

Notice of General Assembly Meeting of Reef Owners Association

Invitation Date: 04/01/2023

Name of Owners Association	Reef Owners Association
Address of Owners Association	Buildings No. 1030, 1015, 1017, 1019, 1021, 1023 & 1025 Road No. 5710, Block No. 257 Tala Island, Amwaj Islands.

The General Assembly Meeting will be held on the following date and place:

Meeting Date:	22/01/2023
Time:	4:00 pm
Place:	Office 11 Building 1034 Road 5710 Block 257 Tala Island, Amwaj Islands
Legal Observer	Lawyer Dr. Suad Yassin

With reference to the meeting of the General Assembly of the Federation, dated 1/7/2021, and what occurred between the members of the Board of Directors during the meeting of the Board of Directors to elect the Chairman of the Board and determine the remaining positions, however, at the same meeting, a disagreement occurred over the interpretation of Clause No. 3.1 of the Association Bylaws between Mr. / Hassan Dhaif and Mr. Saeed Ibrahim, and both of them have a point of view on his entitlement to the chairmanship of the Board of Directors. Tala Company asked each of the two distinguished members to try to resolve the dispute in an amicable manner between them, but these attempts failed as a result of each member sticking to his position, which has legal merit for both of them. Resorting to the Real Estate Regulatory Authority to resolve the dispute in accordance with

إخطار باجتماع الجمعية العمومية لاتحاد ملاك ريف

تاريخ الدعوة: 2023/01/04

اسم اتحاد الملاك	اتحاد ملاك ريف
عنوان اتحاد الملاك	بنايات رقم 1030 , 1015 , 1017, 1019 , 1021 , 1023 , 1025 طريق رقم 5710 ، مجمع 257 ، جزيرة تالا ، جزر أمواج.

ستعقد الجمعية العمومية لاتحاد الملاك بالزمان والمكان الآتيين:

التاريخ الاجتماع	2023/01/22
الوقت	4:00 مساء
مكان الانعقاد	مكتب 11 مبنى 1034 طريق 5710 مجمع 257 جزيرة تالا ، جزر أمواج
المراقب المحايد	المحامية الدكتورة سعاد ياسين

بالإشارة إلى إجتماع الجمعية العامة للاتحاد والمؤرخ 2021/7/1 ، وبالإشارة إلى وقائع اجتماع أعضاء مجلس الإدارة المنتخبين وما دار بين السادة أعضاء مجلس الإدارة والتي حالت دون انتخاب رئيس المجلس وتحديد باقي المناصب وبالتالي حالت دون تسجيل الإتحاد لدى السادة مؤسسة التنظيم العقاري حيث أنه وبذات الاجتماع وقع خلاف حول تفسير البند رقم 3.1 من النظام الرئيسي للإتحاد بين كلاً من السيد / حسن ضيف والسيد / سعيد ابراهيم ولكلاً منهما وجهة نظر لإستحقاقه رئاسة مجلس الإدارة وحيث طلب السيد رئيس الاتحاد الرئيسي (تسيير أعمال الاتحاد الرئيسي) من كلاً من العضوين الموقرين محاولة حل الخلاف بطريقة ودية فيما بينهما إلا أنه قد باءت هذه المحاولات بالفشل نتيجة تمسك كل عضو منهما بموقفه والذي فيه وجهة قانونية لكلاهما وعليه تم اللجوء إلى السادة مؤسسة التنظيم العقاري

the law and in compliance with the Real Estate Regulatory Authority in its turn, it responded according to the email dated 3/11/2022 and in implementation of the directives of the Real Estate Regulatory Authority, we had to cancel the previous invitation, which was sent via the email dated 17/10/2022, as well as by registered mail with acknowledgment of receipt. We renew the sending of this invitation, which is in accordance with the directives of the Real Estate Regulatory Authority, dated 3/11/2022 and with reference to the minutes of the Board of Directors meeting dated 8/7/2021. The members of the Association, and given the current legal situation, participate in every possible way to overcome this situation and to quickly take measures towards the establishment of the owners' Association according to the directives of the Real Estate Regulatory Authority.

1- The main objective of the meeting of the General Assembly is for the board to vote among themselves according to the Article No. 47 of Resolution No. 1 of 2020, which stipulates that decisions are issued by the Board of Directors by a majority of the votes of those present, and that the members choose positions according to the text of Article 50 of Resolution No. 1 of 2020, which are as follows: Chairman of the Board of Directors, Deputy Chairman of the Board of Directors, Secretary, Treasurer ,

or

2- In the event that one of the members does not wish to continue in the Council, he either submits his resignation to the Council or is dismissed by the General Assembly by applying the text of Article 39 of Resolution No. 1 of 2020, and he is replaced by one of the reserve members in accordance with Article 36 of Resolution No. 1 of 2020, provided that he is not less than The number of members of the Board of Directors is 3 members and Adding one of the reserve members to fill the vacancy in case one of the main members resigns.

or

3- Dismissing the elected members of the Board of Directors at the General Assembly meeting dated

لفض النزاع طبقاً للقانون وإضطلاعاً من السادة مؤسسة التنظيم العقاري بدورها فقد قامت بالرد بموجب البريد الإلكتروني المؤرخ 2022/11/03 وتنفيذاً لما جاء بتوجيهات السادة مؤسسة التنظيم العقاري توجب علينا إلغاء الدعوة السابقة والتي تم إرسالها عبر البريد الإلكتروني المؤرخ 2022/10/17 وكذلك بالبريد المسجل بعلم الوصول ونجدد إرسال الدعوة الماثلة المطابقة لتوجيهات السادة مؤسسة التنظيم العقاري والمؤرخة 2022/11/03 وبالإشارة إلى محضر إجتماع مجلس الإدارة المؤرخ 2021/7/8 يرجى من السادة أعضاء الاتحاد ونظراً للموقف القانوني الحالي المشاركة بكل فعالية ممكنة لتجاوز هذا الموقف ولسرعة اتخاذ الإجراءات نحو تأسيس اتحاد الملاك حسب توجيهات مؤسسة التنظيم العقاري.

1- إن الهدف الرئيسي من إجتماع الجمعية العمومية هو التصويت فيما بينهم بحسب نص المادة رقم 47 من القرار رقم 1 لسنة 2020 والتي نصت على أنه تصدر القرارات من مجلس الادارة بأغلبية أصوات الحاضرين و على أن يقوم الأعضاء باختيار المناصب بحسب نص المادة 50 من القرار رقم 1 لسنة 2020 وهي كالاتي رئيس مجلس الادارة، نائب رئيس مجلس الادارة ، امين السر ، امين الخزينة ،

أو

2- في حال عدم رغبة أحد الاعضاء بالاستمرار في المجلس اما أن يقدم استقالته للمجلس أو يتم عزله من قبل الجمعية العمومية عبر تطبيق نص المادة 39 من القرار رقم 1 لسنة 2020 ويتم استبداله باحد الأعضاء الاحتياطيين طبقاً للمادة 36 من القرار رقم 1 لسنة 2020 على ان لا يقل عدد أعضاء مجلس الادارة عن 3 أعضاء و إضافة أحد الأعضاء الإحتياطيين لملء الشاغر في حال قدم أحد الأعضاء الأساسيين إستقالته.

أو

3- عزل أعضاء مجلس الإدارة المنتخبين في إجتماع

01/07/2021, and reopening the door for candidacy for membership of the Board of Directors again.

Also to discuss and vote on the Joint Property Bylaws, Which has been modified in accordance with the instructions of the Real Estate Regulatory Authority and to avoid any interpretations that are inconsistent with the law, in addition to the site plan of the property , Re-Election for the board of directors of Reef Owners Association, acknowledgement and approval of the minutes of the previous meeting dated 01/07/2021, in addition to all item on the meeting agenda and any other businesses relating to the Owners Association will be discussed as indicated in the agenda.

The unit owner should consider the following:

1 – At least 50% of unit owners in the joint properties must participate in the meeting to constitute the quorum.

2 – If a quorum is not existed within 60 minutes of the commencement of the first meeting, the meeting shall be reconvened on 29/01/2023 at 4:00 pm at the same place.

3 –The meeting shall be valid at the second meeting in the presence of any number of members.

4 – All unit owners must participate in the meeting to take all points of views into consideration. Important resolutions will be passed regarding the Owners Associations financial matters and subscriptions to be paid by the owners. Failure to participate means that resolutions will be passed by the minority and will be binding upon all owners.

5 –Participation in the meeting can be in two ways:

-First: Attendance in person and voting in person.

By proxy in case an owner is unable to attend the meeting:

-Appoint a certified proxy on your behalf with a notarized power of attorney before the notary public.

-(for companies) Appoint a legal representative-

الجمعية العمومية المؤرخ 2021/07/01 ، وإعادة فتح باب الترشيح لعضوية مجلس الإدارة من جديد.

وكذلك مناقشة والتصويت على مسودة النظام (الرئيسي) والذي تم تعديله طبقاً لتعليمات وتوجيهات مؤسسة التنظيم العقاري وتجنباً لأي تفسيرات غير متوافقة مع القانون كما تم إضافة مخطط موقع العقار إلى النظام الرئيسي ، وإقرار وإعتماد محضر الإجتماع السابق المؤرخ 2021/07/01 ، بالإضافة إلى كافة البنود الواردة في أجندة الإجتماع وما يستجد من أعمال كما هو مبين بالأجندة المرفقة.

على مالك الوحدة مراعاة الآتي:

1 – يتطلب تحقق النصاب القانوني مشاركة ملاك 50 % من الوحدات في العقار المشترك.

2 – اذا لم يتحقق النصاب القانوني خلال 60 دقيقة من بدأ الاجتماع الأول، يعاد الاجتماع وذلك في تاريخ 2023/01/29 ، الساعة 4:00 عصراً بنفس المكان .

3 – ويكون الانعقاد صحيحاً في الاجتماع الثاني بحضور أي عدد من الأعضاء .

4 – من الضروري أن يشارك جميع الملاك لأخذ جميع وجهات النظر في عين الاعتبار، ستتخذ قرارات مهمة بشأن مالية اتحاد الملاك والإشتراكات التي سيدفعها الملاك، عدم مشاركتك يعني أن القرار سيتخذ من الأقلية وسيكون ملزماً لجميع الملاك.

5 – يمكنك المشاركة بالاجتماع بالطرق الآتية :-

- الأولى: الحضور والتصويت الشخصي.

في حال عدم تمكن مالك الوحدة من الحضور:

- قم بتعيين وكيل موثوق فيه للحضور بالنيابة عنك بوكالة موثقة أمام كاتب العدل.

- (خاص بالشركات) قم بتعيين ممثل قانوني - مع محضر

with a minute of meeting stating his authorization to attend the General Assembly Meeting , voting and nominate on behalf of the unit owner.

- And in the event that more than one owner owns a unit, one of the owners shall issue a certified power of attorney to the other owner before the notary public.

Also, the unit owner who is outside the Kingdom of Bahrain should use the draft proxy attached with this notice, provided that the owner and a witness residing with him in the same country should sign the proxy along with a copy of the witness's passport.

- When the unit owner borrows from a bank or financial institution and the name of the bank or financial institution appears on the ownership document, he/she must provide the association with a letter from the bank or financial institution authorizing him/her to attend, vote on the decisions of the meeting and nomination.

Based on the above, please attend in person or by proxy (certified power of attorney) to this meeting; however, in case of a proxy or legal representative, they should send it to us no later than 48 hours before the meeting and send it to the email address: reef.oa@tala-amwaj.com Bearing in mind that each owner has the right to delegate one person to attend on his or her behalf, and such person shall not represent more than 10% of the unit owners.

-Second : Voting is done through the Voting paper that the unit owner indicates approval or rejection of the decision to be voted on. Attached voting paper is signed and witnessed by an adult. A copy of the identity card or passport of both the owner and the witness, along with the duly signed voting paper should be sent before the meeting via e-mail mentioned above, or Post office on Association address.

اجتماع يفيد التحويل بحضور إجتماع الجمعية والتصويت والترشح بالاجتماع بالنيابة عن مالك الوحدة.

- أما اذا كانت الوحدة يمتلكها أكثر من مالك لابد أن يقوم أحد الملاك بتوكيل الآخر بتوكيل موثق أمام كاتب العدل.

كما أنه يمكن لمالك الوحدة المتواجد خارج مملكة البحرين الاستعانة بمسودة الوكالة المرفقة بهذا الاخطار على ان يقوم المالك وشاهد مقيم معه بنفس البلد بالتوقيع على الوكالة مع ارفاق نسخه من جواز سفر الشاهد .

- اذا اقترض مالك الوحدة من احد البنوك او المؤسسات المالية ويظهر اسم البنك او المؤسسة المالية على وثيقة الملكية يجب عليه تزويد الاتحاد بخطاب من البنك او من المؤسسة المالية يخوله فيه بالحضور والتصويت على قرارات الاجتماع والترشح.

لما تقدم، نرجو منكم التكرم بحضور الاجتماع شخصياً أو بتعيين وكيل عنكم (بوكالة موثقة) لهذا الاجتماع على أنه في حالة الانابة أو الوكالة يرجى أن يتم إرسال صورة إلينا وذلك قبل تاريخ انعقاد الإجتماع بـ 48 ساعة على عنوان البريد الإلكتروني reef.oa@tala-amwaj.com بأقصى تقدير مع الوضع في الاعتبار بأنه لكل مالك الحق في تفويض شخص واحد للحضور نيابة عنه ولا يجوز لهذا الشخص المناب أن يمثل أكثر من 10% مالكي الوحدات.

- الثانية : اجراء التصويت من خلال ورقة التصويت الورقي بأن يؤشر مالك الوحدة بالموافقة او الرفض على القرار المطلوب التصويت عليه ويتم التوقيع على ورقة التصويت المرفقة وان يشهد عليها من قبل شخص بالغ على أن يتم ارسال نسخة من بطاقة الهوية او جواز السفر لكلاً من المالك والشاهد على ان يعيد العضو ورقة التصويت الى الاتحاد قبل الانعقاد عبر البريد الالكتروني أعلاه أو بالبريد العادي على عنوان

Third: Attend in person via the Zoom application through the link:

<https://us06web.zoom.us/j/83272162339?pwd=Tk1QTIhMTVltTDh3dHBIZWhsRDhKQT09>

- If you have not paid your service due charges up to year 2021, you may attend the meeting but not be eligible to vote

-We also ask all owners to send a copy of the Title Deed proving ownership before the meeting.

- **Note:** Please refer to RERA Resolution No. 1 of 2020, and the resolution No. 2 of 2022

Attachments:

1	Joint Property Bylaws and cadastral plan
2	The minutes of the previous meeting dated 1/7/2021
3	The Audited Financial statements for year 2021
4	Estimated Budgets for the years 2022 & 2023
5	Details of the existing insurance policies
6	Agenda.
7	Voting Paper
8	Special Power of Attorney Form to be signed before the notary public
9	Sample of proxy outside of Bahrain
10	Email received from RERA dated 3/11/2022

-Should you need further legal information, kindly contact us over E-mail mentioned above so that we can reply to your inquiries.

All of these Attachments are available for download

الإتحاد.

الثالثة : الحضور شخصياً عبر تطبيق Zoom من خلال الرابط:

<https://us06web.zoom.us/j/83272162339?pwd=Tk1QTIhMTVltTDh3dHBIZWhsRDhKQT09>

- إذا لم تدفع رسوم الخدمة المستحقة عن عام 2021 , يمكنك حضور الاجتماع ولكن لن تستطيع التصويت.

- كما نرجو من جميع الملاك إرسال صورة الوثيقة العقارية التي تثبت الملكية قبل الاجتماع.

- **ملاحظة:** يرجى الرجوع إلى قرار مؤسسة التنظيم العقاري رقم 1 لسنة 2020 ، والقرار رقم 2 لسنة 2022.

الملحقات:

1	نموذج النظام الرئيسي ومخطط موقع العقار
2	محضر الاجتماع السابق المؤرخ 2021/7/1
3	التقارير المالية المدققة لعام 2021
4	الميزانية التقديرية للاعوام 2022 و 2023
5	تفاصيل بوليصات التأمين الحالية
6	أجندة الاجتماع
7	ورقة التصويت
8	نموذج وكالة قانونية خاصة يتم توقيعها أمام كاتب العدل
9	نموذج وكالة من خارج مملكة البحرين
10	البريد الإلكتروني المستلم من مؤسسة التنظيم العقاري والمؤرخ 2022/11/3

- وعلى الراغبين في المزيد من المعلومات القانونية موافاتنا بالاستفسارات وذلك عبر البريد الإلكتروني المذكور أعلاه كي يتسنى لنا موافاتكم بالرد.

جميع هذه الملحقات متوفرة للقراءة والتحميل على الموقع

on the Association website:

<https://www.tala-amwaj.com/agm-2022/reef-oa/meeting/>

Yours sincerely,

Shawki Khalaf

Tala Island Owners Association

الإلكتروني للاتحاد:

<https://www.tala-amwaj.com/agm-2022/reef-oa/meeting/>

" وتفضلوا بقبول خالص التحية والاحترام،



شوقي خلف

اتحاد ملاك جزيرة تالا