. عدد المساهمين بتاريخ اجتماع الهيئة العامة العادي وغير العادي: 11
11. مشاركة الأسهم في الأرباح: 11
12. الإجراءات المتبعة في حالة عدم كفاية الطلب على الاكتتاب بالأسهم المطروحة: 11
13. موافقات الجهات الرسمية: 11

ثانيا: اسلوب اعداد وعرض البيانات المالية: 12

ثالثا: شروط وإجراءات الاكتتاب الثانوي العام 12

رابعا: ملخص البيانات المالية الرئيسية للشركة للسنوات (2012,2013,2014,2015) 14

خامسا: تسجيل الشركة المصدرة ورؤيتها ورسالتها واهدافها وغاياتها: 28

1. تسجيل الشركة: 28
2. رسالة العقارية: 28
3. رؤية العقارية: 28
4. غايات الشركة: 28

سادسا: حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الأسهم: 28

1. حقوق المساهم: 28
2. مسؤوليات المساهم: 29
3. التقارير المرسلة للمساهمين: 29
4. نقل ملكية الأسهم: 29
5. إدراج أسهم الشركة: 29

سابعا: بيانات تداول سهم الشركة في بورصة فلسطين لغاية 2015/12/31 30

ثامنا: الغاية من الإصدار وكيفية استغلال حصيلته: 30

تاسعا: مخاطر الاستثمار 31

عاشرا: التوقعات المستقبلية للشركة: 31

أحد عشر: قائمة المرفقات 32

1. إقرار مجلس الإدارة 33
2. إقرار مدير الإصدار 34
3. كتاب تكليف اعداد النشرة وادارة عملية الاكتتاب 35
4. كتاب تفويض بتقديم طلب لطرح أسهم للاكتتاب الثانوي العام والمتابعة لدى الهيئة 36
5. شهادة المستشار القانوني 37
6. إقرار مدقق الحسابات. 40
7. شهادة تسجيل الشركة 41
8. محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي 43
9. صورة عن شهادة تعديل زيادة رأس المال الشركة من مراقب الشركات 45
10. عقد التأسيس للشركة. 46
11. النظام الداخلي للشركة 52
12. نموذج الاكتتاب 64

قائمة المصطلحات والتعريفات

الهيئة: هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

القانون: قانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004.

قانون الشركات: قانون الشركات لسنة 1964 وتعديلاته.

السوق المالي: سوق فلسطين للأوراق المالية (بورصة فلسطين).

الشركة: الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة.

نشرة الإصدار: نشرة خطية تعتمدها الهيئة يعرض من خلالها المصدر أوراقا مالية للاكتتاب وتودع النشرة لدى الهيئة وتحتوي إفصاحا كاملا عن المعلومات التي تمكن المستثمر من اتخاذ قرار الاستثمار.

مدير الإصدار: الشخص الاعتباري المرخص من الهيئة الذي يمارس مهام إدارة إصدارات الأوراق المالية و/أو تسويقها نيابة عن المصدر.

الاكتتاب الثانوي العام: طرح الاوراق المالية للاكتتاب العام لمساهمي الشركة عند رفع رأس المال أو بعلاوة إصدار على المساهمين المسجلين في سجلات مركز الإيداع والتحويل.

الإدراج: تسجيل الأوراق المالية الخاصة بالشركة في السوق بهدف التداول وإجراء عمليات تسوية عقود البيع والشراء ونقل ملكيتها من خلال مركز الإيداع والتحويل.

(AQARIYA): رمز التداول الخاص بالشركة العقارية التجارية للاستثمار في سوق فلسطين للاوراق المالية (بورصة فلسطين).

نظام الشركة: النظام الداخلي للشركة العقارية التجارية للاستثمار.

طلب الاكتتاب: هو النموذج المعد والذي يقوم المستثمر بتعبئته عند رغبته بشراء اسهم الشركة عند عملية الاكتتاب.

الاكتتاب: اكتتاب ثانوي عام.

معلومات خاصة بالاسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

رام الله – فلسطين

ص.ب 662 تلفون: 022986916/7/8 فاكس: 022986916/7/8

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

المسجلة في وزارة الاقتصاد الوطني لدى مراقب الشركات تحت الرقم (562600734)
بتاريخ 2004/1/12.

عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام مليون وتسعون ألفا وأربعمائة وأثنين وأربعون سمها

(1,090,442 سهم)

وقيمتها الاسمية مليون وتسعون ألفا وأربعمائة وأثنين وأربعون دينار أردني

(1,090,442) دينار أردني بواقع دينار أردني واحد لكل سهم.

رقم الإيداع لدى الهيئة: 1/أ/2016

تاريخ نفاذ النشرة: 8 اذار 2016

بموجب قرار هيئة سوق رأس المال الفلسطينية رقم: PCMA/DIWAN/5397/2016

بيـان هــام

للأهمية يرجى قراءته بتمعن من قبل كافة المستثمرين

إن الهدف الرئيسي من إعداد هذه النشرة هو تقديم جميع المعلومات التي تساعد المستثمرين على اتخاذ القرار المناسب بشأن الاستثمار في الأسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام.

تتحمل الشركة كامل المسؤولية فيما يتعلق بالمعلومات الواردة في هذه النشرة وتؤكد عدم وجود معلومات أخرى يؤدي حذفها إلى جعل المعلومات مضللة. ولا تتحمل أي جهة أخرى أية مسؤولية لعدم تضمين ملخص نشرة الإصدار أي معلومات أو بيانات ضرورية وهامة، أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة وإنما يكون ذلك من مسؤولية الشركة المصدرة.

على كل مستثمر أن يتفحص ويدرس بعناية ودقة نشرة الإصدار هذه ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه الأسهم، آخذاً بعين الاعتبار كل الحقائق والاعتبارات المالية المبينة في ضوء أوضاعه الخاصة.

لا يحق لأي شخص أو مستشار مالي أن يدلي بأي معلومات خلاف ما هو وارد في هذه النشرة، وإذا تم ذلك فأن هذه المعلومات يجب أن لا يعتمد عليها كونها غير موثقة من قبل الشركة المصدرة.

يقر كل شخص يحصل على هذه النشرة بأنه لا يجوز الاعتماد على أي شخص اخر للتأكد من صحة ودقة المعلومات، بل يجب على الشخص الذي ينوي الاستثمار في هذه الاسهم الاعتماد على نفسه للتحقق من الملاءة المالية للشركة المصدرة.

لا تتحمل هيئة سوق رأس المال الفلسطينية أية مسؤولية لعدم تضمين نشرة الإصدار أية معلومات أو بيانات ضرورية وهامة أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة، وإنما يكون ذلك من مسؤولية الجهة التي تعدها.

ملخص نشرة الاصدار:

اسم الشركة	الشركة العقارية التجارية للاستثمار.
نوع الإكتتاب	اكتتاب ثانوي عام.
رأسمال الشركة المصدرة	بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع أربعة ملايين واربعمائة وتسعة الاف وخمسمائة واثنين وخمسون دينار أردني (4,409,558).
نوع الأسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام	أسهم عادية
عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام	(1,090,442) سهم
سعر الإصدار	دينار أردني واحد وتمثل القيمة الاسمية للسهم الواحد
القيمة الإجمالية للإصدار	مليون وتسعون ألفا وأربعمائة وأثنين وأربعون سهما (1,090,442 سهم) وتعادل مليون وتسعون ألفا وأربعمائة وأثنين وأربعون دينار أردني (1,090,442 دينار أردني)
نوع و خصائص الأسهم	أسهم عادية متساوية في الحقوق والالتزامات دون تمييز بينها وبقيمة اسمية مقدارها دينار أردني واحد للسهم الواحد
نشاطات الشركة	إن نشاط الشركة يتمثل في مجال التطوير العقاري في فلسطين
الغاية من الإصدار	إن الهدف من الإصدارهو زيادة رأسمال الشركة بمقدار (1,090,442) سهم لتوسيع وتمتين القاعدة الرأسمالية للشركة، ومجاراة مستوى رؤوس أموال الشركات العقارية العاملة في السوق الفلسطيني و لتمويل نشاطاتها الاستثمارية و تحقيق غايات الشركة وفقا لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي
الموافقة على الإصدار	سجلت الشركة لدى مراقب الشركات تحت الرقم (562600734) بتاريخ 2004/1/12، وحصلت الشركة على موافقة الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 2015/12/3 لزيادة رأس مال الشركة ليصبح (5,500,000) دينار أردني. تم الحصول على موافقة لزيادة رأس مال الشركة من وزارة الاقتصاد الوطني من (4,409,558) سهم الى (5,500,000) سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم بتاريخ 22 كانون أول 2015 أي بزيادة رأس المال بمبلغ 1,090,442 دينار أردني موزعة على (1,090,442) سهم. حصلت الشركة على موافقة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية على ترخيص نشرة الاصدار بتاريخ 8/3/2016 بموجب قرار الهيئة رقم: PCMA/DIWAN/5397/2016

نبذة عن الشركة:

تأسست الشركة العقارية التجارية للاستثمار في العام 2004 لتعمل في مجال التطوير العقاري في فلسطين، وقد عملت الشركة خلال السنوات الماضية على تطوير العديد من المشاريع العقارية التجارية والسكنية في العديد من المدن الفلسطينية. والتي لاقت نجاحا من ناحية الجودة في الانتاج والسرعة والمهنية في الانجاز.

غايات وأهداف الشركة حسب عقد التأسيس:

1. الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة
2. الأنشطة العقارية على أساس عقد أو نظير رسم
3. بناء المنشآت الكاملة أو أجزاء منها
4. تركيب المباني
5. تجارة الجملة على أساس عقد أو نظير رسم
6. البيع بالجملة للأغذية

أسماء مجلس الإدارة للشركة ونسب ملكيتهم في الشركة:

اسم العضو	نسبة الملكية	المنصب	ممثل عن شركة	نسبة الشركة
ايوب وائل زعرب	0	رئيس مجلس الادارة	شركة المشرق للتأمين	%32.54
نهاد محمد زواتية	0	عضو مجلس ادارة	شركة المشرق للتأمين	
سليمان جلال ناصر الدين	0	عضو مجلس ادارة	شركة المشرق للتأمين	
توفيق عيسى حبش	%0.23	نائب رئيس مجلس الادارة		
د. عاطف علاونة	0	عضو مجلس ادارة	ممثل صندوق ادخار موظفي شركة المشرق للتأمين	%0.79
جمال علاء الدين	0	عضو مجلس ادارة	ممثل شركة الهدف الاردن فلسطين	%0.23
محسن سنقرط	%0.04	عضو مجلس ادارة	ممثل شركة سنقرط	%1.01

اسماء كبار مساهمي الشركة ونسب ملكيتهم (5% فأكثر):

اسم المساهم	عدد الاسهم	النسبة
شركة المشرق للتامين	1,434,761 سهم	%32.54
الاجمالي	**1,434,761 سهم**	

اسماء أعضاء الإدارة التنفيذية للشركة ومناصبهم الحالية:

الإدارة التنفيذية	الوظيفة	عدد الأسهم المملوكة	نسبة المساهمة
السيد مصطفى عمر يعقوب	المدير المالي والاداري	0	0
السيد لبيب فارس زايد	مدير العمليات	0	0

المستشار القانوني:

شركة انجاز للخدمات القانونية (كل من المحاميان الاستاذ عميد عناني والاستاذ شاكر دار علي)

هاتف: 022988658

فاكس: 022950334

اسم مدقق الحسابات الخارجي للعام:

سابا وشركاهم – Deloitte

هاتف: 022954714

فاكس: 022984703

مسؤول سجل المساهمين بالشركة:

السيد مصطفى عمر يعقوب المدير المالي والاداري

لجنة الإصدار:

السيد مصطفى عمر يعقوب / المدير المالي والاداري

السيد لبيب فارس زايد / مدير العمليات

مدير الإصدار:

شركة ابو غزاله للاستشارات

رام الله

هاتف: 1/022988220

فاكس: 022988219

جوال: 0599550514

نشرة إصدار أسهم

أولاً : معلومات عن الشركة والأسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام

1. اسم الشركة:

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

2. مركز الشركة:

الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة – رام الله البلد – بناية السيراوي – الطابق الثالث

ص.ب 662 تلفون: 022986916/7/8 فاكس: 022986916/7/8

البريد الإلكتروني info@aqariya.ps

الموقع الالكتروني www.aqariya.ps

3. رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع والقيمة الاسمية للسهم:

إن رأس المال المصرح به والمدفوع للشركة يبلغ (4,409,558) أربعة ملايين واربعمائة وتسعة الاف وخمسمائة وثمانية وخمسون دينار أردني، مقسم إلى (4,409,558) أربعة ملايين واربعمائة وتسعة الاف وخمسمائة وثمانية وخمسون سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم.

وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ 2015/12/03 زيادة رأسمال الشركة بمبلغ 1,090,442 دينار أردني ليصبح راس مال الشركة المصرح به (5,500,000) خمسة ملايين وخمسمائة الف دينار اردني، قيمة السهم الواحد دينار أردني واحد.

4. نوع الأسهم المصدرة والقيمة الاسمية للسهم:

إن الأسهم المطروحة للاكتتاب عن طريق الاكتتاب الثانوي العام بموجب هذه النشرة هي أسهم عادية، متساوية في الحقوق والالتزامات دون التمييز بينها و بقيمة اسمية مقدارها دينار أردني واحد للسهم الواحد، غير قابلة للتجزئة.

5. عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب:

إن عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب عن طريق الاكتتاب الثانوي العام بموجب هذه النشرة هو (1,090,442) مليون وتسعون الفا واربعمائة واثنين واربعون سهما.

6. سعر السهم و القيمة الإجمالية:

سيتم طرح الأسهم للاكتتاب الثانوي العام بموجب هذه النشرة بالقيمة الاسمية للسهم والبالغة دينار أردني واحد ويسدد بنسبة (100%) عند الاكتتاب، وتبلغ القيمة الاسمية الإجمالية للأسهم المطروحة (1,090,442) مليون وتسعون الفا واربعمائة واثنين واربعون دينار اردني.

7. خصائص الأسهم المصدرة، والمكتتب بها:

جميع أسهم الشركة بما فيها الاسهم المكتتب بها والاسهم المصدرة بموجب هذه النشرة هي أسهم عادية متساوية في الحقوق والالتزامات.

8. عدد وقيمة وخصائص الأوراق المالية التي ستصدرها الشركة في وقت متزامن مع هذا الإصدار:

لن تصدر الشركة أية أوراق مالية في وقت متزامن مع هذا الإصدار.

9. نسبة الأسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام:

بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع (4,409,558) دينار أردني موزعة على (4,409,558) سهم قبل زيادة رأس مال الشركة وتمثل نسبة الأسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام والبالغة (1,090,442) سهم بقيمة (1,090,442) دينار اردني من رأس المال المصرح به والمدفوع بتاريخ اجتماع الهيئة العامة غير العادي بتاريخ 2015/12/03 ما نسبته 24.73%

10.عدد المساهمين بتاريخ اجتماع الهيئة العامة العادي وغير العادي:

بلغ عدد المساهمين بتاريخ اجتماع الهيئة العامة العادي وغير العادي 1155 مساهم.

11.مشاركة الأسهم في الأرباح:

سوف تشارك الأسهم في أرباح الشركة حسب أحكام قانون الشركات.

12.الإجراءات المتبعة في حالة عدم كفاية الطلب على الاكتتاب بالأسهم المطروحة:

إذا لم يتم الاكتتاب بكامل عدد الأسهم المطروحة بعد انقضاء المدة القانونية يتم الرجوع الى قرار الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 2015/12/3 والذي ينص على تفويض مجلس الادارة في الشركة العقارية بتغطية زيادة رأس المال المشار اليها حسب الاصول والقانون، و بعد موافقة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

13.موافقات الجهات الرسمية:

- تأسست الشركة العقارية التجارية للاستثمار بموجب قانون الشركات رقم (12) لسنة 1964 كشركة مساهمة عامة وسجلت في سجل الشركات المساهمة تحت رقم (562600734) بتاريخ 12 كانون الثاني 2004 وبرأسمال قيمته (5.351.338) دينار موزعة على (5.351.338) سهم بواقع (1) دينار أردني لكل سهم.
- قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ 27 نيسان 2006 زيادة رأس المال المدفوع بواقع 3 % وبقيمة (160,609) دينار أردني من خلال توزيع (160,609) سهم مجاني على المساهمين ليصبح رأس المال المكتتب به والمدفوع بالكامل (5,511,947) دينار أردني موزعة على (5.511.947) سهم بقيمة (1) دينار أردني لكل سهم.
- بتاريخ 30 أيار 2012 قررت الهيئة العامة للشركة تخفيض رأس المال بواقع 20 % وبقيمة (1,102,389) دينار أردني ليصبح رأس المال المكتتب به والمدفوع بالكامل (4,409,558) دينار أردني موزعة على (4,409,558) سهم بقيمة (1) دينار أردني لكل سهم.
- قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ 2015/12/03 زيادة رأسمال الشركة بمبلغ 1,090,442 دينار أردني ليصبح راس مال الشركة المصرح به (5,500,000) خمسة ملايين وخمسمائة الف دينار اردني، قيمة السهم الواحد دينار أردني واحد.
- تم الحصول على موافقة لزيادة رأس المال الشركة بمبلغ (1,090,442) مليون وتسعون الفا واربعمائة واثنين واربعون دينار اردني موزعة على (1,090,442) مليون وتسعون الفا واربعمائة واثنين واربعون سهم ليصبح رأس مال الشركة (5,500,000) دينار أردني موزع على (5,500,000) سهم من وزارة الاقتصاد الوطني بتاريخ 22 كانون أول 2015.
- وافقت هيئة سوق رأس المال الفلسطينية على طرح كامل أسهم الزيادة والبالغة (1,090,442) سهم بقيمة (1,090,442) دينار أردني وإنفاذ نشرة لهذا الطرح بتاريخ 2016/03/08.

ثانيا: اسلوب اعداد وعرض البيانات المالية:

1. يتم إعداد البيانات المالية وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة حولها ووفقا لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية للمتاجرة وموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والموجودات المالية المتوفرة للبيع والمشتقات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ البيانات المالية وكذلك يتم إظهار الموجودات والمطلوبات المالية المتحولة لها بالقيمة العادلة.
2. إن الدينار الأردني هو عملة إظهار البيانات المالية وهو يمثل العملة الرئيسية للشركة.

ثالثا: شروط وإجراءات الاكتتاب الثانوي العام

3. يتم طرح الاسهم للاكتتاب الثانوي العام عن طريق نشر اعلان دعوة الى طرح اسهم للاكتتاب الثانوي العام، وان عناصر هذا الطرح لا تكتمل الا بنشرة الاصدار التي يتوجب على كل مستثمر مطالعتها وتفهمها بعمق وعلى ضوئها يتم طلب الاكتتاب وفقاً لعقد التأسيس والنظام الداخلي والنماذج المعدة لذلك.

4. يعبأ نموذج طلب الاكتتاب كاملاً مع كتابة اسم المكتتب الرباعي مرفقاً به وثائق اثبات الشخصية ويسلم (100%) من قيمة الاسهم المكتتب بها الى البنك الذي تم الاكتتاب بواسطته.

5. يحتفظ المكتتب بايصال الدفع بعد ختمه من البنك الذي تم الاكتتاب بواسطته وذلك لحين استكمال اجراءات تسجيل اكتتابه باسهم الشركة.

6. ان الاكتتاب باسهم الشركة يعني اقرار وموافقة المكتتب بالنظام الداخلي للشركة وعقد تأسيسها.

7. عدد الاسهم المطروحة للاكتتاب الثانوي العام (1,090,442) سهم قيمتها الاسمية (1,090,442) دينار أردني.

8. القيمة الاسمية للسهم المطروح للاكتتاب الثانوي العام دينار أردني واحد.

9. فترة الاكتتاب: يبدأ الاكتتاب الثانوي العام اعتباراً من **صباح يوم الاثنين الموافق 2016/3/14 وينتهي مساء يوم الاثنين الموافق 2016/4/3** ويحق للشركة تمديد فترة الاكتتاب الثانوي العام بعد اخذ موافقة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية في حال عدم تغطية الاسهم المصدرة وفقاً لتعليمات إصدار الأوراق المالية رقم (5) لسنة 2008 الصادرة عن مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

10. يتم الاكتتاب وفقاً لتعليمات الاصدار ويتم الاعلان عن ذلك في الصحف المحلية ويحق للمكتتب الحصول على نسخة من عقد التأسيس والنظام الداخلي ونشرة الاصدار.

11. يتم الاكتتاب لمساهمي الشركة بنسبة لا تتجاوز 24.73% من الاسهم المملوكه للمساهم بتاريخ اجتماع الهيئة العامة غير العادي 2015/12/03، مع مراعاة عدم تجزئة السهم الواحد وتسدد قيمة الأسهم المكتتب بها كاملة عند الاكتتاب.

12. تقوم الشركة باعداد كشوف باسماء المكتتبين بالاسهم التي يمتلكها كل مساهمي الشركة كما يتم تزويد هيئة سوق رأس المال ومراقب الشركات بهذه الكشوف حال الانتهاء من عملية الاكتتاب الثانوي العام.

13. اذا قام المكتتب بالاكتتاب بأكثر من طلب واحد بنفس الاسم فسيتم معاملتها كطلب واحد.

14. لا يجوز لاكثر من شخص واحد الاشتراك في الطلب الواحد للاكتتاب في تلك الاسهم الا اذا كان شخصاً اعتبارياً ويحظر الاكتتاب الوهمي باسماء وهمية وذلك تحت طائلة المسؤولية في أي من الحالات المنصوص عليها في هذه الفترة.

15. لا يجوز للشخص الواحد الاكتتاب في اسهم الشركة اكثر من مرة واحدة.

16. يقوم طالب الاكتتاب بالتوقيع على طلب الاكتتاب الذي يحتوي على اقراره باستلام عقد التأسيس والنظام الداخلي للشركة والنشرة المعدة وفق القانون والاصول واطلاعه على كافة محتوياته ودراستها بعناية وفهم مضمونها وموافقته عليها.

17. يجري الاكتتاب داخل فلسطين من خلال كافة فروع بنك الاسكان للتجارة والتمويل المنتشرة في محافظات الوطن.

18. اسلوب وتاريخ اعادة الاموال الفائضة في حالة رفض طلب الاكتتاب:

أ. في حالة رفض الاكتتاب سيتم اعادة الأموال الفائضة من خلال فرع البنك الذي تم الاكتتاب من خلاله.

ب. تكون الشركة مسؤولة عن اعادة الاموال في حالة رفض طلب الاكتتاب الثانوي العام وذلك خلال مدة لا تزيد عن ثلاثين يوماً من تاريخ اغلاق الاكتتاب الثانوي العام، وإذا تخلفت الشركة عن ذلك لأي سبب من الأسباب فيترتب لكل من المستحقين لتلك المبالغ فائدة عليها تحسب من بداية الشهر التالي مباشرة لمدة الثلاثين يوماً المنصوص عليها في هذه المادة، وبمعدل أعلى سعر للفائدة السائدة بين البنوك الفلسطينية على الودائع لأجل خلال ذلك الشهر.

19. إذا لم يتم الاكتتاب بكامل عدد الأسهم المطروحة بعد انقضاء المدة القانونية يتم الرجوع الى قرار الهيئة العامة غير العادية في تاريخ 2015/12/3 والذي ينص على تفويض مجلس الادارة في الشركة العقارية بتغطية زيادة رأس المال المشار اليها حسب الاصول والقانون. و بعد اخذ موافقة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

20. الحصول على نشرة الاصدار والمتطلبات المتعلقة بتعبئة طلب الاكتتاب: يتم الحصول على نشرة الإصدار وطلب الاكتتاب الثانوي العام وعقد التأسيس والنظام الداخلي للشركة والمتطلبات المتعلقة بتعبئة طلب الاكتتاب الثانوي العام من كافة فروع بنك الاسكان للتجارة والتمويل باعتباره البنك الوحيد المعتمد لتلقي طلبات الاكتتاب. وعلى المكتتب تعبئة طلب الاكتتاب بدقة وعناية وتوقيعه أمام موظف البنك المختص.

21. مشاركة الاسهم في الارباح: سوف تشارك الاسهم في ارباح الشركة وفقاً لاحكام قانون الشركات.

رابعا: ملخص البيانات المالية الرئيسية للشركة للسنوات (2012,2013,2014,2015)

١

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

	٢٠١٥ دينار أردني	٢٠١٤ دينار أردني
الموجودات		
موجودات متداولة		
نقد وما في حكمه	١١٥,٠٨٢	٧٩,٢٩٠
مدينون مختلفون، بالصافي	٦٦٢,٤٧٤	٧٢١,٢١٨
استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل	٥٥,٠٠٠	٥٣,٠٠٠
مخزون عقاري	٢٥٢,٧٢٤	٨٥٢,٨٠٥
أرصدة مدينة أخرى	٧,٠٣٢	٦٦,٢٧٩
مجموع الموجودات المتداولة	١,٠٩٢,٣١٢	١,٧٧٢,٥٩٢
شيكات برسم التحصيل تستحق بعد سنة	٣٠٩,٧٣٤	٧٧,٢٠٧
استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر	١٤٠,٩٨٠	١١١,٤٢٩
مشاريع قيد التنفيذ	٣٣٨,١٩٢	٤٣٥,٠٧٧
استثمارات عقارية	٢,٤٩٣,٥٥٤	١,٩٤٥,٠٨٥
ممتلكات ومعدات، بالصافي	٤١,٥٢٥	٢٠,٥٥٦
مجموع الموجودات	٤,٤١٦,٢٩٧	٤,٣٦١,٩٤٦
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات المتداولة		
ذمم دائنة	١٧٠,٥٨٠	٢١٦,٥١٣
شيكات آجلة	٥٦,١٤٤	٢٦,٤٠٢
أرصدة دائنة أخرى	٥٨٠,٧٤١	٥٢٣,٢٥٦
مجموع المطلوبات المتداولة	٨٠٧,٤٦٥	٧٦٦,١٧١
مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين	٣٥,١٤٣	٣٨,٤٢٤
مجموع المطلوبات	٨٤٢,٦٠٨	٨٠٤,٥٩٥
حقوق الملكية		
رأس المال المدفوع	٤,٤٠٩,٥٥٨	٤,٤٠٩,٥٥٨
احتياطي اجباري	٦٦,٥٥٣	٦٥,٠٦٠
احتياطي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية من خلال الدخل الشامل الاخر	(٢,٤٢٢)	(٣,٨٣٤)
الخسائر المتراكمة	(٩٠٠,٠٠٠)	(٩١٣,٤٣٣)
مجموع حقوق الملكية	٣,٥٧٣,٦٨٩	٣,٥٥٧,٣٥١
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٤,٤١٦,٢٩٧	٤,٣٦١,٩٤٦

المدقق الداخلي

المدير المالي والإداري

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
قائمة الدخل والدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

	٢٠١٥ دينار أردني	٢٠١٤ دينار أردني
الإيرادات		
إيرادات بيع وتأجير الشقق	١,٣٢٤,٣٨٩	٧١٣,٦٨٧
تكاليف تشغيلية	(١,٠٩٨,٨٣٤)	(٥٢٣,٤٥٠)
إجمالي الربح التشغيلي	**٢٢٥,٥٥٥**	**١٩٠,٢٣٧**
مصاريف إدارية وعمومية	(١٨٧,٣٠٨)	(١٥٢,٢٣٥)
الربح من العمليات	**٣٨,٢٤٧**	**٣٨,٠٠٢**
أرباح بيع أستثمارات عقارية	-	٢٤,١٨٨
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	(٢٣,٨٢٣)	(١٥٥,٩٢٤)
خسائر تدني استثمارات عقارية	-	(٦٠٢,٦١٨)
أرباح (خسائر) اعادة تقييم استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل	٢,٠٠٠	(٢٤,٨٦٤)
(خسارة) فروقات عملة	(٢,٢١١)	(٢٠,٥٨٥)
ايرادات بيع موجودات وممتلكات وايرادات أخرى	٧١٣	٣٣٣
صافي الربح/(الخسارة) للسنة قبل الضريبة	**١٤,٩٢٦**	**(٧٤١,٤٦٨)**
ضريبة دخل على الأرباح	-	(٧,٣٠٠)
صافي الربح/(الخسارة) للسنة	**١٤,٩٢٦**	**(٧٤٨,٧٦٨)**
بنود الخسارة الشاملة الأخرى		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن الأرباح أو الخسائر		
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر	١,٤١٢	(٢,٤٧٠)
إجمالي بنود الدخل (الخسارة) الشاملة الآخر	**١,٤١٢**	**(٢,٤٧٠)**
إجمالي الدخل (الخسارة) الشاملة للسنة	**١٦,٣٣٨**	**(٧٥١,٢٣٨)**

المدقق الداخلي

المدير المالي والإداري

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
AQARIYA
Aqariya Commercial & Investment Co.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

	رأس المال	إحتياطي اجباري	احتياطي القيمة العادلة	(الخسائر) المتراكمة	مجموع حقوق الملكية
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٥	٤,٤٠٩,٥٥٨	٦٥,٠٦٠	(٣,٨٣٤)	(٩١٣,٤٣٣)	٣,٥٥٧,٣٥١
بنود الدخل الشامل الآخر					
صافي الربح للسنة	-	-	-	١٤,٩٢٦	١٤,٩٢٦
التغير في القيمة العادلة	-	-	١,٤١٢	-	١,٤١٢
إجمالي الدخل الشامل الآخر	-	-	١,٤١٢	١٤,٩٢٦	١٦,٣٣٨
المحول الى الاحتياطي الإجباري	-	١,٤٩٣	-	(١,٤٩٣)	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥	٤,٤٠٩,٥٥٨	٦٦,٥٥٣	(٢,٤٢٢)	(٩٠٠,٠٠٠)	٣,٥٧٣,٦٨٩
الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٤	٤,٤٠٩,٥٥٨	٦٥,٠٦٠	(١,٣٦٤)	(١٦٤,٦٦٥)	٤,٣٠٨,٥٨٩
بنود الخسارة الشاملة الأخرى					
صافي (الخسارة) للسنة	-	-	-	(٧٤٨,٧٦٨)	(٧٤٨,٧٦٨)
التغير في القيمة العادلة	-	-	(٢,٤٧٠)	-	(٢,٤٧٠)
إجمالي بنود الخسارة الشاملة الأخرى	-	-	(٢,٤٧٠)	(٧٤٨,٧٦٨)	(٧٥١,٢٣٨)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤	٤,٤٠٩,٥٥٨	٦٥,٠٦٠	(٣,٨٣٤)	(٩١٣,٤٣٣)	٣,٥٥٧,٣٥١

المدقق الداخلي

المدير المالي والإداري

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

	٢٠١٥ دينار أردني	٢٠١٤ دينار أردني
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي الربح/(الخسارة) للسنة قبل الضريبة	١٤,٩٢٦	(٧٤١,٤٦٨)
تعديلات:		
التخصيص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين	١٩,٧٥٦	٧,١٩٩
مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها	٢٣,٨٢٣	١٥٥,٩٢٤
إستهلاكات ممتلكات ومعدات	٥,٥٨١	٢٩١
إستهلاكات استثمارات عقارية	٩,٢٥٩	-
خسائر تدني استثمارات عقارية	-	٦٠٢,٦١٨
(أرباح) / خسائر إعادة تقييم الاستثمارات المالية	(٢,٠٠٠)	٢٤,٨٦٤
(أرباح) بيع استثمارات عقارية	-	(٢٤,١٨٨)
النقد المتدفق من الأنشطة التشغيلية قبل التغير في الموجودات والمطلوبات	٧١,٣٤٥	٢٥,٢٤٠
النقص/(الزيادة) في مدينون مختلفون	٣٤,٩٢١	(٣٧١,٩١٠)
(الزيادة) في شيكات برسم التحصيل	(٢٣٢,٥٢٧)	(١٥٢,٤٠٢)
النقص في المخزون العقاري	٦٠٠,٠٨١	٣١٠,٣٠٧
النقص/(الزيادة) في مشاريع قيد التنفيذ	٩٦,٨٨٥	(٣١٤,١٥٠)
النقص في الأرصدة المدينة الأخرى	٦٥,٥٦٤	٧٤,٨٠١
(النقص)/الزيادة في الذمم الدائنة والشيكات الآجلة	(١٦,١٩١)	١٢٥,٠٧٣
الزيادة/(النقص) في الأرصدة الدائنة الأخرى	٦٥,٢٨١	(٣٣,٢٠٨)
صافي النقد المتدفق من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	٦٨٥,٣٥٩	(٣٣٦,٢٤٩)
انتفاعات موظفين مدفوعة	(٢٣,٠٣٧)	-
ضرائب مدفوعة	(١٤,١١٣)	-
صافي النقد المتدفق من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	٦٤٨,٢٠٩	(٣٣٦,٢٤٩)
التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية		
المتحصلات من بيع استثمارات عقارية	-	٩٩,٨٦٧
اضافات على الاستثمارات العقارية	(٥٥٧,٧٢٨)	(٦,٩١٥)
شراء ممتلكات ومعدات	(٢٦,٥٥٠)	(١٩,٨١٥)
شراء موجودات مالية	(٥١,٢٠٩)	-
استبعاد موجودات مالية	٢٣,٠٧٠	-
صافي التدفق النقدي (المستخدم في) المتدفق من الأنشطة الاستثمارية	(٦١٢,٤١٧)	٧٣,١٣٧
صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما في حكمه	٣٥,٧٩٢	(٢٦٣,١١٢)
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٧٩,٢٩٠	٣٤٢,٤٠٢
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	١١٥,٠٨٢	٧٩,٢٩٠

المدقق الداخلي

المدير المالي والإداري

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
AQARIYA
Aqariya Commercial & Investment Co.

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي
كما في 31 كانون الأول 2014

	إيضاح	2014 دينار أردني	2013 دينار أردني
الموجودات			
موجودات متداولة			
نقد وما في حكمه	5	79,290	342,402
شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة		90,279	15,084
مدينون مختلفون، بالصافي	6	630,939	414,953
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	7	53,000	77,864
مخزون عقاري	8	852,805	68,373
أرصدة مدينة أخرى	9	66,279	141,080
مجموع الموجودات المتداولة		**1,772,592**	**1,059,756**
شيكات برسم التحصيل تستحق بعد سنة		77,207	-
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الداخل الشامل	10	111,429	113,899
مشاريع قيد التنفيذ	11	435,077	1,160,996
استثمارات عقارية	12	1,945,085	2,671,137
ممتلكات ومعدات، بالصافي	13	20,556	1,032
مجموع الموجودات		**4,361,946**	**5,006,820**
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة	14	216,513	94,911
شيكات آجلة		26,402	22,931
أرصدة دائنة أخرى	15	523,256	549,164
مجموع المطلوبات المتداولة		**766,171**	**667,006**
مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين	16	38,424	31,225
مجموع المطلوبات		**804,595**	**698,231**
حقوق الملكية			
رأس المال المدفوع	1	4,409,558	4,409,558
احتياطي اجباري	6-3	65,060	65,060
احتياطي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية من خلال الدخل الشامل الاخر	10	(3,834)	(1,364)
الخسائر المتراكمة		(913,433)	(164,665)
مجموع حقوق الملكية		**3,557,351**	**4,308,589**
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		**4,361,946**	**5,006,820**

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 الى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل والدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

	إيضاح	2014 دينار أردني	2013 دينار أردني
الايرادات			
ايرادات وبيع وتأجير الشقق		713,687	27,153
تكاليف تشغيلية		(523,450)	(2,027)
اجمالي الربح التشغيلي	17	**190,237**	**25,126**
مصاريف ادارية وعمومية	18	(152,235)	(91,384)
الربح / (الخسارة) من العمليات		**38,002**	**(66,258)**
أرباح بيع أستثمارات عقارية		24,188	5,736
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	6	(155,924)	-
خسائر تدني استثمارات عقارية	12	(602,618)	-
خسائر اعادة تقييم استثمارات مالية من خلال قائمة الدخل	7	(24,864)	(85,491)
(خسارة) أرباح فروقات عملة		(20,585)	6,181
إيرادات بيع موجودات وممتلكات وايرادات أخرى		**333**	**255**
صافي الخسارة للسنة قبل الضريبة		**(741,468)**	**(139,577)**
ضريبة دخل على الأرباح		(7,300)	-
صافي الخسارة للسنة		**(748,768)**	**(139,577)**
الخسارة الشاملة الأخرى			
بنود لن يتم اعادة تصنيفها لاحقاً ضمن الأرباح أو الخسائر			
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر		(2,470)	15,928
إجمالي بنود (الخسارة) / الربح الشامل الآخر		**(2,470)**	**(15,928)**
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة		**(751,238)**	**(123,649)**

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 الى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

	رأس المال دينار اردني	إحتياطي إجباري دينار اردني	احتياطي القيمة العادلة دينار اردني	(الخسائر) المتركمة دينار اردني	مجموع حقوق ملكية المساهمين في الشركة دينار اردني
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2014	**4,409,558**	**65,060**	**(1,364)**	**(164,665)**	**4,308,589**
بنود الخسارة الشاملة الأخرى					
صافي (الخسارة) للسنة	-	-	-	(748,768)	(748,768)
التغير في القيمة العادلة	-	-	(2,470)	-	(2,470)
إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى	-	-	**(2,470)**	**(748,768)**	**(751,238)**
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2014	**4,409,558**	**65,060**	**(3,834)**	**(913,433)**	**3,557,351**
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2013	**4,409,558**	**65,060**	**(17,292)**	**(25,088)**	**4,432,238**
بنود الخسارة الشاملة الأخرى					
صافي (الخسارة) للسنة	-	-	-	(139,577)	(139,577)
التغير في القيمة العادلة	-	-	15,928	-	15,928
إجمالي بنود الخسارة الشاملة الأخرى	-	-	**15,928**	**(139,577)**	**(123,649)**
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2013	**4,409,558**	**65,060**	**(1,364)**	**(164,665)**	**4,308,589**

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 الى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

	2014 دينار أردني	2013 دينار أردني
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي (خسارة) السنة قبل الضريبة	(741,468)	(139,577)
تعديلات:		
التخصيص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين	7,199	3,619
مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها	155,924	-
إستهلاكات	291	1,620
خسائر تدني استثمارات عقارية	602,618	-
خسائر إعادة تقييم الاستثمارات المالية	24,864	85,491
(أرباح) بيع موجودات مالية	-	(255)
(أرباح) بيع استثمارات عقارية	(24,188)	(5,736)
التدفقات النقدية المتدفقة من/(المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية قبل التغير في الموجودات والمطلوبات	**25,240**	**(54,838)**
(الزيادة) النقص في مدينون مختلفون	(371,910)	263,078
(الزيادة) النقص في شيكات برسم التحصيل	(152,402)	20,216
النقص في المخزون العقاري	310,307	-
(الزيادة) في مشاريع قيد التنفيذ	(314,150)	(505,900)
النقص (الزيادة) في الأرصدة المدينة الأخرى	74,801	(59,161)
الزيادة في الذمم الدائنة والشيكات الآجلة	125,073	12,620
(النقص) في الأرصدة الدائنة الأخرى	(33,208)	(136,076)
صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية	**(336,249)**	**(460,061)**
التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية		
المتحصلات من بيع اراضي	99,867	238,318
اضافات على الاستثمارات العقارية	(6,915)	-
شراء ممتلكات ومعدات	(19,815)	-
صافي بيع موجودات مالية متوفرة للبيع	-	7,173
صافي التدفق النقدي المتدفق من الأنشطة الاستثمارية	**73,137**	**245,491**
صافي (النقص) في النقد وما في حكمه	(263,112)	(214,570)
النقد وما في حكمه في بداية السنة	342,402	556,972
النقد وما في حكمه في نهاية السنة (ايضاح ٥)	**79,290**	**342,402**

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 الى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

شركة مساهمة عامة

رام الله – فلسطين

بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2013م

(بيان أ)

(المبالغ الظاهرة هي بالدينار الأردني)

الموجودات	ايضاح	2013م	2012م
الموجودات المتداولة			
نقد في الصندوق ولدى البنوك	(4)	342402	556972
صندوق الشيكات وشيكات برسم التحصيل	(5)	15084	35300
ذمم مدينة بالصافي	(6)	414952	678030
محفظة الأوراق المالية	(7)	77864	82000
أرصدة مدينة أخرى	(8)	141080	81919
مجموع الموجودات المتداولة		**991382**	**1434221**

الموجودات غير المتداولة	**ايضاح**	**2013م**	**2012م**
موجودات مالية متوفرة للبيع	(9)	113899	186243
استثمارات في أراضي وعقارات	(10)	3900507	3627189
الآلات والمعدات بالصافي	(11)	1032	2652
مجموع الموجودات غير المتداولة		**4015438**	**3816084**
مجموع الموجودات		**5006820**	**5250305**

(إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) الى (19) جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها)

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

شركة مساهمة عامة

رام الله – فلسطين

تابع بيان المركز المالي

كما في 31 كانون الأول 2013م

(بيان أ)

(المبالغ الظاهرة هي بالدينار الأردني)

المطلوبات وحقوق المساهمين	ايضاح	2013م	2012م
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة		94911	100727
شيكات آجلة		22931	4495
أرصدة دائنة أخرى	(12)	549164	685239
مجموع المطلوبات المتداولة		**667006**	**790461**
المطلوبات غير المتداولة			
مخصص مكافئة نهاية الخدمة	(13)	31225	27606
مجموع المطلوبات غير المتداولة		31225	27606
مجموع المطلوبات		**698231**	**818067**
حقوق المساهمين			
رأس المال المدفوع	(14)	4409558	4409558
احتياطي إجباري		65060	65060
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(15)	(1364)	(17292)
خسائر مرحلة – بيان ج		(164665)	(25088)
صافي حقوق المساهمين		4308589	4432238
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		**5006820**	**5250305**

(ان الايضاحات المرفقة من رقم (1) الى (19) جزءا من هذه القوائم المالية وتقرأ معها)

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

شركة مساهمة عامة

رام الله – فلسطين

بيان الدخل للسنة المنتهية

في 31 كانون الأول 2013 م

(بيان ب)

(المبالغ الظاهرة هي بالدينار الأردني)

البيـــــــان	ايضاح	2013م	2012م
ايرادات تشغيلية	(16)	28752	59079
أرباح (خسائر) بيع موجودات مالية	(15)	255	(75513)
خسائر تدني استثمارات مالية		(81354)	- -
مصاريف تشغيلية وعمومية	(17)	(91791)	(95751)
استهلاكات	(11)	(1620)	(1698)
إيرادات أخرى		6181	8716
صافي خسارة السنة		**(139577)**	**(105167)**
الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة		**(0.032)**	**(0.024)**
المتوسط المرجح لعدد الأسهم		**4409558**	**4409558**

(ان الايضاحات المرفقة من رقم (1) الى (19) جزءا من هذه القوائم المالية وتقرأ معها)

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

شركة مساهمة عامة

رام الله – فلسطين

بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية

في 31 كانون الأول 2013م

(بيان ج)

(المبالغ الظاهرة هي بالدينار الأردني)

البيـــــان	2013م	2012م
صافي خسارة السنة	(139577)	(105167)
بنود الدخل الشامل الأخرى		
إعادة تقييم موجودات مالية متوفرة للبيع	15928	227059
صافي الدخل الشامل للسنة	**(123649)**	**121892**

(ان الايضاحات المرفقة من رقم (1) الى (19) جزءا من هذه القوائم المالية وتقرأ معها)

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

شركة مساهمة عامة

رام الله – فلسطين

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013م

(بيان د)

(المبالغ الظاهرة هي بالدينار الأردني)

البيان	رأس المال المدفوع	احتياطي اجباري	التغير المتراكم في القيمة العادلة	خسائر مرحلة	الإجمالي
رصيد 1/1/2013م	4409558	65060	(17292)	(25088)	**4432238**
خسارة السنة بيان ب	--	--	--	(139577)	**(139577)**
بنود الدخل الشامل الأخرى	--	--	15928	--	**15928**
رصيد 31/12/2013م	**4409558**	**65060**	**(1364)**	**(164665)**	**4308589**
رصيد 1/1/2012م	5511947	65060	(244351)	84066	**5416722**
خسارة السنة بيان ب	--	--	--	(105167)	**(105167)**
تخفيض رأس المال	(1102389)	--	--	--	**(1102389)**
بنود الدخل الشامل الأخرى	--	--	227059	--	**227059**
تسوية الضريبة عن السنة السابقة	--	---	--	(3987)	**(3987)**
رصيد 31/12/2012م	**4409558**	**65060**	**(17292)**	**(25088)**	**4432238**

(ان الايضاحات المرفقة من رقم (1) الى (19) جزءا من هذه القوائم المالية وتقرأ معها)

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

شركة مساهمة عامة

رام الله – فلسطين

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013م

(بيان هـ)

(المبالغ الظاهرة هي بالدينار الأردني)

البيـــــــان	إيضاح	2013م	2012م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
صافي خسارة السنة - بيان ب		(139577)	(105167)
تعديلات لتسوية صافي الربح لصافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية			
بنود لا تطلب تدفقات نقدية			
(أرباح)خسائر بيع موجودات مالية		(255)	75513
(أرباح) خسائر استثمارات في المحفظة المالية		4136	(650)
خسائر تدني استثمارات مالية		81354	--
أرباح بيع استثمارات في أراضي وعقارات		(5736)	(26806)
مخصص مكافئة نهاية الخدمة		3619	7193
استهلاكات وإطفاءات		1620	1698
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية			
ذمم مدينة		263078	(140566)
تسوية الضريبة عن السنة السابقة		--	(3987)
أرصدة مدينة أخرى		(59161)	(5933)
ذمم دائنة وشيكات آجلة		12620	(12596)
أرصدة دائنة أخرى		(136075)	276005
مجموع التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التشغيلية		**25623**	**64704**
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
موجودات مالية متوفرة للبيع		7173	1330535
شراء استثمارات في أراضي وعقارات		(505900)	(360562)
بيع استثمارات في أراضي وعقارات		238318	307398
مجموع التدفقات النقدية الواردة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية		**(260409)**	**1277371**
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
تخفيض رأس المال		--	(1102389)
مجموع التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		**--**	**(1102389)**
صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل خلال السنة		(234786)	239686
رصيد النقد والنقد المعادل أول السنة		592272	352586
رصيد النقد والنقد المعادل آخر السنة	**(18)**	**357486**	**592272**

(ان الايضاحات المرفقة من رقم (1) الى (19) جزءا من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

خامسا: تسجيل الشركة المصدرة ورؤيتها ورسالتها واهدافها وغاياتها:

1. تسجيل الشركة:

تأسست الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة بمقتضى قانون الشركات رقم (12) لسنة 1964 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى مراقب الشركات في مدينة رام الله تحت رقم (562600734) بتاريخ 12 كانون ثاني 2004.

إن العنوان المسجل للشركة هو رام البلد – رام الله – بناية السيراوي – الطابق الثالث. ص.ب 662.

2. رسالة العقارية:

تقديم منتجات عقارية متجددة للسوق المحلي على أسس مهنية وهندسية متجددة.

3. رؤية العقارية:

الشركة الرائدة في مجال التطوير العقاري في فلسطين.

4. غايات الشركة:

إن الأهداف الرئيسية التي تأسست الشركة من اجلها بموجب عقد التأسيس هي:

1. الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة
2. الأنشطة العقارية على أساس عقد أو نظير رسم
3. بناء المنشآت الكاملة أو أجزاء منها
4. تركيب المباني
5. تجارة الجملة على أساس عقد أو نظير رسم
6. البيع بالجملة للأغذية
7. البيع بالجملة للمنسوجات والملبوسات والأحذية
8. البيع بالجملة للسلع المنزلية الأخرى
9. البيع بالجملة للآلات والمعدات والإمدادات

سادسا: حقوق ومسؤوليات المساهم ونقل ملكية الأسهم:

1. حقوق المساهم:

أ- المشاركة في الأرباح المتحققة للشركة بعد موافقة الهيئة العامة عليها، ويشارك المساهمون في أرباح الشركة وخسائرها وناتج تصفيتها بنسبة مساهمتهم في الشركة.

ب- حضور اجتماعات الهيئة العامة العادية وغير العادية للشركة لبحث وإقرار جدولي الأعمال المقررين حسب أحكام قانون الشركات وهي كالتالي:

- سماع تقرير مجلس الإدارة عن نتائج أعمال الشركة وخططها المستقبلية.
- سماع تقرير مدققي الحسابات عن الوضع المالي للشركة وصحة حساباتها وأرباحها والمصادقة عليه.
- مناقشة التقارير والحسابات والميزانيات الخاصة بالشركة والمصادقة عليها وتبرئة ذمة أعضاء مجلس الإدارة.
- انتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة.
- المصادقة على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع الأرباح.
- انتخاب مدققي حسابات الشركة.
- تعديل عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي.
- اندماج الشركة في شركة أو مؤسسة أخرى.
- تمليك العاملين في الشركة لأسهم في رأسمالها.

- فسخ الشركة وتصفيتها.
- زيادة وتخفيض رأسمال الشركة.
- التصويت في الهيئة العامة للشركة على إقالة رئيس مجلس الإدارة أو أي عضو من أعضاء المجلس حسب أحكام قانون الشركات.
- التصويت في الهيئة العامة للشركة على القرارات المتعلقة بالاقتراحات المقدمة من مجلس الإدارة حول احتياجات الشركة المالية ومصادر التمويل والاقتراض والرهن وتقديم الكفالات بما يتفق مع القوانين السارية ونظام الشركة.
- الاشتراك في التصويت سواء بالحضور شخصياً أو بواسطة وكيل بموجب وكالة خطية بعدد من الأصوات يساوي الأسهم التي يمتلكها أصالة ووكالة وفقاً لأحكام قانون الشركات.

2. مسؤوليات المساهم:

مسؤولية المساهم محدودة بعدد الأسهم التي يمتلكها في رأسمال الشركة.

3. التقارير المرسلة للمساهمين:

يترتب على مجلس إدارة الشركة أن يعد خلال مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية للشركة البيانات والتقارير التالية وذلك لعرضها على الهيئة العامة:

أ- الميزانية السنوية العامة للشركة وحساب أرباحها وخسائرها وتدفقاتها النقدية مقارنة مع ما حققته منها في السنة المالية السابقة، وكذلك البيانات الإيضاحية لتلك الحسابات مصدقة جميعها من مدققي حسابات الشركة الخارجي.

ب- خطة عمل للشركة للسنة التالية.

ت- التقرير السنوي لمجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المالية موضوع التقرير متضمناً كافة البيانات والمعلومات والافصاحات التي تحددها هيئة سوق رأس المال وقانون الشركات والقوانين والتعليمات الأخرى ذات العلاقة.

على أن ترسل هذه التقارير لمساهمي الشركة – بالبريد أو تسلم باليد ومعها الدعوة لاجتماع الهيئة العامة وذلك قبل (14) يوماً على الأقل من التاريخ المقرر لعقد اجتماع الهيئة العامة.

4. نقل ملكية الأسهم:

بعد الانتهاء من إجراءات الاكتتاب الثانوي العام وتسجيل الاوراق المالية المصدرة لدى الهيئة، ستقوم الشركة وبالتنسيق مع هيئة سوق رأس المال بتقديم طلب إدراج أسهمها في بورصة فلسطين وإيداع سجل مساهمي الشركة لدى مركز الإيداع والتحويل باعتباره الجهة الوحيدة التي يتم من خلالها نقل ملكية الاسهم بعد إدراجها في السوق. ويشترط مركز الإيداع والتحويل تزويده ببيانات محددة يتم تدوينها في طلب الاكتتاب وذلك لغايات إيداع الورقة المالية ليتمكن المساهم من نقل ملكية أسهمه لدى المركز. وعليه فإن من الضروري لكل مكتتب أن يقوم بتعبئة طلب الاكتتاب المرفق بهذه النشرة بدقة ووضوح.

5. إدراج أسهم الشركة:

أ. ستقوم الشركة بتقديم طلب إدراج أسهم الزيادة في سوق فلسطين للأوراق المالية (بورصة فلسطين) وذلك بعد موافقة الهيئة والبورصة على الإدراج.

ب. يكون السهم قابلاً للتداول بعد إدراجه في السوق المالي وفق أحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية رقم (12) لسنة 2004 والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه (رقم (5) لسنة 2008 الصادرة عن مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية)، ومن ذلك تعليمات وانظمة السوق المالي، بحيث يكون التداول من خلال الوسطاء الماليين المرخصين من قبل الجهات المختصة لهذه الغاية.

ج. تنشأ الحقوق والالتزامات بين بائع أسهم الشركة ومشتريها والغير وفق الأحكام والأسس التي يحددها قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه (رقم (5) لسنة 2008 الصادرة عن مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية).

د. يحق لكل من انتقلت إليه ملكية سهم بسبب وفاة مالكه أو إفلاسه الحصول على نفس الحصص في الأرباح وغيرها من العوائد والحقوق.

ه. تنتقل الأسهم بالميراث وتسجل وفقاً لقواعد تسجيل بيع الأسهم وذلك بموجب طلب يقدمه الورثة أو وكلاؤهم أو أوصياؤهم إلى مركز الإيداع، وتقسم الأسهم بين الورثة وفقاً للأحكام الشرعية والنصوص القانونية المعمول بها في هذه الخصوص.

و. لا يجوز في جميع الأحوال تحويل أو نقل ملكية جزء من السهم الواحد، فالسهم غير قابل للتجزئة. ولكن في حال وفاة المساهم تنتقل الأسهم إلى ورثته الشرعيين فيشتركون في ملكية السهم الواحد بحكم أنهم خلف لمورثهم، وينطبق هذا الحكم عليهم إذا اشتركوا في ملكية أكثر من سهم واحد من تركة مورثهم على أن يختاروا في الحالتين أحدهم ليمثلهم تجاه الشركة ولديها. وإذا تخلفوا عن ذلك خلال المدة التي يحددها لهم مجلس إدارة الشركة، فيعين المجلس أحدهم ليمثلهم تجاه الشركة.

سابعا: بيانات تداول سهم الشركة في بورصة فلسطين لغاية 2015/12/31

البند	القيمة
سعر اغلاق السهم في 2015/12/31	0.75 دينار
اعلى سعر تداول للسهم من 2015/1/1 ولغاية 2015/12/31	0.75 دينار
ادنى سعر تداول للسهم من 2015/1/1 ولغاية 2015/12/31	0.59 دينار
عدد الاسهم المتداولة من 2015/1/1 ولغاية 2015/12/31	333,322 سهم
قيمة الاسهم المتداولة من 2015/1/1 ولغاية 2015/12/31	326,006 دولار
عدد الصفقات المنفذة من 2015/1/1 ولغاية 2015/12/31	113 صفقة

ثامنا: الغاية من الإصدار وكيفية استغلال حصيلته:

- إن الغاية من الإصدار هي زيادة رأسمال الشركة المدفوع بقيمة (1,090,442) دينار أردني.
- وستقوم الشركة باستغلال صافي حصيلة هذا الإصدار والبالغة (1,090,442) دينار أردني، بالإضافة إلى رأس المال المدفوع من قبل المساهمين لتوسيع وتمتين القاعدة الرأسمالية للشركة، ومجاراة مستوى رؤوس أموال الشركات العقارية العاملة في السوق الفلسطيني و لتمويل نشاطاتها الاستثمارية وزيادة الافاق الاستثمارية للشركة، ورفع قدرة الشركة على توسيع اعمالها و تحقيق غايات الشركة وفقا لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي

تاسعا: مخاطر الاستثمار

تتعرض الشركة الى هامش من المخاطر المالية من خلال موجوداتها ومطلوباتها المالية، إن المخاطر الأساسية التي تتعرض لها الشركة تتمثل في إمكانية عدم كفاية المقبوضات المتعلقة باستثماراتها على الأمد الطويل لتمويل الالتزامات الناشئة عن الاستثمارات. إن العناصر الأكثر أهمية لهذه المخاطر المالية، تتمثل في كل من مخاطر الائتمان، مخاطر أسعار العملات الأجنبية، مخاطر أسعار السوق ومخاطر السيولة.

مخاطر الائتمان

إن الأدوات المالية التي من الممكن أن تعرض الشركة لتركز في مخاطر الائتمان تتكون بشكل رئيسي من ذمم العملاء المدينون للشركة وتنجم عن تخلف أو عجز الطرف الآخر عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما يؤدي الى حدوث خسائر .تعمل الشركة على إدارة مخاطر الائتمان من خلال وضع سقوف مالية لمبالغ مديونية العملاء(أفراد أو شركات)وتعمل على مراقبة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الوضع المالي للعملاء.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

لا يوجد مخاطر كبيرة على الشركة متعلقة بتغيير أسعار العملات الأجنبية حيث أن غالبية الموجودات والمطلوبات المالية مسجلة بالدينار الأردني أو الدولار الأمريكي، حيث أن سعر صرف الدينار الأدرني ثابت مقابل تلك العملة.

مخاطر أسعار السوق

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار السوق المتعلقة بالموجودات المالية للمتاجره والموجودات المالية المتوفرة للبيع، تعمل الشركة على تقييم القيمة السوقية والعوامل الأخرى بما فيها التغير الطبيعي في سعر السهم المدرج للأسهم المتداولة وذلك من أجل إدارة مخاطر السوق.

مخاطر السيولة

تقع المسؤولية النهائية فيما يتعلق بإدارة مخاطر السيولة على عاتق مجلس إدارة الشركة الذي أوجد إطارا ملائما لادارة مخاطر السيولة، وذلك بهدف إدارة العمليات المتعلقة بالتمويل القصير، المتوسط وطويل الأمد ومتطلبات إدارة السيولة للشركة، تقوم إدارة الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات مناسبة ومن خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية .يتم تحديد الاستحقاق التعاقدي للأدوات المالية بناءا على المدة المتبقية لاستحقاق الأداة المالية من تاريخ القوائم المالية .تقوم إدارة الشركة بمراقبة استحقاق الأدوات المالية بهدف التأكد من توفر السيولة اللازمة في الشركة.

عاشرا: التوقعات المستقبلية للشركة:

تعمل الشركة من خلال خطة مدروسة على ان تتركز اعمالها في فلسطين على شراء الاراضي وتطويرها والتي سترتكز على طواقم ادارية وفنية متميزة تعمل في اطار مهني محدد.

البند / العام	2015	2016	2017	2018	2019	2020
الايرادات (دينار أردني)	1324389	530000	540000	540000	550000	560000
تكلفة النشاط (دينار أردني)	1098834	300000	300000	290000	290000	290000
مصاريف ادارية (دينار أردني)	187308	180000	180000	180000	180000	180000
صافي الربح من العمليات	38247	50000	60000	70000	80000	90000
بنود ايرادات ومصاريف أخرى	(23321)					
صافي الربح (دينار أردني)	14926	50000	60000	70000	80000	90000

كما هو واضح في توجهات الشركة للعام 2016 فان مبيعات الشركة سوف تقتصر على مبيعات قطع اراضي ذات اسعار قليلة بالمقارنة مع مبيعاتها في الاعوام الماضية والتي كانت تركز على بيع الشقق التي تكون اسعارها اضعاف اسعار الاراضي المتاحة للبيع حاليا

أحد عشر: قائمة المرفقات

1. إقـرار مجلس الإدارة
2. إقرار مدير الإصدار
3. كتاب تكليف اعداد النشرة وادارة عملية الاكتتاب
4. كتاب تفويض بتقديم طلب لطرح أسهم للاكتتاب الثانوي العام والمتابعة لدى الهيئة
5. شهـادة المستشـار القانـوني
6. شهادة تسجيل الشركة
7. محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي
8. صورة عن شهادة تعديل زيادة رأس المال الشركة من مراقب الشركات
9. عقد التأسيس للشركة.
10. النظام الداخلي للشركة
11. نموذج الاكتتاب
12. البيانات المالية للشركة للسنوات المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2013، 2014، 2015

1. إقرار مجلس الإدارة

رام الله في 2016/02/2

إقرار مجلس الإدارة

نحن الموقعين أدناه بصفتنا اعضاء مجلس الادارة للشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة المسجلة تحت الرقم (562600734) بتاريخ 12/كانون ثاني/2004 نقر بمسؤوليتنا الكاملة عن صحة ودقة وإكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة، ونؤكد عدم وجود أية بيانات أو معلومات قد يؤدي حذفها إلى جعل المعلومات مضللة أو قد يؤدي حذفها الى التأثير على قرار المستثمر بشراء أو عدم شراء الأوراق المالية المعروضة أو قد يؤثر في أسلوب تسعير المستثمر للأوراق المالية المعروضة.

ونؤكد التزامنا بتزويد المستثمر المحتمل بهذه النشرة قبل إكتتابه في الأوراق المالية المعروضة وتزويد هيئة سوق رأس المال بأية بيانات أو معلومات قد تنشأ بعد تقديم هذه النشرة .

أيوب وائل زعرب
رئيس مجلس الادارة

توفيق عيسى حبش
نائب رئيس مجلس الإدارة

جمال علاء الدين
عضو مجلس الإدارة

د. عاطف علاونة
عضو مجلس الإدارة

محسن سنقرط
عضو مجلس الادارة

سليمان ناصر الدين
عضو مجلس الإدارة

نهاد محمد زوائية
عضو مجلس الإدارة

2. إقرار مدير الإصدار

Abu-Ghazaleh Consulting
Member of Talal Abu-Ghazaleh Organization
The Arab Organization for Global Professional Services
Serving you from over 73 offices and through over 180 correspondents worldwide

أبوغزاله للاستشارات
عضو في مجموعة طلال أبوغزاله
المجموعة العربية للخدمات المهنية الدولية

السادة/ الإدارة العامة للأوراق المالية المحترمين

هيئة سوق رأس المال الفلسطينية

البيرة - فلسطين

الموضوع: إقرار مدير الإصدار

نقر بصفتنا مدير إصدار الأوراق المالية المطروحة ضمن هذه النشرة الخاصة بالشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المسجلة تحت الرقم(562600734) بتاريخ 2004/1/12 بأننا قمنا بإعداد نشرة الإصدار إستناداً إلى المعلومات التي تم تزويدنا بها من قبل المصدر وأن لا علم لنا بأية معلومات أخرى من شأنها التأثير على صحة ودقة وإكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة.

شركة أبو غزالة للاستشارات

جمال ملحم
المدير التنفيذي

Ramallah Office: Tel.: (+970) 229 88 220/ 1 , Fax: (+970) 229 88 219
Green Tower Bld., Al-Shaheed Nazeh Qurah Street P.O. Box: 1110 Ramallah, The West Bank

مكتب رام الله: هاتف: ١/ ٢٢٠ ٨٨ ٢٢٩ (٩٧٠+)، فاكس: ٢١٩ ٨٨ ٢٢٩ (٩٧٠+)
بناية البرج الاخضر، شارع الشهيد نزيه قورة، ص.ب: ١١١٠ رام الله، الضفة الغربية

3. كتاب تكليف اعداد النشرة وادارة عملية الاكتتاب

الشركة العقارية التجارية للإستثمار
Aqariya Commercial Investment Company
AQARIYA

رام الله في 2016/02/2

السادة/ هيئة سوق رأس المال الفلسطينية المحترمين،،
رام الله – دولة فلسطين.

تحية طيبة وبعد ،،

الموضوع: تفويض بتقديم طلب لطرح أسهم للاكتتاب الثانوى العام والمتابعة لدى الهيئة

تحية طيبة وبعد،،،
بالإشارة إلى الموضوع أعلاه نعلمكم أننا فوضنا السادة شركة أبو غزالة للاستشارات بتقديم طلب لدى الهيئة للحصول على موافقتكم بطرح (1,090,442) سهم بقيمة دينار أردني واحد للسهم للاكتتاب الثانوي العام للمساهمين الحاليين ليصبح اجمالي الاسهم المكتتب بها (5,500,000) سهم وتمثيل الشركة لدى الهيئة في الحضور للاجتماعات والمراسلات وما الى ذلك من اجل الحصول على موافقتكم وأننا كلفنا السادة شركة ابو غزالة للاستشارات للاعداد نشرة الاصدار للاكتتاب ونصادق على صحة كافة المعلومات الواردة في النشرة .

شاكرين لكم تعاونكم ،،
وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،

أيوب وائل زعرب
رئيس مجلس الإدارة

www.aqariya.ps
رام الله، فلسطين، بناية السيراوي، ط ٣، ص.ب 662 +970 2 298 6917 +970 2 298 6916
Ramallah, Palestine, Sirawy Bldg, 3rd floor P.O Box 662

4. كتاب تفويض بتقديم طلب لطرح أسهم للاكتتاب الثانوي العام والمتابعة لدى الهيئة

الشركة العقارية التجارية للإستثمار
Aqariya Commercial Investment Company
AQARIYA

رام الله في 2016/02/2

السادة/ شركة أبو غزالة للاستشارات المحترمين ،،
رام الله – دولة فلسطين.

تحية طيبة وبعد ،،

الموضوع: تفويض بتقديم طلب لطرح أسهم للاكتتاب الثانوي العام والمتابعة لدى الهيئة

تحية طيبة وبعد،،،
بالإشارة إلى الموضوع أعلاه والى العقد الموقع معكم، فأننا وبعد مراجعة كافة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار فانه لا ما مانع لدينا من قيامكم بتقديم الطلب لسادة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية اعتبارا من تاريخ ----------.

شاكرين لكم تعاونكم ،،
وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،

أيوب وائل زعرب
رئيس مجلس الإدارة

www.aqariya.ps
رام الله، فلسطين، بناية السيراوي، ط ٣، ص.ب 662 +970 2 298 6917 +970 2 298 6916
Ramallah, Palestine, Sirawy Bldg, 3rd floor P.O Box 662

5. شهـادة المستشـار القانـوني

INJAZ Law
Excellence Always

رام الله في 2016/1/19

شهـادة المستشـار القانـوني

الموضوع:طرح أسـهم

- إن عرض أسـهم الشـركة العقاريـة التجاريـة للإسـتثمار المسـاهمة العامـة المحـدودة المسـجلة تحـت الـرقم (562600734) بتاريخ2004/1/12 متفق مـع أحكـام قـانون الشـركات وقـانون هيئـة سـوق رأس المـال والنظام الأساسي للشركة، وأن كافة الإجراءات التي إتخذت تتفق والقانون.

- مرفق طيه قائمة بالقضايا المقامة من الشركة.

- لا يوجد قضايا مقامة ضد الشركة منظورة امام المحاكم.

المستشار القانوني

INJAZ
LAW

Tiger Commercial Center,
7th floor - Al Irsal st.
P.O Box : 3857
Ramallah - Palestine
Tel.: +972 2 298 8658/9
Fax: +972 2 295 0334
e-mail: info@injazlaw.com
Web: www.injazlaw.com

كشف اخر اجراءات القضايا / الدعاوي المنظورة امام المحاكم

	المدعي	المنطقة	المدعي عليه	العنوان	المبلغ	رقم القضية / الدعوى	اخر الاجراءات
1	الشركة العقارية التجارية للاستثمار	رام الله	ياسر عبد الهادي عيسى صبيح	الرام	67000 دولار امريكي	غير مسجلة	تم وقف الدعوى من قبل الشركة واحتمالية التحصيل فيما لو تم متابعة الملف جيده
2	الشركة العقارية التجارية للاستثمار	رام الله	الادارة العامة للجمارك والمكوس وضريبة القيمة المضافة	رام الله	1405184 شيكل	منظورة	1-الدعوى المقامة من الشركة العقارية ضد الادارة العامة للجمارك والمكوس وضريبة القيمة المضافة منظورة امام محكمة الجمارك في رام الله 2-المبلغ موضوع الدعوى يمثل ضريبة قيمة مضافة قامت وزارة المالية باحتسابها على الشركة عن سنوات سابقة 3-من خلال دراستنا القانونية لملف المطالبة، فاننا نرى بأن الاحتساب للمبلغ المطالب به موضوع الدعوى، لم يتم بالاستناد الى اسس قانونية سليمة واصولية 4-ان المبلغ المطالب به من قبل وزارة المالية،جزافي ومبالغ فيه 5-في حال سير اجراءات الدعوى حسب الاصول فان هناك امكانيةجيدة جدا بأن يتم

							تخفيض المبلغ الذي تطالب به وزارة المالية بنسبة جيدة، مع بقاء الاحتمال قائما بأن تتحمل الشركة لجزء من المبلغ كون ان الشركة قد صرحت لضريبة الدخل عن دخلها حسب الاصول وعن السنوات السابقة 6-نرى هنا ايضا بانه من الاهمية بمكان ان نذكر ان امكانية الوصول الى حل ودي مع وزارة المالية / الادارة العامة للجمارك والمكوس في مثل هذا النوع من الدعاوي يبقى قائما رغم ان الملف منظور امام المحكمة
3	الشركة العقارية التجارية للاستمار	رام الله	نبيل يحيى محمد دهيدي	رام الله	72000 دولار امريكي	تنفيذ	تم رفع هذه الدعوى بعد قيام المذكور بدفع مبالغ من قيمة الدعوى الا انه لا يلتزم دائما بالدفع ويتم متابعة تحصيل الملف لدى دائرة التنفيذ واحتمالات التحصيل جيدة جدا.

INTAZ
LAW

6. إقرار مدقق الحسابات.

Deloitte.

سابا وشركاهم
عمارة المشرق للتأمين
حي النهضة، الماصيون
صندوق البريد ٣٥٩
رام الله، فلسطين

هاتف : ٤٧١٤ ٢٩٥ ٢ ٩٧٠+
فاكس : ٤٧٠٣ ٢٩٨ ٢ ٩٧٠+
www.deloitte.com/middleeast

السادة/ هيئة سوق رأس المال الفلسطينية المحترمين
رام الله - فلسطين

الموضوع: القوائم المالية / الشركة العقارية التجارية للاستثمار

تحية طيبة وبعد،،،

بالاشارة للموضوع اعلاه، نؤكد لكم بصفتنا مدققي حسابات الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة بأن القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥، يتم تدقيقها من قبلنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، واننا في طور الانتهاء من أعمال التدقيق للقوائم المالية والتي يتم اظهارها وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رام الله في
٢٢ شباط ٢٠١٦

منذربندك
سـابا وشـركاهم

7. شهادة تسجيل الشركة

السلطة الفلسطينية

وزارة الاقتصاد الوطني

مراقب الشركات

شهادة تسجيل شركة مساهمة صادرة عن مراقب الشركات

بالإستناد لقانون الشركات رقم (12) لسنة 1964 وتعديلاته

أشهد بأن: الشركة العقارية التجارية للاستثمار

وعنوانها: رام الله

قد تأسست بمقتضى قانون الشركات لسنة 1964 كشركة

مساهمة عامة

وسجلت في سجل الشركات المساهمة تحت رقم : (562600734)

بتاريخ: (2004/01/12)

برأس مال قيمته (5500000 دينار أردني)

01/02/2016

ملاحظات

صدرت هذه الشهادة بتاريخ 2016/2/1 بدلا من الشهادة الصادرة بتاريخ 2012/7/8

مراقب الشركات

السلطة الفلسطينية

وزارة الاقتصاد الوطني

مراقب الشركات

شهادة تسجيل شركة مساهمة عامة صادرة عن مراقب الشركات

بالاستناد لقانون الشركات رقم (12) لسنة 1964 وتعديلاته

أشهد بأن **الشركة العقارية التجارية للاستثمار** ومقرها الرئيسي **رام الله والبيرة**

المبينة تفاصيل بياناتها أدناه قد سجلت في سجل الشركات مساهمة عامة تحت رقم (**562600734**) بتاريخ **12/01/2004**

برأس مال قيمته (**5,500,000.00**) دينار أردني

أسماء أعضاء مجلس الإدارة	العنوان
ايوب وائل ايوب زعرب ممثل عن شركة المشرق للتامين	عمان
توفيق عيسى توفيق حبش	القدس
عاطف كمال صادق علاونه ممثل عن صندوق ادخار موظفي شركة المشرق للتامين	رام الله والبيرة
سليمان جلال كاظم ناصر الدين ممثل عن شركة المشرق للتامين	القدس
محسن" محمد توفيق "رشيد سنقرط ممثل عن شركة سنقرط للمنتوجات الغذائية	القدس
جمال محمد حسن علاء الدين ممثل عن شركة الهدف الاردن فلسطين للاوراق المالية	رام الله والبيرة
نهاد محمد أحمد زواتيه ممثل عن شركة المشرق للتامين	رام الله والبيرة

الغايات الرئيسة
الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة
الانشطة العقارية على اساس عقد أو نظير رسم
بناء المنشآت الكاملة او اجزاء منها

المفوضون بالتوقيع
ينعقد حق التوقيع نيابة عن الشركة للرئيس او نائبه او العضو المنتدب او من يخولهم مجلس الادارة هذا الحق كما ورد في شهادة التعديل بتاريخ **2015/12/09**

ملاحظة :

صدرت هذه الشهادة بتاريخ **2016/2/1** بدلا من الشهادة الصادرة بتاريخ **2012/7/8**

مراقب الشركات

تاريخ الطباعة **01/02/16**

8. محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي

محضر إجتماع الهيئة العامة غير العادية
للشركة العقارية التجارية للاستثمار - المساهمة العامة المحدودة
والمنعقدة بتاريخ 2015/12/03

عقدت الهيئة العامة غير العادية للشركة العقارية التجارية للاستثمار اجتماعها وذلك في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الخميس الموافق **2015/12/03** في فندق جراند بارك في مدينة رام الله.

افتتح الاجتماع السيّد/ أيوب وائل زعرب - رئيس مجلس الإدارة مرحبا بالسادة المساهمين الحضور كما رحب بعطوفة الدكتور حاتم سرحان - مراقب الشركات، والسيّد سعود بني عوده - ممثل السادة الإدارة العامة للأوراق المالية في هيئة سوق رأس المال الفلسطينية، والسيّد محمد حجاز - ممثل السادة بورصة فلسطين، والسيّد رائد أبو العظام - ممثل السادة سابا و شركاهم، بعد ذلك أعطيت الكلمة لعطوفة الدكتور حاتم سرحان – مراقب الشركات لاعلان قانونية الاجتماع.

ابتدأ عطوفة الدكتور حاتم سرحان – مراقب الشركات حديثه مشيراً إلى أنه ومن خلال حضور **(16)** مساهما يحملون أسهم بالأصالة عددها **1,775,814** سهماً بنسبة **(40.27%)** وأسهم وكالة عددها **577,558** سهماً بنسبة **(13.10%)** أي ما مجموعه **2,353,372** سهماً أصالة ووكالة من كامل أسهم الشركة البالغة **4,409,558** سهماً وبالتالي أعلن قانونية الاجتماع بنسبة حضور **(53.37%)** وطلب من رئيس الجلسة تعيين كاتبا لها والبدء في جدول الاعمال.

قام السيّد أيوب وائل زعرب - رئيس الجلسة بتعيين السيّد خليل حاج علي كاتبا للجلسة، والبدء في مناقشة البند الوحيد على جدول أعمال الجلسة وهو زيادة رأس مال الشركة بعدد **1,090.442** سهما ليُصبح رأس المال **5,500,000** سهم . وأوضح السيّد رئيس الجلسة بأن الهدف من زيادة رأس مال الشركة هو توسيع وتمتين القاعدة الرأسمالية للشركة، كما تهدف أيضاً إلى مجاراة مستوى رؤوس أموال الشركات العقارية العاملة في السوق الفلسطيني حيث أن الشركة تعتبر من أقل الشركات رأسمالا في الوقت الحاضر.

كما أوضح السيّد أيوب وائل زعرب – رئيس الجلسة بأن القيمة الاسمية للسهم هي **(1)** دينار أردني في حين أن القيمة السوقية حاليا تبلغ **(0.65)** دينار أردني فقط.

عقب المساهم – عضو مجلس الإدارة - السيّد توفيق حبش على كلمة السيّد رئيس الجلسة بقوله أن توسيع القاعدة الرأسمالية للشركة العقارية هو أمر في غاية الأهمية ويساعد كثيراً في خلق فرص استثمارية جديدة للشركة.

استفسر المساهم السيّد إيهاب الأشقر عن نية الشركة حالياً تغيير عملة رأسمالها من الدينار الأردني إلى الدولار الأمريكي، فأجاب السيّد أيوب وائل زعرب - رئيس الجلسة بأنه لم يتم تداول هذا الأمر في جلسات المجلس أو في الهيئات العامة سابقاً وأن جدول أعمال هذا الاجتماع غير العادي لا يتضمن بند تغيير عملة رأس المال.

رام الله – فلسطين – بناية السيراوي – ص.ب 662 هاتف: 022986916 فاكس:022986917
Ramallah – Palestine – Sirawy Bldg P.O Box 662 Tel: 022986916 Fax:022986917
www.aqariya.ps

وفي مداخلة من عضو مجلس الإدارة - الدكتور عاطف علاونه أوضح أن موضوع زيادة رأس مال الشركة تولد من خلال ثلاثة محاور رئيسية كما يلي:

- **المحور الأول:** أن مجلس الإدارة وبعد دراسته للفرص الاستثمارية والامكانات المتاحة في الشركة وكافة الزوايا تولد لدية رأي وتوصية بزيادة رأس مال الشركة حتى تستطيع مواصلة العمل في السوق بطريقة فعالة.
- **المحور الثاني:** هو المحور القانوني من خلال أخذ الموافقات من هيئة سوق رأس المال والجهات الرقابية الأخرى لتنفيذ الزيادة.
- **المحور الثالث:** حول كيفية تنفيذ هذه الزيادة، أقترح تفويض مجلس الإدارة باتباع الاليات القانونية اللازمة حسب الأصول.

وفي مداخلة أخرى من المساهم السيّد عزام الدقاق - الشركة الفلسطينية للاستثمار والانماء - استفسر عن آليات زيادة رأس المال هل التوجه إلى إدخال شريك استراتيجي أم هناك نية للاندماج مع شركات زميلة طالباً من رئيس الجلسة توضيح ذلك، فأوضح السيّد أيوب وائل زعرب – رئيس الجلسة بأنه لا يوجد أي مباحثات جارية مع شريك إستراتيجي أو شركات زميلة للإندماج.

وأوضح عطوفة الدكتور حاتم سرحان - مراقب الشركات أن لأي مساهم الحق بالإعتراض أو الموافقة على هذه القرارات أو التعديل فيها إذا توافقت الهيئة العامة، وحيث لم تكن هنالك أي إعتراضات تمّ الموافقة بإجماع كافة حضور هذا الإجتماع غير العادي للهيئة العامة على ما يلي:

1. قررت الهيئة العامة غير العادية بالإجماع الموافقة على زيادة رأس مال الشركة بأسهم عددها **1,090,442** سهما ليُصبح رأس مال الشركة **5,500,000** سهم بقيمة إسمية دينار أردني للسهم الواحد.
2. قررت الهيئة العامة غير العادية بالإجماع تفويض مجلس إدارة الشركة بتغطية زيادة رأس المال المشار إليها حسب الأصول والقانون كما وردت في قانون الشركات والقوانين الأخرى ذات العلاقة.

وعلى ذلك إنتهى الإجتماع في تمام الساعة الثانية عشرة والنصف من بعد الظهر.

مراقب الشركات د. حاتم سرحان		رئيس الجلسة أيوب وائل زعرب
	كاتب الجلسة خليل حاج علي	

رام الله – فلسطين – بناية السيراوي – ص.ب 662 هاتف: 022986916 فاكس:022986917
Ramallah – Palestine – Sirawy Bldg P.O Box 662 Tel: 022986916 Fax:022986917
www.aqariya.ps

9. صورة عن شهادة تعديل زيادة رأس المال الشركة من مراقب الشركات

State Of Palestine
Ministry of National Economy
Management Companies
Companies Controller

دولة فلسطين
وزارة الاقتصاد الوطني
ادارة الشركات
مراقب الشركات

شهادة بزيادة رأسمال التاريخ 22/12/2015

مساهمة عامة

بموجب قانون الشركات رقم(12) لسنة 1964

بعد الاطلاع على الاوراق والوثائق المقدمة من قبل

الشركة العقارية التجارية للاستثمار

والمسجلة لدينا تحت الرقم 562600734

وذلك بخصوص زيادة رأسمال الشركة، حيث تقرر زيادة رأسمال الشركة

من

4409558 دينار أردني

الى

5500000 دينار أردني

مقسمة الى 5500000 سهم

بواقع 1 دينار أردني لسهم

وبعد إستيفاء الرسوم القانونية،،،
تقرر الموافقة على التعديل المذكورة.

تحرير يوسف جودة

طباعة 22/12/2015

مراقب الشركات
د.حاتم سرحان

10.عقد التأسيس للشركة.

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد تأسيس

للشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

المادة (١) : اسم الشركة :

يكون اسم الشركة العقارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

المادة (٢) : مركز الشركة : يكون مركز الشركة الرئيسي في مدينة رام الله ويمكن للشركة فتح فروع و وكالات و مكاتب لها داخل الأراضي الفلسطينية وخارجها .

المادة (٣) : نوع الشركة : الشركة هي شركة مساهمة عامة محدودة المسؤولية .

المادة (٤) رأسمال الشركة :

١. يتكون رأسمال الشركة من خمسة ملايين وثلاثمائة وواحد وخمسون الف وثلاثمائة وثمانية وثلاثون سهم ومقسمة الى خمسة ملايين وثلاثمائة وواحد وخمسون الف وثلاثمائة وثمانية وثلاثون بقيمة دينار اردني لكل سهم .

٢. اكتتب المؤسسون المبينة اسماؤهم في الجدول التالي كل بعدد الاسهم المبينة نظير اسم كل منهم .

أسماء المؤسسين	العمر	رقم الهوية	العنوان	عدد الأسهم
محمد أحمد يوسف أمين		٩٣٩٤٤٢٠١٨	رام الله	٥٤٥٤٤
خليل ابراهيم خليل الفار		٩٦٧٧٢٣٨٣٤	رام الله	٥١٦٦٩
نبيل داود علي حمودة		٠٨١٠٠١٣١٥	رام الله	٣٢١
صالح مصطفى عبد الرازق اسمر		٩٦٧٩٨٧٦٣٧	رام الله	٢٦٦٧٩
جمال زكريا رشيد الطريفي		٩٩٣٧٣١١٩٩	رام الله	٧٢٣١٤
سمير صبحي الشوا		٩١٣٥٠٠٢٠٣	رام الله	١٣٢٩٥
شركة الاردن وفلسطين للإستثمارات المالية ويمثلها جمال محمد حسن علاء الدين		٥٦٣١١٦٥٤٠	رام الله	٥٨١٣٩٧
مجموع الاسهم				٨٠٠٢١٩

وان مجموع اكتتاب المؤسسين يساوي (١٥%) من اسهم الشركة وقد تم تغطيتها من قبل المؤسسين بالكامل.

٣. الاكتتاب في اسهم الشركة اكتتاب مغلق ولن يتم طرح الاسهم للاكتتاب العام.

Ref : P-2003-2

المادة (٥) مدة الشركة : غير محدودة .

المادة (٦) : مسؤولية المساهمين :

مسؤولية المساهمين محدودة بقيمة الأسهم التي يملكها كل منهم في رأسمال الشركة .

المادة (٧) : إدارة الشركة :

يتولى إدارة الشركة وتصريف شؤونها مجلس إدارة مؤلف من سبعة أعضاء تنتخبهم الهيئة العامة لمدة أربع سنوات تنتهي بانتخاب مجلس جديد .

المادة (٨) : المفوضون بالتوقيع عن الشركة :

يتولى مجلس الإدارة تعيين الشخص أو الأشخاص الذين يكون له أو لهم حق التوقيع عن الشركة مجتمعين أو منفردين وحسبما يفوضهم بذلك .

المادة (٩) : تاريخ ابتداء العمل :

تبدأ الشركة في ممارسة أعمالها ابتداءً من تاريخ تسجيلها لدى مسجل الشركات.

المادة (١٠) : شخصية الشركة :

تتمتع الشركة بشخصية اعتبارية ، ولها حق التقاضي والتوكيل ، ولها ذمة مالية مستقلة اسوة بنظام الشركات المساهمة العامة.

المادة (١١) : غايات واهداف الشركة :

١. (٧٠١٠) الانشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة (وتشمل كافة الغايات المتفرعة عنها)
٢. (٧٠٢٠) الانشطة العقارية على أساس عقد أو نظير رسم (وتشمل كافة الغايات المتفرعة عنها)
٣. (٤٥٢٠) بناء المنشآت الكاملة أو اجزاء منها الهندسية المدنية (وتشمل كافة الغايات المتفرعة عنها)
٤. (٤٥٣٠) تركيب المباني (وتشمل كافة الغايات المتفرعة عنها)
٥. (٥١١٠) تجارة الجملة على اساس عقد او نظير رسم (وتشمل كافة الغايات المتفرعة عنها)
٦. (٥١٢٢) البيع بالجمة للاغذية (وتشمل كافة الغايات المتفرعة عنها)
٧. (٥١٣١) البيع بالجملة للمنسوجات والملبوسات والاحذية (وتشمل كافة الغايات المتفرعة عنها)
٨. (٥١٣٩) البيع بالجملة للسلع المنزلية الاخرى (وتشمل كافة الغايات المتفرعة عنها)

٩. (٥١٥٠) البيع بالجملة للآلات والمعدات والامدادات (وتشمل كافة الغايات المتفرعة عنها)

ويحق للشركة القيام بما يلي :-

١- أن تقيم أو تنشئ أو تستثمر في أي مشروع صناعي أو زراعي أو عقاري أو سياحي أو تجاري آخر وان تقوم بجميع الأعمال اللازمة في كل ما له علاقة بهذه المشاريع .

٢- أن تشتري أو تستأجر أو تمتلك أية ارض أو عقارات أو منقولات وان تقوم بأية أعمال إنشاءات وان تبيع وان تؤجر أو تتنازل بأية طريقة عن هذه الممتلكات .

٣- ان تشتري أو تستورد الآلات والماكنات والمواد الخام اللازمة لأي مشروع صناعي زراعي أو عقاري أو سياحي أو تجاري آخر تقوم به وان تمتلك لذلك أية وسائط نقل خاصة لنقل وشحن منتجاتها أو مستورداتها إلى مختلف الأمكنة داخل البلاد وخارجها .

٤- ان تشتري أو تستأجر أو ترهن أو تحصل على أية حقوق أو أموال منقولة أو حقوق ترى الشركة أنها لازمة لتحقيق أهدافها وأغراضها .

٥- أن تستأجر وتضمن الأبنية والمحلات التجارية والمخازن مهما كان نوعها والماكنات والآلات وتستبدل لأية مصلحة أية أبنية أو حقوق أو امتيازات أو رخص أعمال التجارة العامة أو لأي فرع من فروعها أو دائرة من دوائرها أو فيما يتعلق بذلك ، وان تحسن وتدير وتصلح وتستبدل وتؤجر لقاء اجر أو ترهن أو تبيع أو تتصرف أو تستثمر أو تمنح رخصا وحقوقا وامتيازات أخرى بشان جميع أو بعض أموالها أو حقوقها وذلك لقاء المقابل الذي تستنسبه .

٦- أن تؤسس أو تساهم في أي شركة أخرى أو مشروع أو أعمال أخرى يكون لها مصلحة معها أو تشترك أو تندمج فيها أو تلتحق أو ترتبط بها أو تتحد معها بأي شكل من الأشكال .

٧- أن تقوم بتمثيل الشركات في مجال عمل الشركة .

٨- أن تحصل على أية علامات تجارية أو أسماء تجارية أو امتيازات أو حقوق اختراع بكل ما له علاقة بأعمالها وان تسجل جميع حقوقها وممتلكاتها وامتيازاتها لدى المراجع المختصة وكذلك التجارة بمنتجات الشركة وتسويقها في الداخل والخارج .

٩- العمل في مجال الادخار واستثمار الأموال والمشاركة في مشاريع عامة وخاصة بما يحقق منفعة الشركة والمتعاملين معها فيما لا يخالف قانون الشركات .

١٠- أن تقوم بجميع الأعمال المشار إليها أعلاه أو أي أعمال أخرى تراها ضرورية-او مناسبة لتنفيذ جميع أو أي من الأعمال التي تحقق غاياتها سواء بنفسها او بواسطة وكلاء عنها أو خلافه وسواء كانت وحدها أو بالاشتراك مع غيرها وان تعين أي شخص أو أشخاص أو هيئات ليقوموا مقام الوكلاء عن الشركة لتنفيذ أي من أو جميع الغايات التي تأسست الشركة من اجلها .

١١- أن تقوم بأعمال الاستيراد والتصدير وان تمارس بهذا الخصوص التجارة بمختلف انواعها ومجالاتها وسلعها وخدماتها بما في ذلك أعمال الوساطة والكومسيون والسمسرة والوكالة وان تقبل الوكالات التجارية والوكالات بالعمولة والوكالات بالبيع وان تمثل أية شركات أجنبية او محلية في أية أعمال تجارية تدخل ضمن غاياتها ونشاطاتها .

١٢- ان تحصل على أية وكالات تجارية لشركات أجنبية أو محلية وعلى أية علامات تجاري او أسماء تجارية أو امتيازات أو حقوق اختراع أو رخص أو اذونات مما له علاقة بأية أعمال تقوم بها الشركة وان تسجل جميع حقوقها وممتلكاتها وامتيازاتها لدى المراجع المختصة حسبما يوجب القانون وان تعطي أية وكالة تجارية أو غيرها لأي شخص أو هيئة أو شركة في الداخل والخارج في أية سلعة أو خدمة تتعامل فيها الشركة أو تنتجها أو تتاجر فيها

١٣- أن تساهم و/أو تشارك في أية شركة غايتها الاستثمار في أي مشروع صناعي أو زراعي أو سياحي أو عقاري أو تجاري آخر وان تستثمر أموالها الفائضة عن حاجتها بطريق القرض أو بأية طريقة استثمارية أخرى أو مقابل أية حقوق أو منافع أو أرباح .

١٤- أن تعقد أية اتفاقيات مع أي شخص أو شركة او هيئة أو سلطة حكومية لانجاز أي مشروع مما ذكر أعلاه سواء كان قصير أو طويل الأمد .

١٥- أن تقوم بأعمال المقاولات والتعهدات العامة وفي كل ما يتعلق بأعمال الهندسة المدنية والمعمارية والميكانيكية والكهربائية وأعمال الأبنية والإنشاءات بما في ذلك المحاجر والكسارات والصناعات الملحقة بهذه الأشغال .

١٦- المشاركة في تقديم العطاءات بأنواعها المختلفة (الحكومية والخاصة) والتي تخضع لغايات انشاؤها.

١٧- الاستثمار في قطاع الأراضي والعقارات بالبيع والشراء والتأجير وإقامة مشاريع الإسكان لغايات بيع الشقق السكنية أو تأجيرها .

١٨- الاستثمار في المشاريع الزراعية بما في ذلك شراء الأراضي واستصلاحها زراعيا وإنشاء المزارع المختلفة والصناعات الملحقة بها .

مادة (١٢) : وتنفيذا للغايات المذكورة أعلاه يحق للشركة :-

١- أن تشتري أو تستأجر أو ترهن أو تملك أو تمتلك و/أو تحصل على أية حقوق مالية أو أموال منقولة أو امتيازات بصورة عامة وأية حقوق ترى الشركة أنها لازمة لتحقيق أغراضها.

٢- استئجار العقارات والمعدات والآلات ووسائل النقل اللازمة لتحقيق أغراض الشركة وأهدافها .

٣- تقديم كافة الخدمات اللازمة لوسائل النقل والمواصلات المخصصة لتنفيذ أعمال الشركة وإنشاء ورش متخصصة .

٤- التعامل والتعاون والتعاقد مع أي شخص أو شركة أو مؤسسة يقوم أو تقوم بأعمال مشابهة لأعمال الشركة وتعقد الاتفاقات أو تدخل في ارتباطات أو التزامات مع أية سلطة حكومية أو بلدية بقصد تحقيق غاياتها والحصول على الرخص والامتيازات الضرورية لذلك .

٥- اخذ التوكيلات اللازمة من الشركات العالمية والمصانع والمؤسسات بكافة أنواعها بما يتلائم وغايات الشركة .

٦- ان تستقرض وتستدين أية مبالغ وان ترهن عقارات الشركة وموجوداتها وان تؤمن دفع وتسديد هذه الديون والقروض وإعطاء التأمينات اللازمة كل ذلك ضمن الحدود والقيود التي يسمح بها نظام الشركة والقانون .

٧- أن تدفع ثمن أية أموال أو حقوق تشتريها الشركة إما نقدا او باسهم أو بأية طريقة أخرى تجيزها للشركة إصدارها .

٨- أن تقيم أو تنشئ أي مشروع و/أو ان تساهم أو تستثمر في أي مشروع خاص أو عام يتعاطى أعمال او تقديم الخدمات الهاتفية والإلكترونية .

٩- ان توظف الأشخاص من ذوي التخصصات والخبرات المختلفة وان تستثمر خدماتهم وأبحاثهم ومهاراتهم في الشركة أو في أي مشروع تقوم به الشركة .

١٠- أن تؤمن مصالحها ضد الخسائر والعطل والضرر أو الأخطار أو المسؤوليات من أي نوع كانت يمكن أن تتأثر بها الشركة .

١١- أن تؤسس أية فروع أو وكالات لها في الداخل والخارج .

١٢- ممارسة كافة الأعمال التي تعتبر ضرورية لتحقيق غايات وأهداف الشركة سواء مباشرة أو بالمساهمة مع أية شركة أو هيئة أو شخص يقوم أو ينوي القيام بأي عمل يتفق وغايات واهداف الشركة .

١٣- أن تستثمر وتتصرف بأموالها التي لا تحتاج إليها في الحال لإشغالها في الكيفية التي تقررها من حين إلى آخر وان تقبض ثمن أية أموال منقولة أو غير منقولة باعتها أو تصرفت فيها بوجه آخر إما نقدا أو باسهم في أية شركة أو هيئة مسجلة بالشكل الذي تستصوبه .

١٤- أن تدفع جميع المصاريف التي أنفقت في سبيل تأسيسها وتسجيلها أو أي منها وان توزع على مساهميها أي مال من أموالها العينية أو ثمن أي مال من أموالها قامت ببيعه على أن لا يؤدي ذلك إلى تخفيض رأسمالها إلا حسبما يجيزه قانون الشركات .

مادة(١٣) معلومات عن المساهمين :

نحن الموقعين أدناه نرغب في تكوين شركة بموجب عقد التأسيس هذا كما يوافق كل منا أن يـــاخذ عدد الأسهم المذكورة بجانب اسم كل منا برأسمال الشركة .

أسماء المؤسسين	العمر	رقم الهوية	العنوان	عدد الأسهم	التوقيع
محمد أحمد يوسف أمين		٩٣٩٤٤٢٠١٨	رام الله	٥٤٥٤٤	
خليل ابراهيم خليل الفار		٩٦٧٧٢٣٨٣٤	رام الله	٥١٦٦٩	
نبيل داود علي حمودة		٠٨١٠٠١٣١٥	رام الله	٣٢١	
صالح مصطفى عبد الرازق اسمر		٩٦٧٩٨٧٦٣٧	رام الله	٢٦٦٧٩	
جمال زكريا رشيد الطريفي		٩٩٣٧٣١١٩٩	رام الله	٧٢٣١٤	
سمير صبحي الشوا		٩١٣٥٠٠٢٠٣	رام الله	١٣٢٩٥	
شركة الاردن وفلسطين للإستثمارات الماليـــة ويمثلها جمال محمد حسن علاء الدين		٥٦٣١١٦٥٤٠	رام الله	٥٨١٣٩٧	
مجوع الاسهم				٨٠٠٢١٩	

أشهد أنا المحامي عميد زهير عناني بأنني قد قمت باعداد عقد التأسيس للشركة العقارية التجاريـــة للإستثمار المساهمة العامة المحدودة.

تحريراً في ٢٠٠٣/١٢/٢٨

عميـــد عنـــاني

Companies Controller
مراقب الشركات
وزارة الاقتصاد الوطني
Ministry of National Economy

Ref: P-2003-2

-٦-

11.النظام الداخلي للشركة

بسم الله الرحمن الرحيم

النظام الداخلي للشركة العقارية التجارية للاستثمار

المساهمة العامة المحدودة

المادة ١ :اسم الشركة:

يكون اسم الشركة الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

المادة ٢ :مركز الشركة:

يكون مركز الشركة الرئيسي في مدينة رام الله ويمكن فتح فروع لها داخل الاراضي الفلسطينية وخارجها.

المادة ٣ : نوع الشركة :

شركة مساهمة عامة محدودة

المادة ٤ :مدة الشركة: - غير محدودة

المادة ٥ : رأس مال الشركة

يتألف رأس مال الشركة من ٥,٣٥١,٣٣٨ دينار أردني مقسمة الى ٥,٣٥١,٣٣٨ سهم قيمة السهم دينار أردني واحد.

المادة ٦ :

مسؤولية المساهمين محدودة بقيمة الاسهم التي يملكها كل منهم في رأس مال الشركة.

المادة ٧ :

١. يتكون رأسمال الشركة من خمسة ملايين وثلاثمائة وواحد وخمسون الف وثلاثمائة وثمانية وثلاثون سهم ومقسمة الى خمسة ملايين وثلاثمائة وواحد وخمسون الف وثلاثمائة وثمانية وثلاثون بقيمة دينار اردني لكل سهم .

Ref.: P-2003-3

٢. اكتتب المؤسسون المبينة اسماؤهم في الجدول التالي كل بعدد الاسهم المبينة نظير المبلغ المدفوع منهم :

أسماء المؤسسين	العمر	رقم الهوية	العنوان	
محمد أحمد يوسف أمين		٩٣٩٤٤٢٠١٨	رام الله	٥٤٥٤٤
خليل ابراهيم خليل الفار		٩٦٧٧٢٣٨٣٤	رام الله	٥١٦٦٩
نبيل داود علي حمودة		٠٨١٠٠١٣١٥	رام الله	٣٢١
صالح مصطفى عبد الرازق اسمر		٩٦٧٩٨٧٦٣٧	رام الله	٢٦٦٧٩
جمال زكريا رشيد الطريفي		٩٩٣٧٣١١٩٩	رام الله	٧٢٣١٤
سمير صبحي الشوا		٩١٣٥٠٠٢٠٣	رام الله	١٣٢٩٥
شركة الاردن وفلسطين للإستثمارات المالية ويمثلها جمال محمد حسن علاء الدين		٥٦٣١١٦٥٤٠	رام الله	٥٨١٣٩٧
مجموع الاسهم				٨٠٠٢١٩

وان مجموع اكتتاب المؤسسين يساوي (١٥%) من اسهم الشركة وقد تم تغطيتها من قبل المؤسسين بالكامل.

٣. الاكتتاب في أسهم الشركة اكتتاب مغلق ولن يتم طرح الاسهم للإكتتاب العام.

المادة ٨ :

بعد تأسيس الشركة نهائيا يتسلم المساهمون وثائق مؤقتة مختومة بخاتم الشركة وموقعه من قبل المفوضين عنها تتضمن ما يلي :

اسم المساهم وعدد أسهمه وعدد الاقساط.

الرقم المتسلسل للوثيقة وأرقام الاسهم التي تشتمل عليها.

ج. رأسمال الشركة ومركزها.

المادة ٩ : شهادات الاسهم :

تصدر الشركة شهادات اسهم نهائية للمساهمين بأسمائهم تبين كل شهادة عدد الاسهم التي يمتلكها المساهم وقيمتها الاسمية وأرقامها المميزة لها، ويذكر في الشهادة ان قيمة الاسهم قد سددت بالكامل ويمنح حاملها حق ملكية مطلقة للاسهم المبينة فيها وجميع حقوق المساهم مثل اقتسام الارباح وحضور الاجتماعات العامة والتصويت فيها، وتكون شهادات الاسهم مختومة بخاتم الشركة الرسمي وموقعا عليها من قبل الاشخاص المفوضين بالتوقيع عنها.

المادة ١٠ : سجل المساهمين :

تحتفظ الشركة بسجل خاص للمساهمين تدون فيه اسماء المساهمين والتفاصيل المتعلقة بعدد الاسهم المسجلة باسم كل مساهم وارقام اسهمهم واجراءات نقل الاسهم وتحويلها واية معلومات اخرى ضرورية يقررها مجلس الادارة وتحتفظ الشركة بهذه السجلات في مكتبها.

المادة ١١ :

اذا فقدت او اتلفت وثيقة مساهمة مؤقتة او شهادة اسهم، فيحق لمالكها ان يطلب من الشركة اعطاء شهادة جديدة بدلا من ضائع بعد ان يقوم بالاجراءات التي نص عليها قانون الشركات مع تقديم الضمانات والبيانات التي يطلبها مجلس الادارة.

المادة ١٢ :

تسلم شهادة الاسهم المسجلة بأسماء اشخاص بالشركة الى ممثليهم في الشركة. والشركة ملزمة بان تصدر الى اصحاب الاسهم بالشراكة اكثر من شهادة واحدة لذات الاسهم .

المادة ١٣ : تحويل الاسهم وانتقالها :

يتم نقل وتحويل ملكية الاسهم وفقا للقواعد التي يحددها مجلس الادارة وحسب قانون الشركات.

المادة ١٤ :

كل من انتقلت اليه ملكية سهم بسبب وفاة مالكه او افلاسه يحق له الحصول على نفس الحصص في الارباح وسائر المنافع الناتجة عنه باستثناء حق التصويت وحضور اجتماعات الهيئة العامة وذلك الى ان يسجل السهم باسمه كمالك في سجلات الشركة حسب الاصول المعمول بها.

اذا كان مالك السهم قاصرا فللوصي عليه حق التمتع بجميع الحقوق التي يتمتع بها المساهم بما فيها حق التصويت.

المادة ١٥ :

لا يجوز تحويل او نقل كسور السهم الواحد، فاذا توفي احد المساهمين او افلس، فيترتب على الشخص الذي تؤول اليه بمقتضى الارث او اي قانون آخر كسور السهم الواحد ان يبيع او يتنازل لغيره عن تلك الكسور لكي يتسنى للشركة تسجيل السهم كاملا باسم الشخص المحال اليه او الذي انتقلت اليه كسور السهم.

المادة ١٦: رهن السهم :

يجوز رهن السهم على ان يثبت ذلك في سجل المساهمين وتوضع اشارة الرهن على وثيقة المساهمة او شهادة الاسهم المرهونة، ويجب ان يحدد عقد الرهن مصير الارباح المستحقة للاسهم المرهونة طيلة مدة الرهن والشروط الاخرى المتعلقة بالرهن.

لا يجوز رفع اشارة الرهن الا بعد تسجيل اقرار المرتهن باستيفاء حقه في سجلات الشركة او بموجب حكم قطعي مكتسب.

المادة ١٧ :

يقرر مجلس الادارة صيغة سند تحويل الاسهم.

المادة ١٨ : زيادة وتخفيض رأس المال :

يجوز للشركة بتوصية من مجلس الادارة وبقرار تصدره الهيئة العامة بأغلبية ٧٥% من اصوات المساهمين الممثلة فيها ان تزيد رأسمال الشركة اذا كان رأسمالها الاصلي قد دفع بالكامل. وتصدر الاسهم الجديدة بالقيمة الاسمية، وفي حالة صدورها بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للاسهم الاصلية يقيد الفرق بين القيمة الاسمية وسعر الاصدار لحساب الاحتياطي الاجباري، وتسري على الاسهم الجديدة نفس الاحكام التي تسري على الاسهم الاصلية ولا يجوز تخفيض رأس المال الا بموافقة مراقب الشركات، وذلك حسب الاجراءات القانونية المتبعة.

مجلس الادارة

المادة ١٩ :

يقوم بادارة الشركة وتصريف شؤونها مجلس ادارة مؤلفا من سبعة اشخاص يتم انتخابهم من قبل الهيئة العامة للمساهمين بالاقتراع السري، وينتخب مجلس الادارة من بين أعضائه رئيسا ونائبين للرئيس ويتولى مجلس الادارة تعيين الشخص أو الاشخاص الذين يكون له أو لهم حق التوقيع عن الشركة مجتمعين أو منفردين حسبما يفوضهم بذلك.

تكون مدة مجلس الادارة اربع سنوات تنتهي دفعة واحدة بانتخاب مجلس جديد ويستمر المجلس القديم في تصريف شؤون الشركة لحين انعقاد الهيئة العامة التي ستنتخب مجلس الادارة الجديد على ان يتم ذلك في مدة لا تتجاوز ثلاثة اشهر من انتهاء دورة المجلس القديم.

المادة ٢٠ :

يشترط في المرشح لعضوية مجلس الادارة ان يكون - عند انتخابه - مالكا لما لا يقل عن عشرة آلاف سهم من اسهم الشركة. ويشترط في ذلك ان تبقى ملكية هذه الاسهم قائمة طيلة مدة بقاء المساهم عضوا في المجلس، وتسقط تلقائيا عضوية من تنقص اسهمه خلال مدة العضوية عن ذلك العدد، ويبقى هذا النصاب المؤهل للعضوية محجوزا منذ انتخاب المساهم عضوا في مجلس الادارة وحتى مرور ستة اشهر على تاريخ انتهاء صلاحيات وواجبات مجلس الادارة.

المادة ٢١ :

اذا شغر مركز عضو منتخب في مجلس الادارة لسبب ما فيخلفه عضو يعينه مجلس الادارة من المساهمين الحائزين على مؤهلات العضوية .

يتبع هذا الاجراء كلما شغر مركز في المجلس ويبقى هذا التعديل مؤقتا حتى يعرض على الهيئة العامة في اول اجتماع لها كي تقوم باقراره او بانتخاب من يملأ المركز الشاغر وفي هذه الحالة يكمل العضو الجديد مدة سلفه في عضوية مجلس الادارة.

Companies Controller
وزارة الاقتصاد الوطني
Ministry of National Economy

المادة ٢٢ :

لا يجوز ان يكون عضوا في مجلس الادارة من حكم عليه بأي جنحة أخلاقية او السرقة او احتيال او اساءة الائتمان او التزوير او الافلاس او الشهادة او اليمين الكاذب.

المادة ٢٣ :

يجتمع مجلس الادارة بدعوة خطية من رئيسة او بناء على طلب ربع اعضائه على الاقل ويتم الاجتماع خلال اسبوعين من تاريخ طلب دعوة للاجتماع.

تعتبر اجتماعات المجلس قانونية في حالة حضور ما يزيد على نصف اعضائه.

ج- يعقد المجلس اجتماعاته في مقر الشركة او في المكان الذي يعينه الرئيس اذا تعذر الاجتماع في مركز الشركة.

د- يجب ان لا تقل اجتماعات المجلس عن ستة اجتماعات في السنة.

المادة ٢٤ :

باستثناء الصلاحيات الممنوحة للهيئة العامة بموجب هذا النظام او القوانين المرعية يعتبر مجلس الادارة مسؤولا عن ادارة اعمال الشركة وتنسيق اعمالها والقيام بجميع الاعمال التي تكفل سير العمل في الشركة بما في ذلك الاستدانة من الغير و/أو الرهن بأنواعه و/أو كفالة الغير بما يتناسب مع غايات الشركة.

المادة ٢٥ :

لا يجوز ان يكون لرئيس مجلس الادارة او احد اعضاء المجلس مصلحة مباشرة في العقود والمشاريع والارتباطات التي يعقدها مع الشركة او لحسابها، ويستثني من ذلك المقاولات والتعهدات والمناقصات العامة التي يفسح فيها المجال لجميع المتنافسين بالاشتراك في العرض على قدم المساواة شريطة ان يكون العضو ذا العلاقة هو صاحب العرض الانسب وان تكون موافقة المجلس على هذا العرض بأغلبية لا تقل عن ثلثي أعضاء المجلس باستثناء العضو صاحب العلاقة، ويجب تجديد هذه الموافقة في كل سنة اذا كانت العقود والارتباطات طويلة الاجل ويعامل الاعضاء بالنسبة للتمويل والتمول معاملة الغير.

المادة ٢٦ :

لا يجوز لأي من أعضاء مجلس الادارة ان يكون عضوا في مجلس ادارة شركة مشابهة او منافسة او ان يقوم بعمل منافس .

المادة ٢٧ :

يجوز لمجلس الادارة ان يعين وان يعزل بالاغلبية العادية مستشارا واحدا او اكثر لكل موضوع قد تكون الشركة بحاجة اليه.

المادة ٢٨ :

يعين مجلس الادارة وفقا للقانون مديرا عاما للشركة ويحدد صلاحيته ويفوضه بادارة الشركة بالتعاون مع المجلس وفق عقد محدد الشروط.

المادة ٢٩ :

يجوز ان يقوم اي عضو في المجلس بوظيفة مدير عام الشركة بقرار من مجلس الادارة بأغلبية ثلثي اعضائه .

المادة ٣٠ :

يعتبر منصب عضو مجلس الادارة شاغرا :

أ. اذا استقال من منصبه باشعار خطي موجه للشركة.

ب. اذا لم يعد يملك عدد الاسهم التي تؤهله لعضوية المجلس.

ت. اذا تغيب عن اجتماعات المجلس لمدة ستة اشهر متتالية ولو كان ذلك بسبب عذر مشروع.

ث. اذا تغيب عن حضور اربع جلسات متتابعات دون عذر مشروع.

ج. اذا افلس او اصبح معتوها او مختل العقل.

ح. اذا قام منفردا او بالاشتراك مع آخرين بأي عمل يضر الشركة او يخالف مصالحها سواء نجم عن ذلك ضرر او تعطيل لمصالح الشركة او لو لم ينجم.

المادة ٣١ :

ترسل الدعوة لاجتماعات مجلس الادارة بكتب موقعة من الرئيس او نائبه بالبريد المسجل الى عنوان العضو المسجل لدى الشركة او تسلم باليد ويجب ذكر زمان ومكان الاجتماع وجدول الاعمال.

المادة ٣٢ :

يرأس رئيس المجلس جميع اجتماعات المجلس ويدير جلساته ويعتبر رئيسا للشركة ويمثلها لدى الغير وامام كافة السلطات وعليه بالتعاون مع الادارة العامة او ينفذ قرارات المجلس ويتقيد بتوجيهاته.

نائب رئيس مجلس الادارة ينوب عن الرئيس في حالة غيابه.

ج_ لا يجوز التصويت بالوكالة او المراسلة في اجتماعات مجلس الادارة.

تصدر قرارات مجلس الادارة بالاكثرية المطلقة للاعضاء الحاضرين واذا تساوت الاصوات يكون صوت الرئيس مرجحا.

هـ- ينظم لكل جلسة محضر يسجل في سجل خاص ويوقعه الرئيس والأعضاء الذين حضروا الجلسة وعلى العضو المخالف ان يسجل مخالفته فوق توقيعه.

اجتماعات الهيئة العامة

المادة ٣٣ :

ترسل الدعوة لاجتماعات الهيئة العامة للمساهمين بموجب اعلان كتابي يرسل باليد او بالبريد المسجل قبل تاريخ انعقاد الاجتماع بمدة لا تقل عن اربعة عشر يوما، ولا يدخل ضمن المدة المذكورة اليوم الذي جرى فيه تبليغ اعلان الدعوة واليوم الذي يعتبر الاعلان قد بلغ فيه، وكذلك لا يدخل فيه اليوم المعين للاجتماع ويجب ان يذكر في دعوة جدول الاعمال نوع العمل للاجتماع

ويجب اعلان الدعوة في الصحف بالاضافة الى ارسالها بالبريد المسجل ، وفي حالة ارسال الدعوة بالبريد يعتبر ان التبليغ قد تم في اليوم الذي وضعت الدعوة فيه في البريد.

المادة ٣٤ :

تعتبر القرارات التي تصدرها الهيئة العامة التي بدأت اجتماعها بنصاب قانوني ملزمة ضمن احكام القانون لمجلس الادارة ولجميع المساهمين سواء كانوا حاضرين ام غائبين .

المادة ٣٥ : اجتماع الهيئة التأسيسية :

يجب على المؤسسين خلال مدة شهرين من تاريخ اغلاق باب الاكتتاب دعوة المؤسسين والمكتتبين الى اجتماع للهيئة التأسيسية.

المادة ٣٦ :

يرأس اجتماع الهيئة التأسيسية احد المؤسسين الذي ينتخب في ذلك الاجتماع ويقوم بإدارة الجلسة والتوقيع على محضرها.

المادة ٣٧ :

يتألف النصاب القانوني لاجتماع الهيئة التأسيسية بحضور مكتتبين يحملون نصف عدد الاسهم المكتتب بها وتصدر قراراتها بموافقة ثلثي الاسهم الممثلة في الاجتماع ويكون لكل سهم صوت واحد.

المادة ٣٨ :

على المؤسسين ان يقدموا للهيئة التأسيسية تقريرا يتضمن المعلومات الوافية عن عمليات التأسيس المختلفة بما في ذلك النفقات التأسيسية والمصروفة من قبلهم مع الوثائق المؤيدة لها وتقوم الهيئة التأسيسية باقرارها بعد التأكد من صحتها.

المادة ٣٩ :

تقوم الهيئة التأسيسية بانتخاب مجلس الادارة الاول ومدققي الحسابات كما تقرر اعلان تأسيس الشركة نهائيا.

المادة ٤٠ : الهيئة العامة العادية :

تجتمع الهيئة العامة العادية مرة كل سنة على الاقل بناء على دعوة من مجلس الادارة ويكون الاجتماع بعد انتهاء السنة المالية للشركة ولا يجوز باية حال ان يتأخر عن الاشهر الاربعة التالية لهذا الموعد. ويجوز دعوة الهيئة العامة العادية ايضا في الاحوال المنصوص عليها في هذا النظام او قانون الشركات.

المادة ٤١ :

توجه الدعوة لاجتماعات اية هيئة عامة قبل خمسة عشر يوما على الاقل من التاريخ المقرر لانعقادها.

المادة ٤٢ :

يرأس الاجتماعات رئيس مجلس الادارة او نائبه او من ينتدبه مجلس الادارة لذلك. وتعتبر الجلسة الاولى لاجتماعات الهيئة العامة العادية قانونية ما لم يحضرها نصاب قانوني من المساهمين يمثلون اكثر من نصف اسهم الشركة، واذا لم يحصل النصاب القانوني بعد ساعة من الوقت المحدد للاجتماع يوجه الرئيس دعوة الى اجتماع ثان عندها تعتبر الجلسة قانونية مهما كان عدد الاسهم الممثلة فيها.

المادة ٤٣ :

يعقد الاجتماع الثاني خلال عشرة ايام من تاريخ الاجتماع المؤجل وفي نفس المكان والزمان المعينين له، ويعلم الحضور من المساهمين بهذا التأجيل كما يعلن عن الموعد الجديد في صحيفتين يوميتين لأكثر من مرة وذلك قبل انعقاد الجلسة الثانية بثلاثة ايام على الاقل.

Companies Controller
مراقب الشركات
وزارة الاقتصاد الوطني
Ministry of National Economy

المادة ٤٤ :

تصدر القرارات بالاكثرية العادية للاسهم الممثلة في الاجتماع.

المادة ٤٥ :

تتناول صلاحية الهيئة العادية تقرير كل ما يعود لمصلحة الشركة، ويدخل في جدول اعمال اجتماعها السنوي الامور التالية :

أ. سماع محضر اجتماع الهيئة العامة العادية السابق.

ب. سماع تقرير مجلس الادارة.

ت. سماع تقرير مدققي الحسابات عن احوال الشركة وحساباتها وميزانيتها.

ث. مناقشة الحسابات الختامية بما فيها الميزانية العمومية وحساب الارباح والخسائر والتصديق عليها.

ج. انتخاب اعضاء مجلس الادارة.

ح. انتخاب مدققي الحسابات للسنة المالية القادمة.

خ. تعيين الارباح التي يجب توزيعها بناء على اقتراح مجلس الادارة.

د. البحث في اقتراحات الحصول على الاموال والرهن او اعطاء الكفالات حسبما يقتضيه نظامها واتخاذ القرارات الخاصة بذلك.

المادة ٤٦ : الهيئة العامة الغير عادية :

تجتمع الهيئة العامة غير العادية بناء على دعوة من رئيس مجلس الادارة مباشرة او بناء على طلب خطي موقع من مساهمين يحملون ما لايقل عن ٢٥% من اسهم الشركة، ويترتب على مجلس الادارة في الحالة الاخيرة ان يدعو الهيئة العامة الى اجتماع في مدة لا تتجاوز الخمسة عشر يوما من تاريخ تسلمه الطلب.

المادة ٤٧ :

لا يكون اجتماع الهيئة العامة غير العادية قانونيا ما لم يحضره نصاب قانوني من المساهمين يمثلون اكثر من نصف اسهم الشركة. واذا لم يكتمل النصاب القانوني لهذه الجلسة يجب تمثيل ٤٠% من اسهم الشركة في الجلسة الثانية حتى يكون النصاب قانونيا في الجلسة الثانية، فاذا لم يكتمل النصاب في الجلسة الثانية يلغى الاجتماع مهما كانت اسباب الدعوة اليه.

اما في حالة فسخ الشركة او تصفيتها فيجب ان لا يقل التمثيل فيها عن ثلثي اسهم الشركة.

المادة ٤٨ :

تصدر القرارات باكثرية من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن ثلثي اسهم الشركة الممثلة في الاجتماع ويكون لكل سهم صوت واحد. وخلافا الى ما ذكر اعلاه يجب ان تصدر القرارات باكثرية ٧٥% من مجموع الاسهم الممثلة في الاجتماع في الاحوال التالية:

تعديل نظام الشركة او عقد التأسيس.

اندماج الشركة في شركة او مؤسسة اخرى.

فسخ الشركة او تصفيتها.

اقالة احد اعضاء مجلس الادارة او رئيسه.

وعليه لا يجوز بحث اي من الموضوعات المبينة اعلاه في هذه المادة الا اذا ذكرت صراحة بالنص الكامل في الدعوة الموجهة الى المساهمين.

المادة ٤٩ :

اذا تضمن جدول اعمال الهيئة العامة غير العادية موضوع تعديل عقد التأسيس او نظامها الداخلي فيجب ارفاق التعديلات المقترحة بها مع الدعوة للاجتماع لكي يتسنى للمساهمين دراستها قبل الاجتماع.

المادة ٥٠ :

اذا بحثت الهيئة العامة غير العادية الامور الداخلة في صلاحيات الهيئة العامة العادية فانها تصدر قراراتها بالنسبة لهذه الامور بالاغلبية المطلقة للاسهم الممثلة في الاجتماع شأنها في ذلك شأن الهيئة العامة العادية.

الاجراءات في الاجتماعات العامة

المادة ٥١ :

ينظم المؤسسون جدول اعمال الهيئة العامة التأسيسية، وينظم مجلس الادارة جداول اعمال الهيئتين العادية والغير عادية.

المادة ٥٢ :

لا يجوز البحث في غير ما هو داخل في جدول الاعمال.

المادة ٥٣ :

لكل مساهم حق الاشتراك في ابحاث الهيئة العامة اذا كان قد سدد قبل اجتماع الهيئة العامة بثلاثة ايام جميع ما عليه من اقساط الشركة، وله عدد من الاصوات يساوي عدد اسهمه.

المادة ٥٤ :

يجوز التوكيل لأحد المساهمين لحضور الهيئات العامة، وتكون الوكالات المعطاة لحضور اجتماعات الهيئات العامة والتصويت عليها على النموذج التالي، مرسلة الى كل مساهم مع الدعوة لحضور الاجتماع.

أنا ..... من .....

بصفتي مساهما في شركة بيت المال العربي المساهمة المحدودة، وكيلا عن السيد ..... من .....

وفوضته بأن يصوت باسمي وبالنيابة عني في الاجتماع العادي / غير العادي الذي تقرر انعقاده في اليوم ..... من شهر ..... سنة ..... وفي اي اجتماع آخر يؤجل اليه الاجتماع اليه .

تحريرا في اليوم ..... من شهر ..... سنة .....

الاسم الكامل : ..... رقم الهوية .....

عدد الاسهم ..... اسم الشاهد : ..... رقم هويته .....

توقيع الشاهد .....

توقيع الموكل .....

المادة ٥٥ :

يقتضى ان يسلم صك تعيين الوكيل في مكتب الشركة المسجل او في مكان انعقاد الاجتماع قبل الميعاد المعين للاجتماع. واذا لم يراع هذا الامر فلا يعتبر التوكل صحيحا.

المادة ٥٦ :

لا يجوز ان يزيد عدد الاسهم التي يحملها المساهم بالوكالة عن الحد الاقصى المقرر في قانون الشركات.

المادة ٥٧ :

ينظم جدول حضور حين انعقاد الهيئة العامة تسجل فيه اسماء اعضاء الهيئة الحاضرين وعدد الاسهم التي يمتلكها كل منهم أصالة ووكالة وتؤخذ تواقيعهم ويحفظ هذا الجدول لدى الشركة.

المادة ٥٨ :

يعطى المساهم بطاقة لدخول اجتماع يذكر فيه عدد الاصوات التي يحملها.

المادة ٥٩ :

يعين رئيس الهيئة العامة كاتبا لتدوين وقائع الجلسة من المساهمين او غيرهم ويختار مراقبين لجمع الاصوات وفرزها.

المادة ٦٠ :

يكون التصويت بالطريقة التي يعينها الرئيس، اما في الانتخابات والاقالة من العضوية فيكون الاقتراع سريا.

المادة ٦١ :

قرارات الهيئة العامة الصادرة بنصاب قانوني تعتبر ملزمة ضمن احكام القانون لمجلس الادارة ولجميع المساهمين سواء كانوا حاضرين او غائبين، ولا يجوز الاعتراض على قرارات الهيئة العامة الا وفقا لاحكام القانون.

المادة ٦٢ :

تطبق الاجراءات المنصوص عليها في قانون الشركات على اجتماعات الهيئات العامة العادية وغير العادية التي لم يرد نص بها في هذا النظام.

حسابات الشركة ومدققي الحسابات

المادة ٦٣ :

تبدأ السنة المالية للشركة في الاول من كانون الثاني وتنتهي في الحادي والثلاثين من كانون الاول من كل سنة. اما السنة المالية الاولى فتبدأ اعتبارا من تاريخ تسجيل الشركة وتنتهي في الحادي والثلاثين من كانون الاول من السنة التالية.

المادة ٦٤ :

تنتخب الهيئة العامة في اجتماعها السنوي من بين المحاسبين القانونيين مدققا حسابات او اكثر لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد وفقا للاجراءات المنصوص عليها في قانون الشركات.

المادة ٦٥ :

على مجلس الادارة ان يعد عن كل سنة مالية في خلال ثلاثة اشهر من انتهائها ميزانية الشركة العمومية وحساب الارباح والخسائر موقعين بالنيابة عن المجلس من قبل عضوين من اعضاءه ومدققين من قبل مدققي الحسابات، كما يقوم المجلس باعداد تقرير وافي عن اهم بنود الايرادات والمصروفات، وموجودات ومطلوبات الشركة واقتراحاته بشأن توزيع الارباح، وترسل هذه البيانات مع تقرير مدققي الحسابات لكل مساهم بالبريد المسجل مع الدعوة لاجتماع الهيئة العامة العادي حسب احكام النظام.

المادة ٦٦ :

تراعى احكام قانون الشركات بشأن اقتطاع الاحتياطي الاجباري والاحتياطي الاختياري وسائر المخصصات اللازمة لمواجهة الاعباء الخاصة بالشركة.

تصفية الشركة

المادة ٦٧ :

تطبق الاحكام المنصوص عليها في قانون الشركات في حالة فسخ الشركة او تصفيتها.

المادة ٦٨ :

تطبق احكام هذا النظام بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع احكام القانون الخاص بتأسيس وأحكام قانون الشركات المعمول به.

المادة ٦٩ :

يجوز للشخص المعنوي المساهم ان يعين ممثلا عنه لاجتماعات الهيئات التأسيسية العادية وغير العادية، ويجوز انتخاب الشخص المعنوي عضوا في مجلس الادارة وفي هذه الحالة يعين الشخص المعنوي من وقت لآخر ممثلا عنه في مجلس الادارة.

المادة ٧٠ :

اذا لم يرد نص في هذا النظام يعالج حالة معينة، فيجري تطبيق احكام قانون الشركات على هذه الحالة.

المادة ٧١ : معلومات عن المساهمين :

نحن الموقعين أدناه نرغب في تكوين شركة بموجب النظام الداخلي هذا كما يوافق كل منا أن يأخذ عدد الأسهم المذكورة بجانب اسم كل منا برأسمال الشركة .

أسماء المؤسسين	العمر	رقم الهوية	العنوان	عدد الأسهم	التوقيع
محمد أحمد يوسف امين		٩٣٩٤٤٢٠١٨	رام الله	٥٤٥٤٤	
خليل ابراهيم خليل الفار		٩٦٧٧٢٣٨٣٤	رام الله	٥١٦٦٩	
صالح مصطفى عبد الرازق اسمر		٩٦٧٩٨٧٦٣٧	رام الله	٢٦٦٧٩	
نبيل داود علي حمودة		٠٨١٠٠١٣١٥	رام الله	٣٢١	
جمال زكريا رشيد الطريفي		٩٩٣٧٣١١٩٩	رام الله	٧٢٣١٤	
سمير صبحي الشوا		٩١٣٥٠٠٢٠٣	رام الله	١٣٢٩٥	
شركة الاردن وفلسطين للإستثمارات المالية ويمثلها جمال محمد حسن علاء الدين		٥٦٣١١٦٥٤٠	رام الله	٥٨١٣٩٧	
مجموع الاسهم				٨٠٠٢١٩	

أشهد أنا المحامي عميد زهير عناني بأنني قد قمت باعداد النظام الداخلي للشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة.

تحريراً في ٢٠٠٣/١٢/٢٨

عميد عناني

12.نموذج الاكتتاب

الشركة العقارية التجارية للاستثمار
"طلب الاكتتاب الثانوي العام"

نمـوذج الاكتتــاب

الرقم المتسلسل
.....

AQARIYA
الشركة العقارية التجارية للاستثمار

المدينة ..... بتاريخ ...../...../2016

السادة/ الشركة العقارية التجارية للاستثمار المحترمين

الاسم الأول اسم الأب اسم الجد اسم العائلة

أنا/نحن .... مكان وتاريخ الولادة: .....

الجنسية: ..... جواز سفر/هوية رقم: ..... (مرفق صورة)

مكان وتاريخ الصدور: ..... تاريخ الانتهاء: .....

اسم الشركة: ..... رقم السجل التجاري: ..... (مرفق صورة)

العنوان: البلد ..... المدينة: ..... الحي والشارع.....

ص. ب ..... الرمز البريدي ..... هاتف: ..... فاكس:.....

أرغب/نرغب في الاكتتاب الثانوي العام في الشركة العقارية التجارية للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

أسهم عددها (بالأرقام) ..... سهم (كتابة) ..... سهم

إجمالي قيمتها (بالأرقام) ..... دينار أردني (كتابة) ..... دينار أردني

أقر/نقر بأننا تسلمنا نسخة من نشرة الإصدار للاكتتاب الثانوي العام وقد اطلعنا على كافة محتوياته ودرسنا وفهمنا مضمونها بما في ذلك جميع التصريحات والتعهدات الواردة في تصريحات الاكتتاب.

وبناءً على ذلك تم اكتتابنا بالأسهم المشار إليها أعلاه وفقاً لشروط الاكتتاب الواردة في نشرة الإصدار.

وبناءً عليه أدفع/ندفع الآن مبلغ

(بالأرقام) ..... دينار أردني (كتابة) ..... دينار أردني

وهو ما يعادل 100% من قيمة الاسهم التي المكتتب بها وذلك بإيداعه بحساب الشركة العقارية التجارية للاستثمار م.ع.م لدى بنك .....

حساب رقم ..... نقدا/بموجب شيك بنكي/او حواله رقم ..... مسحوب على / صادرة عن بنك .....

فرع ..... ورقم حسابنا.....

يرجى في حالة تخصيصكم لنا عدداً أقل من الأسهم التي اكتتبنا بها إعادة الزيادة في قيمة اكتتابنا كما يلي:

تحويل المبلغ لحسابنا رقم ..... لدى بنك ..... فرع .....

علماً بأننا نوافق على هذا التخفيض في عدد الأسهم.

توقيع/تواقيع المكتتب/ين: .....

لاستعمال البنك الذي تم فيه الاكتتاب

عدد الأسهم المكتتب بها ..... (سهم) وقيمتها الإجمالية ..... (دينار أردني)، تم الدفع نقداً بموجب

شيك بنكي/حوالة رقم ..... مسحوب/ة على صادرة عن بنك ..... فرع .....

رقم الحساب: ..... توقيع وخاتم البنك: .....

لاستعمال الشركة

عدد الأسهم المكتتب بها ..... (سهم) وقيمتها ..... دينار أردني

عدد الأسهم المخصصة ..... (سهم) وقيمتها ..... دينار أردني

عدد الأسهم المرتجعة ..... (سهم) وقيمتها ..... دينار أردني

إسم وتوقيع الموظف: .....