



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
إحدى شركات
الشركة القابضة للتشييد والتعمير

٣٥٤
٢٠١٥/٦/٢٩

السيدة الاستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبورصة المصرية
القرية الذكية B135 - كيلو ٢٨ طريق مصر اسكندرية الصحراوي

فاكس ٣٥٣١٦٣٧٥ - ٣٥٣١٦٣٨٢

تحية طيبة ... وبعد :-

نتشرف باحاطة سيادتكم بأنه تم توقيع عقد (حوالة حق مالية) بين شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (شركة الاهلى للتمويل العقاري) طبقا للمذكرة رقم (٢١٦) لسنة ٢٠١٥ للعرض على مجلس الإدارة اليوم ٢٠١٥/٦/٢٩ والتي تتلخص فى عدد العملاء (٧٢) باجمالى المديونية (١٦٧٠٩٧٤٠ جنيه) بمعدل خصم ١٣% حتى ٤ سنوات ، ١٣.٢٠% اكثر من ٤ سنوات بقيمة حالية فى ٢٠١٥/٦/٢٩ قدرها (١٣٢٦١٤٢٦.٧٢) جنيه على ان تتولى شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إعلان المدين بحوالة الحق وعلى أن تتحمل شركة الاهلى للتمويل العقاري لمخاطر عدم سداد الأقساط المحولة إليها وعلى ان تتم حوالة الحق فى إطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية .

(مرفق طيه صورة من المذكرة رقم (٢١٦) المشار إليها بعاليه)

برجاء التكرم بالعلم والاحاطه واتخاذ مايلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

العضو المنتدب
للشئون المالية والتنمية الإدارية والبشرية
ونائب رئيس مجلس الإدارة

(الأستاذ الدكتور / عصام صائق محمد)

مدير عام الأوراق المالية
ومدير علاقات المستثمرين



محاسب / سامى محمد رياض الخولى

تحريرا فى : ٢٠١٥/٦/٢٩

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
أمانه مجلس الإدارة

مذكره رقم (٢١٦) لسنة ٢٠١٥
للعرض على مجلس الإدارة في ٢٠١٥/٦/٢٩
بشأن النظر في طلب بعض المؤسسات المالية لشراء محفظه عقاريه (حواله حق)
وذلك في إطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية

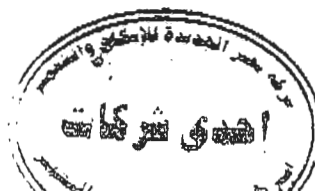
- نظراً لزيادة السحب على المكشوف لتمويل مشروعات الشركة ولوجود بدائل أخرى للتمويل سبق ان نفذتها الشركة وذلك عن طريق بيع محافظ عقارية فقد تقدمت الشركة بطلب الى بعض المؤسسات المالية لتقديم عروض لشراء محفظة عقارية
- تقدمت بعض المؤسسات المالية وهي سبعة بنوك وأربع شركات بعروض لشراء محافظ حقوق أجله مقابل قيمة حالية لهذه الحقوق.
- وبدراسة العروض المقدمة وجد أن العروض المقدمة من (شركة الاهلى للتمويل العقاري وكذا شركة التعمير للتمويل العقاري) اللذان تقدمتا بعروض معدلات خصم مناسبة وهي كالتالى .

- من ١ الى ٤ سنوات بمعدل خصم ١٣%
- من ٤ الى ٧ سنوات بمعدل خصم ١٣.٢٠%
- من ٧ الى ١٠ سنوات بمعدل خصم ١٣.٥%
- وفى كل الحالات يتم خصم ١.٥ % من القيمة الحالية التى تحصل عليها الشركة ولمرة واحدة

- ونظرا لاهمية الموضوع فقد سبق ان قامت الشركة بدراسته من الناحية القانونية والاقتصادية والمالية والضريبية .
- من الناحية القانونية : انتهى رأى المستشار القانونى للسيد الأستاذ رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب ورأى قطاع الشئون القانونية بالشركة الى أحقية الشركة فى أن تحيل حقها الى شركات التمويل العقاري على أن تتم حواله الحق دون الحاجة الى رضاء المدين ويتعين على الشركة إعلانه بإحالة حقها إلى شركات التمويل العقاري حتى تنفذ الحواله فى حق المدين ويكون ملتزما بسداد الإقساط المستحقة عليه لصالح الشركة المحال إليها .
- من الناحية الاقتصادية والمالية : سبق وأن قامت الشركة بالاشتراك مع الأستاذ الدكتور / عبد المنعم التهامي أستاذ التمويل والاسثمار والخبر الاقتصادى بكلية التجارة جامعة حلوان بإعداد دراسة

- وقد سبق وأن أوصت هذه الدراسة المالية والاقتصادية الى مايلى :-

١. أن تكون حواله الحقوق فى حدود الأقساط وفوائدها فقط دون أى امتيازات أخرى .
٢. أن لا تلتزم الشركة بسداد الأقساط المستحقة على العملاء دفعة واحدة وأن تلتزم فقط بسداد قسط المتأخر فى السداد لثلاثة أشهر متتالية وبعدها يرد العميل إذا استمر فى التأخير بقيمته الحالية فى وقت الرد.
- من الناحية الضريبية : سبق وأن قامت الشركة بالاشتراك مع الأستاذ/ محمد ضحاوى عبد الله المستشار الضريبى للشركة بإعداد دراسة لبيان مدى استفادة الشركة من تحصيل الديون الآجلة والتمثلة فى إقساط تخص اعوام لاحقة وذلك بواسطة شركات التمويل العقاري ودراسة العبء الضريبى والأثر المالى على حسابات الشركة



- ٢ -

وقد انتهت هذه الدراسة الى ان تقوم الشركة بتحصيل الديون الآجلة عن طريق بيع محافظ عقارية (حوالات حق) لإحدى شركات التمويل العقاري نظراً لأن ذلك يحقق الاتي :-

١. توفير سيولة نقدية مقدما لكامل الديون المؤجلة للشركة بنظام بيع المحفظة العقارية (حوالة الحق)
- وبناء عليه يكون من مصلحة الشركة قبول تحصيل الديون الآجلة والمتمثلة في الأقساط التي تخص أعوام لاحقة عن طريق بيع محافظ عقارية (حوالات حق) لشركات التمويل العقاري حيث بلغ السحب على المكشوف حتى نهاية ابريل ٢٠١٥ ما يقرب من مبلغ ٢٣٠ مليون جنيه .
- سداد المديونية المستحقة للشركة القابضة .
- توفير السيولة اللازمة للمشروعات الاستثمارية للشركة في الفترة القادمة .
- وبناء على ما تقدم فأننا نرى انه من المناسب للشركة أن تقدم بحوالة بعض الحقوق المالية المستحقة لها على مشترى الوحدات المملوكة لها والمباعة بنظام التقسيط وذلك لشركة الاهلي للتمويل العقاري في حدود التالي:

بيان	عدد العملاء	الرصيد الحالي للمديونية	معدل الخصم	القيمة الحالية في ٢٠١٥/٦/٢٩	نسبة القيمة الحالية الى الرصيد الحالي للمديونية
الاهلي للتمويل العقاري	٧٢	١٦٧.٠٩٧٤٠ جنيه	١٣% حتى ٤ سنوات ١٣.٢٠% أكثر من ٤ سنوات	١٣,٢٦١,٤٢٦.٧٢ جنيه	٧٩%

- القيمة الحالية الصافية للحوالة بعد خصم ٦٦٣٠٧.١٣ جنيها (مصاريف ادارية ٠.٥%) = ١٣١٩٥١١٩.٥٩ جنيها
- هذا وقد تم احتساب القيمة الحالية بالجدول عالية في ٢٩ / ٢٠١٥/٦ وتترلى الشركة إعلان المدين بحوالة الحق وعلى الا تتحمل شركة الاهلي للتمويل العقاري لمخاطر عدم سداد الأقساط المحولة إليها وعلى ان تتم حوالة هذه الحقوق في إطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولاحتة التنفيذية خاصة وان هذا الموضوع يخدم مصالح الشركة ويوفر السيولة المطلوبة لها ويقتل من السحب على المكشوف .
- والأمر معروض على هيئة المجلس الموقر للتفضل بالنظر في الموافقة على إجراء حوالة الحق المبينة عليه لبعض العملاء وذلك طبقاً للضوابط والشروط التي وردت بالدراسة وروعت في البروتوكول وعقد الحوالة الذي سيتم توقيعه مع شركة الاهلي للتمويل العقاري .

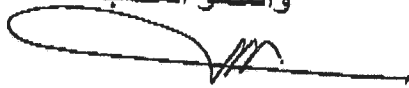
رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب
مهندس / علي مصطفى أحمد



قرار المجلس :

استعرض المجلس المذكرة المعروضة وقرر الموافقة على ما جاء بها للأسباب الواردة بها.

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب



مهندس / علي مصطفى أحمد

