



١٠٥١
١٢/١١/٢٠٢٢

مكتب نائب رئيس
الهيئة العامة للرقابة المالية
و. ا. م. م. م.
التاريخ: ١٢/١١/٢٠٢٢

ملخص تنفيذي

٤٦٩٤
١١/١٥

إلى : السيد الأستاذ / أحمد عبد الرحمن الشيخ - نائب رئيس الهيئة

من : د. سيد عبد الفضيل
نائب رئيس قطاع الاشراف والرقابة على سوق المال

الموضوع	المطلوب	إحالة	موافقة	✓	تنفيذ	رأي
العرض على مجلس إدارة الهيئة للموافقة على إصدار سندات توريق لشركة المجموعة المالية للتوريق مقابل محفظة توريق مملوكة لمجموعة شركات بالم هيلز (الإصدار الثالث)						

أولاً: الرأي متضمن ما يجب التخاذ من إجراءات

الموافقة على العرض على مجلس إدارة الهيئة للنظر في طلب الشركة بالموافقة على: ان يحال إلى شركة المجموعة المالية للتوريق محفظة حقوق مالية جديدة يتم في مقابلها إصدار سندات توريق جديدة (الإصدار الثالث) وذلك شريطة الا تقل درجة التصنيف الائتماني لمحفظة التوريق الجديدة عن (BBB-) وهو المستوى الدال على القدرة على الوفاء بالالتزامات، وفقاً للقواعد المعمول بها التي وضعتها الهيئة مع التزام شركة المجموعة المالية للتوريق بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ بشأن القواعد والإجراءات المنظمة لإحالة أكثر من محفظة توريق واحدة إلى شركة التوريق، وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ بشأن ضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات.

ثانياً: ملخص الأسباب التي بنى عليها الرأي

- تنفيذاً لحكم المادة رقم ٤٦ مكرر من قانون سوق رأس المال التي نصت على عدم جواز إحالة أكثر من محفظة توريق إلى شركة التوريق الا بعد الحصول على ترخيص مجلس إدارة الهيئة.
- استيفاء الشركة للضوابط المنصوص عليها بالمادة الأولى من قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ بشأن القواعد والإجراءات المنظمة لإحالة أكثر من محفظة توريق واحدة إلى شركة التوريق، وقيام الشركات المساهمة من غير شركات التوريق بأكثر من إصدار لسندات التوريق.

وذلك على النحو الوارد تفصيلاً بمذكرة الدراسة المرفقة وعدد (٧) صفحة

عرض على السيد الأستاذ الدكتور
شفيق مجلس الإدارة
للتعقل بالنظر في طرائق العمل معهم
على مجلس إدارة (الهيئة)

د. سيد عبد الفضيل

نائب رئيس قطاع
الاشراف والرقابة على سوق المال

مكتب نائب رئيس
الهيئة العامة للرقابة المالية
م. ا. م. م. م.
التاريخ: ١٢/١١/٢٠٢٢

١١/١٤

في لا يصدق
للموافقة على
القرار رقم
١٢/١١/٢٠٢٢



مذكرة للعرض

إلى:	د. سيد عبد الفضيل	نائب رئيس قطاع الاشراف والرقابة
من:	أ. محمود جبريل أ. هيام حسن اسماء سليم محمد مجدي	نائب رئيس الإدارة المركزية لتمويل الشركات مدير عام الادارة العامة لأدوات الدخل الثابت مدير إدارة صكوك التمويل أخصائي اشراف ورقابة
الموضوع	العرض على مجلس إدارة الهيئة للموافقة على إصدار سندات توريق لشركة المجموعة المالية للتوريق مقابل محفظة توريق مملوكة لمجموعة شركات بالم هيلز (الإصدار الثالث)	
المطلوب	إحاطة	موافقة ✓ تنفيذ رأي
التاريخ	٢٠٢٢/١١/١٠	

تمهيد:

تلقت الإدارة كتاب شركة المجموعة المالية للتوريق، والمستكمل مستنداته بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٩ والخاص بطلب الحصول على موافقة مجلس إدارة الهيئة على إصدار سندات توريق (الإصدار الثالث) بحد أقصى مبلغ ٨٢٠ مليون جنيه مصرياً مقابل ما يحال إليها من محفظة حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع مملوكة لمجموعة شركات بالم هيلز (شركة بالم هيلز للتعمير، وشركة بالم للتطوير العقاري، وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري، وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية، وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري، والشركة السعودية للتطوير العمراني).

الإطار القانوني:

- تنص المادة ٤١ مكرر من قانون سوق رأس المال على أنه:

«...يقنصر غرض الشركة على مزاولة النشاط المشار إليه دون غيره ولا يجوز بغير ترخيص من مجلس إدارة الهيئة أن يحال إلى الشركة أكثر من محفظة توريق واحدة وان تقوم بإصدار واحد للسندات وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من مجلس الإدارة».

٤١ - تنص المادة ٤١ مكرر (٢) على أنه:

«يكون الوفاء بالقيمة الاسمية للسندات التي تصدرها شركة التوريق والعائد عليها من حصيلة محفظة التوريق، ويجوز أن يكون الوفاء مضموناً بضمانات أخرى اتفاقية يتم الوفاء منها بالإضافة إلى تلك الحصيلة.

وتكون المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى أمين الحفظ وفقاً لأحكام هذه المادة ملكاً لحملة السندات، ولا تدخل في الذمة المالية لشركة التوريق، ولا في الضمان العام لدائني المحيل أو الشركة، وبخلاف محفظة التوريق لا يحق لحملة سندات التوريق التنفيذ على أصول الشركة».

- وقد صدر قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ بشأن القواعد والإجراءات المنظمة لإحالة أكثر من محفظة توريق إلى شركة التوريق.

العرض:

تضمن كتاب شركة المجموعة المالية للتوريق الوارد إلى الهيئة رغبتها في الحصول على موافقة مجلس إدارة الهيئة على إصدار سندات توريق (الإصدار الثالث) بحد أقصى مبلغ ٨٢٠ مليون جنيهاً مصرياً مقابل ما يحال إليها من محفظة حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع مملوكة لمجموعة شركات بالم هيلز (شركة بالم هيلز للتعمير، وشركة بالم للتطوير العقاري، وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري، وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية، وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري، والشركة السعودية للتطوير العمراني).

الدراسة:

أولاً: بيانات عامة عن الشركات المحيلة:

١- شركة بالم هيلز للتعمير

- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية تأسست وفقاً للقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ والمستبدل بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧.
- غرض الشركة: ممارسة نشاط التطوير العقاري وكذلك بيع الوحدات العقارية السكنية والكيان وبيع حق انتفاع لعدد من الوحدات العقارية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيط "عقود البيع".
- هيكل المساهمين المالكين أكثر من ٥% من اسهم الشركة:

اسم المساهم	نسبة المساهمة
شركة المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية	٤٠,١٧%
يس إبراهيم لطفى منصور	٥,٩٥%
مساهمين مكتتبين من خلال الطرح العام والخاص	٥٣,٨٦%

٢- شركة بالم للتطوير العقاري

- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية تأسست وفقاً للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- غرض الشركة: ممارسة نشاط التطوير العقاري وكذلك بيع الوحدات العقارية السكنية والكمبائن وبيع حق انتفاع لعدد من الوحدات العقارية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيم "عقود البيع".
- هيكل المساهمين المالكين أكثر من ٥% من أسهم الشركة:

اسم المساهم	نسبة المساهمة
شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م	٩٩,٩٩٤%

٣- شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري

- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية تأسست وفقاً للقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ والمستبدل بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧.
- غرض الشركة: ممارسة نشاط التطوير العقاري وكذلك بيع الوحدات العقارية السكنية والكمبائن وبيع حق انتفاع لعدد من الوحدات العقارية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيم "عقود البيع".
- هيكل المساهمين المالكين أكثر من ٥% من أسهم الشركة:

اسم المساهم	نسبة المساهمة
شركة بالم هيلز للتعمير	٩٩,٩٩%

٤- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية

- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية تأسست وفقاً للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- غرض الشركة: ممارسة نشاط التطوير العقاري وكذلك بيع الوحدات العقارية السكنية لعدد من الوحدات العقارية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيم "عقود البيع".
- هيكل المساهمين المالكين أكثر من ٥% من أسهم الشركة:

اسم المساهم	نسبة المساهمة
شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م	٨٨,٩٥%
شركة بالم للمنتجات السياحية	١١,٠٠%

٥- شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري

- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية تأسست وفقاً للقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ والمستبدل بالقانون رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧ وخاضعة لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥.
- غرض الشركة: ممارسة نشاط التطوير العقاري وكذلك بيع الوحدات العقارية السكنية والكمبائن وبيع حق انتفاع لعدد من الوحدات العقارية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيم "عقود البيع".
- هيكل المساهمين المالكين أكثر من ٥% من أسهم الشركة:

اسم المساهم	نسبة المساهمة
شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م	٩٩,٩٥%

٦- الشركة السعودية للتطوير العمراني

- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية تأسست وفقاً للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- غرض الشركة: ممارسة نشاط التطوير العقاري وكذلك بيع الوحدات العقارية السكنية لعدد من الوحدات العقارية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيط "عقود البيع".
- هيكل المساهمين المالكن أكثر من ٥% من أسهم الشركة:

اسم المساهم	نسبة المساهمة
شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م	٥١,٠٠%
محمد طلعت إبراهيم اللامي	٩,٥٠%
لمى طلعت إبراهيم اللامي	٤,٩٥%
تالا طلعت إبراهيم اللامي	١٠,٠٠%
الاء طلعت إبراهيم اللامي	٤,٠٠%
جود طلعت إبراهيم اللامي	٤,٠٠%
نجود طلعت إبراهيم اللامي	٤,٠٠%
عبد العزيز طلعت إبراهيم محمد	٩,٥٠%

ثانياً: بيانات عامة عن المحال اليه: "شركة المجموعة المالية للتوريق"

- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية.
- غرض الشركة: توريق الحقوق المالية وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.
- رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط من الهيئة: ترخيص رقم (٧٦٩) الصادر بتاريخ ٢٠١٩/٠١/٢٠.
- رأس المال المصدر والمدفوع: ١٠ مليون جنيه مصري.
- هيكل المساهمين المالكن أكثر من ٥% من أسهم الشركة:

اسم المساهم	نسبة المساهمة
شركة المجموعة المالية هيرميس القابضة	٩٩,٩%

الاشتراطات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

فيما يتعلق بمنح الترخيص لشركة المجموعة المالية للتوريق بأن يحال إليها محفظة توريق جديدة (الإصدار الثالث) وفقاً لأحكام المادة ٤١ مكرر من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤، سيتم سرد الضوابط الواردة بالقرار وما قدمته الشركة لاستيفائها:

- ١- أن يكون رأس المال المصدر لشركة التوريق مدفوعا بالكامل ولا يقل عن خمسة ملايين جنيه:
قدمت الشركة صورة من مستخرج رسمي من السجل التجاري بتاريخ ٢٠٢٢/٠٨/١٨ موضح به أن رأس المال المصدر للشركة والبالغ ١٠ مليون جنيه مسدد بالكامل.
- ٢- عدم إخلال أمين الحفظ الذي يتولى إدارة إصدارات سندات التوريق بأي من الالتزامات تجاه حملة سندات التوريق السابق إصدارها للشركة المصدرة:

مضمون الإقرار	رقم الإصدار القائم	أمين الحفظ
إقرار أمين الحفظ مؤرخ ٢٠٢٢/١٠/٠٩ يفيد بأن شركة التوريق قد قامت بسداد قيمة الكوبونات والاسترداد الجزئي على سندات التوريق الخاصة بها، وكذلك سداد عمولات أمين الحفظ وشركة التحصيل في مواعيدها.	- الإصدار الثاني - الإصدار الأول من البرنامج الثاني - الإصدار الأول من البرنامج الرابع - الإصدار الأول من البرنامج الخامس - الإصدار الثاني من البرنامج الثالث	البنك التجاري الدولي
إقرار من أمين الحفظ مؤرخ ٢٠٢٢/١٠/١٠ يفيد أنه قد تم الوفاء بكافة الالتزامات المترتبة على الإصدار المذكور لسندات شركة التوريق حتى تاريخه، وأن الشركة قامت بسداد قيمة الكوبونات والاسترداد الجزئي على سندات التوريق الخاصة بها.	الإصدار السادس من البرنامج الأول	البنك العربي الأفريقي الدولي
إقرار من أمين الحفظ مؤرخ ٢٠٢٢/١٠/٠٩ يفيد أنه قد تم الوفاء بكافة الالتزامات المترتبة على الإصدار المذكور لسندات الشركة حتى تاريخه وأن الشركة قامت بسداد قيمة الكوبونات والاسترداد الجزئي على سندات التوريق الخاصة بها.	الإصدار الأول من البرنامج الثالث	بنك مصر

- كما قدمت الشركة للهيئة كتب صادرة من شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي مؤرخة في ٢٠٢٢/١٠/١٢ والتي أفادت بأن شركة المجموعة المالية للتوريق قد قامت بالوفاء بالتزاماتها المالية عن الإصدارات السابقة (سداد العوائد والقيمة الاسمية للسند) في مواعيد السداد وحتى تاريخ ٢٠٢٢/٠٩/٢٧.

٣- أن يكون لدى شركة التوريق وعد مبدني من مالك محفظة الحقوق المالية بإحالة تلك الحقوق إلى شركة التوريق على أن يتضمن القيمة التقديرية للمحفظة المحالة، ويجب أن يكون ذلك الوعد ملزماً وسارياً لمدة ستة أشهر على الأقل:

- قدمت الشركات المحيلة وعوداً بحوالة حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة (محفظة التوريق) لصالح شركة المجموعة المالية للتوريق مؤرخة بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٠٩ في حدود مبلغ ١,٣ مليار جنيه مصري وذلك لإصدار سندات توريق جديدة بحد أقصى ٨٢٠ مليون جنيه مصري.

القيمة التقريبية لمحفظة التوريق	الشركة المحيلة
٩١٠ مليون جم	شركة بالم هيلز للتعمير
٦٥ مليون جم	شركة بالم للتطوير العقاري
١٦٥ مليون جم	شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري
٣٥ مليون جم	شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية
٥٥ مليون جم	شركة ركين إيجيبت للاستثمار العقاري
٧٠ مليون جم	الشركة السعودية للتطوير العمراني
١,٣ مليار جم	الإجمالي

- وقد نصت تلك وعود الحوالة على ألا تكون تلك الحوالة نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الاكتتاب في سندات التوريق بالكامل (تاريخ نفاذ الحوالة)، وعلى أن تظل تلك الوعود سارية لمدة ثمانية أشهر، وأنه في حالة عدم حصول شركة المجموعة المالية للتوريق على الترخيص اللازم للقيام بالإصدار تعتبر تلك الوعود لاغية وكان لم تكن؛ كما أنه في حالة تخفيض قيمة الإصدار من قبل شركة المجموعة المالية للتوريق سيتم تخفيض قيمة الحوالة.
- ٤- قيام شركة التوريق بالوفاء بكامل التزاماتها تجاه الهيئة وسداد الرسوم المقررة وفقاً للمادة رقم (١٣٤) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ٩٢:
- قدمت الشركة إيصالات سداد بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٧ بسداد رسوم الهيئة البالغة ٤١٠,٠٠٠ جنيه مصري مقابل خدمات الفحص والدراسة، وكذا مبلغ ١٠,٠٠٠ جنيه مصري، نظير رسوم إصدار أوراق مالية جديدة (الإصدار الثالث).
- بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٠١ ورد بريد الكتروني من الإدارة العامة للإيرادات التي أفادت أن شركة المجموعة المالية للتوريق ليس عليها مستحقات مالية للهيئة من مقابل خدمات ٩٥ السنوي ورسم تطوير حتى تاريخه.
- ٥- الوفاء بالتزامها بالإفصاح وفقاً للقوانين واللوائح والقواعد الصادرة من مجلس إدارة الهيئة:
- قدمت شركة المجموعة المالية للتوريق إقرار مؤرخ ٢٠٢٢/١٠/٠٥ بعدم اخلال الشركة بأي من الالتزامات تجاه حملة سندات التوريق السابق إصدارها وكذلك عدم اخلالها بالوفاء بأي من التزاماتها بالإفصاح وفقاً للقوانين واللوائح والقواعد الصادرة من مجلس إدارة الهيئة.

الرأي:

في ضوء العرض السابق وتنفيذاً لحكم المادة ٤١ مكرر من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، والضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤، وفي ضوء الالتزام بسداد كامل مستحقات حملة السندات في الإصدارات السابقة المصدرة من قبل شركة المجموعة المالية للتوريق، ووفقاً للمستندات المقدمة من الشركة؛ وسابقة موافقة مجلس إدارة الهيئة على حوالة أكثر من محفظة توريق للشركة؛ لذا يقترح التفضل بالموافقة على العرض على مجلس إدارة الهيئة الموقر للنظر في طلب الشركة بالموافقة على:

أن يحال إلى شركة المجموعة المالية للتوريق محفظة حقوق مالية جديدة يتم في مقابلها إصدار سندات توريق جديدة (الإصدار الثالث) وذلك شريطة ألا تقل درجة التصنيف الائتماني لمحفظة التوريق الجديدة عن (BBB-) وهو المستوى الدال على القدرة على الوفاء بالالتزامات، وفقاً للقواعد المعمول بها التي وضعتها الهيئة مع التزام شركة المجموعة المالية للتوريق بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ بشأن القواعد والإجراءات المنظمة لإحالة أكثر من محفظة توريق واحدة إلى شركة التوريق، وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ بشأن ضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات.

والأمر معروض على سيادتكم للتفضل باتخاذ ما ترونه مناسباً في هذا الشأن،

تحريراً في ١٠/١١/٢٠٢٢