



الاتحاد العقارية Union Properties

Minutes of 21st Annual General Meeting

The 21st Annual Extraordinary General Meeting of Union Properties – Public Joint Stock Company held on Thursday, 5th May 2014 at 5:00 P.M at Dubai Chamber of Commerce and Industry.

Shareholders holding 17,45 % of the company's share capital were present in person or represented by proxy (as shown on the attached quorum sheet)

The Board of Directors attended the meeting

Mr. Khalid Bin Kalban
Chairman

Mr. Saeed Mohammed Al Sharid
Vice Chairman

Mr. Abdul Aziz Serkal
Director

H.E. Hamad Buamim
Director

Mr. Ali Al Fardan
Director

Mr. Saeed Bin Draï
Director

Mr. Mana Al Mulla
Director

In attendance

Mr. Ahmad Al Marri
General Manager

Mr. Murtaza Chevel
Chief Financial Officer

Mr. Mohammad Sunalla
Director Finance

Mr. Fawzi Abu Ras
KPMG

محضر اجتماع الجمعية العمومية الغير العادية الواحد والعشرون

اجتماع الجمعية العمومية الغير العادية الواحد والعشرون لشركة الاتحاد العقارية – شركة مساهمة عامة المنعقد في تمام الساعة 5:00 من مساء يوم الإثنين الموافق 5 مايو 2014 بغرفة تجارة وصناعة دبي .

حضر الاجتماع مساهمون يمثلون 17,45% من رأسمال الشركة وقد حضروا بأنفسهم أو عن طريق ممثليهم أو وكلائهم (حسب ما ورد في ورقة النصاب المرفقة).

حضر الاجتماع السادة اعضاء مجلس الإدارة

السيد/ خالد بن كلبان
رئيس مجلس الإدارة

السيد/سعيد محمد الشاريد
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ عبد العزيز يعقوب السركال
عضو مجلس الإدارة

السيد/ حمد بوعميم
عضو مجلس الإدارة

السيد/ علي فردان علي الفردان
عضو مجلس الإدارة

السيد/سعيد بن دري
عضو مجلس الإدارة

السيد/ مانع الملا
عضو مجلس الإدارة

كما حضر الاجتماع:

السيد/ احمد المري
المدير العام لشركة الاتحاد العقارية

السيد/ مرتضى شيفيل
مدير تنفيذي للشؤون المالية

السيد/ محمد صنع الله
مدير مالي

السيد / فوزي أبو راس
كي. بي. أم جي



الاتحاد العقارية
Union Properties

Mr. Saeed Saif Al Saboosi

Representing Securities & Commodities Authority

السيد / سعيد سيف السبوسي
ممثل هيئة الأوراق المالية والسلع

Mr. Khalid Kalban, Chairman of the Board of Directors, presided the meeting announcing that The quorum of the 3rd meeting of the Extraordinary General Assembly should be achieved irrespective of the number present, and that the resolutions adopted in this meeting shall not be valid unless approved by the competent authority. He welcomed the shareholders, the Auditors M/s KPMG and representatives of Securities and Commodities Authority.

تفضل السيد/ خالد بن كلبان رئيس مجلس الإدارة، بترؤس الاجتماع معلناً أن هذا الاجتماع الثالث للجمعية العمومية الغير العادية يعتبر صحيحاً مهماً كان عدد الحاضرين ولا تكون قرارات الجمعية في الحالة الأخيرة نافذة إلا بعد موافقة السلطات المختصة. رحب بالحضور من المساهمين والمدققين الخارجيين السادة/ كي بي ام جي وبممثلي هيئة الأوراق المالية والسلع.

The Chairman confirmed that both the Notice and Agenda of the meeting had been forwarded to the shareholders, Securities and Commodities Authority, Department of Economic Development of Dubai, and Dubai Financial Market. He added that the notice and agenda were also published in the newspapers as per the provisions of the commercial companies' law and the articles of association of the company.

أكد الرئيس على إرسال الدعوة وجدول أعمال الاجتماع إلى السادة المساهمين، وإلى هيئة الأوراق المالية والسلع وإلى دائرة التنمية الاقتصادية بصفتها السلطة المختصة بإمارة دبي، وإلى سوق دبي المالي. وكذلك تم نشر الدعوة في الصحف اليومية حسب متطلبات قانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة.

The chairman informed the shareholders that Emirate National Bank of Dubai (ENBD) in his capacity as one of the company 'shareholders holding more than 10% of the shares of the company, requested Union Properties to include on the agenda of its extraordinary general meeting a new item concerning the amendment of non UAE ownership of Union Properties to 25%.

كما أطلع الرئيس السادة المساهمين على أنه قد تقدم بنك الإمارات دبي الوطني باعتباره مساهم يحوز على أكثر من 10% من أسهم الشركة، بطلب إضافة بند جديد إلى جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية غير العادية يتعلق بتعديل نسبة تملك غير المواطنين في أسهم الشركة إلى 25%.

Therefore, the company addressed a letter to Securities and Commodities Authority to obtain its approval to add the above mentioned item, and the same was disclosed to Dubai Financial market.

وعليه قامت الشركة بمخاطبة هيئة الأوراق المالية والسلع للحصول على الموافقة على إضافة البند المذكور أعلاه، كما تم الإفصاح أيضاً لسوق دبي المالي في هذا الخصوص.

The Chairman declared with the consent of the present that the notice and the Agenda are adopted.

ثم أعلن الرئيس وبموافقة السادة الحضور بأن الدعوة للاجتماع قد تمت قراءتها حسب الأصول وأنه قد أجاز جدول الأعمال.

The Chairman appointed Mrs. Bouchra Oudrhiri as Secretary of the meeting in compliance with the legal requirement.

وأفاد الرئيس بأنه لاستيفاء المتطلبات القانونية فقد تم تعيين السيدة بشرى مهدي ودغيري مقرر للاجتماع.



Thereafter, the Chairman read out the Agenda that included **two 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) Discuss and approve extension of Union Properties' PJSC corporate guarantee provided to Emirates ENBD Bank for its wholly owned subsidiary Thermo LLC, up to 30th June 2022 in line with loan facility term

1) المناقشة و الموافقة على تمديد فترة ضمان شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع لبنك الإمارات دبي الوطني لصالح شركة ثيرمو ش.م. المملوكة بالكامل لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع، حتى 30 يونيو 2022، تماشياً مع شروط القرض.

The Chairman suggested giving some clarifications to the shareholders regarding Union Properties' PJSC corporate guarantee in favor of Thermo. In this regard the Chairman stated that back in 2005, Thermo Company, subsidiary of Union Properties was entrusted to execute one project in favor of a government entity worth AED 2 Billion.

اقترح الرئيس على السادة المساهمين إعطائهم بعض التوضيحات بخصوص مسألة ضمان شركة الاتحاد العقارية لصالح ثيرمو. أفاد الرئيس في هذا السياق أنه في سنة 2005، تم تكليف شركة ثيرمو الشركة التابعة للاتحاد العقارية بتنفيذ أحد المشاريع لفائدة جهة حكومية بقيمة 2 مليار درهم إماراتي.

As such, Thermo secured a loan from ENBD to finance the project ,and due to some variations required at the time to execute the project, the contract value reaches AED4Billion .The Chairman further clarified that Thermo outstanding debt to the bank is AED1.100.000.000 (One Billion and Hundred Millions Dirhams), which lead the company to enter into settlement negotiations with the Bank. Consequently, an agreement was reached with the bank following Union Properties' last year Annual General Meeting as follows :

وعليه حصلت شركة ثيرمو على قرض من بنك دبي الإمارات الوطني لتمويل المشروع , و نتيجة بعض التعديلات التي كانت مطلوبة لتنفيذ المشروع بلغت قيمة العقد 4 مليار درهم إماراتي. كما أوضح الرئيس أنه ظل مترصد في ذمه شركة ثيرمو للبنك حوالي مبلغ 1.100.000.000 (مليار ومائة مليون درهم إماراتي) مما حدا بالشركة إلى الدخول في محادثات تسوية مع البنك , حيث تم التوصل إلى اتفاق مع البنك بعد اجتماع الجمعية العمومية العادي لشركة الاتحاد العقارية في السنة المنصرمة على النحو التالي:

-Mandatory prepayment of principal if settlement is reached with the government entity and funds are received.

-الدفع المسبق الإلزامي لأصل الدين في حال إذا ما تم التوصل إلى تسوية مع الجهة الحكومية والحصول على التمويل.

-3 years moratorium on principal from 2013 to 2016 (interest payments to be made)

-تأجيل سداد أصل القرض لمدة 3 سنوات, حيث يبدأ الدفع سنة 2016 (يتم سداد الفوائد).

-Repayment of principal over 6 years from 2016 to 2021, paying AED100m per year (i.e. AED600m in 6 years), with the balance AED 478m as a bullet

-سداد أصل القرض على مدى 6 سنوات من سنة 2016 حتى 2021, بواقع 100 مليون درهم سنوياً (أي 600 مليون درهم إماراتي في 6 سنوات), مع سداد الباقي كدفعة واحدة في



الاتحاد العقارية
Union Properties

payment in 2022.

The Chairman added that Union property had provided a corporate guarantee to ENBD as security for the loan granted to Thermo.

The Chairman also clarified that Union properties entered into negotiations with its financial consultants regarding the claim of Thermo from the government entity, and a decision was taken to settle this matter.

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

“Resolved that the extension of Union Properties’ PJSC corporate guarantee provided to Emirates NBD Bank for its wholly owned subsidiary Thermo LLC, up to 30th June 2022 in line with loan facility term is hereby approved.”

The shareholders seconded the resolution; therefore, the Chairman declared the resolution was adopted unanimously.

Thereafter, the Chairman proceeded to the **Second Item** on the Agenda.

Amendment of Non UAE Nationals ownership in Union Properties’ shares to 25%.

The Chairman clarified that an ambiguity has occurred regarding ownership of Non UAE of Union Properties shares, as the company’s articles of association allows Non UAE to own a percentage not less than 49%.

The Chairman also stated that back in 2006, while Union Properties requested Dubai financial market to increase Non UAE ownership from 0 % to 15%, the company was never requested to amend its articles of association.

سنة 2022.

و أضاف الرئيس بأن شركة الاتحاد العقارية قد قدمت كفالة بنكية لبنك الإمارات دبي الوطني كضمان للقرض الممنوح لشركة ثيرمو.

كما أوضح الرئيس بأن شركة الاتحاد العقارية دخلت في مباحثات مع مستشاريها الماليين من أجل مسألة مطالبة ثيرمو للجهة الحكومية، و قد تم التوصل إلى قرار بضرورة تسوية هذه المسألة.

واقترح الرئيس القرار التالي لموافقة المساهمين:

” تقرر بموجبه الموافقة على تمديد فترة ضمان شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع لبنك الإمارات دبي الوطني لصالح شركة ثيرمو ش.م. المملوكة بالكامل لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع، حتى 30 يونيو 2022، تماشياً مع شروط القرض.”

تفضل المساهمين بتزكية القرار وأعلن الرئيس الموافقة على القرار بالإجماع.

انتقل الرئيس إلى البند الثاني بجدول الأعمال.

تعديل نسبة تملك غير المواطنين في أسهم شركة الاتحاد العقارية إلى 25%.

أوضح الرئيس للسادة المساهمين بأن هناك لبس قد وقع بخصوص نسبة تملك غير المواطنين لأسهم شركة الاتحاد العقارية، حيث أن النظام الأساسي للشركة يسمح بتملك غير المواطنين لنسبة لا تقل عن 49%.

كما أشار الرئيس أنه عندما تقدمت الشركة في سنة 2006 بطلب لسوق دبي المالي برفع نسبة تملك غير المواطنين من 0% إلى 15% لم يطلب من الشركة تغيير النظام الأساسي.



The Chairman added that contrary to the precedent, while the company applied for the approval of Securities and Commodities Authority to increase Non UAE ownership from 15% to 25%, the authority considered the matter as decrease and not increase of the percentage, and requested Union Properties to amend its articles of association accordingly.

Further, the Chairman added that the legal opinion of the company's lawyers, advised that the company has the right to increase the Non UAE ownership from 15% to 25% without necessity to amend its Articles of Association. The proof is that the current Non UAE ownership of Union Properties cap registered currently at Dubai Financial Market is 15% only, without any objection raised from any authority on this matter.

The Chairman requested Mr. Saeed Al Saboosi, representative of Securities and Commodities Authority to provide more clarifications regarding this subject. Mr. Al Saboosi stressed that the goal of the authority is to regulate and restrict the procedures related to the trading in the local markets, based on prior agreement with financial markets in the country.

A shareholder suggested not amending the company articles of association, and authorizing only the Board of Directors to amend Non UAE ownership percentage when desired by them, and as per company's interest.

Mr. Saeed Al Saboosi explained that the matter should be restricted, as no ministerial resolution regarding the amendment of Non UAE ownership of Union Properties' shares would be implemented unless the company's articles of association is amended.

A shareholder requested to amend Non UAE ownership of the company shares to 30% instead of 25%.

و أضاف الرئيس أنه على خلاف ما سلف, عندما تقدمت الشركة بطلب لهيئة الأوراق المالية و السلع للحصول على موافقتها لرفع نسبة تملك غير المواطنين من 15% إلى 25% فقد ارتأت الهيئة بأن المسألة هي تخفيض وليس رفع للنسبة و طلبت الهيئة من شركة الإتحاد العقارية تعديل نظامها الأساسي.

كما أن الرأي القانوني لمحامين الشركة, أشار على الشركة بأن لديها الحق في رفع نسبة تملك غير المواطنين من 15% إلى 25% دون أي ضرورة لتعديل نظامها الأساسي, والدليل على ذلك أن نسبة تملك غير المواطنين لأسهم شركة الإتحاد العقارية, المسجلة لدى سوق دبي المالي حاليا هي 15% فقط, من دون أن تعترض أي جهة على هذا الموضوع.

طلب الرئيس من ممثل الهيئة السيد مزيد من التوضيحات بخصوص هذا الموضوع. أفاد السيد سعيد السبوسي أن هدف الهيئة هو تنظيم و تقييد الإجراءات المرتبطة بالتداول في الأسواق المحلية, و ذلك بناء على اتفاق مسبق مع الأسواق المالية في الدولة.

اقترح أحد المساهمين عدم تعديل النظام الأساسي للشركة و إعطاء صلاحية لمجلس الإدارة بتعديل نسبة تملك الأجانب متى رغب في ذلك حسب ما تقتضيه مصلحة الشركة.

أوضح السيد سعيد السبوسي بأن المسألة مقيدة, حيث أنه لن يتم تفعيل أي قرار وزاري بخصوص تعديل تملك نسبة غير المواطنين لأسهم شركة الإتحاد العقارية إلا بعد تعديل النظام الأساسي للشركة.

كما طلب أحد المساهمين بتعديل نسبة تملك غير المواطنين لأسهم الشركة إلى 30% بدلا عن 25%.

In this regard, the Chairman clarified that based on the request made by ENBD to include a new item on the agenda of the Extraordinary General Meeting regarding amendment of Non UAE ownership of the company 'shares to only 25%, and the approval of SCA in this respect , the shareholders should vote on the amendment of percentage to 25% only.

A shareholder stressed also, that all should comply with the monitoring authority directives, to forestall any refusal decision that may be issued regarding amendment of Non UAE ownership of the Union Properties shares.

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

“Resolved that the amendment of Non UAE ownership of Union Properties shares to 25% is hereby approved ”

There was no comment from shareholders; therefore, the Chairman declared the resolution was adopted unanimously.

Chairman informed the shareholders, that following this Extraordinary General Meeting, the Board meeting will be held to discuss Interim Condensed Consolidated Financial statements of the company as the company recorded operating profits for first quarter of 2014, amounting to AED180Milloin.

The Chairman thanked the shareholders for their attendance and declared the meeting closed at 5:45 PM.

أوضح الرئيس في هذا الخصوص, بأنه بناء على طلب بنك دبي الإمارات الوطنية لإضافة بند جديد في جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية الغير العادية يتعلق بتعديل نسبة تلك غير المواطنين إلى 25%, و كذلك الموافقة الصادرة من الهيئة في هذا الخصوص , فإنه يتعين التصويت من قبل المساهمين فقط على تعديل النسبة إلى 25%.

كما شدد أحد المساهمين بأنه يجب التقيد بتوجيهات الجهة الرقابية على هذا الموضوع, درءاً لأي قرار رفض قد يصدر بخصوص تعديل نسبة تملك غير المواطنين في أسهم شركة الاتحاد العقارية .

اقترح الرئيس القرار التالي على المساهمين للموافقة عليه:

تقرر بموجبه تعديل نسبة تملك غير المواطنين في أسهم شركة الاتحاد العقارية إلى 25%.

ولما لم يكن هناك أية إعتراض من المساهمين, فقد أعلن الرئيس الموافقة على القرار بالإجماع.

أطلع الرئيس المساهمين على أنه عقب اجتماع الجمعية العمومية الغير العادية, سينعقد اجتماع لأعضاء مجلس الإدارة لمناقشة البيانات المالية المرحلية للشركة, حيث حققت الشركة في الربع الأول أرباحاً تشغيلية بلغت 180 مليون درهم إماراتي.

شكر الرئيس المساهمين على حضورهم معلناً ختام الاجتماع في تمام الساعة 5:45 مساءً.

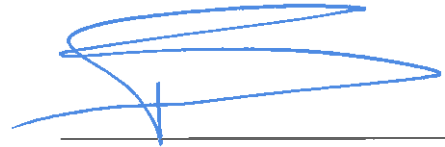


الاتحاد العقارية
Union Properties

Mr. Khalid Kalban
Chairman


السيد / خالد كلبان
رئيس مجلس الإدارة

Mrs. Bouchra Oudrhiri
Board Secretary


السيدة / بشرى مهدي ود غيري
أمين سر الشركة

KPMG
Auditors



كي بي أم جي
المدققين

