قرار وزير الاقتصاد والتجارة
رقم (١٧٠) لسنة ٢٠٠٥
بشأن تأسيس شركة بروه العقارية
«شركة مساهمة قطرية عامة» *

وزير الاقتصاد والتجارة ،

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى القانون رقم (٥) لسنة ٢٠٠٢ بإصدار قانون الشركات التجارية وخاصة المادة (٦٨) منه ،

وعلى عقد تأسيس شركة بروه العقارية (شركة مساهمة قطرية عامة) ونظامها الأساسي المصدق عليهما بمحضري التوثيق رقمي (١٢٤١٤) و(١٢٤١٥) بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٣،

قرر ما يلي :

مادة (١)

يرخص لشركة الديار القطرية للاستثمار العقاري «شركة مساهمة قطرية» بتأسيس شركة مساهمة قطرية عامة تسمى «شركة بروه العقارية» برأس مال وقدره / ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال (ملياري ريال قطري).

مادة (٢)

على المؤسسين الالتزام بأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي المرفق نصهما بهذا القرار وبأحكام قانون الشركات التجارية الصادر بالقانون رقم (٥) لسنة ٢٠٠٢ ، والقوانين الأخرى المعمول بها فيما لم يرد بشأنه نص خاص في وثيقة التأسيس والنظام الأساسي المشار إليهما .

---

* الجريدة الرسمية العدد الثاني في ٢٦ مارس/ ٢٠٠٦

مادة (٣)

علي جميع الجهات المختصة - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القرار ، ويعمل به من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن أحمد بن جاسم آل ثاني

وزير الاقتصاد والتجارة

صدر في الدوحة بتاريخ : ١٤٢٦/١٠/١٣

الموافق : ٢٠٠٥/١١/١٥

وثيقة تأسيس

شركة بروة العقارية

(شركة مساهمة قطرية)

حررت شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة قطرية) هذه الوثيقة في يوم الأحد بتاريخ 13 نوفمبر 2005م لأغراض تأسيس شركة مساهمة قطرية وفقاً لأحكام المادة (68) من قانون الشركات التجارية رقم (5) لسنة 2002 وهذه الوثيقة والنظام الأساسي المرفق بها ، وذلك على النحو التالي:

مادة (1)

تُؤسّس شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري شركة مساهمة قطرية ("الشركة") وفقاً لهذه الوثيقة والنظام الأساسي المرفق وأحكام قانون الشركات التجارية رقم (5) لسنة 2002 وخاصة المادة (68) منه. وتخضع الشركة لأحكام القانون فيما لا يتعارض مع أحكام هذه الوثيقة والنظام الأساسي المرفق بها.

مادة (2)

اسم الشركة هو ("شركة بروة العقارية") ("شركة مساهمة قطرية")

مادة (3)

الأغراض التي من أجلها تأسست الشركة هي القيام بكافة الأعمال والتصرفات القانونية المتصلة بالنشاط العقاري من بيع وشراء وإدارة وتشغيل وبناء وتعمير وتجديد وتقسيم الأراضي والعقارات بمختلف أنواعها المملوكة للشركة أو للغير، وكذلك العقارات المملوكة أو التي تحت يد المؤسسات

الحكومية والوزارات وأراضي الدولة التي تعرضها. ولها في سبيل ذلك القيام على سبيل المثال لا الحصر بالأعمال التالية:

1 - ممارسة جميع الأنشطة العقارية من تملك وبيع وشراء والمتاجرة والرهن وفك الرهن والإقتراض لأغراض الاستثمار العقاري وتقسيم الأراضي والعقارات والمباني والمنشآت بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تجديدها، وإقامة المباني والمشاريع العقارية بكافة أنواعها واستخداماتها السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية والسياحية والصحية والتعليمية وغيرها، وكذلك إدارة الأصول العقارية للغير، وتنفيذ كل ذلك بشكل مباشر أو بواسطة الآخرين وذلك لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل وخارج الدولة.

2 - تطوير وإدارة المشاريع العقارية بكافة أنواعها بما في ذلك القيام بتقسيم الأراضي وإعادة فرزها والبناء عليها والقيام بأعمال المقاولات والإنشاءات داخل وخارج الدولة.

3 - تقديم وإعداد الخطط والدراسات وتقديم الإستشارات الفنية والإقتصادية والتقييمية والهندسية الخاصة بالأنشطة العقارية بمختلف أنواعها لحساب الشركة ولحساب الدولة ولحساب الغير داخل وخارج الدولة وكذلك دراسة المشاريع العقارية سواءً بالإستثمار أو الإدارة أو الصيانة أو الإشراف أو أعمال المقاولات وما في حكمها.

4 - الإستثمار في القطاع العقاري والقطاعات الإقتصادية المكملة له، وذلك من خلال تأسيس الشركات والشركات التابعة والملحقة لها داخل وخارج الدولة، وكذلك من خلال المساهمة في تأسيس الشركات المتخصصة والإستثمار في أسهمها وإدارتها، وشراء أسهم وسندات صكوك الشركات بكافة أشكالها وأنواعها في مختلف القطاعات الإقتصادية.

5 - إنشاء وإدارة المحافظ والصناديق العقارية لحساب الشركة ولحساب الغير، وطرح وحداتها للإكتتاب والقيام بوظيفة أمين الإستثمار ومدير الإستثمار لصناديق الإستثمار العقاري والتأجيري التي تنشئها الشركات المتخصصة في داخل وخارج الدولة.

6 ـ تأجير واستئجار العقارات والمجمعات التجارية والسكنية والصناعية والترفيهية والسياحية والصحية والتعليمية وغيرها ، على أساس التأجير التشغيلي والتأجير الرأسمالي لحساب الشركة ولحساب الغير داخل وخارج الدولة.

7 ـ إدارة الأصول العقارية بمختلف أشكالها واستخداماتها التجارية والسكنية والصناعية والترفيهية والسياحية والصحية والتعليمية وغيرها ، وتنظيم وإدارة الأسواق الحرة والأسواق المركزية والمعارض التجارية والصناعية وغيرها.

8 ـ التوسط والسمسرة والوكالة بالعمولة المتعلقة بأنشطة بيع وشراء وعرض وإدارة وتأجير العقارات والمشروعات التجارية والصناعية والسكنية وغيرها ، وإقامة المزادات العقارية للشركة وللغير.

9 ـ القيام بكافة أعمال الصيانة والتجديد للمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك الأعمال المدنية والكهربائية والميكانيكية والصحية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء ، وتنفيذ كافة التعهدات المتعلقة بها بالنظافة وحماية البيئة والخدمات الملحقة بها بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.

10 ـ القيام بأعمال نظافة المباني والمدن.

11 ـ القيام بأعمال الأمن والحراسة والسلامة للمباني العامة والخاصة ونقل النقود والمعادن الثمينة.

12 ـ تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية والمنتجعات السياحية والصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتيريات والمجمعات السكنية والأسواق التجارية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات على مختلف أنواعها ودرجاتها ومستوياتها شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها ، وغيرها من الخدمات اللازمة داخل وخارج الدولة.

13 ـ القيام بمقاولات البناء والتشييد ، والقيام بأعمال تعهدات وإنشاء الطرق والبنية التحتية والأبنية ومتفرعاتها مباشرة أو بواسطة الغير داخل وخارج الدولة.

14 ـ إنشاء الصناعات ذات الصلة بأغراض الشركة المختلفة.

15 ـ استيراد وتصدير وبيع وشراء وتركيب المعدات والأجهزة والمواد المتصلة بالبنود أعلاه بما في ذلك أجهزة الأمن والسلامة الإلكترونية ومعدات الإطفاء ومواد البناء وقطع الغيار الميكانيكية والكهربائية والمصاعد وغيرها ؛ وللشركة الحق في الحصول على كافة الوكالات التجارية المتعلقة بأغراضها.

16 ـ المساهمة المباشرة في المشاريع العقارية التي تعرضها الدولة وكذلك لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والعمرانية والتجارية والصناعية والترفيهية والصحية والتعليمية والبيئية سواءً للأصول العقارية للشركة أو الأصول العقارية للغير، أو الأصول العقارية للدولة بالملكية المباشرة أو بنظام (BOT) (البناء والتشغيل والتحويل)، وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) (البناء والتشغيل والتحويل) لصالح الدولة ولصالح الغير داخل وخارج الدولة.

17 ـ إنشاء واستثمار وإدارة المختبرات الهندسية المرتبطة بالإستثما العقاري.

18 ـ تمثيل الشركات المشابهة في أنشطتها لأغراض الشركة داخل وخارج الدولة.

19 ـ تملك حقوق الملكية الصناعية وبراءات الإختراع والعلامات التجارية والصناعية والرسومات التجارية وحقوق الملكية الفكرية المتعلقة بالبرامج والمؤلفات واستغلالها لها وتأجيرها للجهات الأخرى.

20 ـ القيام بكافة الأنشطة الترويجية والإعلانية والإقتصادية الخاصة لترويج المباني والمنشآت والمجمعات التي تحت إدارة الشركة أو ملكيتها بهدف استغلال العقارات بأفضل صورة.

21 ـ القيام بكافة أعمال الدعاية والإعلان والترويج وتنظيم المعارض المتعلقة بأنشطة الشركة.

22 ـ استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة أخرى، ولها استثمارها في أسهم محلية أو دولية والإستثمار في جميع الأوجه الأخرى داخل وخارج الدولة بما يحقق مصلحة الشركة ومصالح المساهمين.

ويجوز الشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات أو الشركات أو الأفراد الذين يزاولون أعمالاً شبيهة بأعمالها أو الذين قد يعاونونها على تحقيق أغراضها في الدولة أو الخارج، ولها أن تفتح فروعا داخل وخارج الدولة بما يحقق مصالحها وفق القانون، وتمارس الشركة أعمالها وفق أحكام وتعاليم الشريعة الإسلامية الغراء. كما يكون للشركة أن تشترك بأي وجه من الوجوه مع الهيئات أو الشركات المذكورة أو أن تشتريها أو تلحقها بها.

مادة (4)

المركز الرئيسي للشركة ومحلها القانوني مدينة (الدوحة) بدولة قطر، ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات في دولة قطر أو في خارجها.

مادة (5)

المدة المحددة للشركة هي مائة (100) سنة تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزاري المرخص بتأسيسها وقيدها في السجل التجاري، ويجوز مد هذه المدة بقرار من الجمعية العامة غير العادية.

مادة (6)

حدد رأس مال الشركة المصرح به بمليارى (2,000,000,000) ريال قطري، موزع على عدد مائتي مليون (200,000,000) سهم القيمة الاسمية للسهم الواحد عشرة ريالات قطرية منها مائة وعشرة مليون (110,000,000) سهم نقدي وتسعون مليونا (90,000,000) سهماً تقابل حصصاً عينية مقابل أموال غير نقدية أو حقوق مقومة مقدمة من شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري منها سهم واحد ممتاز مملوك بالكامل لشركة الديار القطرية للاستثمار العقاري.

مادة (7)

أكتتب المؤسس الموقع على هذه الوثيقة في رأسمال الشركة بأسهم تمثل حصصاً عينية عددها تسعون مليون (90,000,000) سهماً قيمتها الإسمية تسعمائة مليون (900,000,000) ريال قطري، ولا تعتبر قيمة هذه الأسهم مسددة إلا بعد نقل ملكية الحصص العينية كاملة إلى الشركة، وتطرح باقي الأسهم وعددها مائة وعشرة مليون (110,000 000) سهم قيمتها الاسمية مليار ومائة مليون (1,100,000,000) ريال قطري للاكتتاب العام للأشخاص الطبيعيين القطريين (الأفراد)، لدى البنك الوطني (بجميع فروعه)، وهو من البنوك المعتمدة بقرار من وزير الاقتصاد والتجارة، بسعر اسمي قدره عشرة (10) ريالات قطرية للسهم الواحد مضافاً إليه نسبة (5٪) مقابل رسوم تأسيس واكتتاب وإصدار غير مستردة. وتشمل هذه الرسوم مصاريف ونفقات التأسيس وإعداد دراسة الجدوى وغيرها من النفقات، وسيخصص الفائض كدفعة مقدّمة في شراء مقر للشركة. ويعفى المؤسس دون غيره من سداد ما يستحق على نسبة مساهمته من رسوم.

مادة (8)

الحصص العينية التي دخلت في تكوين رأس مال الشركة وهي عبارة عن أربع عقارات وما عليها من منشآت مقدمة من شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري، بياناتها حسب مخططات وزارة الشؤون البلدية والزراعة هي كالتالي: عقار رقم 63140001 ومساحته 71697م^2، وعقار رقم 61020009 ومساحته 124224م^2. وعقار رقم 15560009 ومساحته 82851م^2، والعقار الرابع يقع جنوب متحف قطر الوطني والمعروف بأرض الهتمي القديم ومساحته 70000م^2. وسوف يتم نقل ملكية العقارات المذكورة للشركة بعد قيدها في السجل التجاري. قدرت قيمة العقارات المذكورة لأغراض تأسيس الشركة بمبلغ تسعمائة مليون (900,000,000) ريال قطري.

مادة (9)

يجب أن يكون جميع المكتتبين في رأس المال من الأشخاص القطريين (الأفراد). ويجوز مساهمة غير القطريين في الشركة وذلك بعد قيد أسهم الشركة في سوق الدوحة للأوراق المالية وبما لا يتجاوز 25٪ من إجمالي أسهم الشركة، وطبقاً للقوانين النافذة في ذلك الحين.

مادة (10)

يتعهد المؤسس الموقع على هذه الوثيقة بالقيام بجميع الإجراءات اللازمة لإتمام تأسيس الشركة، ولهذا الغرض وكل عنه لجنة مشكلة من السادة:

1- غانم بن سعد آل سعد رئيساً

2- ناصر حسن الأنصاري عضواً

3- علي عبدالله العبدالله عضواً

4- أحمد محمد السيد عضواً

مجتمعين ومنفردين لتولي اتخاذ الإجراءات القانونية للسير في اجراءات الاكتتاب وكافة الاجراءات اللازمة لإتمام تأسيس الشركة.

مادة (11)

يعتبر النظام الأساسي المرافق لهذا العقد مكملاً له وجزءً لا يتجزأ منه.

مادة (12)

المصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التي تلتزم الشركة بأدائها بسبب تأسيسها ؛ وتشتمل على مصاريف تأسيس الشركة ، ومصاريف النشر والإعلان و المطبوعات، و أتعاب وكلاء الإكتتاب و مدير الإكتتاب و المستشارين، و مصاريف الدراسات الفنية والقانونية و إعداد دراسة الجدوى الإقتصادية ومصاريف أخرى، تقدر بمبلغ خمسة عشرة مليون (15,000,000) ريال قطري، ستخصم من رسوم التأسيس و الإكتتاب و الإصدار غير المستردة. أما ما فاض من هذه الرسوم فسيستخدم في شراء مقر للشركة.

مادة (13)

حررت هذه الوثيقة من خمس نسخ، نسخة للمؤسس الموقع على هذه الوثيقة. وتقدم نسخة مع طلب الموافقة على تأسيس الشركة إلى إدارة الشئون التجارية بوزارة الاقتصاد والتجارة لاستصدار قرار التأسيس، وتقدم نسخة لإدارة التسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل وتحفظ نسختين ضمن مستندات الشركة.

عن/ شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة قطرية)

أنا الموقع رئيس قسم التوثيق أقر أنه في الساعة ١١ الدقيقة ـ بتاريخ / / ١٤هـ الموافق ١٩/ ١١ /٢٠٠٥ م قد حضر أمامي الأشخاص الموقعون أعلاه وأبرزوا هذا المحرر طالبين توثيقه فدققت فيه وفي أهليتهم وهويتهم فلم أجد مانعاً شرعياً قانونياً من توثيقه فتلوته عليهم وأفهمتهم مضمونه فأقروه ووقعوه أمامي بحضور الشاهدين الموقعين.

إن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق غير مسئولة عن محتويات هذا المحرر وعن الالتزامات الناشئة عنه.

شاهد

الاسم : غانم بن سعد آل سعد

الجنسية :

بطاقة شخصية رقم :

التوقيع :

شاهد

الاسم : أحمد محمد السيد

الجنسية :

بطاقة شخصية رقم :

التوقيع :

رئيس قسم التوثيق

مدير إدارة التسجيل العقاري والتوثيق

النظام الأساسي

شركة بروة العقارية

(شركة مساهمة قطرية)

الباب الأول

تأسيس الشركة

مادة (1)

تأسست، طبقاً لأحكام المادة (68) من قانون الشركات التجارية رقم (5) لسنة 2002 وهذا النظام الأساسي، شركة مساهمة قطرية وفقاً للأحكام المبينة فيما بعد.

مادة (2)

اسم الشركة هو ("شركة بروة العقارية") ("شركة مساهمة قطرية")

مادة (3)

الأغراض التي من أجلها تأسست الشركة هي القيام بكافة الأعمال والتصرفات القانونية المتصلة بالنشاط العقاري من بيع وشراء وإدارة وتشغيل وبناء وتعمير وتجديد وتقسيم الأراضي والعقارات بمختلف أنواعها المملوكة للشركة أو للغير، وكذلك العقارات المملوكة أو التي تحت يد المؤسسات الحكومية والوزارات وأراضي الدولة التي تعرضها. ولها في سبيل ذلك القيام على سبيل المثال لا الحصر بالأعمال التالية:

١ - ممارسة جميع الأنشطة العقارية من تملك وبيع وشراء والمتاجرة والرهن وفك الرهن والإقتراض لأغراض الاستثمار العقاري وتقسيم الأراضي والعقارات والمباني والمنشآت بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تجديدها، وإقامة المباني والمشاريع العقارية بكافة

أنواعها واستخداماتها السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية والسياحية والصحية والتعليمية وغيرها ، وكذلك إدارة الأصول العقارية للغير، وتنفيذ كل ذلك بشكل مباشر أو بواسطة الآخرين وذلك لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل وخارج الدولة.

2 ـ تطوير وإدارة المشاريع العقارية بكافة أنواعها بما في ذلك القيام بتقسيم الأراضي وإعادة فرزها والبناء عليها والقيام بأعمال المقاولات والإنشاءات داخل وخارج الدولة.

3 ـ تقديم وإعداد الخطط والدراسات وتقديم الإستشارات الفنية والإقتصادية والتقييمية والهندسية الخاصة بالأنشطة العقارية بمختلف أنواعها لحساب الشركة ولحساب الدولة ولحساب الغير داخل وخارج الدولة وكذلك دراسة المشاريع العقارية سواءً بالإستثمار أو الإدارة أو الصيانة أو الإشراف أو أعمال المقاولات وما في حكمها.

4 ـ الإستثمار في القطاع العقاري والقطاعات الإقتصادية المكملة له، وذلك من خلال تأسيس الشركات والشركات التابعة والملحقة لها داخل وخارج الدولة، وكذلك من خلال المساهمة في تأسيس الشركات المتخصصة والإستثمار في أسهمها وإدارتها، وشراء أسهم وسندات صكوك الشركات بكافة أشكالها وأنواعها في مختلف القطاعات الإقتصادية.

5 ـ إنشاء وإدارة المحافظ والصناديق العقارية لحساب الشركة ولحساب الغير، وطرح وحداتها للإكتتاب والقيام بوظيفة أمين الإستثمار ومدير الإستثمار لصناديق الإستثمار العقاري والتأجيري التي تنشئها الشركات المتخصصة في داخل وخارج الدولة.

6 ـ تأجير واستئجار العقارات والمجمعات التجارية والسكنية والصناعية والترفيهية والسياحية والصحية والتعليمية وغيرها ، على أساس التأجير التشغيلي والتأجير الرأسمالي لحساب الشركة ولحساب الغير داخل وخارج الدولة.

7 ـ إدارة الأصول العقارية بمختلف أشكالها واستخداماتها التجارية والسكنية والصناعية والترفيهية والسياحية والصحية والتعليمية وغيرها ، وتنظيم وإدارة الأسواق الحرة والأسواق المركزية والمعارض التجارية والصناعية وغيرها.

8 ـ التوسط والسمسرة والوكالة بالعمولة المتعلقة بأنشطة بيع وشراء وعرض وإدارة وتأجير العقارات والمشروعات التجارية والصناعية والسكنية وغيرها، وإقامة المزادات العقارية للشركة وللغير.

9 ـ القيام بكافة أعمال الصيانة والتجديد للمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك الأعمال المدنية والكهربائية والميكانيكية والصحية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء، وتنفيذ كافة التعهدات المتعلقة بها بالنظافة وحماية البيئة والخدمات الملحقة بها بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.

10 ـ القيام بأعمال نظافة المباني والمدن.

11 ـ القيام بأعمال الأمن والحراسة والسلامة للمباني العامة والخاصة ونقل النقود والمعادن الثمينة.

12 ـ تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية والمنتجعات السياحية والصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتيريات والمجمعات السكنية والأسواق التجارية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات على مختلف أنواعها ودرجاتها ومستوياتها شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها، وغيرها من الخدمات اللازمة داخل وخارج الدولة.

13 ـ القيام بمقاولات البناء والتشييد، والقيام بأعمال تعهدات وإنشاء الطرق والبنية التحتية والأبنية ومتفرعاتها مباشرة أو بواسطة الغير داخل وخارج الدولة.

14 ـ إنشاء الصناعات ذات الصلة بأغراض الشركة المختلفة.

15 ـ استيراد وتصدير وبيع وشراء وتركيب المعدات والأجهزة والمواد المتصلة بالبنود أعلاه بما في ذلك أجهزة الأمن والسلامة الإلكترونية ومعدات الإطفاء ومواد البناء وقطع الغيار الميكانيكية والكهربائية والمصاعد وغيرها، وللشركة الحق في الحصول على كافة الوكالات التجارية المتعلقة بأغراضها.

16 ـ المساهمة المباشرة في المشاريع العقارية التي تعرضها الدولة وكذلك لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والعمرانية والتجارية والصناعية والترفيهية والصحية والتعليمية والبيئية سواءً للأصول العقارية للشركة أو الأصول العقارية للغير، أو الأصول العقارية للدولة بالملكية المباشرة أو بنظام (BOT) (البناء والتشغيل والتحويل)، وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) (البناء والتشغيل والتحويل) لصالح الدولة ولصالح الغير داخل وخارج الدولة.

17 ـ إنشاء واستثمار وإدارة المختبرات الهندسية المرتبطة بالإستثمار العقاري.

18 ـ تمثيل الشركات المشابهة في أنشطتها لأغراض الشركة داخل وخارج الدولة.

19 ـ تملك حقوق الملكية الصناعية وبراءات الإختراع والعلامات التجارية والصناعية والرسومات التجارية وحقوق الملكية الفكرية المتعلقة بالبرامج والمؤلفات واستغلالها لها وتأجيرها للجهات الأخرى.

20 ـ القيام بكافة الأنشطة الترويجية والإعلانية والإقتصادية الخاصة لترويج المباني والمنشآت والمجمعات التي تحت إدارة الشركة أو ملكيتها بهدف استغلال العقارات بأفضل صورة.

21 ـ القيام بكافة أعمال الدعاية والإعلان والترويج وتنظيم المعارض المتعلقة بأنشطة الشركة.

22 ـ استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة أخرى، ولها استثمارها في أسهم محلية أو دولية والإستثمار في جميع الأوجه الأخرى داخل وخارج الدولة بما يحقق مصلحة الشركة ومصالح المساهمين.

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات أو الشركات أو الأفراد الذين يزاولون أعمالاً شبيهة بأعمالها أو الذين قد يعاونونها على تحقيق أغراضها في الدولة أو الخارج، ولها أن تفتتح فروعاً داخل وخارج الدولة بما يحقق مصالحها وفق القانون، وتمارس الشركة

أعمالها وفق أحكام وتعاليم الشريعة الإسلامية الغراء. كما يكون للشركة أن تشترك بأي وجه من الوجوه مع الهيئات أو الشركات المذكورة أو أن تشتريها أو تلحقها بها.

مادة (4)

المدة المحددة للشركة مائة (100) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ صدور القرار الوزاري بتأسيسها وقيدها في السجل التجاري، ويجوز مد هذه المدة بقرار من الجمعية العامة غير العادية.

مادة (5)

مركز الشركة الرئيسي ومحلها القانوني مدينة (الدوحة) بدولة قطر، ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات في دولة قطر أو في الخارج.

الباب الثاني

رأس مال الشركة

مادة (6)

حدد رأس مال الشركة المصرح به بمليارى (2,000,000,000) ريال قطري، موزع على عدد مائتي مليون (200,000,000) سهم القيمة الاسمية للسهم الواحد عشرة ريالات قطرية منها مائة وعشرة مليون (110,000,000) سهم نقدي وتسعون مليوناً (90,000,000) سهماً تقابل حصصاً عينية مقابل أموال غير نقدية أو حقوق مقومة مقدمة من شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري منها سهم واحد ممتاز مملوك بالكامل لشركة الديار القطرية للاستثمار العقاري.

مادة (7)

أكتتب المؤسس الموقع على هذه الوثيقة في رأسمال الشركة بأسهم تمثل حصصاً عينية عددها تسعون مليون (90,000,000) سهماً قيمتها الإسمية تسعمائة مليون (900,000,000) ريال قطري، ولا تعتبر

قيمة هذه الأسهم مسددة إلا بعد نقل ملكية الحصص العينية كاملة إلى الشركة، وتطرح باقي الأسهم وعددها مائة وعشرة مليون (110,000,000) سهم قيمتها الاسمية مليار ومائة مليون (1,100,000,000) ريال قطري للاكتتاب العام للأشخاص الطبيعيين القطريين (الأفراد)، لدى البنك الوطني (بجميع فروعه)، وهو من البنوك المعتمدة بقرار من وزير الاقتصاد والتجارة، بسعر اسمي قدره عشرة (10) ريالات قطرية للسهم الواحد مضافاً إليه نسبة (5٪) مقابل رسوم تأسيس و اكتتاب وإصدارغير مستردة. وتشمل هذه الرسوم مصاريف ونفقات التأسيس وإعداد دراسة الجدوى وغيرها من النفقات، ويرد الفائض للشركة لشراء مقر لها. ويعفى المؤسس دون غيره من سداد ما يستحق على نسبة مساهمته من رسوم.

مادة (8)

تكون الأسهم اسمية، وتدفع قيمتها دفعة واحدة.

مادة (9)

يجب أن يكون جميع المكتتبين في رأس المال من الأشخاص القطريين (الأفراد). ويجوز مساهمة غير القطريين في الشركة وذلك بعد قيد أسهم الشركة في سوق الدوحة للأوراق المالية وبما لا يتجاوز 25٪ من إجمالي أسهم الشركة، وطبقاً للقوانين النافذة في ذلك الحين.

مادة (10)

تحتفظ الشركة بسجل خاص يطلق عليه سجل المساهمين يقيد به أسماء المساهمين وجنسياتهم ومواطنيهم وما يمتلكه كل منهم والقدر المدفوع من قيمة السهم وللوزارة حق الإطلاع على هذه البيانات والحصول على نسخة منها.

ويجوز للشركة أن تودع نسخة من هذا السجل لدى أية جهة أخرى بهدف متابعة شئون المساهمين، وأن تفوض تلك الجهة حفظ وتنظيم هذا السجل إذا رغبت في ذلك.

ويجوز لكل مساهم الإطلاع على هذا السجل مجاناً.

ولكل ذي شأن الحق في طلب تصحيح البيانات الواردة بالسجل وبخاصة إذا قيد شخص فيه أو حذف منه دون مبرر.

وترسل نسخة من البيانات الواردة في هذا السجل، وكل تغيير يطرأ عليه، إلى إدارة الشئون التجارية قبل أسبوعين على الأكثر من التاريخ المحدد لصرف الأرباح للمساهمين.

وفي حالة رغبة الشركة في إدراج أسهمها لدى سوق الدوحة للأوراق المالية، فتتبع الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في القوانين والأنظمة والتعليمات المنظمة لعمليات تداول الأوراق المالية في الدولة.

مادة (11)

تنتقل ملكية الأسهم بالقيد في سجل المساهمين ويؤشر بهذا القيد على السهم ولا يجوز الاحتجاج بالتصرف على الشركة أو على الغير إلا من تاريخ قيده في السجل.

ومع ذلك يمتنع على الشركة قيد التصرف في الأسهم في الحالات الآتية:

1 - إذا كان هذا التصرف مخالفاً لأحكام قانون الشركات التجارية أو لهذا النظام.
2 - إذا كانت الأسهم مرهونة أو محجوزاً عليها بأمر المحكمة أو مودعة كضمان لعضوية مجلس الإدارة.
3 - إذا كانت الأسهم مفقودة ولم يستخرج بدل فاقد لها.

مادة (12)

لا يلزم المساهم إلا بقيمة الأسهم التي يملكها، ولا يجوز زيادة التزاماته على ذلك.

مادة (13)

يترتب حتماً على ملكية السهم قبول نظام الشركة الأساسي وقرارات جمعيتها العامة.

مادة (14)

السهم غير قابل للتجزئة، ولكن يجوز أن يشترك شخصان أو أكثر في سهم واحد أو في عدد من الأسهم، على أن يمثلهم تجاه الشركة شخص واحد. ويعتبر الشركاء في السهم مسئولين بالتضامن عن الإلتزامات المترتبة على هذه الملكية في حدود قيمة السهم فقط.

ولا يجوز أن يزيد مجموع ما يمتلكه المساهم الواحد على 5٪ من إجمالي أسهم الشركة، بإستثناء المؤسس.

مادة (15)

مع مراعاة أحكام المادة (11) من هذا النظام يجوز بيع الأسهم، ولا يعتبر البيع سارياً في حق الشركة إلا إذا قيد في السجل الخاص المشار إليه في المادة (10) منه.

ويكون التسجيل بمجلس بيع يحضره المتعاقدان أو من يمثلهما ومندوب الشركة. كما يجوز رهن الأسهم والشهادات المؤقتة وهبتها والتصرف فيها بأي تصرف آخر، وتسري على التصرف أحكام الفقرة السابقة.

مادة (16)

يكون رهن الأسهم بتسليمها إلى الدائن المرتهن، ويكون للدائن المرتهن قبض الأرباح واستعمال الحقوق المتصلة بالسهم ما لم يتفق في عقد الرهن على غير ذلك.

مادة (17)

لا يجوز الحجز على أموال الشركة استيفاء لديون مترتبة في ذمة المساهمين، وإنما يجوز الحجز على أسهم المدين وأرباح هذه الأسهم، ويؤشر بما يفيد الحجز ضمن البيانات الخاصة بقيد الأسهم في سجل المساهمين المنصوص عليها في المادة (159) من قانون الشركات التجارية.

مادة (18)

تسري على الحاجز والدائن المرتهن جميع القرارات التي تتخذها الجمعية العامة على النحو الذي تسري به على المساهم المحجوزة أسهمه أو الراهن. ومع ذلك لا يجوز للحاجز أو الدائن المرتهن حضور الجمعية العامة أو الاشتراك في مداولاتها أو التصديق على قراراتها، كما لا يكون له أي حق من حقوق العضوية في الشركة.

مادة (19)

لا يجوز لورثة المساهم ولا لدائنيه بأية حجة كانت أن يطالبوا بوضع الأختام على دفاتر الشركة أو سجلاتها أو ممتلكاتها ولا أن يطلبوا قسمتها أو بيعها جملة لعدم إمكان القسمة، ولا أن يتدخلوا بأية طريقة كانت في إدارة الشركة، ويجب عليهم في استعمال حقوقهم التعويل على قوائم جرد الشركة وحساباتها الختامية وعلى قرارات الجمعية العامة.

مادة (20)

كل سهم يخول صاحبه الحق في حصة معادلة لحصة غيره من الأسهم بلا تمييز في ملكية موجودات الشركة وفي الأرباح المقسمة على الوجه المبين في هذا النظام.

مادة (21)

يكون لآخر مالك للسهم مقيد أسمه في سجلات الشركة الحق في قبض المبالغ المستحقة عن السهم سواءً كانت حصصاً في الأرباح أو نصيباً في الموجودات.

مادة (22)

مع مراعاة حكم المادتين (188) و (190) من قانون الشركات التجارية، يجوز للجمعية العامة في إجتماع غير عادي بناء على إقتراح مجلس الإدارة زيادة رأسمال الشركة بإصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الاسمية الاصلية.

ويحدد قرار الجمعية العامة مقدار الزيادة وسعر إصدار الأسهم ومدى حق المساهمين المسجلين في أولوية الإكتتاب فيها ويجوز للجمعية العامة أن تقرر تخصيص الأسهم الجديدة أو جزء منها للحصول على أموال عينية أو أسهم شركة أخرى أو للتوزيع على موظفيها.

لا يجوز زيادة رأس مال الشركة بأقل من القيمة الاسمية للسهم، وإذا صدرت بأكثر من ذلك أضيف الفرق إلى الاحتياطي الإختياري.

مادة (23)

مع مراعاة المادتين (201) و (202) من قانون الشركات التجارية، يجوز للجمعية العامة غير العادية أن تقرر تخفيض رأس مال الشركة بعد سماع تقرير مراقب الحسابات، وموافقة إدارة الشئون التجارية وذلك في إحدى الحالتين الآتيتين:

1 ـ زيادة رأس المال عن حاجة الشركة.

2 ـ إذا منيت الشركة بخسارة.

ويجري تخفيض باتباع إحدى الوسائل التالية:

1 ـ تخفيض القيمة الاسمية للسهم وذلك برد جزء من القيمة الإسمية للسهم إلى المساهم أو إبراء ذمته من كل أو بعض القدر غير المدفوع من قيمة السهم.

2 ـ تخفيض القيمة الإسمية للسهم بما يعادل الخسارة التي أصابت الشركة.

3 ـ شراء عدد من الأسهم يعادل القدر المطلوب تخفيضه وإلغاؤه.

الباب الثالث

في السندات

مادة (24)

مع مراعاة أحكام المواد من (168) إلى (176) من قانون الشركات التجارية، يجوز لمجلس الإدارة أن يقرر إصدار سندات من أي نوع كان ويوضح هذا القرار قيمة السندات وشروط إصدارها ومدى قابليتها للتحويل إلى أسهم.

مادة (25)

تطبق أحكام المواد (177) و(178) و(179) من قانون الشركات التجارية في حالة فقدان أو هلاك شهادات الأسهم أو السندات.

الباب الرابع

إدارة الشركة

مادة (26)

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من خمسة أعضاء يعين مالك السهم الممتاز اثنان من أعضاء المجلس على يكون من بينهم رئيس المجلس، ولا يجوز عزل أي منهم إلا بقرار من مالك السهم الممتاز، وثلاثة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية بطريقة الاقتراع السري على أن لا يشارك مالك السهم الممتاز في عملية الاقتراع. ولا يجوز إنتخاب أي شخص إلا إذا رشحه مساهم أو عدد من المساهمين يملكون على الأقل (1٪) من رأس مال الشركة.

إلا أنه فيما يتعلق بمجلس الإدارة الأول فقد تم تعيينهم من قبل المؤسس لمدة خمس سنوات وهم:

الاسم	صفته
غانم بن سعد آل سعد	رئيساً
هتمي علي خليفة الهتمي	نائباً للرئيس
ناصر حسن الأنصاري	عضواً
علي محمّد سليمان العبيدلي	عضواً
عيسى علي عبداللطيف المهندي	عضواً

يشترط في عضو مجلس الإدارة:

1- ألا يقل عمره عن واحد وعشرين عاماً.
2- ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة، أو في جريمة من الجرائم المشار إليها في المادتين (324)، (325) من قانون الشركات التجارية، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
3- أن يكون مالكاً لعدد مائة الف (100,000) سهم من أسهم الشركة، يخصص لضمان حقوق الشركة والمساهمين والدائنين والغير عن المسئولية التي تقع على أعضاء مجلس الإدارة. ولا ينطبق هذا الشرط على مجلس الإدارة الأول وعلى ممثلي المؤسس في مجلس الإدارة.

ويجب إيداع هذه الأسهم خلال ستين يوماً من تاريخ بدء العضوية في أحد البنوك المعتمدة. ويستمر إيداعها مع عدم قابليتها للتداول أو الرهن أو الحجز إلى أن تنتهي مدة العضوية ويصدق على ميزانية آخر سنة مالية قام فيها العضو بأعماله. وإذا لم يقدم العضو الضمان على الوجه المذكور بطلت عضويته.

مادة (27)

ينتخب أعضاء مجلس الإدارة المنتخب لمدة ثلاث سنوات ولا يجوز إعادة انتخاب العضو إلا لدورة ثانية فقط، فيما عدا الأعضاء المعينين من قبل المؤسس.

مادة (28)

ويجوز لمجلس الإدارة أن ينتخب بالاقتراع السري من بين أعضائه عضواً منتدباً للإدارة أو أكثر، يكون لهم حق التوقيع عن الشركة مجتمعين أو منفردين حسب قرار المجلس.

مادة (29)

رئيس مجلس الإدارة هو رئيس الشركة ويمثلها لدى الغير وأمام القضاء، وعليه أن ينفذ قرارات المجلس وأن يتقيد بتوصياته.

مادة (30)

إذا شغر مركز عضو في مجلس الإدارة، من غير الأعضاء الممثلين للمؤسس. شغله من كان حائزاً لأكثر الأصوات من المساهمين الذين لم يفوزوا بعضوية مجلس الإدارة، وإذا قام مانع شغله من يليه. ويكمل العضو الجديد مدة سلفه فقط. وإذا لم يوجد من يشغل المركز الشاغر تعين على مجلس الإدارة توجيه دعوة إلى الجمعية العامة لتجتمع خلال شهرين من تاريخ خلو المركز، لانتخاب من يشغله.

إما إذا بلغت المراكز الشاغرة ربع مراكز المجلس، فإنه يتعين على مجلس الإدارة توجيه دعوة إلى الجمعية العامة لتجتمع خلال شهرين من تاريخ خلو آخر مركز، لانتخاب من يشغل المراكز الشاغرة.

مادة (31)

لمجلس الإدارة أوسع السلطات لإدارة الشركة وله مباشرة جميع الأعمال التي تقتضيها هذه الإدارة وفقاً لغرضها، ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو هذا النظام أو قرارات الجمعية العامة.

مادة (32)

لرئيس مجلس الإدارة أن يفوض بعض صلاحياته لغيره من أعضاء المجلس. ويحل نائب الرئيس محل الرئيس عند غيابه.

ويملك التوقيع عن الشركة كل من رئيس مجلس الإدارة ونائبه والعضو أو الأعضاء المنتدبين، مجتمعين أو منفردين، وفقاً للقرار الذي يصدره مجلس الإدارة في هذا الشأن.

مادة (33)

١ - يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسه أو من عضوين من أعضائه على الأقل ويجب ألا يقل عدد الاجتماعات عن ستة اجتماعات كحد أدنى خلال السنة المالية الواحدة. ولا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره نصف الأعضاء على ألا يقل الحاضرين عن ثلاثة ولا يجوز أن ينقضي شهران كاملان دون عقد اجتماع للمجلس.

2- يعقد مجلس الإدارة اجتماعاته في مركز الشركة. ويجوز أن تعقد الاجتماعات خارج مركزها بشرط أن يكون جميع أعضاء المجلس حاضرين أو ممثلين في الاجتماع وأن يكون هذا الاجتماع في دولة قطر.

3- لعضو مجلس الإدارة أن ينيب عنه عند الضرورة أحد زملائه في المجلس. وفي هذه الحالة يكون لهذا العضو صوتان. ولا يجوز أن ينوب عضو المجلس عن أكثر من عضو واحد.

4- تصدر قرارات المجلس بأغلبية أصوات الحاضرين فإذا تساوت رجح الجانب الذي منه الرئيس، أو من يقوم مقامه. وللعضو المعترض أن يثبت إعتراضه في محضر الاجتماع ويجوز إصدار قرارات المجلس عن طريق التمرير.

مادة (34)

مع مراعاة نص المادة (60) من هذا النظام، يجوز للجمعية العامة عزل أحد أعضاء المجلس بناء على اقتراح صادر من مجلس الإدارة بالأغلبية المطلقة، أو بناء على طلب موقع من عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن ربع رأس المال المكتتب به.

وفي هذه الحالة يجب على رئيس المجلس أن يدعو الجمعية العامة إلى الانعقاد خلال عشرة أيام من تاريخ طلب العزل، وإلا قامت إدارة الشؤون التجارية بتوجيه الدعوة.

مادة (35)

تدون محاضر اجتماعات مجلس الإدارة ويوقع عليها رئيس المجلس وأمين سر المجلس.

يقوم بأعمال الأمانة العامة للمجلس أمين سر يختاره المجلس ويحدد إختصاصاته ومكافأته.

إذا تغيب عضو مجلس الإدارة عن حضور ثلاثة اجتماعات متتالية للمجلس أو خمسة اجتماعات غير متتالية دون عذر يقبله المجلس اعتبر مستقيلاً.

مادة (36)

يضع مجلس الإدارة سنوياً تحت تصرف مراقب الحسابات، قبل انعقاد الجمعية العامة التي تدعى للنظر في ميزانية الشركة وتقرير مجلس الإدارة، بثلاثة أيام على الأقل كشفاً تفصيلياً يتضمن البيانات التالية:

1 ـ جميع المبالغ التي حصل عليها رئيس مجلس إدارة الشركة، وكل عضو من أعضاء هذا المجلس في السنة المالية من أجور وأتعاب ومرتبات ومقابل حضور جلسات مجلس الإدارة وبدل عن المصاريف، وكذلك ما قبضه كل منهم بوصفه موظفاً فنياً أو إدارياً أو في مقابل أي عمل فني أو إداري أو استشاري أداه للشركة.

2 ـ المزايا العينية التي يتمتع بها رئيس مجلس الإدارة وكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة في السنة المالية.

3 ـ المكافآت التي يقترح مجلس الإدارة توزيعها على أعضاء مجلس الإدارة.

4 ـ المبالغ المخصصة لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والسابقين كمعاش أو احتياطي أو تعويض عن انتهاء الخدمة.

5 ـ العمليات التي يكون فيها لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو المديرين مصلحة تتعارض مع مصلحة الشركة.

6 ـ المبالغ التي أنفقت فعلاً في سبيل الدعاية بأي صورة كانت مع التفصيلات الخاصة بكل مبلغ.

7 ـ التبرعات مع بيان الجهة المتبرع لها ومسوغات التبرع وتفصيلاته.

ويجب أن يوقع الكشف التفصيلي المشار إليه رئيس مجلس الإدارة وأحد الأعضاء، ويكون رئيس وأعضاء مجلس الإدارة مسئولين عن تنفيذ أحكام هذه المادة، وعن صحة البيانات الواردة في جميع الأوراق التي نصت على إعدادها.

مادة (37)

لمجلس الإدارة أن يدعو مدير عام الشركة أو أيا من موظفيها أو غيرهم من ذوي الخبرة لحضور اجتماع المجلس لتقديم ما يطلبه من بيانات أو ايضاحات.

مادة (38)

تحدد الجمعية العامة في اجتماع عادي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة.

مادة (39)

ويجوز لمجلس الإدارة أن يعين مديراً للشركة أو أكثر وأن يخولهم أيضاً حق التوقيع عن الشركة منفردين أو مجتمعين.

مادة (40)

يتولى المدير العام تحت إشراف مجلس الإدارة وتوجيهاته تنفيذ قرارات المجلس ويحدد المجلس اختصاصات المدير العام وواجباته ويكون مسؤولا أمام المجلس عن ممارسة هذه الإختصاصات والواجبات.

الباب الخامس

الجمعية العامة

مادة (41)

الجمعية العامة مكونة تكويناً صحيحاً تمثل جميع المساهمين ولا يجوز إنعقادها إلا في مدينة الدوحة.

مادة (42)

يعد المؤسس جدول أعمال الجمعية العامة التأسيسية ويعد مجلس الإدارة جدول أعمال الجمعية العامة العادية وغير العادية.

مادة (43)

على المؤسس خلال ثلاثين يوماً من إغلاق باب الاكتتاب أن يدعو المكتتبين إلى عقد الجمعية العامة التأسيسية، وترسل صورة من الدعوة إلى إدارة الشئون التجارية وإذا انقضت هذه المدة دون أن يقوم بهذه الدعوة قامت بها إدارة الشئون التجارية.

وتنعقد الجمعية العامة التأسيسية بحضور عدد من المساهمين يمثلون نصف رأس المال على الأقل، وبرأس الاجتماع رئيس مجلس الإدارة، وتختص ببحث تقرير المؤسس عن عمليات التأسيس واعتماد مصاريف التأسيس وتعيين مراقبي الحسابات والإعلان عن تأسيس الشركة نهائياً. وتصدر القرارات بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة فيها مع مراعاة نص المادة (60) من هذا النظام.

مادة (44)

تنعقد الجمعية العامة في اجتماع عادي في مركز الشركة مرة على الأقل في السنة وذلك خلال الشهور الأربعة التالية لانتهاء السنة المالية للشركة. ولمجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة كلما دعت الحاجة إلى ذلك وعليه دعوتها كلما طلب ذلك مراقب الحسابات أو عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن عشر رأس المال.

وفي الأحوال التي يجوز فيها عقد الجمعية العامة بناءً على طلب عدد من المساهمين يمثلون عشر رأس المال على الاقل أو مراقب الحسابات، يعد جدول الأعمال من طلب منهم انعقاد الجمعية العامة، ويقتصر جدول الأعمال في هذه الحالة على موضوع الطلب ولا يجوز بحث أي مسألة غير مدرجة في جدول الأعمال.

ولإدارة الشئون التجارية بعد موافقة وزير الاقتصاد والتجارة، دعوة الجمعية العامة إلى الانعقاد إذا انقضى ثلاثون يوماً على السبب الموجب لانعقادها دون أن يدعو مجلس الإدارة إلى انعقادها، أو إذا نقص عدد أعضاء مجلس الإدارة عن الحد الأدنى المنصوص عليه في المادة (100) من قانون الشركات التجارية، أو إذا طلب ذلك مراقب الحسابات أو عدد من المساهمين يمثلون عشر رأس المال على الأقل بشرط أن تكون لدى المراقب أو المساهمين أسباب جدية تبرر ذلك، وفي جميع الأحوال تكون مصاريف الدعوة على نفقة الشركة.

مادة (45)

لكل مساهم الحق في حضور الجمعية العامة للمساهمين بطريق الأصالة أو النيابة ويشترط لصحة النيابة أن تكون مثبتة في تفويض كتابي عادي وأن يكون الوكيل مساهماً. ولا يجوز للمساهم توكيل أحد أعضاء مجلس الإدارة في حضور الجمعية العامة نيابة عنه. ويمثل القصر والمحجور عليهم النائبون عنهم قانوناً.

ويمثل الأشخاص الإعتباريين ممثلوهم المفوضون تفويضاً صحيحاً.

ولكل مساهم عند التصويت عدد من الأصوات يعادل عدد أسهمه. ومع ذلك – فيما عدا المؤسس – لا يكون لأي مساهم بوصفه أصيلا أو نائبا عن الغير عدد من الأصوات يجاوز (25٪) من عدد الأصوات المقررة لأسهم الحاضرين.

يجب أن يكون مجلس الإدارة ممثلاً في الجمعية العامة بما لا يقل عن العدد الواجب توافره لصحة إنعقاد جلساته على أن يكون بين الحضور الرئيس أو نائب الرئيس. ولا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الإشتراك في التصويت على قرار الجمعية العامة الخاص بإبراء ذمتهم من المسئولية.

مادة (46)

لا يجوز قيد أي نقل لملكية الأسهم في سجل الشركة في يوم إنعقاد الجمعية العامة.

مادة (47)

يرأس الجمعية العامة رئيس مجلس الإدارة أو نائبه أو من ينتدبه مجلس الإدارة لذلك.

ويعين الرئيس سكرتيراً للاجتماع ومراجعين إثنين لفرز الأصوات على أن تقر الجمعية العامة تعيينهم.

مادة (48)

القرارات التي تصدرها الجمعية العامة وفقاً لهذا النظام، تلزم جميع المساهمين سواءً كانوا قد حضروا الاجتماع الذي صدرت فيه هذه القرارات أو كانوا غائبين عنه، وسواءً كانوا قد وافقوا أو اعترضوا عليها، وعلى مجلس الإدارة تنفيذها فور صدورها.

مادة (49)

يوجه مجلس الإدارة الدعوة إلى جميع المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة بالبريد ، وفي صحيفتين محليتين يوميتين تصدران باللغة العربية قبل خمسة عشر يوماً على الأقل من ميعاد عقد اجتماع الجمعية العامة ، ويجوز تسليم الدعوة باليد للمساهم مقابل التوقيع بالاستلام.

ويرفق بالدعوة جدول أعمال الجمعية العامة، وترسل إلى إدارة الشئون التجارية نسخة من جميع الأوراق اللازمة في نفس الوقت الذي يتم فيه إرسالها إلى المساهمين.

مادة (50)

يجب أن يتضمن جدول الجمعية العامة في اجتماعها السنوي المسائل الآتية:

1 ـ مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة وعن مركزها المالي خلال السنة وتقرير مراقب الحسابات والتصديق عليهما.

2 ـ مناقشة ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر والتصديق عليهما.

3 ـ انتخاب أعضاء مجلس الإدارة عند الاقتضاء.

4 ـ تعيين مراقبي الحسابات وتحديد أتعابهم.

5 ـ النظر في إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة.

6 ـ النظر في مقترحات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح وإقرارها.

مادة (51)

لا يكون اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره عدد من المساهمين يمثلون نصف رأس المال على الأقل. فإذا لم يتوافر هذا النصاب وجهت الدعوة إلى اجتماع ثان يعقد خلال الخمسة عشر يوماً التالية للاجتماع الأول بإعلان ينشر في صحيفتين يوميتين محليتين تصدران باللغة العربية وقبل موعد الاجتماع بثلاثة أيام على الأقل، ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحا مهما كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

وتصدر قرارات الجمعية العامة بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع، مع مراعاة نص المادة (60) من هذا النظام.

مادة (52)

تنعقد الجمعية العامة غير العادية بناءً على دعوة من مجلس الإدارة أو بناءً على طلب كتابي موجه إلى مجلس الإدارة من عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن ربع الأسهم. ويجب على مجلس الإدارة في هذه الحالة أن يدعو الجمعية العامة للاجتماع بصفة غير عادية خلال (15) يوم من تاريخ وصول الطلب إليه.

فإذا لم يقم المجلس بتوجيه الدعوة خلال المدة المذكورة، جاز للطالبين أن يتقدموا إلى إدارة الشئون التجارية لتوجيه الدعوة على نفقة الشركة.

مادة (53)

لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً، إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ثلاثة أرباع رأس مال الشركة على الأقل.

فإذا لم يتوفر هذا النصاب، وجب دعوة هذه الجمعية إلى اجتماع ثان يعقد خلال الثلاثين يوماً التالية للاجتماع الأول. ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس مال الشركة.

وإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الثاني، توجه الدعوة إلى اجتماع ثالث يعقد بعد انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخ الاجتماع الثاني، ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً مهما كان عدد الحاضرين.

وفي جميع الحالات السابقة تصدر القرارات بأغلبية ثلثي الأسهم الممثلة في الاجتماع، مع مراعاة نص المادة (60) من هذا النظام.

وعلى مجلس الإدارة أن يشهر قرارات الجمعية العامة غير العادية إذا تضمنت تعديل النظام الأساسي.

مادة (54)

لا يجوز اتخاذ قرار في المسائل الآتية إلا من الجمعية العامة منعقدة بصفة غير عادية:

١ - تعديل وثيقة التأسيس أو النظام الأساسي للشركة.

2- زيادة أو تخفيض رأسمال الشركة.

3- إطالة مدة الشركة.

4 ل الشركة أو تصفيتها أو تحولها أو اندماجها في شركة أخرى.

5- بيع كل المشروع الذي قامت من أجله الشركة أو التصرف فيه بأي وجه آخر.

ويجب أن يؤشر في السجل التجاري في حالة اتخاذ قرار بالموافقة على أي مسألة من هذه المسائل.

مادة (55)

لا يجوز للجمعية العامة المداولة في غير المسائل المدرجة في جدول الأعمال، ومع ذلك يكون للجمعية حق المداولة في الوقائع الخطيرة التي تتكشف أثناء الاجتماع، أو إذا طلب إدراج مسألة معينة في جدول الأعمال عدد من المساهمين يمثلون عشر رأس المال على الأقل.

مادة (56)

مع مراعاة نص المادة (60) من هذا النظام، تكون القرارات الصادرة من الجمعية العامة (عادية/غير العادية) ملزمة لجميع المساهمين سواءً كانوا حاضرين الاجتماع الذي صدرت فيه هذه القرارات أو غائبين أو مخالفين، وعلى مجلس الإدارة تنفيذها فور صدورها وابلاغ صورة منها لإدارة الشئون التجارية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدورها.

مادة (57)

تسجل أسماء الحاضرين من المساهمين في سجل خاص يثبت فيه حضورهم وما إذا كان بالأصالة أو بالوكالة، ويوقع هذا السجل قبل بداية الاجتماع من كل من مراقب الحسابات وجامعي الأصوات.

مادة (58)

يحرر محضر اجتماع يتضمن إثبات الحضور وتوافر النصاب القانوني للانعقاد وكذلك إثبات حضور ممثلي إدارة الشئون التجارية.

كما يتضمن خلاصة وافية لجميع مناقشات الجمعية العامة وكل ما يحدث أثناء الاجتماع والقرارات التي اتخذت في الجمعية وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفتها وكل ما يطلب المساهمون أو مراقبو إدارة الشئون التجارية إثباته في المحضر.

مادة (59)

يجب إرسال صورة من محضر اجتماع الجمعية العامة لإدارة الشئون التجارية خلال شهر على الأكثر من تاريخ انعقادها.

مادة (60)

1- يبقى السهم الممتاز في جميع الأوقات ملكاً للمؤسس.

2- لحامل السهم الممتاز جميع الحقوق الممنوحة لحاملي الأسهم العادية. وإضافة إلى ذلك ودون المساس بعمومية هذه المادة فإن السهم الممتاز يعطي لحامله الحق في الموافقة أو نقض والاعتراض على أي قرار يتم اتخاذه من قبل الشركة (سواء من قبل الجمعية العامة أو مجلس الإدارة) وذلك فيما يتعلق بالأمور التالية:

أ- أي تعديل أو تنازل أو إلغاء أو إضافة إلى النظام الأساسي او استبدال هذا النظام الأساسي بآخر والذي قد يعتبره حامل السهم الممتاز مجحفا بحقوقه الممنوحة له بصفته مالك السهم الممتاز.

ب- زيادة أو تخفيض قيمة رأس مال الشركة.

ج- أي بيع أو تصرف في أصول الشركة أو أي جزء منها.

د- أي مسألة تعتبر من وجهة نظر مالك السهم الممتاز ضارة به أو بالشركة أو بالمساهمين فيها.

هـ- حل الشركة أو تصفيتها أو بيعها أو اندماجها مع شركة أخرى أو إعادة هيكلتها.

و- عزل رئيس مجلس الإدارة أو أي عضو يمثل المؤسس.

ز- بيع وشراء الأراضي والعقارات والاقتراض من البنوك أو المؤسسات المالية والرهون العقارية.

ولا يجوز اتخاذ أي من القرارات المتعلقة بالأمور السابقة إلا بعد الحصول على الموافقة الكتابية لمالك السهم الممتاز.

3- بصرف النظر عن أي نص مخالف في هذا النظام فإن أي تعديل أو تنازل أو إضافة أو إلغاء للمادة (60) أو أي جزء منها يعتبر تعديلاً للحقوق التي يخولها السهم الممتاز لمالكه ولهذا فإنها لا تعتبر سارية إلا إذا وافق عليها مالك السهم الممتاز موافقة كتابية مسبقة.

4- في جميع الأمور التي تتطلب الموافقة الكتابية لمالك السهم الممتاز أو الأمور التي تتحدد وفقاً لما يقرره مالك السهم الممتاز في ظل هذا النظام فإن أي قرار يتخذه مالك السهم الممتاز أو أي رأي تفسيري يبديه حامل السهم الممتاز بالنسبة للمادة (60) يعتبر حاسماً ونهائياً وملزماً لجميع الأطراف ولا يخضع لأي رقابة تفسيرية لأي جهة أخرى.

5- لمالك السهم الممتاز أن يطلب كتابة من الشركة أن تقوم بتحويل السهم الممتاز إلى سهم عادي بذات القيمة الاسمية كسهم تم دفع قيمته بالكامل. وفي هذه الحالة يفقد السهم الممتاز جميع الحقوق الملازمة له ويصبح سهماً عادياً. وعند تحويل السهم الممتاز إلى سهم عادي فإن أعضاء مجلس الإدارة المعينين يصبحون أعضاءا منتخبين منذ تاريخ تعيينهم لحين انتهاء مدة المجلس. وبعد ذلك يصبح جميع أعضاء مجلس الإدارة أعضاءا يتم انتخابهم من قبل الجمعية العامة للشركة ولا يجوز أن يكون من بينهم أعضاءا معينين.

الباب السادس

مراقبة الحسابات

مادة (61)

يجب أن يلتزم مراقب الحسابات في أداء الأعمال الرقابية بكل ما أوجبه عليه القانون من مهام وما نهاه عنه من محظورات.

يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر تعينهم الجمعية العامة لمدة سنة واحدة وتحدد أتعابهم ويجوز لها إعادة تعيينهم على أن لا تتجاوز مدة التعيين خمس سنوات متواصلة.

ويجب أن يكون المراقب من المقيدين في سجل مراقبي الحسابات المنصوص عليه في القانون رقم (30) لسنة 2004 بتنظيم مهنة مراقبة الحسابات، وأن يكون قد زاول المهنة لمدة عشر سنوات متصلة على الأقل.

مادة (62)

ويكون المراقب مسئولاً عن صحة البيانات الواردة في تقريره بوصفه وكيلاً عن مجموع المساهمين. ويكون المراقبون في حالة تعددهم مسئولين بالتضامن عن أعمال الرقابة.

مادة (63)

يحق للمراقب في كل وقت الإطلاع على دفاتر الشركة وسجلاتها ومستنداتها وطلب البيانات التي يرى ضرورة الحصول عليها، وله أن يتحقق من موجودات الشركة والتزاماتها، وعليه في حالة عدم تمكنه من استعمال هذه الحقوق إثبات ذلك كتابةً في تقرير يقدم إلى الوزارة، ونسخة منه إلى مجلس الإدارة تمهيداً لعرض الأمر على الجمعية العامة في حالة تعذر معالجته بمعرفة الوزارة.

مادة (64)

على المراقب أن يحضر الجمعية العامة وأن يدلي في الاجتماع برأيه في كل ما يتعلق بعمله وبوجه خاص في ميزانية الشركة، ويتلو تقريره على الجمعية العامة، ويجب أن يكون التقرير مشتملاً على كافة البيانات المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية. ويكون لكل مساهم حق مناقشته وطلب إيضاحات بشأن الوقائع الواردة في تقريره.

الباب السابع

مالية الشركة

مادة (65)

تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهي في 31 من ديسمبر من كل سنة على أن السنة المالية الأولى تشمل المدة التي تنقضي من تاريخ تأسيس الشركة حتى 31 من ديسمبر من السنة التالية.

مادة (66)

تقوم الشركة، بعد موافقة إدارة الشئون التجارية، بنشر تقارير مالية نصف سنوية بالصحف لإطلاع المساهمين، على أن تتم مراجعة هذه التقارير من قبل مراقب الحسابات.

مادة (67)

يقتطع سنوياً من الأرباح غير الصافية نسبة مئوية يحددها مجلس الإدارة لاستهلاك موجودات الشركة أو التعويض عن نزول قيمتها. وتستعمل هذه الأموال لشراء المواد والآلات والمنشآت اللازمة أو لإصلاحها. ولا يجوز توزيع هذه الأموال على المساهمين.

مادة (68)

توزع الأرباح الصافية على الوجه الآتي:

1 ـ يقتطع سنوياً 10٪ من الأرباح الصافية تخصص لحساب الاحتياطي القانوني ويجوز إيقاف هذا الاقتطاع إذا بلغ الاحتياطي 50٪ من رأس المال المدفوع. وإذا قل الاحتياطي القانوني عن النسبة المذكورة وجب إعادة الاقتطاع حتى يصل الاحتياطي إلى تلك النسبة. ولا يجوز توزيع الاحتياطي القانوني على المساهمين، وإنما يجوز استعمال ما زاد منه على نصف رأس المال المدفوع في توزيع أرباح على المساهمين تصل إلى 5٪ في السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة بتأمين توزيع هذا الحد.

2 ـ يقتطع جزء من الأرباح تحدده الجمعية العامة لمواجهة الالتزامات المترتبة على الشركة بموجب قوانين العمل.

3- يجوز للجمعية العامة، بناءً على اقتراح مجلس الإدارة، أن تقرر اقتطاع جزء من الأرباح الصافية لحساب احتياطي إختياري، ويستعمل هذا الاحتياطي في الوجوه التي تقررها الجمعية العامة.

4- يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها 5٪ للمساهمين (على الأقل) عن المبلغ المدفوع من قيمة الأسهم، على أنه إذا لم تسمح أرباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين التالية.

5- يخصص ما لا يزيد عن 10٪ من الربح الصافي بعد استنزال الإستهلاكات والإحتياطيات والربح الموزع وفقاً للفقرة السابقة، وذلك لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة.

6- يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية للأرباح أو يرحل، بناءً على اقتراح مجلس الإدارة، إلى السنة المقبلة، أو يخصص لإنشاء مال احتياطي أو مال للإستهلاك غير العاديين.

مادة (69)

تدفع حصص الأرباح إلى المساهمين في المكان والميعاد اللذين يحددهما مجلس الإدارة بشرط ألا يجاوز شهراً من تاريخ قرار الجمعية العامة بالتوزيع.

مادة (70)

لا يترتب على أي قرار يصدر من الجمعية العامة بإبراء ذمة مجلس الإدارة سقوط دعوى المسئولية المدنية ضد أعضاء مجلس الإدارة بسبب الأخطاء التي تقع منهم في تنفيذ مهامهم.

وإذا كان الفعل الموجب للمسئولية قد عرض على الجمعية العامة بتقرير من مجلس الإدارة أو تقرير من مراقب الحسابات، فإن دعوى المسئولية تسقط بمضي خمس سنوات من تاريخ صدور قرار الجمعية العامة بالمصادقة على تقرير مجلس الإدارة.

ومع ذلك فإن كان الفعل المنسوب إلى أعضاء مجلس الإدارة يكون جناية أو جنحة فلا تسقط دعوى المسئولية إلا بسقوط الدعوى العمومية.

مادة (71)

مع عدم الإخلال بحقوق المساهمين المقررة قانوناً، لا يجوز رفع المنازعات التي تمس المصلحة العامة أو المشتركة ضد مجلس الإدارة أو ضد واحد أو أكثر من أعضائه إلا باسم مجموع المساهمين وبمقتضى قرار من الجمعية العامة.

وعلى كل مساهم يريد إثارة نزاع من هذا القبيل أن يخطر بذلك مجلس الإدارة قبل انعقاد الجمعية العامة بشهر واحد على الأقل ويجب على المجلس أن يدرج هذا الاقتراح في جدول أعمال الجمعية.

الباب الثامن

انقضاء الشركة وتصفيتها

مادة (72)

مع مراعاة نص المادة (60) من هذا النظام، تنقضي شركة المساهمة بأحد الأمور الآتية:

1- انتهاء المدة المحددة لها، ما لم تجدد على النحو الوارد في هذا النظام.

2- انتهاء الغرض الذي قامت من أجله أو استحالة تحقيقه.

3- انتقال جميع الأسهم إلى عدد من المساهمين يقل عن الحد الأدنى المقرر قانوناً.

4- صدور حكم قضائي بحل الشركة أو إشهار إفلاسها.

5- اندماج الشركة في شركة أو هيئة أخرى.

6- إجماع الشركاء على حل الشركة قبل انتهاء مدتها، ما لم ينص النظام الأساسي على حلها بأغلبية معينة.

مادة (73)

إذا بلغت خسائر الشركة نصف رأسمالها، وجب على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة غير العادية لتقرر ما إذا كان الأمر يستوجب حل الشركة قبل انتهاء الأجل المحدد لها أو تخفيض رأس المال أو اتخاذ غير ذلك من التدابير المناسبة. وإذا لم يقم مجلس الإدارة بدعوة الجمعية العامة غير

العادية ،أو لم يتم انعقادها لعدم توافر النصاب القانوني أو رفضت الجمعية حل الشركة، أو تعذر إصدار قرار في الموضوع لأي سبب من الأسباب، جاز لكل مساهم أن يطلب إلى المحكمة المدنية حل الشركة.

مادة (74)

تجري تصفية الشركة بعد انقضائها وفقاً للأحكام المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية.

الباب التاسع

أحكام ختامية

مادة (75)

تسري أحكام قانون الشركات التجارية فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا النظام، وتعتبر كافة التعديلات التي تطرأ على ذلك القانون بمثابة بنود مكملة لهذا النظام أو معدلة له حسب الأحوال دون حاجة إلى اتخاذ أي إجراء سوى التأشير في السجل التجاري للشركة بالأمور التي تستوجب ذلك التأشير.

مادة (76)

تختص المحاكم القطرية في النظر في أي نزاع ينشأ عن تطبيق أحكام هذا النظام.

التوقيع

عن/ شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة قطرية)

أنا الموقع رئيس قسم التوثيق أقر أنه في الساعة ١١ الدقيقة — بتاريخ / / ١٤هـ الموافق ٨ ١١ /٠٥ م قد حضر أمامي الأشخاص الموقعون أعلاه وأبرزوا هذا المحرر طالبين توثيقه فدققت فيه وفي أهليتهم وهويتهم فلم أجد مانعاً شرعياً قانونياً من توثيقه فتلوته عليهم وأفهمتهم مضمونه فأقروه ووقعوه أمامي بحضور الشاهدين الموقعين.

إن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق غير مسئولة عن محتويات هذا المحرر وعن الالتزامات الناشئة عنه.

شاهد — الموثق — رئيس قسم التوثيق

الاسم : غانم بن سعد آل سعد — الاسم : أحمد محمد السيد

الجنسية : — الجنسية :

بطاقة شخصية رقم : — بطاقة شخصية رقم :

التوقيع : — التوقيع :

مدير إدارة التسجيل العقاري والتوثيق