



شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير إحدى شركات الشركة القومية للتشييد والتعمير

١٥٣
٢٠١٥/٢/٢٤

السيدة الاستاذة / نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة بالبرصة المصرية
القرية الذكية B130 - 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 للأسكان والتعمير و(شركة الأهلى للتمويل العقاري) وذلك طبقاً لمذكرة مجلس الإدارة رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٥ بتاريخ اليوم ٢٠١٥/٣/٢٤ بالتمرير وتتلخص فى اجمالى عدد العملاء (٢٣٤) اجمالى المديونية ٤٦٨٣٣١٧٤ جنيه والقيمة الحالية بتاريخ اليوم ٢٠١٥/٣/٢٤ مبلغ ٣٧٦٤٣٨٤٠ جنيه بمعدل خصم يتراوح ما بين ١٣% الى ١٣,٢% وذلك اعمالاً لقرار مجلس الادارة السابق رقم (٢٩) لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٧.

مرفق لسيادتكم طيه صورة المذكرة رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٥ المعروضة على مجلس الإدارة بالتمرير

المشار اليها بعاليه

برجاء التكرم بالعلم واتخاذ ما يلزم

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

العضو المنتدب

للشئون المالية والتنمية الإدارية والبشرية

ونائب رئيس مجلس الإدارة

(الاستاذ الدكتور / عصام صادق محمد)



تحريراً فى ٢٠١٥/٣/٢٤

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

أمانته مجلس الإدارة

مذكره رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٥
للعرض على مجلس الإدارة بالتميرير فى ٢٤/٠٣/٢٠١٥
بشأن النظر فى طلب بعض المؤسسات المالية لشراء محفظه عقاريه (حواله حق)
وذلك فى إطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية

- نظراً لزيادة السحب على المكشوف لتمويل مشروعات الشركة وتواجد 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 وهى سبعة بنوك وأربع شركات بعروض لشراء محافظ حقوق أجله مقابل قيمة حالية لهذه الحقوق.
- وبدراسة العروض المقدمه وجد أن العروض المقدمه من (شركة الاهلى للتمويل العقارى وكذا شركة التعمير للتمويل العقارى) اللذان تقدمتا بعروض معدلات خصم مناسبة وهى كالتالى .

- من ١ الى ٤ سنوات بمعدل خصم ١٣%
- من ٤ الى ٧ سنوات بمعدل خصم ١٣.٢٥%
- من ٧ الى ١٠ سنوات بمعدل خصم ١٣.٥%
- وفى كل الحالات يتم خصم ٠.٥% من القيمة الحالية التى تحصل عليها الشركة ولمرة واحدة
- ولما كانت شركة التعمير للتمويل العقارى قد سبق لها القيام بعمل أكثر من حواله حق مع شركتنا فى وقت قياسى دون الحاجة الى تحميل الشركة تكلفه اضافيه حيث أنها هى التى تقوم بهذه الدراسة وكذا شركة الاهلى للتمويل العقارى والتى تقدمت بنفس العرض بنفس معدلات الخصم .
- ونظرا لاهمية الموضوع فقد سبق أن قامت الشركة بدراسته من الناحية القانونية والاقتصادية والمالية والضريبية .

- من الناحية القانونية : أنهى رأى المستشار القانونى للمسيد الأستاذ رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب ورأى قطاع الشئون القانونية بالشركة الى أحقية الشركة فى أن تحيل حقها الى شركات التمويل العقارى على أن تتم حواله الحق دون الحاجة الى رضاء المدين ويتعين على الشركة إعلانها بإحالة حقها الى شركات التمويل العقارى 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 التهامى أستاذ التمويل والاستثمار والخبير الاقتصادى بكلية التجارة جامعة حلوان بإعداد دراسة عن هذا الموضوع .
- وقد سبق وأن أوصت هذه الدراسة المالية والاقتصادية الى ما يلى :-

١. ان تكون حواله الحقوق فى حدود الأقساط وفوائدها فقط دون أى امتيازات أخرى .
٢. ان 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 بقيته الدالية 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 الأجله والمتمثلة فى إقساط تخص اعوام لاحقة وذلك بواسطة شركات التمويل العقارى ودراسة العبء الضريبى والأثر المالى على حسابات الشركة .
- وقد انتهت هذه الدراسة الى ان تقوم الشركة بتحصيل الديون الأجله عن طريق بيع محافظ عقارية (حوالات حق) لإحدى شركات التمويل العقارى نظراً لان ذلك يحقق الاتى :-
١. توفير سيولة نقدية مقدما لكامل الديون الموجهة للشركة بنظام بيع المحفظة العقارية (حواله الحق) .

شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

أمانه مجلس الإدارة

-٢-

- 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 فبراير ٢٠١٥ ما يقرب من مبلغ ٢٤٧ 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 تقوم بحوالة بعض الحقوق المالية المستحقة لها على مشتري الوحدات المملوكة لها والمباعة بنظام التقسيط وذلك لشركة الاهلى للتمويل العقاري في حدود التالي:

بيان	عدد العملاء	الرصيد الحالي للمديونية	مدل الخصم	القيمة الحالية في ٢٠١٥/٣/٢٤	نسبة القيمة الحالية الى الرصيد الحالي للمديونية
الاهلى للتمويل العقاري	٢٣٤	٤٦٨٣٣١٧٤ جنيه	١٣% حتى ٤ سنوات ١٣.٢٠% أكثر من ٤ سنوات	٣٧٦٤٣٨٤٠ جنيه	٨٠.٤%

- القيمة الحالية الصافية للحوالة بعد خصم ١٨٨٢١٩ جنيها (مصاريف، إدارية ٠.٥%) = ٣٧٤٥٥٦٢١ جنيها
 - هذا وقد تم احتساب القيمة الحالية بالجدول عالية في ٢٠١٥/٣/٢٤ وتتولى الشركة إعلان المدين بحوالة الحق وعلى الا تتحمل شركة الاهلى للتمويل العقاري لمخاطر عدم سداد الأقساط المحولة إليها وعلى ان تتم حوالة هذه الحقوق في إطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته 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 عاليه لبعض العملاء وذلك طبقا للضوابط والشروط التي وردت بالدراسة وروعت في البروتوكول وعقد الحوالة الذي سيتم توقيعه مع شركة الاهلى للتمويل العقاري.

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

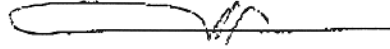
مهندس / على أحمد مصطفى



الرجاء

استعرض المجلس المذكرة المعروضة بالتمريض في ٢٠١٥/٣/٢٤ وقرر الموافقة على ما جاء بها.

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب



مهندس / علي مصطفى أحمد

مخيم

