

**INVITATION TO THE ELECTRONIC
ORDINARY GENERAL MEETINGS**

The Board of Directors of Seef Properties B.S.C. is pleased to invite you to attend its electronic Ordinary General Meeting that will be held on **Monday 01 July 2024** at **01:00 pm** under the administration of Bahrain Clear to discuss and resolve the agenda items set out below. If the required quorum is not met for the abovementioned meeting or a technical issue/glitch occurs during the meeting at the electronic platform, a second meeting will be held on **Monday 08 July 2024** or a third meeting, if required, will be held on **Monday 15 July 2024** electronically at the same time.

**دعوة لحضور اجتماعي الجمعية العامة العادية
الإلكتروني**

يسر مجلس إدارة شركة عقارات السيف ش.م.ب. دعوة مساهمي الشركة لحضور اجتماعي الجمعية العامة العادية الإلكتروني وتحت إدارة شركة البحرين للمقاصة المقرر عقدها يوم **الأثنين الموافق ٠١ يوليو ٢٠٢٤** وذلك في تمام الساعة **٠١:٠٠ ظهراً** وذلك لمناقشة وإقرار البنود المدرجة في جدول الأعمال أدناه. وفي حال عدم اكتمال نصاب الاجتماع أو حدوث خلل أثناء عقد الاجتماع في عمل المنصة الإلكترونية، فسيكون الاجتماع الثاني في يوم **الأثنين ٠٧ يوليو ٢٠٢٤** على أن يعقد الاجتماع الثالث إلكترونياً إذا اقتضى الأمر في يوم **الأثنين ١٥ يوليو ٢٠٢٤** في نفس التوقيت.

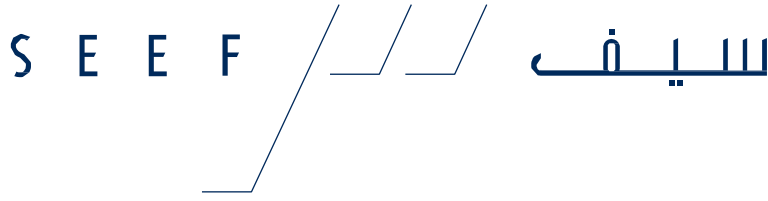
FIRST: ORDINARY GENERAL MEETING AGENDA**أولاً: جدول أعمال اجتماع الجمعية العامة العادية**

- Read and ratify the Minutes of the previous Ordinary General Meeting dated 21 March 2024. ١. قراءة محضر إجتماع الجمعية العامة العادية المنعقد بتاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٤ والمصادقة عليه.
- Approve to buy back or sell the company's shares (treasury shares) not exceeding 10% of the total shares issued for the following purposes, subject to obtaining the CBB's approval: ٢. الموافقة على إعادة شراء أو بيع أسهم الشركة (أسهم الخزينة) بما لا يتجاوز ١٠٪ من إجمالي الأسهم الصادرة للأغراض التالية، وذلك خاضع لموافقة مصرف البحرين المركزي:
 - Maintaining stability of the company's share price. أ. الحفاظ على استقرار سعر سهم الشركة.
 - Capital reorganization scheme. ب. إعادة تنظيم رأس مال الشركة.
- Discuss any other matter in accordance with Article (207) of the Commercial Companies Law Decree No. (21) of 2001. ٣. ما يستجد من أعمال طبقاً للمادة رقم (٢٠٧) من قانون الشركات التجارية الصادر بمرسوم رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١.

IMPORTANT NOTES TO SHAREHOLDERS:**ملاحظات هامة للمساهمين:**

- Shareholders can download all related documents and the Proxy Form from the following websites: ١. يمكن للمساهمين تحميل المستندات ذات الصلة بالإضافة إلى إستمارة التوكيل عن طريق المواقع التالية:
 - Bahrain Bourse (Company Announcements) www.bahrainbourse.com أ. موقع بورصة البحرين (إعلانات الشركات) www.bahrainbourse.com
 - The Company's website <https://www.seef.com.bh/investor-relations/general-meetings/> ب. موقع الشركة <https://www.seef.com.bh/investor-relations/general-meetings/>
- All shareholders or their proxies who intent to attend the meeting are kindly requested to register in advance to receive the invitation and meeting link by following the required steps outlined in the following website: <https://www.eAGM.bahrainclear.com>. ٢. على كل من يرغب حضور الاجتماع من السادة المساهمين أو من الموكلين التكرم بالتسجيل مسبقاً لاستلام الدعوة و رابط الاجتماع من خلال اتباع الخطوات المطلوبة لذلك المبينة في الرابط الإلكتروني التالي: <https://www.eAGM.bahrainclear.com>.
- Registration of the attendance of shareholder and/or proxyholders electronically will commence ten (10) days prior to the meeting and shall close ٣. سيبدأ تسجيل الحضور إلكترونياً للمساهمين أو الأشخاص الذين تم توكيلهم قبل ١٠ أيام من تاريخ الاجتماع وينتهي قبل ٢٤ ساعة

- 24 hours before the meeting time by visiting the following link: [https://www.eAGM\(bahrainclear.com\)](https://www.eAGM(bahrainclear.com)).
4. Electronic voting will be adopted for all agenda items.
5. For more information, please contact Investor Relations on +973 77911111 and email investors@seef.com.bh
6. The meeting will be recorded electronically for record-keeping purposes.
7. We recommend that the shareholders attend the electronic meeting from their personal computers or laptops to ensure better quality services, however, the shareholders may attend the meeting using their tablets or smartphones.
8. The shareholders will not be able to change his/her vote after they cast the same in accordance with the resolution issued by the Ministry of Industry and Commerce No. (63) of 2021 regarding measures for meeting by electronic means and the conditions and controls of the electronic voting system in the general assembly of the joint-stock company.
- من وقت الاجتماع من خلال زيارة الرابط التالي: [https://www.eAGM\(bahrainclear.com\)](https://www.eAGM(bahrainclear.com)).
٤. اعتماد التصويت الإلكتروني حصرياً في التصويت على جميع بنود جدول الأعمال.
٥. للمزيد من المعلومات، الرجاء الإتصال بعلاقات المستثمرين على هاتف رقم : ٧٧٩١١١١١ +٩٧٣ و البريد الإلكتروني investors@seef.com.bh
٦. سيتم تسجيل الاجتماع لغاية حفظ السجلات.
٧. على السادة المساهمين والمشاركين حضور الاجتماع الإلكتروني من خلال استخدام الكمبيوتر الشخصي الثابت أو اللاب توب المحمول لغايت الحصول على الخدمات بجودة عالية، مع إمكانية استخدام الجهاز اللوحي/ التابلت أو الهاتف الذكي.
٨. عدم إمكانية تغيير المساهم لتصويته بعد قيامه بالتصويت، وذلك إستناداً لقرار وزارة الصناعة والتجارة رقم (٦٣) لسنة ٢٠٢١ بشأن تدابير الاجتماع بالوسائل الإلكترونية وشروط وضوابط نظام التصويت الإلكتروني في الجمعية العامة للشركة.



Explanatory circular relating to Agenda Item No. 2

Introduction:

Seef Properties B.S.C. (“**Company**”) is dedicated to maximizing shareholder value and ensuring long-term growth sustainability. With an issued share capital of 46,000,000, the Company is strategically proposing the acquisition of up to 10% of the issued share capital as treasury shares. The proposition forms a vital component of the Company’s overarching strategic agenda aimed at ensuring sustainable long-term growth. The purpose of this initiative is to demonstrate the Company’s commitment to creating long-term value for its shareholders by utilizing excess cash reserves to repurchase undervalued shares. Through the repurchase of shares, the Company aims to increase earnings per share, improve its return on equity, and signal confidence in the Company’s future prospects. It is important to note that the decision to repurchase shares is based on the Company’s assessment of its financial position and market conditions.

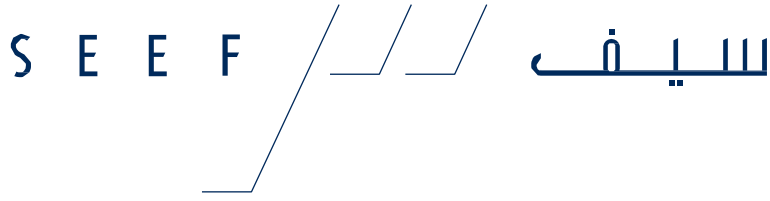
Plan Overview:

1. Authorization and Oversight:

- In the event where the Shareholders approve the Company’s share repurchase plan at the upcoming Ordinary General Meeting, the Board of Directors will have the authority to repurchase up to 10% of the Company’s shares as treasury shares (equivalent to 4,6000,000 shares).
- In order to provide the shareholders with a comprehensive overview of the trading activity surrounding the Company’s shares during 2023, the Company wishes to confirm that the highest trading price of the Company’s shares during the specified period was BHD 0.166 per share, while the lowest trading price was BHD 0.144 per share.

2. Execution Strategy:

- In accordance with the Company’s corporate governance responsibilities, the Company is in the process of finalizing a comprehensive execution strategy for its upcoming share repurchase plan. The execution plan will involve the appointment of expert financial institutions with deep knowledge and experience in share repurchase transaction. The Company intends to engage these institutions to provide a comprehensive analysis, advice, and assistance in implementing the share repurchase strategy.
- The Company will conduct the share repurchase through a combination of open market purchases and negotiated transactions. By utilizing these methods, the Company aims to maximize shareholder value and optimize the capital structure of the Company. The open market purchases will provide the Company with the flexibility to acquire shares at prevailing market prices, while negotiated transactions will allow the Company to engage in discussions with willing sellers to facilitate the repurchase process.
- Overall, the Company is committed to implementing a transparent and efficient share repurchase program that aligns with the Company’s long-term objectives. Through the careful consideration of various execution strategies and the appointment of knowledgeable institutions, the Company is confident in its ability to execute the share repurchase plan effectively and in accordance with all legal requirements.



3. Timeline:

- The share repurchase plan will be implemented in a phased approach, with the initial stage scheduled to occur within the upcoming two (2) years. This strategy entails the gradual acquisition of treasury shares over a specified period, ensuring a structured and controlled process. By dividing the repurchase plan into stages, the Company can effectively manage its financial resources and optimize the timing of share buybacks in alignment with strategic objectives. This initial stage will be closely monitored and evaluated to assess its impact on the Company's financial position and shareholder value. Subsequent phases of the plan will be implemented based on the results from the initial stage.

4. Funding Mechanism:

- The financial resources allocated to the share repurchase plan will be funded solely from the Company's current cash reserves. This action has been carefully considered by the board of directors and is in alignment with the Company's financial goals and strategic objectives. By utilizing the Company's cash reserves for the share repurchase plan, the Company ensures that shareholders are not adversely affected. The repurchase will not impact the Company's ability to meet its operational or financial obligations, as the funds have been earmarked specifically for this purpose.
- The cost associated with repurchasing up to 10% of the Company's shares is contingent upon prevailing share prices and market conditions at the time of implementation. It is reiterated that the Company intends to carry out the share repurchase plan gradually, rather than acquiring the entire 10% in one transaction. However, for the benefit of the Company's shareholders, the Management prepared estimates of the total expenditure based on various share price scenarios.
 - If the Company opts to purchase 10% of its shares at a price of BD 0.160 per share, the total cash outlay would amount to BHD 7.36 million.
 - If the Company opts to purchase 10% of its shares at a price of BD 0.150 per share, the total cost would be BHD 6.90 million.
 - If the Company opts to purchase 10% of its shares at a price of BD. 0.145 per share, the total cost would be 6.67 million.

The above scenarios have been outlined to provide shareholders with an approximate idea of the financial implications associated with the proposed share repurchase initiative.

بيان توضيحي بشأن البند رقم ٢ من جدول الأعمال

مقدمة:

تكرس شركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") جهودها لتحقيق أقصى قيمة ممكنة لصالح المساهمين وضمان استدامة النمو على المدى البعيد. ويرأس مال سهمي مصدر ومكتتب قدره ٤٦,٠٠٠,٠٠٠ سهم، فإن الشركة تقترح وبشكل استراتيجي الاستحواذ على ما يصل إلى ١٠٪ من رأس المال السهمي المصدر والمكتتب بصفته أسهم خزينة، حيث يعتبر هذا المقترح من المكونات الجوهرية لجدول أعمال الشركة الاستراتيجي والشامل الذي يهدف إلى ضمان النمو المستدام على المدى البعيد. وتهدف هذه المبادرة إلى إبراز مدى التزام الشركة بخلق قيمة طويلة الأجل لمساهميها من خلال الاستفادة من الاحتياطات النقدية الفائضة لإعادة شراء الأسهم التي تقدر بأقل من قيمتها. كذلك فإنه من خلال إعادة شراء الأسهم تهدف الشركة إلى زيادة ربحية السهم وتحسين عائده على حقوق الملكية بما يعزز الثقة في مستقبل الشركة. ومن المهم الإشارة إلى أن قرار إعادة شراء الأسهم قائم على تقييم الشركة لوضعها المالي وظروف السوق.

نبذة عامة عن الخطة:**١. التفويض والرقابة:**

- في حال وافق المساهمون على خطة إعادة شراء أسهم الشركة خلال الاجتماع العادي المقبل للجمعية العامة، فسيكون لمجلس الإدارة صلاحية إعادة شراء ما يصل إلى ١٠٪ من أسهم الشركة بصفتها أسهم خزينة (أي ما يعادل ٤,٦٠٠,٠٠٠ سهم).
- ولتزويد المساهمين بنظرة شاملة عن نشاط تداول أسهم الشركة خلال عام ٢٠٢٣م، فإن الشركة تؤكد على أن أعلى سعر تداول لأسهم الشركة خلال الفترة المحددة كان ١,٦٦٠ د.ب. للسهم الواحد، في حين أن أقل سعر تداول لأسهم الشركة خلال الفترة المحددة كان ١,٤٤٠ د.ب. للسهم الواحد.

٢. استراتيجية التنفيذ:

- تعكف الشركة حاليًا على وضع الصيغة النهائية للاستراتيجية الشاملة لتنفيذ خطتها لإعادة شراء الأسهم، وذلك وفقًا لمسؤوليات الحوكمة المناطة بها. وستتضمن الخطة تعيين مؤسسات مالية متخصصة تتمتع بالمعرفة العميقة والخبرة الواسعة في المعاملات المتعلقة بإعادة شراء الأسهم، حيث تعتزم الشركة إشراك هذه المؤسسات لتقديم ما يلزم من تحليل ومشورة ودعم شامل في سبيل تنفيذ استراتيجيتها لإعادة شراء الأسهم.
- ستعيد الشركة شراء الأسهم بتطبيقها نهج يجمع بين عمليات الشراء في السوق المفتوحة إلى جانب المعاملات المتفاوض عليها. وتهدف الشركة من خلال هذا النهج إلى تحقيق أقصى قيمة ممكنة لصالح المساهمين وتحسين هيكل رأسمالها، فعمليات الشراء في السوق المفتوحة ستتيح للشركة المرونة اللازمة لاقتناء الأسهم بأسعار السوق السائدة، في حين ستتيح المعاملات المتفاوض عليها للشركة إجراء مناقشات مع البائعين الراغبين بغية تيسير عملية إعادة الشراء.
- وتلتزم الشركة عمومًا بتنفيذ برنامج إعادة شراء الأسهم على نحو شفاف وفعال بما يتماشى مع أهدافها طويلة الأجل. ومن خلال دراستها المتأنية للعديد من استراتيجيات التنفيذ وتعيينها مؤسسات مطلعة وذات خبرة، فإن الشركة واثقة من قدرتها على تنفيذ خطة إعادة شراء الأسهم بفاعلية وبما يتفق مع جميع الاشتراطات القانونية.

3. الإطار الزمني:

- سُنْفَذُ خطة إعادة شراء الأسهم على مراحل، إذ من المقرر أن تتم المرحلة الأولية خلال العامين (٢) المقبلين. وتستلزم هذه الاستراتيجية الاستحواذ التدريجي على أسهم الخزينة خلال فترة محددة، بما يكفل إتمام العملية على نحو منظم وخاضع للرقابة. وبتقسيم خطة إعادة الشراء إلى مراحل، سيتسنى للشركة إدارة مواردها المالية بشكل فعال واختيار

المواعيد المثلى لعمليات إعادة شراء الأسهم بما يتماشى مع الأهداف الإستراتيجية. وستخضع هذه المرحلة الأولية للإشراف والتقييم عن كثب لتحديد أثرها على مركز الشركة المالي وقيمة المساهمين. وستُنفَّذ المراحل اللاحقة من الخطة بناءً على نتائج المرحلة الأولية.

4. آلية التمويل:

- سيجري توفير الموارد المالية المخصصة لخطة إعادة شراء الأسهم فقط من الاحتياطات النقدية الحالية للشركة، حيث نظر مجلس الإدارة بعناية إلى هذا الإجراء الذي يتماشى مع الأهداف المالية للشركة وغاياتها الإستراتيجية. ومن خلال استغلال احتياطاتها النقدية لتنفيذ خطة إعادة الشراء، ستضمن الشركة عدم تأثر المساهمين سلبيًا. كذلك فإن عملية إعادة الشراء لن تؤثر على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها التشغيلية أو المالية، حيث جرى تخصيص الأموال لهذا الغرض تحديداً.
 - تتوقف التكلفة المرتبطة بإعادة شراء ما يصل إلى ١٠٪ من أسهم الشركة على أسعار الأسهم السائدة وظروف السوق إبان تنفيذ خطة إعادة شراء الأسهم. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة تعتزم تنفيذ خطتها تدريجيًا، بدلاً من الاستحواذ على الـ ١٠٪ بالكامل في صفقة واحدة. لكن، ومن أجل مصلحة مساهمي الشركة، فقد أعدت الإدارة تقديرات لإجمالي النفقات بناءً على سيناريوهات متعددة لأسعار الأسهم.
 - في حال اختارت الشركة شراء ١٠٪ من أسهمها بسعر ٠,١٦٠ د.ب. للسهم الواحد، فسيبلغ إجمالي النفقات النقدية ٧,٣٦ مليون د.ب.
 - في حال اختارت الشركة شراء ١٠٪ من أسهمها بسعر ٠,١٥٠ د.ب. للسهم الواحد، فستبلغ التكلفة الإجمالية ٦,٩٠ مليون د.ب.
 - في حال اختارت الشركة شراء ١٠٪ من أسهمها بسعر ٠,١٤٥ د.ب. للسهم الواحد، فستبلغ التكلفة الإجمالية ٦,٦٧ مليون د.ب.
- حيث إن الغرض من توضيح السيناريوهات المذكورة أعلاه هو تزويد المساهمين بفكرة تقريبية عن الآثار المالية المرتبطة بالمبادرة المقترحة لإعادة شراء الأسهم.