



الاتحاد العقارية Union Properties

Minutes of Extraordinary General Meeting

This meeting was called on 4/4/2013, however, it has been adjourned due to the lack of quorum. Thereby the Extraordinary meeting of Union Properties PJSC was held on Thursday, 11th April 2013, at 5:00 PM, in Dubai Chamber of Commerce & Industry, Dubai.

Shareholders holding 58.5% of company's share capital were present in person or represented by proxy (as shown on the attached quorum sheet).

The following Directors of the Board were also present:

Mr. Khalid Kalban
Chairman

Mr. Abdul Aziz Al Serkal
Director

Mr. Hamad Buamin
Director

Mr. Ali Al Fardan
Director

Mr. Saeed Yousuf
Director

The meeting was also attended by:

Mr. Ahmed Khalaf Al Marri
General Manager

Mr. Murtaza Chevel
Chief Financial Officer

محضر اجتماع الجمعية العمومية غير العادي

تمت الدعوة لعقد هذا الاجتماع في تاريخ ٢٠١٣/٤/٤م، ولكنه تأجل نظراً لعدم اكتمال النصاب المطلوب لعقد الاجتماع. وبالتالي فقد تم عقد اجتماع الجمعية العمومية غير العادي لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. في تمام الساعة ٥:٠٠ من مساء يوم الخميس الموافق ١١ أبريل ٢٠١٣م بغرفة تجارة وصناعة، بدبي.

حضر الاجتماع مساهمون يمثلون ٥٨,٥% من رأسمال الشركة وقد حضروا بأنفسهم أو عن طريق وكلائهم (حسبما ورد في ورقة النصاب المرفقة).

حضر الاجتماع السادة أعضاء مجلس الإدارة:

السيد/ خالد بن كلبان
رئيس مجلس الإدارة

السيد / عبدالعزيز السركال
عضو مجلس الإدارة

السيد/ حمد بوعميم
عضو مجلس الإدارة

السيد/ علي الفردان
عضو مجلس الإدارة

السيد/ سعيد يوسف
عضو مجلس الإدارة

كما حضر الاجتماع:
السيد / أحمد خلف المري
المدير العام

السيد / مرتضى شيفيل
مدير تنفيذي - المالية



الاتحاد العقارية
Union Properties

Extraordinary General Meeting - 11/4/2013

اجتماع الجمعية العمومية غير العادية - ٢٠١٣/٤/١١ م

Mr. Bassam El Ghawi
Chief Audit Executive

السيد / بسام الغاوي
مدير تنفيذي - التدقيق الداخلي

Mr. Mohamed Sunallah
Financial Director

السيد / محمد صنع الله
مدير المالية

Mr. Freddie Cloete
KPMG

السيد / فريدي كلوتي
كيه بي ام جي

Mr. Fawzi Abu Rass
KPMG

السيد / فوزي أبو راس
كيه بي ام جي

Mrs. Asma Khamis Mana
Representing Securities &
Commodities Authority

السيدة / أسماء خميس مانع
ممثل هيئة الأوراق المالية والسلع

Mr. Khalid Kalban, Chairman of the Board of Directors, presided the meeting announcing that the required quorum is present and declared open the meeting. He welcomed the shareholders, the Auditors, Representative of Securities & Commodities Authority.

تفضل السيد/ خالد كلبان، رئيس مجلس الإدارة، بتروؤس الاجتماع معلناً اكتمال النصاب المطلوب وافتتاح الجلسة. ورحب بالحضور من المساهمين والمدققين الخارجيين السادة/ كيه بي ام جي وبممثل هيئة الأوراق المالية والسلع.

The Chairman confirmed that both the Notice and the Agenda of the meeting have been forwarded to the shareholders, Securities & Commodities Authority, Department of Economic Development of Dubai, and Dubai Financial Market. He added that the Notice and Agenda were also published on daily newspapers as per the provisions of the Commercial Companies Law and the Articles of Association of the Company. Thus the Chairman declared with the consent of the present that the Notice and the Agenda are adopted.

أكد الرئيس على إرسال الدعوة وجدول أعمال الاجتماع إلى السادة المساهمين، وإلى هيئة الأوراق المالية والسلع وإلى دائرة التنمية الاقتصادية وإلى سوق دبي المالي. وكذلك تم نشر الدعوة في الصحف اليومية حسب متطلبات قانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة. ثم أعلن الرئيس وبموافقة السادة الحضور بأن الدعوة للاجتماع قد تمت قراءتها حسب الأصول وأنه قد أجاز جدول الأعمال.

The Chairman appointed Mrs. Maha Anany as secretary of the meeting in compliance with the legal requirement.

وأفاد الرئيس بأنه لاستيفاء المتطلبات القانونية فقد تم تعيين السيدة/ مها عناني مقرر للاجتماع.



الاتحاد العقارية
Union Properties

Extraordinary General Meeting - 11/4/2013

اجتماع الجمعية العمومية غير العادي - ٢٠١٣/٤/١١ م

Thereafter the Chairman read out the Agenda that included 2 Items.

ثم تفضل الرئيس باستعراض جدول الأعمال الذي تضمن بندين.

Thereafter, the Chairman proceeded to the First Item on the Agenda:

انتقل الرئيس إلى البند الأول بجدول الأعمال:

1) Replacement of Initial Warranty for a period of one year to Initial Warranty of a period of nine years with respect to financing of Emicool LLC

١) استبدال الضمان الأولي المحدد مسبقاً بسنة واحدة إلى ضمان أولي لمدة تسع سنوات للتمويل المقدم إلى شركة إيميكول

The Chairman explained that the financing facility availed by Emirates District cooling LLC ("Emicool") has been restructured into 10 years. Therefore the Company is required to provide a replacement guarantee for 50% of the facility for a period of 9 years.

أوضح الرئيس أن التسهيلات الائتمانية التي حصلت عليه شركة إيميرتس ديس تريكت كولنغ ذ.م.م. ("إيميكول") قد تم إعادة هيكلتها لفترة عشرة سنوات. وبالتالي فإن الشركة مطالبة بتقديم ضمان بديل لنسبة ٥٠% من مبلغ التسهيلات الائتمانية لمدة تسع سنوات.

As the replacement guarantee period is in excess of three years, the Chairman placed the following resolution for the adoption by the shareholders:

ونظراً لأن فترة الضمان البديل تتخطى فترة الثلاث سنوات فقد اقترح الرئيس القرار التالي لموافقة المساهمين:

"Resolved that the Initial Warranty and Subordination Deed in favour of the joint venture company "Emirates District Cooling (Emicool) LLC" for a period of one year is hereby approved to be replaced with Initial Warranty and Subordination Deed for a period of nine years from 18 October 2013 to 18 October 2022."

"تقرر الموافقة على استبدال الضمان الأولي وسند التنازل لمدة سنة واحدة الصادر لصالح شركة الائتلاف المشترك "شركة الإمارات لتبريد المناطق (إيميكول)" ليصبح ضمان أولي وسند تنازل لمدة تسع سنوات اعتباراً من ١٨ أكتوبر ٢٠١٣ إلى ١٨ أكتوبر ٢٠٢٢."

One of the shareholders inquired about the amount of the credit facility availed by Emicool.

استفسر أحد المساهمين عن مبلغ التسهيلات الائتمانية التي حصلت عليه شركة إيميكول.

The Chairman responded that Emicool is a 50% joint venture company. Therefore Union Properties will provide a guarantee of 50% of the facilities which is within AED 400 million approximately. The Chairman added that the re-structuring arrangement will extend the repayment period into 10 years which is in the interest of the company.

أجاب الرئيس أن شركة إيميكول هي شركة ائتلاف مشترك بنسبة ٥٠%. وبالتالي فإن الاتحاد العقارية سوف تقدم ضمان في حدود ٥٠% من التسهيلات أي في حدود مبلغ ٤٠٠ مليون درهم تقريباً. وأضاف الرئيس أنه بموجب ترتيبات إعادة هيكلة فإن فترة السداد سوف يتم تمديدتها إلى ١٠ سنوات وهذا ممتاز ويصب في مصلحة الشركة.



The proxy-holders of the following shareholders who are collectively holding 5.22% of UP's capital requested to record reservations about the proposed resolution:

- M/s Ghobash Trading & Investment Co. which holds 5.12% of the company's capital
- M/s Al Suad Co. Limited & Al Suad Co. Investment with shareholding of 0.004% of company's capital.
- Mrs. Mosa Rashid Lootah who holds 0.093% of company's capital.

The proxy-holders of the above-mentioned shareholders expressed the reasons for their reservations about the decision are that the company should have obtained shareholders' approval at the time of availing the credit facilities for Emicool in the past.

The Chairman clarified that the original repayment period was not in excess of three years.

Moreover, M/s KPMG representatives pointed out the Notes to Financial Statements particularly Note No. 34 which clearly disclosed that the UP's Contingent Liability include a Corporate Guarantee on behalf of loan facility obtained by the joint venture company "Emicool".

The major shareholder who holds 47% of UP's capital seconded the resolution as placed by Chairman.

There was no further comment about this item; therefore, the Chairman declared the resolution was adopted by majority of shareholder present at the meeting.

The Chairman proceeded to the Second Item on the Agenda:

قام وكلاء المساهمين المذكورين أدناه والذين يحملون مجتمعين أسهم بنسبة ٥,٢٢% من رأسمال الشركة بطلب تسجيل تحفظهم على القرار:

- السادة/ شركة غباش للتجارة والاستثمار المحدودة والتي تمتلك ما نسبته ٥,١٢% من رأسمال الشركة.
- السادة/ شركة السعود المحدودة وشركة السعود للاستثمار بنسبة ٠,٠٠٤% من رأسمال الشركة.
- السيدة/ موزة راشد لوتاه بنسبة ٠,٠٩٣% من رأسمال الشركة

ولقد أعرب وكلاء المساهمين المذكورين عن أسباب التحفظ على القرار بأنه كان ينبغي على الشركة الحصول على موافقة المساهمين عند الحصول على التسهيلات الائتمانية لشركة الائتلاف المشترك إيميكول في الماضي.

أوضح الرئيس ان الفترة الأصلية لتسديد التسهيلات الائتمانية لم تكن تتخطى فترة الثلاث سنوات.

كما أشار ممثلو السادة/ كيه بي ام جي إلى الإيضاحات على البيانات المالية وتحديد الإيضاح رقم ٣٤ حيث تم الإفصاح بأن من ضمن الالتزامات الطارئة تسهيلات الضمان التجاري الصادرة لشركة الائتلاف المشترك "إيميكول".

قام المساهم الرئيسي الذي يملك ما نسبته ٤٧% من رأسمال الشركة بتأييد القرار المقترح للمساهمين.

ونظراً لعدم وجود استفسارات أخرى من المساهمين فقد أعلن الرئيس الموافقة على القرار بأغلبية المساهمين الحاضرين بالاجتماع.

وانتقل الرئيس إلى البند الثاني من جدول الأعمال



الاتحاد العقارية
Union Properties

Extraordinary General Meeting - 11/4/2013

اجتماع الجمعية العمومية غير العادي - ٢٠١٢/٤/١١ م

2) Extending Abu Dhabi Commercial Bank Loan repayment for five years

The Chairman explained that in the past, UP has availed a loan facility from Abu Dhabi Commercial Bank with a repayment period ended on 20 August 2012. Abu Dhabi Commercial Bank has extended the repayment period to five years ended on 20 August 2017.

The Chairman placed the following resolution for the adoption by the shareholders:

"Resolved that the loan repayment period that was granted by Abu Dhabi Commercial bank in 2008 at amount of AED 400 Million is hereby approved to be extended to five years with effect from 20 August 2012 to 20 August 2017 according to preliminary approval by the bank."

The proxy-holders of the following shareholders who are collectively holding 5.22% of UP's capital requested to record reservations about the proposed resolution:

- M/s Ghobash Trading & Investment Co. which holds 5.12% of the company's capital
- M/s Al Suad Co. Limited & Al Suad Co. Investment with shareholding of 0.004% of company's capital.
- Mrs. Mosa Rashid Lootah who holds 0.093% of company's capital.

The proxy-holders of the above-mentioned shareholders expressed the reasons for their reservations about the decision are that the company should have obtained shareholders' approval at the time of availing the credit facilities from Abu Dhabi Commercial Bank in the past.

The major shareholder who holds 47% of UP's capital seconded the resolution as placed by Chairman.

٢) تمديد سداد قرض بنك أبوظبي التجاري لخمس سنوات

أوضح السيد الرئيس أن الشركة حصلت فيما مضى على تسهيلات قرض من بنك أبوظبي التجاري بفترة سداد تنتهي في ٢٠ أغسطس ٢٠١٢ م. قام بنك أبوظبي التجاري بتمديد تاريخ السداد لمدة خمس سنوات تنتهي في ٢٠ أغسطس ٢٠١٧ م.

ثم اقترح الرئيس القرار التالي لموافقة المساهمين:

"تقرر الموافقة على تمديد فترة سداد القرض المقدم من بنك أبوظبي التجاري بعام ٢٠٠٨ بمبلغ ٤٠٠ مليون درهم إلى خمس سنوات اعتباراً من ٢٠ أغسطس ٢٠١٢ م إلى ٢٠ أغسطس ٢٠١٧ م طبقاً للموافقة المبدئية من قبل البنك."

قام وكلاء المساهمين المذكورين أدناه والذين يحملون مجتمعين أسهم بنسبة ٥,٢٢% من رأسمال الشركة بطلب تسجيل تحفظهم على القرار:

- السادة/ شركة غباش للتجارة والاستثمار المحدودة والتي تمتلك ما نسبته ٥,١٢% من رأسمال الشركة.
- السادة/ شركة السعود المحدودة وشركة السعود للاستثمار بنسبة ٠,٠٠٤% من رأسمال الشركة.
- السيدة/ موزة راشد لوتاه بنسبة ٠,٠٩٣% من رأسمال الشركة

ولقد أعرب وكلاء المساهمين المذكورين عن أسباب التحفظ على القرار بأنه كان ينبغي على الشركة الحصول على موافقة المساهمين عند الحصول على تسهيلات القرض من بنك أبوظبي التجاري في الماضي.

قام المساهم الرئيسي الذي يملك ما نسبته ٤٧% من رأسمال الشركة بتأييد القرار المقترح للمساهمين.



الاتحاد العقارية
Union Properties

Extraordinary General Meeting - 11/4/2013

اجتماع الجمعية العمومية غير العادي - ٢٠١٣/٤/١١ م

There was no further comment about this item; therefore, the Chairman declared the resolution was adopted by majority of shareholder present at the meeting.

ونظراً لعدم وجود استفسارات أخرى من المساهمين فقد أعلن الرئيس الموافقة على القرار بأغلبية المساهمين الحاضرين بالاجتماع.

The Chairman thanked the shareholders for their support and declared the meeting closed at 6:00 PM.

شكر الرئيس المساهمين على حضورهم معلناً ختام الاجتماع في تمام الساعة ٦:٠٠ مساءً.

Khalid Jassem Bin Kalban
Chairman

خالد جاسم بن كلبان
رئيس مجلس الإدارة

Maha Anany
Meeting Secretary

مها عناني
مقرر الاجتماع

KPMG
Auditors

كيه بي ام جي
المدققين