

محضر اجتماع الجمعية العامة الغير عادية
الشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية
رأسمالها المرخص به (٣٠٠) مليون جنيه - والمصدر (١٦٠) مليون جنيه
سجل تجاري رقم (٢١٠٣٩٧ - القاهرة)
المنعقد يوم الخميس الموافق ٢٠١٩/١٢/٢٦

بناء على دعوة السادة اعضاء مجلس الادارة للسادة المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة الغير عادية يوم الخميس الموافق ٢٠١٩ /١٢/٢٦ الساعة الثالثة عصرا بفندق ميريديان هليوبوليس (ملك الشركة) الكائن ٥١ شارع العروبة بمصر الجديدة بالقاهرة .
انعقدت الجمعية العامة الغير عادية برئاسة السيد الاستاذ / خالد اسماعيل محمد توفيق رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب وبحضور السادة :-

المستشار القانوني لصفقة بيع الفندق
مدير عام أمناء الإستثمار بالبنك الاهلي المصري
(المستشار المالي لعملية بيع فندق ميريديان)

أولا : السيد المستشار / عماد فصيح
السيد / خالد هلال

ثانيا : اعضاء مجلس الادارة وهم :-

- | | |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| البنك الاهلي المصري | ١- الاستاذ / حسام صلاح الدين ابراهيم الحجار |
| البنك الاهلي المصري | ٢- الاستاذ/ عماد الدين سعيد عبد العزيز |
| بنك مصر | ٣- الاستاذ / أشرف زهرى حسين محمد |
| بنك مصر | ٤- الاستاذ / عادل فتحى سيد احمد |
| بنك قناة السويس | ٥- الاستاذ / السيد عبدالحليم محمد رواش الفقى |
| من ذوى الخبرة | ٦- الاستاذ/ الهيثم عمر الفاروق محمد اسماعيل القبرصلى |

ثالثا : عن الجهاز المركزي للمحاسبات
١- الاستاذة / ناهد أحمد علي
٢- الدكتور / محمد صلابي
٣- الاستاذ / علي محمد علي
٤- الاستاذ / عمرو الزيات
وكيل الجهاز المركزي للمحاسبات
رئيس قطاع بالجهاز المركزي للمحاسبات
مدير عام بالجهاز المركزي للمحاسبات
مدير عام بالجهاز المركزي للمحاسبات

رابعا : عن مراقب حسابات الشركة :-
١- الاستاذ / علاء داود
مكتب وحيد عبد الغفار وشركاه / مراقب حسابات الشركة

خالد اسماعيل محمد
رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

امين سر الاجتماع
عبد الرحمن علي رجب
(عبد الرحمن علي)
مراقب الحسابات
علاء داود
وشركاه

جامعي اصوات
مصطفى منصور محمود
(مصطفى منصور)
أيمن فوزى عبدالعزيز
(أيمن فوزى عبدالعزيز)

بيتر تليبي
مراقب الحسابات
علاء داود
وشركاه



كما حضر السادة / مساهمي الشركة الموضح اسماؤهم بقائمة حضور الاجتماع

الاجراءات

١. قام السيد / مراقب حسابات الشركة الاستاذ / علاء داوود بمراجعة اجراءات توجيه الدعوة فتبين قانونيتها حيث ارسلت للسادة مساهمي الشركة و للجهات الادارية المعنية بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٩ وهي :-

- أ - الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة .
- ب - الهيئة العامة للرقابة المالية .
- ج - بورصة الاوراق المالية بالقاهرة والاسكندرية .
- د - شركة مصر للمقاصة والايدياع والقييد المركزي .

ب - كما نشرت الدعوة في جريدتي (الأهرام والجمهورية) يوم ٢٧/١١/٢٠١٩ (إخطار أول) ويوم ٤/١٢/٢٠١٩ (إخطار ثاني)

ج - أشار السيد / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب بترشيح السيد / عبد الرحمن علي رجب للقيام بأعمال امين سر الاجتماع ، والسيد/ أيمن فوزي عبد العزيز والسيد / مصطفى منصور محمود للقيام بأعمال جامعي الاصوات - ووافقت الجمعية العامة بالاجماع علي هذه الترشيحات .

ثم قام السيد / مراقب الحسابات والسادة جامعي الاصوات بحصر الاصوات الممثلة في الاجتماع فوجد ان :-

• عدد اسهم الشركة	:	١٦.٠٠٠.٠٠٠	سهما
• عدد الاسهم الممثلة في الاجتماع	:	١٤٩٩٢٥٥١	سهما
• النسبة المئوية لحضور الاجتماع	:	٩٣,٧٠ %	

وبعد اعلان السيد / مراقب الحسابات صحة وقانونية الاجتماع بدأ السيد / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب الاجتماع بـ (بسم الله الرحمن الرحيم) مرحبا بالسادة الحاضرين ثم قام سيادته بتقديم شرح وافى وتفصيلي عن جميع الاجراءات والملابسات التي تمت بخصوص صفقة بيع فندق ميريديان هليوبوليس حيث أوضح ما يلي :-

انه في ضوء رؤية السادة / مساهمي الشركة للاستفادة المثلي من أصول الشركة واستثماراتها عملا علي حسن ادارتها وتدويرها ، فقد رأي السادة / المساهمين الاتجاه الي دراسة بيع الفندق المملوك للشركة (فندق ميريديان هليوبوليس) للاستفادة من عائد بيع الفندق خاصة في ضوء المبررات التالية :-

❖ اصرار شركة مازيوت العالمية (شركة ادارة الفندق) على اجراء تجديدات شاملة للفندق نظراً لعدم تجديده منذ انشائه في يونيو ١٩٨٧، وقد تم دراسة تكلفة التجديدات وأتضح أنها تقدر في حدود أكثر من (٤٠٠ مليون جم) وفقاً للتقرير المقدم من مكتب كاف kaf بتاريخ اغسطس ٢٠١٧ ، والتي يتوقع زيادتها حالياً بفعل عوامل التضخم و اصرار شركة الادارة على تنفيذ التجديدات ، فضلاً عن تدني معدلات العائد المتولدة من تشغيل الفندق وبما لا يحقق طموحات المساهمين او يغطي على الاقل تكلفة الفرصة البديلة لهذا الإستثمار في الوقت الذي يصعب فيه تدبير التمويل اللازم لتنفيذ التجديدات المطلوبة .

❖ انخفاض الإيرادات المحققة من نشاط الفندق في السنوات السابقة وذلك منذ عام ٢٠١١ حتي وقتنا هذا ، وتدني معدلات التشغيل الامر الذي لايتماشى مع معدلات الإستثمار في الفرص البديلة .

خالد اسماعيل محمد
رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

مراقب الحسابات

علاء داود

امين سر الاجتماع

عبد الرحمن علي رجب

(عبد الرحمن علي)

جامعي اصوات
مصطفى منصور محمود

(مصطفى منصور محمود)

أيمن فوزي عبدالعزيز

(أيمن فوزي عبدالعزيز)



بيانات تنظيمية
عبد الرحمن علي رجب
رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

وفي ضوء ذلك تم موافقة الجمعية العامة الغير عادية للشركة بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٠ على مايلي :-

أولاً : البدء في اتخاذ الاجراءات اللازمة لبيع فندق ميريديان هليوبوليس (ملك الشركة) من خلال المزايدة العلنية والمضي في اجراءات الترويج لجذب أكبر عدد ممكن من المستثمرين المحتملين .

ثانياً : تفويض البنك الاهلي المصري في اتخاذ كافة الاجراءات التنفيذية الخاصة بعملية الترويج والبيع وفقاً للقواعد والاجراءات المنظمة ، وذلك بالتنسيق مع الشركة المالكة والاطراف الاخرى ذات الصلة بما في ذلك التعاقد مع مكاتب الخبرة والتأمين والاسنشاريات وتشكيل اللجان المطلوبة وفقاً ومتطلبات التنفيذ

ثالثاً : اعادة العرض علي الجمعية العامة الغير عادية للشركة واتخاذ القرار النهائي علي ضوء نتائج المزاد العلني والقيمة العادلة للفندق وفقاً للتقييم قبل التوقيع علي عقود البيع .

وبناء علي ذلك قام كلاً من البنك الاهلي المصري ومجلس ادارة الشركة بالسير في اتخاذ الخطوات والاجراءات اللازمة في هذا الشأن لتنفيذ قرارات الجمعية العامة الغير عادية للشركة سالفه الذكر ، حيث تم اتخاذ الاجراءات والخطوات التالية :-

- قام البنك الاهلي المصري بتكليف مكتب المستشار / عماد فصيح بتاريخ ٢٠١٦/١١/٩ للقيام بدور المستشار القانوني لصفقة بيع فندق ميريديان هليوبوليس .

- وافق مجلس ادارة الشركة علي مايلي :-

• تشكيل لجنة التثمين وتحديد السعر الاساسي للفندق للقيام بكافة الاجراءات والتعاقدات الخاصة بتحديد السعر الاساسي لبيع الفندق بما في ذلك الاستعانة بمن تراه للمعاونة مع مراعاة اعتبارات السرية التامة وفقاً وتعليمات المستشار القانوني لعملية البيع .

• تشكيل لجنة البيع للقيام بكافة الاجراءات اللازمة لمباشرة أعمال البيع من خلال المزايدة العلنية وتقديم تقريرها لرئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب للعرض علي الجمعية العامة غير العادية لاعتماد القرار النهائي .

- وبعد الانتهاء من كافة الاجراءات التنفيذية سالفه الذكر والاعلان عن بيع الفندق بالجراند الرسمية المحلية والاقليمية وتلقي عروض من بعض المستثمرين الراغبين في شراء الفندق تم تحديد جلسة بيع الفندق بالمزاد العلني بالمظاريف المغلقة يوم ٢٠١٧/٣/٣٠ .

- انتهى المزاد سالف الذكر بقرار لجنة البيع بتاريخ ٢٠١٧/٣/٣٠ ، نظراً لتدني قيمة أعلى عرض مقدم داخل المزاد (بلغ أعلى عرض مقدم ١٠٠ مليون جنيه) ، فقد قررت لجنة التثمين تحديد السعر الاساسي للفندق الاستشارية المتخصصة تحت اشراف لجنة التثمين ، بعد البيع .

- تم موافقة الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٨ علي اعتماد قرار مجلس ادارة الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢١ بشأن تجديد التفويض الصادر للبنك الاهلي المصري للقيام بدور المستشار المالي للشركة في كافة عمليات الترويج والبيع لفندق ميريديان هليوبوليس المملوك للشركة .

- قام البنك الاهلي المصري بالاستمرار في المفاوضات مع بعض المستثمرين الراغبين في شراء الفندق وعمل الحملات الاعلانية داخل مصر وخارجها للترويج عن عملية بيع الفندق

جامعي اصوات

مصطفى منصور محمود

امين سر الاجتماع

مراقب الحسابات

خالد اسماعيل محمد

()

عبد الرحمن علي رجب

علاء داود

رئيس مجلس الادارة

أيمن فوزى عبدالعزيز

(عبد الرحمن علي رجب)

()

والعضو المنتدب

(أيمن فوزى عبدالعزيز)

بيكر تلي

وجيد عبد الغفار
وشركاه



- كما تم تحديث التقييمات المعدة بمعرفة المكاتب الاستشارية المتخصصة في هذا الشأن تحت اشراف لجنة التثمين وتحديد السعر الاساسي للفندق المشكلة من قبل مجلس ادارة الشركة ، وتم الاعلان مرة أخرى عن عقد جلسة بيع الفندق بالمزاد العلني يوم ٢٠١٨/٢/٢٨ .

- الا أن المزاد أنتهي بقرار لجنة البيع بعدم البيع بالمزاد ، نظراً لتدني قيمة أعلى عرض مقدم داخل المزاد (بلغ أعلى عرض مقدم ٤١٥ مليون جم) عن التقييمات المعدة بمعرفة المكاتب الاستشارية المتخصصة .

- في ضوء عدم نجاح البيع بالمزاد العلني مرتين قام البنك الاهلي المصري بأستطلاع رأي المستشار القانوني لعملية بيع الفندق (الاستاذ/ عماد فصيح) عن مدي إمكانية اضافة طرق أخرى للبيع بخلاف المزايده العلنية ، وقد ووضح سيادته بأنه لا يوجد مانع قانوني لاضافة طرق بيع اخري لبيع الفندق .

- كما قامت الشركة بأستطلاع رأي الجهاز المركزي للمحاسبات للإفادة بالرأي في مدي إمكانية قيام الشركة بالبيع عن طريق العروض المباشرة في ظل القواعد والنظم السارية المعمول بها في اطار نظم الرقابة والضبط.

- وقد أفاد الجهاز المركزي للمحاسبات أن الشركة الوطنى للإسكان للتقابات المهنية تم تأسيسها وفقاً لاحكام قانون الشركات رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ ومقيدة ببورصة الاوراق المالية المصرية وخاضعة لقواعد القيد والشطب الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية وغير ملزمة بتطبيق قانون المناقصات والمزايدات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ، ومن ثم فإن تصرفات الشركة في أصولها يخضع لاحكام قانون تأسيس الشركة ووفقاً لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ - فيما لم يرد به نص في قانون تأسيس الشركة - كما تخضع تلك التصرفات للضوابط المنصوص عليها بقواعد القيد والشطب السابق الاشارة اليها وفي ضوء اللوائح الداخلية ونظم الرقابة الداخلية .

- بناء علي كل ماتقدم ونظراً لعدم نجاح عملية بيع الفندق بالمزاد العلني من خلال الجلستين التي تم اعدادهما بتاريخ (٢٠١٧/٣/٣٠ ، ٢٠١٨/٢/٢٨) ، فقد تم انعقاد الجمعية العامة الغير عادية للشركة بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٥ والتي قررت أستكمال السير في اجراءات بيع فندق ميريديان هليوبوليس مع اضافة طرق بيع اخري بخلاف المزايده العلنية ، وتمت الموافقة بنسبة بلغت (٦٦,٧١ %) من اجمالي عدد الحضور وبذلك تكون الموافقة بأغلبية أصوات الحاضرين طبقاً للنظام الاساسي للشركة .

- وفقاً لما سبق ايضاحه ، قام البنك الاهلي المصري للترويج لبيع الفندق بأسلوب البيع المباشر وأسفرت جهود البنك الاهلي المصري عن الحصول على عرض شراء للفندق مقدم من أحدي الشركات المساهمة المصرية .

- تم موافقة مجلس ادارة الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٣ ، وبناء عليه تم موافقة مجلس ادارة الشركة بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٣ ، لبيت في امر الشراء المقدم من شركة ميريديان هليوبوليس المملوك للشركة الوطنى للإسكان للتقابات المهنية بنسبة بلغت ٦٧,٣٢ % من اجمالي عدد الحضور ، على ألا يقل سعر البيع عن متوسط التقييمات المعدة بمعرفة مكاتب التقييم المتخصصة

- تم انعقاد الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٣ حيث وافقت الجمعية على البيع المباشر لفندق ميريديان هليوبوليس المملوك للشركة الوطنى للإسكان للتقابات المهنية بنسبة موافقة بلغت ٦٧,٣٢ % من اجمالي عدد الحضور ، على ألا يقل سعر البيع عن متوسط التقييمات المعدة بمعرفة مكاتب التقييم المتخصصة المكلفة من لجنة تقييم الفندق بغرض البيع والمشكلة بقرار من مجلس ادارة الشركة وكذا التقييم المعد بمعرفة شركة أصول ، وعقب صدور موافقة الجمعية سالف الاشارة إليها تم التواصل من قبل البنك الاهلي مع المستثمر للاتفاق على الإجراءات النهائية لعملية البيع إلا أن البنك الاهلي المصري أفاد بعدم تنفيذ هذه الصفقة نظراً لصعوبات كثيرة واجهتها وكان لها الاثر السلبي على التنفيذ ومن أهمها التغيرات الكبيرة في سعر صرف الدولار الامريكى ، والظروف المالية التي واجهت المستثمر بعد ذلك .

جامعي اصوات

مصطفى منصور محمود

امين سر الاجتماع

مراقب الحسابات

خالد اسماعيل محمد

عبد الرحمن علي رجب

علاء داود

رئيس مجلس الادارة

(عبد الرحمن علي رجب)

(علاء داود)

والعضو المنتدب

أيمن فوزى عبدالعزيز

(أيمن فوزى عبدالعزيز)



بيكر تلي

وحيد عبد الغفار
وشركاه

تخفيض الدرجة السياحية للفندق

نظرا لوصول حالة الفندق الى صورة غير مرضية ، أدت الى صدور قرار من قطاع المنشآت الفندقية والسياحية - وزارة السياحة بتخفيض الدرجة السياحية للفندق من فئة الخمس نجوم الى فئة الاربعة نجوم ، وقد قامت إدارة الفندق بتقديم تظلم على هذا القرار ولم يبت فيه حتى تاريخه ، وكان من أهم اسباب ذلك هو سوء حالة الفندق وعدم التجديد الشامل والتطوير لغرف النزلاء وعدم تجديد الاثاث باللوبي والاستقبال وقاعات الحفلات .
ونظرا لأن تنفيذ مشروع التجديدات الشاملة يحتاج لفترة طويلة وتكلفة عالية وفقا لما هو موضح بصدر المذكرة ويصعب تمويلها في الوقت الحالي ، لذا رأى السادة / مساهمي الشركة الاتجاه الي دراسة بيع الفندق للاستفادة من عائد البيع .

تحديث تقييمات الفندق :-

بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢ طلب البنك الاهلي المصري " المستشار المالي لصفقة البيع " ضرورة تحديث التقييمات المعدة عن القيمة العادلة لفندق ميريديان هليوبوليس ، نظراً لانتهاء فترة سريان تلك التقييمات ، فضلاً عما طرأ من متغيرات منذ تاريخ اعدادها .
وافق مجلس ادارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٨/٢٨ على طلب البنك الاهلي المصري سالف الذكر وتفويض السيد/ رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب بأخذ كافة الاجراءات اللازمة لذلك واعادة العرض علي مجلس الادارة بما انتهت اليه التقييمات من نتائج للدراسة والاعتماد .
تم تكليف كل من مكتب المهندس / امين سعيد ، مكتب المجموعة الاستشارية المتكاملة ، لاعداد التقييمات المطلوبة ، وبناء علي رأي السيد/ عماد الدين فصيح (المستشار القانوني لصفقة البيع) وافق مجلس الادارة بتفويض السيد/ رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب بأخذ كافة الاجراءات لتكليف مركز التقييم العقاري وتكنولوجيا البناء/ جامعة القاهرة .
واستكمالاً لكل ماسبق تم اعادة العرض علي مجلس الادارة بما انتهت اليه التقييمات الاخير المحدثه من المكاتب سالفة الذكر من نتائج والتالي بيانها :-

الأرقام بالمليون جم

بيان	أمين سعيد	جامعة القاهرة	المجموعة الاستشارية المتكاملة
تاريخ التقييم	٢٠١٩/٩	٢٠١٩/١٠	٢٠١٩/١٠
صلاحية التقييم حتى	٢٠٢٠/٣	٢٠٢٠/١	٢٠٢٠/٣
اجمالي التقييم بعد الوزن النسبي لطرق التقييم	٥٨٧	٧٨٩	٦٥٨

وقد اثبت السيد الاستاذ / حسام صلاح الدين ابراهيم الحجار عضو مجلس الادارة الممثل عن البنك الاهلي المصري اعتراضه بجلسات مجلس الادارة على دراسته التقييم المعد عن طريق مركز التقييم العقاري وتكنولوجيا البناء بجامعة القاهرة ، وتم اثبات ذلك بحضور اجتماع مجلس الادارة بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٤ وذلك نظرا لاعتماده على طريقة واحدة وهي تكلفة الوصول ، كما انه لم يخذ في الاعتبار طريقة رسملة العائد ، والتي تعبر عن نشاط الفندق والايرادات المحققة منه ، كما انه لم يخذ في الحسبان تخفيض الدرجة السياحية للفندق من خمس نجوم الى اربع نجوم ، وكذلك إغلاق نحو ٨٣ غرفة وكرها خارج الخدمة في توقيت إعداد الدراسة ، كما رفض مسؤولي مركز تقييم بجامعة القاهرة دعوة الحضور لمجلس ادارة الشركة لمناقشته في نتائج التقييم والاستفسار عما ورد به ، وقد طالب باستبعاد التقييم المعد من قبل جامعة القاهرة سالف الذكر .

جامعي اصوات

مصطفى منصور محمود

امين سر الاجتماع

مراقب الحسابات

خالد اسماعيل محمد

(امين فوزى عبدالعزيز)

عبد الرحمن علي رجب

علاء داود

رئيس مجلس الادارة

امين فوزى عبدالعزيز

(امين فوزى عبدالعزيز)

(امين فوزى عبدالعزيز)

والعضو المنتدب

(امين فوزى عبدالعزيز)

(امين فوزى عبدالعزيز)



بيكر تلي

وحيد عبد الغفار
وشركاه

هذا وقد وافق مجلس الإدارة على اعتماد متوسط قيمة الثلاث تقييمات (وقدرها ٦٨٠ مليون جم) كقيمة لتقييم الفندق (في ضوء أن تلك المكاتب هي مكاتب متخصصة في اعداد التقييمات وهي مكاتب معتمدة من الجهات المعنية بذلك) .

- بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٣١ وافانا البنك الاهلى المصرى (بصفته المستشار المالى لعملية بيع الفندق) بصورة من عرض الشراء المقدم له من شركة ايمكس انترناشيونال المؤرخ ٢٠١٩/٨/١٥ تطلب الشركة بموجبة شراء الفندق بقيمة اجمالية قدرها ٣٦ مليون دولار امريكى ، واوضحت الشركة بطلبها الاتى :-

- العرض المقدم من جانبها لا يتضمن تحمل الشركة لاية اعباء مالية تتعلق بالعمالة القائمة بتشغيل الفندق وكذا اى التزامات سابقة لتاريخ الشراء (تامينات ضرائب ... الخ)
- أقرت الشركة بعرضها انها اطلعت على كافة بنود عقد الادارة الموقع فيما بين الشركة المالكة وشركة ستاروود العالمية القائمة بادارة الفندق .
- أرقت الشركة بالعرض شيك بمبلغ مليون جم مقدم كضمان لجدية العرض
- طلبت الشركة موافقتها برد كتابى خلال ٦٠ يوم من تاريخ تقديم العرض ، مع منحها الاولوية فى الشراء حصريا .

قرر مجلس ادارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٣١ تفويض السيد / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب بما يلى :-

١. أحاطة البنك الاهلى المصرى "بصفته المستشار المالى لعملية الترويج والبيع لفندق ميريديان هليوبوليس " بقرار مجلس الادارة رقم (١٤٠٠) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٤ باعتماد متوسط قيم التقييمات الأخيرة المعدة عن فندق ميريديان هليوبوليس كتقييم للفندق .

٢. مخاطبة البنك الاهلى المصرى (بصفته المستشار المالى لعملية بيع وترويج الفندق) ، لدراسة طلب الشراء المقدم واستكمال المفاوضات مع مقدم عرض الشراء لتحسين العرض وشروطه بما يتفق مع التقييمات المعتمدة ، وإعادة العرض على المجلس خلال عشرة أيام من تاريخه بنتائج الدراسة والمفاوضات لتحسين العرض وشروطه مع أفضلية أن يكون العرض بالجنيه المصرى فى ضوء توصية المستشار القانونى فى حالة أن يكون المشتري شركة مصرية .

- تم موافاة الشركة بخطاب من البنك الاهلى المصرى بتاريخ ٢٠١٩/١١/٧ ومرفق به العرض النهائى المقدم حينئذ للبنك الاهلى من المشتري (بمبادرة البنك الاهلى المصرى) بإجراء المفاوضات معهم بصفته المستشار المالى لعملية البيع والترويج) والتي أسفرت عن تلك المقترحات التى تم عرضها وطرق السداد الموضحة بالخطاب المشار اليه " والتي سبلى ايضاها فى خطاب " حيث أوضح البنك الاهلى بخطابه سالف الذكر تعقيا على العرض المقدم الاتى :-

((يعتبر عرض الشراء المرفق هو العرض الوحيد الجاد المتاح حاليا ، والذي يمثل عرض نهائى غير قابل للتعديل ، خاصة فى ظل عدم نجاح عمليات البيع خلال الفترة السابقة سواء من خلال المزادات العلنية ، او من خلال البيع المباشر والذي لم يسفر عن تنفيذ عروض جدية حتى تاريخه .

فخالد اسماعيل محمد
رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

مراقب الحسابات
علاء داود

امين سر الاجتماع
عبد الرحمن على رجب

جامعى اصوات
مصطفى منصور محمود

(عبدالله كور)

أيمن فوزى عبدالعزیز

(أبى مؤذن مباليز)



بيكر تلي
وحيد عبد الغفار
وشركاه



أوضح الاستاذ حسام الحجار عضو مجلس الإدارة (ممثل البنك الأهلي) ان جامعة القاهرة أعتمدت نتائج طريقة واحدة لتقييم الفندق "طريقة تقييم الاصول" ولم تعتمد نتائج طريقة رسملة العائد، والتي يجب الاعتماد عليها باعتبار ان الفندق نشاط سياحي وليس اصل، كما انه لم يأخذ في الحسبان تخفيض الدرجة السياحية للفندق، والتي تؤثر على القيمة العادلة فان القيمة المتوسطة للتقييمين الاخرين (بعد اعمال نسبة الخصم والزيادة) سوف تكون اساسا لتقييم عرض الشراء المقدم، لذا فقد طلب الأستاذ / حسام الحجار استبعاد التقييم المذكور والاعتماد على متوسط التقييمين الاخرين لتقارب قيم كلا منهما، وواقعية أسس التقييم واستخدامهما لطريقتين للتقييم وليس طريقة واحدة و مراعاتهما ان الأصل هو فندق سياحي يعمل.

كما اوضح البنك الاهلى أن تأجيل سداد ٥٠% من قيمة الصفقة لمدة ٥ سنوات سوف يكون مقابل فائدة تحصل عليها الشركة وفقا لما يقرره مجلس الإدارة في هذا الشأن ويرى البنك الاهلى أن يتم الاعتماد على متوسط سعر الكور بدور المعلن من البنك المركزي وقت السداد مضافا إليه نسبة محددة وفقا لما يترأى لمجلس الإدارة، ووفقا لما سيتم الاتفاق عليه مع المشتري وبما يحقق اقصى مصلحة ممكنة للشركة.

وتعقبا على ماسبق وفي ضوء ما تم مناقشته من تفاوت التقييم المعد بمعرفة جامعة القاهرة بدرجة كبيرة عن باقى التقييمات، وماتم مناقشته من استبعاد تقييم جامعة القاهرة موضوع الخلاف في مجلس ادارة الشركة، واعتراض بعض الاعضاء بالمجلس على استخدام هذا التقييم، فإن متوسط التقييمين الاخرين (مكتب أمين سعيد، مكتب المجموعة الاستشارية) وبمعدل خصم ١٠% وفقا لتوصية الاستشاري يصبح تقييم الفندق بمبلغ ٥٦٠,٢٥ مليون جنيه، وفي حالة استخدام التقييمين سالفى الذكر وكذا تقييم المستشار المالى المستقل (شركة أصول عربية) ومعدل خصم ١٠% يصبح تقييم الفندق بمبلغ ٥٦٦,٨ مليون جنيه وبفرض استبعاد أعلى تقييم (جامعة القاهرة) وأدنى تقييم (مكتب أمين سعيد) وأخذ متوسط تقييم كل من (المجموعة الاستشارية المتكاملة، شركة أصول عربية) وبمعدل خصم ١٠% يصبح تقييم الفندق مبلغ ٥٧١,٥ مليون جنيه.

عرض الشراء المقدم :-

اوضح السيد / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب ان قطاعى الاستثمار وأمناء الاستثمار بالبنك الاهلى المصرى وجميع السادة المسؤولين بالبنك، وكذا السادة أعضاء مجلس الإدارة الممثلون عن البنوك، قد بذلوا أقصى ما فى جهودهم لتحقيق أقصى عائد ممكن لقيمة الفندق، وبما يحقق أعلى ربحية للشركة وجميع المساهمين، على الرغم من سوء حالة الفندق والتي أدت إلى تخفيض الدرجة السياحية له من خمس نجوم الى اربع نجوم، فضلا عن تدنى الايرادات المحققة خلال الفتره السابقه والتي تؤثر بالشكل المبيّن فى الشكل المحرف بحية الفندق.

وقام السيد / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب بتقديم العرض المقدم الى ممثل البنك الاهلى المصرى (المستشار المالى لصفقة بيع فندق ميريديان هليوبوليس) بالقبول والاضافة الى المجهودات المبذولة التي قام بها البنك الاهلى المصرى منذ ان تم تفويضه من قبل الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/٨/١٠ لاتخاذ كافة الاجراءات التنفيذية لعملية بيع الفندق وحتى الحصول على العرض للمشتري المحتمل للفندق حيث قام الاستاذ خالد هلال بايضاح مجهودات البنك الاهلى فى هذا الشأن والتي تمثلت فى الاتى :-

- القيام بالترويج مع عدد كبير من المستثمرين داخل مصر والعربيه وخارجها، بما فى ذلك إعداد المواد الترويجية اللازمة و إعداد مذكرات المعلومات ومذكرات التفاهم و تلقي عروض الشراء و دراستها و التفاوض بشأنها والتجهيز لمتطلبات اقامة مزادات البيع.
- إمداد المستثمرين المشترين المحتملين بكافة البيانات المطلوبة و الترتيب معهم لعمل زيارات ميدانية للفندق بالتنسيق مع الشركة المالكة وادارة الفندق.
- اجراءات تعيين المستشار القانوني لعملية البيع و المفاوضات التي تمت وصولا للشروط المالية المناسبة و ذلك بالتنسيق ايضا مع الشركة.

مصطفى منصور محمود

امين سر الاجتماع

مراقب الحسابات

خالد اسماعيل محمد

(عبد الرحمن علي رجب)

عبد الرحمن علي رجب

علاء داود

رئيس مجلس الإدارة

أيمن فوزى عبدالعزيز

(عبد الرحمن علي رجب)

(علاء داود)

والعضو المنتدب

(أيمن فوزى عبدالعزيز)

بيكر تلي
وحيد عبد الغفار
وشركاه



- تنفيذ كافة الاجراءات الخاصة بتنظيم جلسة المزاد من حيث التفاوض مع الخبراء المثمنين واعداد و مراجعة كراسة الشروط و مراجعة ماكيتات الاعلانات و التنسيق و التفاوض مع مسؤولي وكالات الاعلان فضلا عن اجراءات حجز قاعة الجلسة الخ .
 - اوجه الدعم و المساندة التي تمت من مختلف قطاعات البنك المتخصصة مثل القطاع القانوني و قطاع امناء الاستثمار ، و قطاع الاستعلامات، و القطاع الخارجى الخ
- كما قام سيادته بالقاء الضوء على البيانات التفصيلية لعرض الشراء المقدم وأوضح انه تم اجراء العديد من المفاوضات مع الشركة مقدمة العرض وذلك لتحسين العرض وانتهت هذه المفاوضات الى الاتى :-

- ❖ مقدم العرض :- العرض مقدم من شركة ايمكس انترناشيونال
- ❖ الشكل القانوني :- شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة .
- ❖ قيمة العرض :- ٦٠٥ مليون جم (ستمائة وخمسة مليون جنيه مصرى) ، وقد أرفقت الشركة مقدمة العرض بخطابها للبنك الاهلى شيك بمبلغ مليون جم لجدية العرض .
- ❖ طريقة السداد :-

٥٠ % من الثمن عند استلام الفندق و التعاقد
٥٠ % الباقية على خمس سنوات بفائدة متناقصة قدرها ١٣,٥ % سنويا .

كما أوضح الاتى :-

- أن العرض المقدم من جانب المشتري عرض نهائى شامل كافة الالتزامات غير قابل للتعديل لايتضمن تحمل الشركة لاية اعباء مالية تتعلق بالعمالة القائمة بتشغيل الفندق وكذا اى التزامات سابقة لتاريخ الشراء (تامينات ضرائب ... الخ)
- أقرت الشركة بعرضها انها اطلعت على كافة بنود عقد الادارة الموقع فيما بين الشركة المالكة وشركة ستاروود العالمية القائمة بادارة الفندق .
- أرفقت الشركة بالعرض شيك بمبلغ مليون جم مقدم كضمان لجدية العرض
- أن العرض سارى خلال ٦٠ يوم من تاريخ الترض ٢٠١٩/١٢/١١ ، مع منحها الاولوية فى الشراء حصريا .

كما أشار سيادته ايضا انه بالرغم من ان الاتفاق على البيع الجاهز مع العملاء أصعب بكثير من عملية المزاد حيث أن رجال الاعمال الذين كانوا متواجدين بالبنك الاهلى الذى تم تقديمها لهم ثقل فى القطاع السياحى و متخصصين فى هذا المجال ، وعلى الرغم من ذلك افاد السيد / علاء داود عن تضمين قيمة العرض لضريبة القيمة المضافة من عدمه ، فافاد الاستاذ مليون جنيه ، والثانى ٤١٥ مليون جنيه ، الا ان بالرغم من ذلك فالبنك الاهلى نجح فى الحصول على العرض سالف الذكر .

هذا وقد استفسر السيد / علاء داود عن تضمين قيمة العرض لضريبة القيمة المضافة من عدمه ، فافاد الاستاذ عماد فصيح " المستشار القانونى لصفقة بيع الفندق " بانه لايجوز الاتفاق بين الاطراف على ما يخالف القانون .

كما افاد الاستاذ خالد هلال أن العرض المقدم عرض نهائى وشامل وغير قابل للتعديل .

وقد قام السيد/ رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب بتوجيه خالص الشكر والتقدير للبنك الاهلى المصرى ومسئوليه ولكل من ساهم فى هذه الجهود والمباحثات من اجل نجاح صفقة بيع الفندق بأفضل نتيجة ممكنة

جامعي اصوات

مصطفى منصور محمود

امين سر الاجتماع

مراقب الحسابات

خالد اسماعيل محمد

عبد الرحمن علي رجب

علاء داود

رئيس مجلس الادارة

عبد الرحمن علي رجب

()

والعضو المنتدب

عبد الرحمن علي رجب

()

عبد الرحمن علي رجب

()

عبد الرحمن علي رجب

()

عبد الرحمن علي رجب

()

عبد الرحمن علي رجب

()

بيكر تلي

وحيد عبد الغفار

وشركاه

()

تعقيب السادة ممثلى الجهاز المركزى للمحاسبات

أوضحت الاستاذة / ناهد أحمد عقل (وكيل الجهاز المركزى للمحاسبات) انه يوجد لديهم بعض النقاط فيما سبق عرضه ، و قام السيد الاستاذ / على عبدالعال "ممثل الجهاز المركزى بالمحاسبات " بالتعليق على ما أفاد به السيد / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب بخصوص استطلاع رأى الجهاز المركزى للمحاسبات للافادة بالرأى عن مدى امكانية قيام الشركة بالبيع المباشر للفندق ، حيث أفاد أن الجهاز حينها ردا على استفسارات الشركة بأنها غير ملزمة بتطبيق قانون المناقصات والمزايدات وأن تصرفات الشركة فى أصولها يخضع لاحكام قانون تأسيس الشركة وذلك وفق الضوابط والاحكام اللازمة فى هذا الشأن .

كما اضاف الأستاذ / على عبدالعال قائلا الاتى :-

١. على الرغم من أن الشركة غير ملزمة بتطبيق قانون المناقصات والمزايدات إلا أن عملية البيع بالامر المباشر يجب أن تتم وفقاً للضوابط والاحكام اللازمة فى هذا الشأن وأول هذه الضوابط هو ألا تقل القيمة البيعية للفندق والذي هو مال عام بأقل من القيمة العادلة المعتمدة من مجلس الإدارة وهى متوسط التقييمات وفقاً لدراسات التقييم والبالغة ٦٨٠ مليون جنيه .

٢. عدم حصولنا على دراسات التقييم المختلفة التى قامت بها مكاتب التقييم على مدار السنوات الماضية (اعتبار من عام ٢٠١٦ وحتى تلك الدراسات المعروضة على الجمعية) على الرغم من طلبها وتحفظنا على ذلك بتقريرنا المتعاقبة وكان رد الشركة أن تلك الدراسات تعتبر سرية ولا يجوز الإفصاح عنها إلا بعد إنتهاء مرحلة المفاوضات لعدم الإضرار بالشركة وذلك وفقاً لرأى المستشار القانونى لعملية البيع .

٣. أن دراسات التقييم تم إعدادها من قبل خبراء التقييم العقارى ، وعلى الرغم من أن اللائحة التنفيذية لقواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية (م ٢٨) أفادت بأن تحديد القيمة العادلة للأصل تكون بمعرفة مستشار مالى مستقل أو خبير مئتمن "حسب الأحوال" ، إلا ان القواعد المذكورة لم تتضمن توضيح (بيان) لتلك الأحوال ، إلا أننا نرى أن التقييم كان يجب أن يتم من خلال مستشار مالى مستقل وليس خبير تقييم عقارى نظراً أن الأصل الذى يتم تقييمه (الفندق) هو نشاط أعمال وليس عقار وأن النواحي الفنية لعمليات التقييم تختلف عند إعدادها من مستشار مالى مستقل عن إعدادها من خبير مئتمن (خبير تقييم عقارى) .

وردا على ما سبق أوضح السيد/ حسام الحجار عضو مجلس الادارة بأن السادة المستشارين بجميع المكاتب الاستشارية التى قامت بإعداد الدراسة معتمدين من الهيئة العامة للرقابة المالية ، كما اضاف سيادته الى وجود ٣ أسباب تدعو الى استبعاد تقييم جامعة القاهرة كما يلي

➤ قيام المكتب برفع قيمة التقييم بدون مبرر ، برغم أن ارتفاع قيمة الجنية أمام الدولار بنسبة ١٢% خلال العام ٢٠١٩ ، وكونه مكوناً من ٥ نجوم ، وارتفاع قيمة الكساد بالسوق نتيجة كثرة المعروض وانخفاض أسعار العقار كنتيجة لانخفاض أسعار مواد البناء وأهمها الحديد والأسمنت كمنتج محلي .

➤ اعتمد المكتب فى تقييمه لاحتساب القيمة العادلة للفندق على طريقة واحدة (طريقة تكلفة الاصول) وقام باستبعاد طريقة العائد على الاستثمار ، بالرغم من أن الفندق هو أصل يعمل بنشاط فندي وليس أصل متوقف أو خالى ، ولم يتم مثل باقى مكاتب التقييم باستخدام الطريقتين .

خالد اسماعيل محمد
رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

مراقب الحسابات
علاء داود

امين سر الاجتماع
عبد الرحمن علي رجب

جامعي اصوات
مصطفى منصور محمود

()

أيمن فوزى عبدالعزيز

()

بيكر تلي

تم استدعاء المكتب للمناقشة مثل باقي المكاتب بدعوة رسمية من مجلس إدارة الشركة ولكن المكتب رفض الحضور ، وطلب كتابة الاستفسارات فقط والرد عليها ، وعند ارسال الاستفسارات تم الرد علي جزء وعدم الرد علي أهم الاستفسارات الفاصلة ، وهذا رغم حضور باقي المكاتب لعرض طرق التقييم التي اتبعوها والشرح بالتفصيل لأسباب الوصول المنطقية لنتائج التقييم ، الا ان مكتب جامعة القاهرة لم يحضر للمناقشة

كما أوضح السيد / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب ان البنك الاهلي المصري من خلال تقييمه الدوري لحصة مساهمته في الشركة فقد قام باعداد القيمة العادلة لأصول الفندق بمعرفة مكتب شركة أصول عربية - (مستشار مالي مستقل) حيث نتج عنها تقييم للفندق قدرة ٦١١ مليون جم .

بناء على كل ما تقدم وبعد عرض كافة الاجراءات والملابسات الخاصة بعملية بيع الفندق وعرض تفاصيل العرض المقدم من المشتري والرد على كافة الاستفسارات أشار السيد / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب بملخص ما دار بالجلسة وفقا لما يلي :-

- ❖ رؤية السادة / مساهمي الشركة لدراسة بيع الفندق للاستفادة من عائد البيع
- ❖ اصرار شركة ماريوت العالمية (شركة ادارة الفندق) بأجراء تجدييدات شاملة للفندق بتكلفة باهظة يصعب حاليا تدبير التمويل اللازم لتنفيذها .
- ❖ انخفاض الإيرادات المحققة من نشاط الفندق في السنوات السابقة منذ عام ٢٠١١ حتي وقتنا هذا ، وتدني معدلات التشغيل الامر الذي لايتمشي مع معدلات الاستثمار في الفرص البديلة .
- ❖ انتهاء المزاد العلني الذي انعقد في ٣٠ / ٣ / ٢٠١٧ بقرار لجنة البيع بعدم البيع بالمزاد نظراً لتدني قيمة أعلى عرض مقدم داخل المزاد (بلغ أعلى عرض مقدم ٣٠٠ مليون جم) عن سعر التقييمات التي تم أعدادها بمعرفة المكاتب الاستشارية المتخصصة
- ❖ انتهاء المزاد العلني الذي انعقد في ٢٨ / ٢ / ٢٠١٨ بقرار لجنة البيع بعدم البيع بالمزاد نظراً لتدني قيمة أعلى عرض مقدم داخل المزاد (بلغ أعلى عرض مقدم ٤١٥ مليون جم) عن التقييمات المعدة بمعرفة المكاتب الاستشارية المتخصصة .
- ❖ عدم امكانية تنفيذ قرار الجمعية العامه بتاريخ ٢٣ / ٤ / ٢٠١٩ لبيع الفندق وفقا للعرض المقدم للبنك الاهلي المصري من احد المستثمرين للعوامل التالية :-
- ✓ التغييرات الكبيرة التي طرأت مؤخرا على سعر صرف الدولار الأمريكي في مقابل الجنيه المصري .
- ✓ الظروف التي واجهت المستثمر والتي كان لها تأثير سلبي على عدم قدرته على استكمال الصفقة
- ❖ وصول حالة الفندق الى صورة غير مرضية ، اذ ان صدور قرار من قطاع المنشآت الفندقية والسياحية / وزارة السياحة بتخفيض الدرجة السياحية للفندق من فئة الخمس نجوم الى فئة الاربعة نجوم .
- ❖ ما أفاد به البنك الاهلي المصري (صفقة البيع) ان عرض الشراء المقدم هو العرض الوحيد الجاد المتاح حاليا ، والتي يمثل عرض نهائي غير قابل للتعديل ، خاصة في ظل عدم نجاح عمليات البيع خلال الفترة السابقة سواء من خلال المزادات العلنية ، او من خلال البيع المباشر والذي لم يسفر عن تنفيذ عروض جديدة حتى تاريخه
- ❖ اعتراض البنك الاهلي المصري بجلسات مجلس الادارة على دراسة التقييم المعد عن طريق مركز التقييم العقاري وتكنولوجيا البناء بجامعة القاهرة ، نظرا لاعتماده على طريقة واحدة وهي تكلفة الاصول ، ولم يأخذ في اعتباره طريقة رسملة العائد ، والتي تعبر عن نشاط الفندق والإيرادات المحققة منه ، كما انه لم يأخذ في الحسبان تخفيض الدرجة السياحية للفندق من خمس نجوم الى اربع نجوم ، وكذلك إغلاق نحو ٨٣ غرفة واعتبارها خارج الخدمة وذلك في توقيت إعداد الدراسة ، و طالب بإستبعاد التقييم المعد من قبل جامعة القاهرة سالف الذكر .

خالد اسماعيل محمد
رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

مراقب الحسابات
علاء داود

امين سر الاجتماع

مصطفى منصور محمود

(مستشار مالي)
أيمن فوزي عبدالعزيز
(مستشار مالي)

بيكر تلي

❖ وجود اختلاف على التقييمات المعدة وفي ضوء ما تم مناقشته من تفاوت التقييم المعد بمعرفة جامعة القاهرة بدرجة كبيرة عن باقى التقييمات ، وماتم مناقشته من استبعاد تقييم جامعة القاهرة موضوع الخلاف فى مجلس ادارة الشركة ، واعتراض بعض الاعضاء بالمجلس على استخدام هذا التقييم ، فإن متوسط التقييمين الاخرين (مكتب أمين سعيد ، مكتب المجموعة الاستشارية) وبمعدل خصم ١٠ % وفقا لتوصية الاستشارى يصبح تقييم الفندق بمبلغ ٥٦٠,٢٥ مليون جنيه ، وفى حالة استخدام التقييمين سالفى الذكر وكذا تقييم المستشار المالى المستقل (شركة أصول عربية) ومعدل خصم ١٠ % يصبح تقييم الفندق بمبلغ ٥٥٦,٨ مليون جنيه وبفرض استبعاد أعلى تقييم (جامعة القاهرة) وأدنى تقييم (مكتب أمين سعيد) وأخذ متوسط تقييم كل من (المجموعة الاستشارية المتكاملة ، شركة أصول عربية) وبمعدل خصم ١٠ % يصبح تقييم الفندق مبلغ ٥٧١,٥ مليون جنيه .

❖ ما أفاد به الاستاذ / خالد هلال (ممثل البنك الاهلى المصرى المستشار المالى لصفقة البيع) ان العرض المقدم من قبل شركة ايمكس انترناشونال لشراء فندق ميريديان هليوبوليس هو عرض شامل ونهائى وغير قابل للتعديل بقيمه قدرها ٦٠٥ مليون جنيه مصرى (ستمائة وخمسة مليون جنيه مصرى) تسدد عن طريق سداد ٥٠ % من الثمن عند استلام الفندق و التعاقد ، وسداد ٥٠ % الباقية على خمس سنوات بفائدة متناقصة قدرها ١٣,٥ % سنويا .

هذا وفى ضوء ما تقدم وبعد عرض كافة الاجراءات والملايسات الخاصة بعملية بيع الفندق والاسباب التى ادت الى رؤية السادة المساهمين لبيع الفندق وكذا الرد على كافة الاستفسارات ، أوضح السيد / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب بأن الامر معروض على الجمعية العامة الغير عادية للشركة لإقرار ما يلزم بخصوص عرض الشراء المقدم من شركة ايمكس انترناشونال لشراء فندق ميريديان هليوبوليس بقيمة شاملة قدرها ٦٠٥ مليون جنيه (فقط ستمائة وخمسة مليون جنيه لا غير) وفى ضوء كافة المناقشات السابقة.

وطلب السيد / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب رأى السادة ممثلى البنوك المساهمة فى عرض الشراء المقدم سالف الذكر.

وقد تقدم السيد الاستاذ / تامر زيد العضو الممثل من قطاع الاستثمار بالبنك الاهلى المصرى وأفاد بموافقة البنك الاهلى المصرى على عرض الشراء المقدم .

ثم تقدم السيد الاستاذ / عصام الجمل العضو الممثل من قطاع الاستثمار ببنك قناة السويس وأفاد بموافقة بنك قناة السويس على عرض الشراء المقدم وتوجيه السكرتارى القانونى على عملية الترويج والبيع .

ثم تقدم السيد الاستاذ / أشرف إبراهيم ممثل قطاع الاستثمار ببنك مصر وأفاد سيادته برأى بنك مصر بخصوص بيع الفندق فى ضوء الآتى :-

- عدم نجاح عمليات بيع الفندق من خلال المزايدة العلنية خلال الفترة السابقة .
- ما تضمنه مخاطبات المستشار المالى للصفقة بأن عرض الشراء بالمعروض هو العرض الوحيد الجاد المتاح حالياً والذي يمثل عرض نهائى غير قابل للتعديل .
- ما تضمنته المخاطبات بين الشركة والمستشار المالى للصفقة من امكانية الاسترشاد بما انتهى اليه التقييم المعد عن طريقة لترجيح التقييمات المعدة من جانب المكاتب المتخصصة .
- انه فى حال استبعاد التقييم المعد من جامعة القاهرة محل الخلاف فى مجلس ادارة الشركة ، واستخدام متوسط التقييمين الاخرين وكذا معدل خصم ١٠ % وفقا لتوصية الاستشارى فان القيمة الناتجة تكون اساسا لتقييم عرض الشراء .

خالد اسماعيل محمد
رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

مراقب الحسابات
علاء داود

امين سر الاجتماع
عبد الرحمن على زجب

جامعي اصوات
مصطفى منصور محمود

(عبد السلام)
أيمن فوزى عبدالعزيز
(أيمن فوزى عبدالعزيز)

بيكر تلي

لذا وفى ضوء ما سبق وكذا موافقة بنك مصر خلال اجتماع مجلس ادارة البنك المنعقد بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٩ والمبلغ له تليفونيا خلال اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة ، فإنه لا مانع من الموافقة على بيع فندق ميريديان هليوبوليس فى ضوء موافقة باقى مساهمى المال العام على بيع فندق ميريديان هليوبوليس وفقا للعرض المقدم من شركة ايمكس انترناشيونال .

ثم طلب السيد / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب رأى باقى السادة الحضور من مساهمى الشركة فى عرض الشراء المقدم سالف الذكر ، فقد وافق السادة الحضور بالاجماع على العرض المذكور .

قرارات الجمعية

قرار رقم (١)

الموافقة على العرض المقدم للبنك الاهلى المصرى من شركة ايمكس انترناشيونال لشراء فندق ميريديان هليوبوليس المملوك للشركة الوطنية للإسكان ، وذلك باجماع الحاضرين والبالغ نسبتهم ٩٣,٧% من اجمالى عدد اسهم الشركة ، وذلك نظير مبلغ اجمالى قدره ٦٠٥ مليون جنيه مصرى ، (ستمائة وخمسة مليون جنيه مصرى لاغير) على ان يتم سداد ما قيمته ٥٠% من اجمالى الثمن عند تحرير العقد الابتدائى للبيع وتسليم الفندق ، وسداد باقى الثمن خلال خمس سنوات ، مع احتساب فائدة متناقصة قدرها ١٣,٥% سنويا على الجزء الأجل من ثمن البيع .

قرار رقم (٢)

تفويض مجلس ادارة الشركة فى اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لتنفيذ ذلك ، وكذا تفويض السيد / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب فى تمثيل الشركة أمام جميع الجهات الحكومية والغير حكومية والشهر العقارى ، واتخاذ اللازم نحو توثيق محضر اجتماع الجمعية العامة الغير عادية لدى الهيئة العامة للإستثمار والشهر العقارى ، والتوقيع نيابة عن الشركة على كافة المستندات اللازمة فى هذا الشأن ، كما له الحق فى تفويض الغير فى كل او بعض ما جاء بهذا التفويض .

كما فوض السيد / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب السيد / مصطفى منصور محمود بطاقة رقم قومى ٢٦٣١٢٠٢١٤٠١٣٥٨ فى اجراءات توقيع محضر اجتماع الجمعية العامة الغير عادية لدى الهيئة العامة للإستثمار ، ومصلحة الشهر العقارى ، والتوقيع نيابة عن الشركة على كافة المستندات اللازمة فى هذا الشأن .



وباتهاء النظر فى جدول اعمال الاجتماع - واتخاذ الجمعية قرارها - الاجتماع حيث كانت الساعة الرابعة والنصف عصرأ نفس اليوم .



خالد اسماعيل محمد
رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

مراقب الحسابات
علاء داود
امين سر الاجتماع
عبد الرحمن علي رجب
(عبدالمنعم على)

جامعي اصوات
مصطفى منصور محمود
(مصطفى منصور محمود)
أيمن فوزى عبدالعزيز
أيمن فوزى عبدالعزيز

بيكر تلى

()

جامعي الاصوات

-1 مصطفى منصور محمود

-2 ايمن فوزي عبد العزيز

(مصطفى منصور)

(ايمن فوزي عبد العزيز)

الجهاز المركزي للمحاسبات

-1 ناهد أحمد عقل

-2 علي محمد عبد العال

-3 د/محمد صلاح النجار

-4 عمرو الزيات

(ناهد أحمد عقل)

(علي محمد عبد العال)

(د/محمد صلاح النجار)

(عمرو الزيات)

مراقب حسابات الشركة

علاء داود (مكتب وحيد عبدالغفار وشركاه)

~~بيكر تلي~~وحيد عبد الغفار
وشركاه

③

خالد اسماعيل محمد
رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدبعبد الرحمن علي
امين سر الاجتماع
عبد الرحمن علي رجب

أقر أنا السيد خالد اسماعيل محمد توفيق بصفتي رئيس الاجتماع بأنى مسئولاً مسئولية قانونية كاملة عن صحة مقرر د/محمد صلاح النجار من بيانات ووقائع واجراءات انعقاد وذلك في مواجهة الغير والمساهمين أو الشركاء بالشركة والهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

خالد اسماعيل محمد
رئيس مجلس الادارة
والعضو المنتدب

تابع محضر الجمعية العامة الغير عادية للشركة الوطنية للإسكان للنقابات المهنية المنعقدة بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٩



(قطاع الشؤون القانونية)

Legal Affairs Sector

الإدارة المركزية لشئون التأسيس والشركات

أقرأ أنا / محمد منصور بطاقة رقم ١٤٠٨٠١٢٠٨
بصفتي / مفتي بأن الثابت خلفه هو صورة طبق الأصل من محضر
اجتماع (جمعية لاهج لفرط) شركة : الوطنية للاكمام للنظافة المحيطة م.م.
المنعقد بتاريخ ٢٦ / ١٢ / ٢٠١٩ عدد صفحات المحضر (١٢) صفحة - عدد النسخ (٢) نسخة، وذلك تحت مسؤوليتي
ودون أدنى مسؤولية على الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة وبأنني مضمض في تسليم واستلام المحضر.
وذلك بعد سداد الرسم المقرر وقدره (١٠٠٠٠) بموجب إيصال رقم (١٩٥٢٦٩)
بتاريخ ٢٠ / ٢ / ٢٠١٩ والمقدم للهيئة بتاريخ : ٢٠ / ٢ / ٢٠١٩
توقيع مقدم الطلب
محمد منصور

" دون إخلال بحقوق المساهمين أو الشركاء في الشركة، فقد تم التصديق على هذا المحضر في حدود السلطة المقررة للهيئة
بنص قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم 159
لسنة 1981، وفي ضوء ما قدمته الشركة من مستندات وبيانات من الناحية الإجرائية فقط دون التطرق إلى محتوى المحضر
أو مضمون ما ورد فيه من قرارات، ودون أدنى مسؤولية على الهيئة في مواجهة المساهمين أو الشركاء في الشركة أو الغير
عن مضمون ما ورد في المحضر من قرارات أو إجراءات أو بيانات".

ملاحظات الهيئة : للشركة وعليها ان تأخذ الاجراءات القانونية اللازمة
لرفع اسم اجراءات نقل الملكية امام الجهات المختصة
وتسليم الرسم العام للإنسبا للنظر الحرة



المحامي
محمد منصور
2020/2/20

F-ISS/B-01-09