

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

فاكس ٣٥٣١٦٣٧٥ - ٣٥٣١٦٣٨٢

تحية طيبة ... وبعد :-

نتشرف بإحاطة سيادتكم بأن مجلس إدارة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير اجتمع مساء اليوم الأربعاء الموافق ٢٠١٦/٦/١٥ (بالتمرير) لإقرار توقيع عقد (حوالة حق مالية) بين كل من شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير وبنك (عوده) طبقاً للمذكرة رقم (١٢٤) لسنة ٢٠١٦ بشأن النظر فى طلب بعض المؤسسات المالية لشراء محفظة أراضى (حوالة حق) وذلك فى إطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولانحته التنفيذية والتى تتلخص فى عدد العملاء (١٧٤) عميل بإجمالى مديونية قدرها (٢٤٧,١٤٥,٢٩١ جنية) بمعدل خصم ١٣,٥٠ % بقيمة حالية فى ٢٠١٦/٦/٢٠ قدرها (١٧٩,٤٢٨,٥٦٣ جنية) على أن تتولى الشركة إعلان المدين بحوالة الحق وعلى ألا يتحمل بنك عوده لمخاطر عدم سداد الأقساط المحولة إليه على ان تتم حوالة الحق فى إطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولانحته التنفيذية .
مرفق طيه صورة من المذكرة المشار إليها بعاليه فى هذا الشأن .
برجاء التكرم بالعلم والإحاطه وإتخاذ مايلزم .
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب



(مهندس / هانى الديب)



تحريراً فى : ٢٠١٦/٦/١٥



مذكرة رقم (١٢٤) لسنة ٢٠١٦
للعرض على مجلس الإدارة ~~بإستشارة~~ فى ٢٠١٦/ ٦/ ١٥
بشأن النظر فى طلب بعض المؤسسات المالية لشراء محفظة أراضى (حوالة حق)
وذلك فى إطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولانحته 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 وهى ثلاثة بنوك بعروض لشراء محفظة حقوق أجلة أراضى مقابل قيمة حالية لهذه الحقوق.
- وقد شكلت لجنة بأعتماد السيد المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب بتاريخ ٢٠١٦/ ٥ / ٣٠ م لدراسة العروض المقدمة من البنوك الثلاث وهم بنك عودة وبنك قطر الوطنى الاهلى و البنك الاهلى المتحد .
- وانتهت اللجنة بتوصيتها بتاريخ ٢٠١٦/ ٦/ ١٣ الى الاتى :-

- ١- بالنسبة الى بنك عودة صاحب العرض رقم ٢ / ٤ تقدم بسعر ١.٧٥ % بالاضافة الى سعر الاقراض لدى البنك المركزى أى أن سعر الخصم ١٣.٥٠ % بدون مصاريف ادارية وذلك على اساس سعر الاقراض الحالى لدى البنك المركزى بمعدل ١١.٧٥ %
 - ٢- بنك قطر الوطنى الاهلى صاحب العرض رقم ٣ / ٤ تقدم بمعدل خصم ٢.٧٠ % بالاضافة الى سعر الاقراض لدى البنك المركزى شاملة المصروفات الإدارية ليصبح سعر الخصم ١٤.٤٥ % وذلك على اساس سعر الاقراض الحالى لدى البنك المركزى بمعدل ١١.٧٥ %
 - ٣- البنك الاهلى المتحد تقدم بسعر خصم ١.٨٠ % بالاضافة الى سعر الاقراض لدى البنك المركزى وبدون مصاريف إدارية ليصبح سعر الخصم ١٣.٥٥ % وذلك على اساس سعر الاقراض الحالى لدى البنك المركزى ١١.٧٥ % .
- وبناء على ما تقدم قد حدى باللجنة أن توصى بأجراء حوالة الحق الخاصة بعقود بعض عملاء أقساط الاراضى لصاحب العرض رقم ٢ / ٤ بنك عودة .
- لأسباب التالية :-

- معدل الخصم أقل من باقى البنوك وهو ١٣.٥٠ % دون تدرج .
 - شملت نسبة معدل الخصم المصروفات الادارية ودون تكلفة اضافية على الشركة .
- وتم عرض محضر اجتماع اللجنة وما توصلت اليه من توصيات وتم اعتمادها من السيد المهندس رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب .
- ونظرا لاهمية الموضوع فقد سبق أن قامت الشركة بدراسته من الناحية القانونية والاقتصادية والمالية والضريبية .
- من الناحية القانونية : أنتهى 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 العقارى على أن تتم حوالة الحق دون الحاجة الى رضا المدين ويتعين على الشركة إعلانها بإحالة حقها إلى شركات التمويل العقارى حتى تنفذ الحوالة 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 .

٣- وقد سبق وأن أوصت هذه الدراسة المالية والاقتصادية الى مايلي :-

ان تكون حوالة الحقوق في حدود الأقساط وفوائدها فقط دون اي امتيازات اخرى .
ان لا تلتزم الشركة بسداد الاقساط المستحقة على العملاء دفعة واحدة وأن تلتزم فقط بسداد قسط المتأخر في السداد لثلاثة أشهر متتالية وبعدها يرد العميل إذا استمر في التأخير بقيمته الحالية في وقت الرد.

• من الناحية الضريبية : سبق وأن قامت الشركة بالاشتراك مع الأستاذ/ محمد ضحاوي عبد الله المستشار الضريبي للشركة بإعداد دراسة لبيان مدى استفادة الشركة من تحصيل الديون الآجلة والمتمثلة في إقساط تخص اعوام لاحقة وذلك بواسطة شركات التمويل العقاري ودراسة العبء الضريبي والأثر المالي على حسابات الشركة

• وقد انتهت هذه الدراسة الى ان تقوم الشركة بتحصيل الديون الآجلة عن طريق بيع محافظ عقارية (حوالات حق للمباني والاراضي) لإحدى شركات التمويل العقاري او احد البنوك نظراً لان ذلك يحقق الاتي :-

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 و البنوك حيث بلغ السحب على المكشوف حتى نهاية مايو ٢٠١٦ مايقرب من مبلغ ٣٠٠ مليون جنيه .

• سداد جزء من السحب على المكشوف .

• توفير السيولة اللازمة للمشروعات الاستثمارية للشركة في الفترة القادمة . خاصة مرافق مدينة هليوبارك ومدينة هليوبوليس.

• سداد جزء من الكوبونات .

• وبناء على ما تقدم فإننا نرى انه من المناسب للشركة أن تقوم بحوالة بعض الحقوق المالية المستحقة لها على مشترى قطع

الاراضي المملوكة لها والمباعة بنظام التقسيط وذلك لبنك عودة في حدود التالي:

بيان	عدد العملاء	الرصيد الحالي للمديونية	معدل الخصم	القيمة الحالية في ٢٠١٦/٦/٢٠	نسبة القيمة الحالية الى الرصيد الحالي للمديونية
بنك عودة	١٧٤	٢٤٧,١٤٥,٢٩١ جنيه	١٣.٥٠ %	١٧٩,٤٢٨,٥٦٣ جنيه	٧٢.٦ %

هذا وقد تم احتساب القيمة الحالية بالجدول عالية في ٢٠١٦/٦/٢٠ و تتولى الشركة إعلان المدينين بحوالة الحق وعلى الا يتحمل بنك عودة لمخاطر عدم سداد الاقساط المحولة إليه 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 ويقلل من السحب على المكشوف .

• والأمر معروض على هيئة المجلس الموقر للتفضل بالنظر في الموافقة على إجراء حوالة الحق المبينة عليه لبعض عملاء

الاراضي مع بنك عودة وذلك طبقاً للضوابط والشروط التي وردت بالدراسة وعقد الحوالة الذي سيتم توقيعه مع بنك عودة.

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

مهندس / هاني سعد ز غول الديب

٢٠١٦ ١٦/١٥

قرار المجلس:

استعرض المجلس المذكرة المعروضة بالتمرير في ٢٠١٦/٦/١٥ وقرر الموافقة على ما جاء بها.

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب



مهندس / هاني الديب

