

٢٤  
١٢  
٢٠١٥/١٠

الهيئة العامة  
للرقابة المالية  
٢٢٦

السيد الأستاذ / رئيس مجلس إدارة

شركة ثروة للتوريق ٢٠١٥/١٠/٢٤

تحية طيبة وبعد ،،،

بالإشارة إلى إخطار سيادتكم الوارد إلى الهيئة بتاريخ ٢٠١٥/١/٤ والمرفق به مذكرة معلومات الاكتتاب الخاص بشأن طلب الموافقة على إصدار سندات اسمية في مقابل حقوق مالية ( سندات التوريق ) الإصدار الحادى عشر بمبلغ إجمالي ٢٠١ مليون جنيه مصري تصدر علي شريحتين:

الشريحة الأولى (أ) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهرا بقيمة إجمالية قدرها ١١٨ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر أبريل ٢٠١٥ وتستحق في شهر يناير ٢٠١٦ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٢٣% يصرف كل ثلاثة أشهر ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من تاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ أبريل ٢٠١٥

الشريحة الثانية (ب) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من فبراير ٢٠١٦ ولمدة حدها الأقصى واحد و خمسون شهراً تنتهى في فبراير ٢٠١٩ بقيمة إجمالية قدرها ٨٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٦ فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) و ذات عائد سنوي ثابت يعادل ١١,٥٣% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٦ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من تاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ٣٠ أبريل ٢٠١٥

وقد تم طرح ١٠٠% من تلك السندات للاكتتاب الخاص وذلك للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية والحاكا الى كشوف تغطية الاكتتاب الخاصة للشريحتين " باجمالى مبلغ ٢٠١ مليون جنيه والواردة رفق كتاب بنك مصر - المركز الرئيسى - المؤرخ ٢٠١٥/١/٥

نود الإحاطة إلى أنه فى ضوء ما قدم من مستندات على مسئولية الجهة المصدرة والمستشار القانونى ومراقبى الحسابات والترخيص بالإصدار الصادر من مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٩ لسنة ٢٠١٤ فى ٢٠١٤/٤/١٣ للإصدار الحادى عشر ، فان الهيئة ليس لديها مانع من إصدار شركة ثروة للتوريق الاصدار الحادى عشر لسندات التوريق القابلة للتداول وغير قابلة للتحويل الى أسهم بقيمة اجمالية ٢٠١ مليون جنيه مصري بإصدار واحد على شريحتين على النحو المنوه عنه بعاليه .

وعلى شركة ثروة للتوريق اتخاذ إجراءات الإصدار بمراعاة البنود الواردة مذكرة معلومات الاكتتاب الخاص والإجراءات والأحكام المقررة قانوناً فى هذا الشأن.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

تحريراً فى ٢٠١٥/١/٥

د. سيد عبد الفضيل

رئيس الإدارة المركزية للتمويل

## مذكرة معلومات

للمطرح الخاص للمؤسسات المالية وللجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية للإكتتاب في سندات توريق

شركة ثروة للتوريق (شركة مساهمة مصرية)

الإصدار الحادى عشر بمبلغ إجمالى ٢٠١ مليون جنيه مصرى وتصدر على شريحتين على النحو التالى

الشريحة الأولى (أ) بمبلغ ١١٨ مليون جنيه مصرى آخر إستحقاق يناير ٢٠١٦

الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٨٣ مليون جنيه مصرى آخر إستحقاق فبراير ٢٠١٩

سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهرا بقيمة إجمالية قدرها ١١٨ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر أبريل ٢٠١٥ وتستحق في شهر يناير ٢٠١٦ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٢٣% يصرف كل ثلاثة أشهر ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من تاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ٣٠ أبريل ٢٠١٥

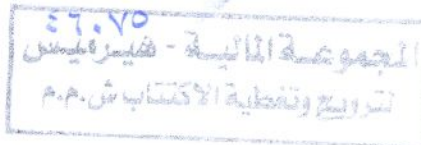
سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من فبراير ٢٠١٦ و لمدة حادها الأقصى واحد و خمسون شهراً تنتهى في فبراير ٢٠١٩ بقيمة إجمالية قدرها ٨٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٦ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) و ذات عائد سنوي ثابت يعادل ١١,٥٣% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٦ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من تاريخ غلق باب الإكتتاب حتى ٣٠ أبريل ٢٠١٥

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.

وفي هذه المذكرة عندما يتم الإشارة الى "سندات التوريق" فيقتضها سندات الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) وعندما يقتضى النص خلاف ذلك يتم الإشارة الى كل شريحة على حده.



٥٨٤٦٣



A.R.S.



AG

AG

Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة ثروة للتوريق ش.م.م

محيلوا المحفظة

شركة تروبي ٢ للتنمية السياحية (ش.م.م)



شركة دلمار للتنمية السياحية (ش.م.م)



شركة دلمار للتنمية العقارية (ش.م.م)



إحدى مجموعة شركات عامر القابضة ( عامر جروب )

وموجود وضامنو تغطية الإكتتاب



مدير الإصدار و مستشار الهيكله المجموعه الماليه - هيرميس  
لترويج وتغطية الإكتتاب ش.م.م

A. El...

SARWA CAPITAL

متلقى الإكتتاب



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة لسروة للتويزيق ش.م.م



أمين الحفظ



AG

المستشار القانوني لعملية التوريق



## أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريق

### أ. المحيل ومنشئ محفظة التوريق

- شركة تروى ٢ للتنمية السياحية ش.م.م حاضعة لأحكام القانون ٨ لسنة ١٩٩٧ مؤسسة بتاريخ ١٩٩٨/٣/٢٥ وتم قيدها بالسجل التجاري بتاريخ ١٩٩٨/٣/٢٥ تحت رقم ٣١٢٥٦٨ بتاريخ ١٩٩٨/٠٣/٢٥ ومركزها الرئيسي في ٥٨ شارع الثورة - مصر الجديدة - محافظة القاهرة.

- شركة دمار للتنمية السياحية ش.م.م حاضعة لأحكام القانون ٨ لسنة ١٩٩٧ وتم قيدها بالسجل التجاري بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٣١ تحت رقم ٩٥٤٢ ومركزها الرئيسي في الساحل الشمالى مارينا العلمين منطقة ميناء البحوث - محافظة مرسى مطروح

- شركة دمار للتنمية العقارية ش.م.م حاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتم قيدها بالسجل التجاري بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٥ تحت رقم ١٧١٤٥ ومركزها الرئيسي في ٩٣ شارع الميرغنى - مصر الجديدة - محافظة القاهرة.

تزاوّل الشركات الموضحة أعلاه نشاط بيع الوحدات السكنية والتجارية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات السكنية والتجارية بالتقسيط ("عقود البيع") وتمتلك قبل مشتري هذه الوحدات بالتقسيط ("المدين" أو "المدينين") حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة ("محفظة التوريق") وبموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٤/١٠/٠١ المبرم بين هذه الشركات مع شركة ثروة للتوريق ش.م.م والمنشور ملخصه في هذه المذاكرة تمت حوالة محفظة التوريق إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م وذلك لغرض إصدار سندات توريق إصدار حادى عشر قابلة للتداول في مقابلها و غير قابلة للتحويل إلى أسهم . وتجدر الإشارة إلى أن الحقوق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات توريق الإصدار الحادى عشر لا يوجد عليها أى حقوق أو التزامات للغير كما تجدر الإشارة إلى أن محفظة الحقوق محل هذا الإصدار الحادى عشر يبلغ إجمالى قيمتها حوالى ٢٣٢,٤٩٠,٨٦٦ جنيه مصرى.

### ب. المحال إليه أو شركة التوريق (الشركة)



#### ١. اسم الشركة

شركة ثروة للتوريق (ش.م.م).

#### ٢. تاريخ التأسيس

٢٠٠٥/١١/٨

#### ٣. الشكل القانوني

شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

#### ٤. غرض الشركة

غرض الشركة هو غرض وحيد يتمثل في توريق الحقوق المالية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته

التنفيذية.

المجموعة المالية - فينيزيا  
لتوريق وتنفيذية الاكتتاب ش.م.م

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

٥. السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير و تنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة على أن السنة المالية الأولى تشمل المدة التي تنقضي من تاريخ تأسيس الشركة حتى تاريخ إنتهاء السنة المالية التالية.

٦. رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه

١٧١٩٩٠ الجيزة في ٨/١١/٢٠٠٥.

٧. المركز القانوني وعنوان المراسلات

الكيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة.

٨. مسئول علاقات المستثمرين

السيد/عبدالله قناوي وعنوانه الكيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة.

تليفون: ٣٥٣٩١٩٣٠

فاكس: ٣٥٣٩١٩٢١

بريد إلكتروني: Abdallah.kenawy@contact.eg

٩. رقم و تاريخ الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخ ترخيص الإصدار الحادى عشر :

ترخيص رقم ٣٤٠ بتاريخ ٢١/١١/٢٠٠٥ صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقا) وترخيص بإصدار سندات توريق - إصدار الحادى عشر - من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية ف ٢٠١٤/٠٤/٢٠ تحت رقم ( ٥٩ ) لسنة ٢٠١٤.

١٠. مدة الشركة

خمسة وعشرون عاما تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري.

١١. رأس المال المرخص به

٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيها مصريا (فقط خمسة وعشرون مليون جنيها مصريا لاغير).

١٢. رأس المال المصدر والمدفوع

٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيها مصريا (فقط خمسة ملايين جنيها مصريا لاغير).

١٣. عدد وأنواع الأسهم المصدرة

٥٠,٠٠٠ سهم نقدي عادي (خمسون ألف) بقيمة إسمية ١٠٠ جم (مائة جنيها) لكل سهم مدفوعة بالكامل.

المجموعة المالية - هيس وبيس  
لترويج ونقطة الاقتتاب ش.م.م

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوريق ش.م.م

١٤. بيان المساهمات في رأس المال المصدر و توزيعاته

| النسبة | العملة التي تم الوفاء بها | القيمة الاسمية بالجنيه المصري | عدد الأسهم | الاسم والجنسية                                  |
|--------|---------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------------------------------|
| ٨١%    | جنيه مصرى                 | ٤,٠٥٠,٠٠٠                     | ٤٠,٥٠٠     | الشركة المصرية الدولية للتجارة والاستثمار ش.م.م |
| ١٨%    | جنيه مصرى                 | ٩٠٠,٠٠٠                       | ٩,٠٠٠      | شركة كونتكت لتقسيط السيارات ش.م.م               |
| ١%     | جنيه مصرى                 | ٥٠,٠٠٠                        | ٥٠٠        | شركة بافاريا كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م       |
| ١٠٠%   |                           | ٥,٠٠٠,٠٠٠                     | ٥٠,٠٠٠     | الإجمالي                                        |

١٥. أسماء المؤسسين ونسبة كل منهم عند التأسيس

| النسبة | العملة التي تم الوفاء بها | القيمة الاسمية بالجنيه المصري | عدد الأسهم | الاسم والجنسية                                  |
|--------|---------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------------------------------|
| ٨١%    | جنيه مصرى                 | ٤,٠٥٠,٠٠٠                     | ٤٠,٥٠٠     | الشركة المصرية الدولية للتجارة والاستثمار ش.م.م |
| ١٨%    | جنيه مصرى                 | ٩٠٠,٠٠٠                       | ٩,٠٠٠      | شركة كونتكت لتقسيط السيارات ش.م.م               |
| ١%     | جنيه مصرى                 | ٥٠,٠٠٠                        | ٥٠٠        | شركة بافاريا كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م       |
| ١٠٠%   |                           | ٥,٠٠٠,٠٠٠                     | ٥٠,٠٠٠     | الإجمالي                                        |

١٦. أسماء حاملي الأسهم الحاليين الذين يمتلك كل منهم ٥% على الأقل من أسهم الشركة

| النسبة | القيمة الاسمية بالجنيه المصري | عدد الأسهم | الجنسية | الاسم                                           |
|--------|-------------------------------|------------|---------|-------------------------------------------------|
| ٨١%    | ٤,٠٥٠,٠٠٠                     | ٤٠,٥٠٠     | مصريه   | الشركة المصرية الدولية للتجارة والاستثمار ش.م.م |
| ١٨%    | ٩٠٠,٠٠٠                       | ٩,٠٠٠      | مصريه   | شركة كونتكت لتقسيط السيارات ش.م.م               |
| ٩٩%    | ٤,٩٥٠,٠٠٠                     | ٤٩,٥٠٠     |         | الإجمالي                                        |

٤.١٨



المجموعة المالية - هيسر فيس  
لتدقيق وتقييم الاقتتاب ش.م.م

A.T.C. Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة سروة للتوريق ش.م.م

AG صفحة ٥ من ٥٢

## 14

| الإسم                        | الجنسية | الصفة             | الجهة التي يمثلها                        |
|------------------------------|---------|-------------------|------------------------------------------|
| الأستاذ/ عمرو محمد لمعى      | مصري    | رئيس مجلس الإدارة | شركة كونتكت لتسيط السيارات               |
| الأستاذ/ ايمن الصاوي محمود   | مصري    | عضو مجلس إدارة    | الشركة المصرية الدولية للتجارة الإستثمار |
| الأستاذ/ محمد أحمد محمود فرج | مصري    | عضو مجلس إدارة    | شركة بافاريا كونتكت لتجارة السيارات      |
| الأستاذ / إسماعيل أحمد سمير  | مصري    | عضو مجلس إدارة    |                                          |
|                              |         | من ذوي الخبرة     |                                          |

۱۸

| الاسم                        | الجنسية | القطاع/الإدارة               |
|------------------------------|---------|------------------------------|
| الأستاذ/ عمرو محمد لمعي      | مصري    | رئيس مجلس الادارة وعضو منتدب |
| الأستاذ/ أحمد محمد عبدالكريم | مصري    | المدير المالي                |
| الأستاذ/ عبدالله فناوى       | مصري    | مسئول علاقات المستثمرين      |

19

السادة/ هشام الأفندي و عزيز ماهر بمؤسسة ( KPMG - حازم حسن ) ورقم قيدهما في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية (١٠٠) و (٢٢٨) على التوالي وعنوانهما مبنى KPMG حازم حسن مرتفعات الأهرام- كيلو ٢٢ طريق مصر أسكندرية الصحراوي- الهرم- الجيزة- كود بريدي (١٢١١١ الأهرام).

. ۲۰

الدكتور / بهاء علي الدين - العربية للاستشارات القانونية - ١ ميدان بن عفان - الدقي - الجيزة .

۲۱.

وفقا لتقرير مراقبي الحسابات المؤرخ في ٢٠١٤/٩/٣٠ يبلغ قيمة صافي أصول الشركة في ٢٠١٤/٩/٣٠ مبلغ ٤١,٤٩٧,٧٨٤ جنيها مصريا (فقط واحد وأربعون مليون و أربعمئة و سبعة و تسعون ألف و سبعمائة و أربعة و ثمانون جنيها مصريا لاغير) وذلك بناء على المركز المالي للشركة الصادر عنه تقرير فحص محدود من مراقبي حسابات الشركة.

علماً بأن قيمة صافي أصول الشركة في القوائم المالية المعتمدة من الجمعية العامة العادية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢ تبلغ ٢٤.٣٢٧.٢٥٣ جنيهًا مصرياً (فقط أربعة وعشرون مليون وثلاثمائة وسبعة وعشرون ألف ومائتان

وثلاثة وخمسون جنينها مصرياً لا غير).

مجموعة المناهج - تعليم الرياضيات  
توزيع وتنفيذ الاختبارات

Sarwa Securitization S.A.E

شركة ثروة للتوريدات ش.م.م.

صفحة ٦ من ٥٢

### أولاً: الضرائب على أرباح شركات الأموال

الشركة خاضعة لضريبة أرباح شركات الأموال وفقاً لقانون الضرائب على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥

- الشركة منتظمة في تقديم الإفرازات منذ بداية نشاط الشركة حتى ٢٠١٣/١٢/٣١
- تم فحص الشركة عن عام ٢٠٠٩ وإستلام نماذج الفحص و الطعن عليها في المواعيد القانونية و جارى مناقشة نتيجة الفحص مع اللجان الداخلية
- جارى تجهيز فحص عام ٢٠١٠.

### ثانياً: ضريبة المربيات والأجور

تلتزم الشركة بسداد ضريبة المربيات والأجور وفقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ متى إستحققت و تم فحص الشركة منذ بداية النشاط ٢٠٠٥/١١/٨ و حتى عام ٢٠١١ و لم ينتج عن الفحص أى فروق ضريبية و تمت المحاسبة بوعاء ضريبي لا شئ.

وجارى الاعداد لفحص الشركة عن عام ٢٠١٢

### ثالثاً: ضريبة الدمغة

الشركة معفاة بموجب نص المادة ٤١ مكرر (٦) من قانون سوق رأس المال من الدمغة المستحقة علي حواله محفظة التوريق و تلتزم بسداد أى ضريبة دمغة مستحقة عليها وفقاً للقانون.

### ٢٣ . الموقف من القضايا

وفقاً لشهادة المستشار القانوني للإصدار المؤرخة في ٢٠١٤/١٢/١٧. فإنه لا توجد أي قضايا مرفوعة من أو ضد الشركة.

### ٢٤ . موقف التأمينات والرهونات على أصول الشركة

وفقاً لكتاب الشركة المؤرخ في ٢٠١٤/١٢/١٧ فإنه لا توجد أي تأمين علي أصول الشركة الأخرى بخلاف محافظ التوريق الخالة إلى الشركة في ٢٠١٤/١٠/١ في التي تتضمن بوالص التأمين على الأقساط المدينه المستحقة وكذا بوالص التأمين على المشروعات الكائن بها الوحدات العقارية السكنية و التجارية و بوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والسطو والضياع للمبالغ و/او الاوراق التجارية صادرة من الشركات احميله ولا توجد أي رهونات أو امتيازات على أصول الشركة.

### بيان عن طريقة توزيع الربح الصافي للشركة

مع عدم الإخلال بتعهدات الشركة بعدم توزيع الأرباح الواردة في بند ٢٩ (ى) من أحكام وشروط الإصدار، توزع أرباح الشركة الصافية سنوياً بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى كما يلي:

- (أ) يبدأ بإقتطاع مبلغ يوازي ٥% من الأرباح لتكوين الإحتياطي القانوني ويوقف هذا الإقتطاع متى بلغ مجموع الإحتياطي قادراً يوازي نصف رأسمال الشركة المصدر (ومتى نقص الإحتياطي عن هذا الحد تعين العودة إلى الإقتطاع). ويكون للعاملين نصيب في الأرباح التي يقرر توزيعها نقداً في حدود ١٧% على الأقل وبشرط ألا يزيد على مجموع الأرباح السنوية للعاملين.

المجموعة العامة - شبرين  
توزيع وتدفق الأرباح - شبرين

القائمة  
إلى الأستاذ  
INVESTMENT DRIVER  
BANQUE  
S.H.

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوزيع ق.م.م

(ب) يقطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها (٥% على الأقل) للمساهمين عن المدفوع من قيمة أسهمهم والعاملين. على أنه إذا لم تسمح أرباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين التالية.

(ج) يخصص بعد ما تقدم (عشرة في المائة على الأكثر) من الباقي لمكافحة مجلس الإدارة.

(د) يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على المساهمين والعاملين (في الحدود والنسب المقررة في النظام) كحصة إضافية في الأرباح أو يرحل بناء على اقتراح مجلس الإدارة إلى السنة المقبلة أو يكون له احتياطي غير عادي أو مال استهلاك غير عادي.

## ٢٦. تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٣ نوفمبر ٢٠١٤ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م" (الإصدار الحادي عشر)، بإجمالي قيمة السندات ٢٠١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظة حقوق مالية آجلة منشئة من قبل شركة تروبي ٢ للتنمية السياحية ش.م.م و شركة دمار للتنمية السياحية ش.م.م و شركة دمار للتنمية العقارية ش.م.م و قيمتها الحالية ٢١٥,٤٨٤,٤١١ جنيه مصري فقط لا غير ومحالة قانوناً بصفة ناقلة ونافذة وناجزة بجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الإكتتاب بالكامل إلى شركة "ثروة للتوريق ش.م.م" وهي سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. و قد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وإيضاً الجوانب المالية والقانونية لمحفظة الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً والتي تم إمدادها لميريس في نوفمبر ٢٠١٤ وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقاً) والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

وتتميز السندات بتعزيز ائتماني داخلي نسبته ٤٠٣٥% - بناء على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار - لمحاكاة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، إلى جانب الدعم الهيكلي / الضمني الممنوح من الشريحة التالية في السداد إلى الشريحة ذات الأولوية في السداد. هذا بالإضافة إلى فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ ٢٢,١١٠,٠٠٠ جنيه مصري لا غير (١١% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات أو عن طريق خطاب ضمان بنكي لصالح شركة ثروة للتوريق. على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ حساب التعثر / خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الائتماني للسندات و يتم تخفيض / الحفاظ على مبلغ خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظة / السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات. كما يتميز الإصدار بوجود وثائق تأمين مبرمة مع شركة مصر للتأمين لضمان سداد القروض المتعثرة في السداد بناءً على الشروط / البنود المتفق عليها في وثيقة التأمين. و من الجدير بالذكر أنه سيتم فتح الحساب الاحتياطي لدى أمين الحفظ لمحاكاة النقص في التدفقات النقدية ليودع به مبلغ يمثل ٥% من الرصيد الشهري القائم للسندات، و يتم تمويله من حساب الحصيلة اعتباراً من اليوم الأول للإصدار و حتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي.

و تبدو الإشارة إلى أن هذه السندات تنقسم إلى شريحتين، و يتم استهلاك الشريحة الأولى بالكامل طبقاً لجدول زمني محدد ثم الشريحة الثانية بالكامل:



AG

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

صفحة ٨ من ٥٢

■ الشريحة الأولى (أ) : غير قابلة للإستدعاء المعجل و تبلغ قيمتها ١١٨ مليون جنيه مصرى فقط لا غير و درجة التصنيف و الترتيب المخلى للملاءة الإئتمانية ( تصنيف الجدارة ) لهذه الشريحة ( sf ) AA+ . و هى تمثل ٥٨,٧١% من الإصدار و مدتها ١٣ شهر و هى ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٢٣% سنوياً و تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر أبريل ٢٠١٥ ، و تستحق فى يناير ٢٠١٦ .

■ الشريحة الثانية (ب) : و تبلغ قيمتها ٨٣ مليون جنيه مصرى فقط لا غير و درجة التصنيف و الترتيب المخلى للملاءة الإئتمانية ( تصنيف الجدارة ) لهذه الشريحة ( sf ) A . و هى تمثل ٤١,٢٩% من الإصدار و بحد أقصى ٥١ شهراً و تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٦ فى ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ). و هى ذات عائد ثابت قيمته ١١,٥٣% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، و اعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٦ يصرف شهرياً، و تستحق فى فبراير ٢٠١٩ . و هذه السندات قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر فبراير ٢٠١٦ .

وتجدر الإشارة إلى أن درجة "AA" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة عالية جداً Very Strong Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة جداً مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها . كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

كما تجدر الإشارة إلى أن درجة "A" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة فوق المتوسطة Above-Average Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها. كما يشير الرمز ( sf ) إلى أن هذا التصنيف ممنوح إلى إحدى الأدوات المالية المهيكلية ( سندات التوريق ) .

كما تتناول درجة تصنيف الجدارة مخاطر الخصومة المتوقعة على المستثمرين حتى وقت إستحقاق السندات . ومن وجهة نظر شركة ميريس، فإن هيكل الإصدار يسمح بسداد الفوائد في التوقيت المحدد لها وكذا سداد أصل الدين في تاريخ إستحقاق السندات.

## ٢٧. موافقة الجمعية العامة غير العادية على الإصدار المنعقدة في ٢٠١٤/٠٣/٣٠

أولاً: مناقشة إصدار سندات توريق بضمان محفظة التوريق الحالية من شركات تابعة لمجموعة شركات عامر قررت الجمعية الموافقة على قيام الشركة بإصدار سندات توريق بحد أقصى ٦٠٠ مليون جنيه مصرى بضمان محفظة التوريق الحالية من شركات تابعة لمجموعة شركات عامر هي:

- دمار للتنمية السياحية
- دمار للتنمية العقارية
- تروي ٢ للتنمية السياحية

مع تفويض مجلس إدارة الشركة ورئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار وإعتماد مذكرة المعلومات واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وتفويض السيد رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في إجراء أى تعديلات بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق

المجموعة العامة - ش.م.م  
شركة شروة التوريق ش.م.م



AG

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة شروة التوريق ش.م.م

طبقاً لتفويض الصادر لمجلس الإدارة من الجمعية العامة غير العادية للشركة والمعقدة بتاريخ ٢٠١٤/٣/٣٠ - قرر المجلس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٦ إصدار سندات توريق إسمية - الإصدار الحادى عشر - قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بالنسبة للشريحة الثانية (ب) اعتباراً من فبراير ٢٠١٦ لمدة لا تزيد عن ٥١ شهر باجمالى مبلغ ٢٠١ مليون جنيهاً مصرياً وبقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنيهاً مصرياً للسند وتطرح في طرح خاص للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية وتصدر على شريحتين كالتى :

الشريحة الأولى (أ)

|                     |                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------|
| المدة               | ١٣ شهر من تاريخ الإصدار.                                    |
| العائد              | ١٠,٢٣% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر أبريل ٢٠١٥ |
| إستهلاك أصل السندات | تستهلك كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر أبريل ٢٠١٥.            |

الشريحة الثانية (ب)

|                     |                                                                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المدة               | ٥١ شهر من تاريخ الإصدار.                                                                                              |
| العائد              | ١١,٥٣% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر أبريل ٢٠١٥ واعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٦ يصرف شهرياً.                 |
| إستهلاك أصل السندات | تستهلك شهرياً اعتباراً من فبراير ٢٠١٦ وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة. |

الغرض من الإصدار هو سداد مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدافع مستحقة لشركة تروى ٢ للتنمية السياحية وشركة دمار للتنمية السياحية و شركة دمار للتنمية العقارية والحالة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ ٢٠١٤/١٠/٠١

الموافقة على مشروع مذكرة المعلومات للإكتتاب في سندات توريق - الإصدار الحادى عشر - ومع تفويض السيد/ رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في إدخال التعديلات اللازمة على شروط الإصدار وفقاً لظروف ومتغيرات السوق ووفقاً لما تتطلبه الجهات الإدارية المعنية وذلك في ضوء قرارات الجمعية العامة غير العادية المعقدة بتاريخ ٢٠١٤/٠٣/٣٠ .

## ٢٩ . موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة المصرية

الأسهم الحالية للشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.

## ٣٠ . الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المتحققة من محفظة التوريق

بموجب عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ ٢٠١٤ / ١٠ / ٠١ (عقد التحصيل) المبرم بين شركة ثروة للتوريق ش.م.م وشركة تروى ٢ للتنمية السياحية وشركة دمار للتنمية العقارية وشركة دمار للتنمية السياحية ("المحصل") يلتزم المحصل بموجبه متابعة التحصيل الدورى للمدينين الذين يقومون بسداد الاقساط بأوراق تجارية آجلة والتي تم إيداعها في حساب شركة التوريق لدى أمين الحفظ وكذلك توريد ما قد يسده المدينين نقداً من أقساط للمحصل في حساب شركة التوريق

لدى أمين الحفظ في موعد لا يتجاوز يوم عمل من تاريخ التحصيل.

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

صفحة ١٠ من ٢٠

وفي حالة إحقاق المدينين في السداد يلتزم المحصل بإتخاذ ما يلزم من إجراءات لمطالبة المدينين بالوفاء بالتزاماتهم وإذا استمرت حالة الإحقاق لمدة ثلاثين يوماً من تاريخ الإستحقاق يلتزم المحصل بالبدء في تحريك الدعوى الجنائية ضد هؤلاء المدينين وذلك بعد إستلام أصول الأوراق التجارية من أمين الحفظ على النحو المنظم بعقدى "الخدمة والتحصيل" و " عقد أمين الحفظ".

كذلك يلتزم المحصل بامساك دفاتر مستقلة لحفظ التوريق عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للمحصل وذلك وفقاً للسياسات والقواعد المتعارف عليها في عقود الخدمات والتحصيل مع التزامه ببذل عناية الرجل الحرص في أداء التزاماته. ويمكن لشركة التوريق إنهاء عقد التحصيل في حالة إخلال المحصل وبعد المحصل في حالة إخلال في الحالات الآتية:

١. عند قيامه بالإخلال بأى من إلتزاماته الجوهرية بموجب عقد الخدمة والتحصيل.
  ٢. عند إخلاله بأى من مديونيته القائمة تجاه البنوك الدائنه ولم يتم تصحيح هذا الإخلال خلال فترة السماح المطبقة.
  ٣. عندما يصبح المحصل بمقتضى حكم نهائى معسراً أو مفلساً أو إذا أقر كتابة بعدم قدرته على سداد ديونه القائمة عند إستحقاقها.
  ٤. عدم قيام المحصل بأى ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس خلال فترة السماح المطبقة.
  ٥. إذا قام المحصل بتعيين حارس قضائى أو مصف قانونى على أصوله أو إذا وقع حجر على أى من الأصول للمحصل، أو إذا تم التنفيذ على أى من أصول المحصل بموجب رهن أو تأمين تم ترتيبه من قبل المحصل لصالح البنوك الدائنه، أو
  ٦. في حالة بلوغ إجمالي نسبة الإخلال في سداد المدينين للمستحقات المقررة عليهم والناشئة عن عقود بيع الوحدات السكنية والتجارية بالتقسيط محل محفظة التوريق ٥٠% من إجمالي الحقوق محل محفظة التوريق.
- و تقوم شركة التوريق بإخطار المحصل وشركة التصنيف الائتماني كتابة بوجود حالة الإخلال وذلك بموجب إخطار كتابي مسجل عليه بعلم الوصول.
- تلتزم شركة ثروة للتوريق في جميع الأحوال بإخطار أمين الحفظ فوراً بإنهاء هذا العقد، ولن ينتج طلب شركة ثروة للتوريق إنهاء العقد لآثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة حملة سندات التوريق أو من يمثلهم على ذلك.

ولحماية حملة سندات التوريق من أية مخاطر في التحصيل قد تؤثر في حقوق حملة السندات فقد قامت الشركة بالاتفاق مع الإدارة القانونية بالبنك التجارى الدولى بالقيام بدور المحصل الإحتياطي بموجب عقد المحصل الإحتياطي المورخ في ٢٠١٤/١٠/٠١ ، ومن المتفق عليه أن يجوز لشركة ثروة للتوريق ش.م.م في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء إلتزاماته أو بناء على طلب جماعة حملة السندات، أن تقوم بإنهاء عقد التحصيل وتفعيل عقد المحصل الإحتياطي وذلك بعد موافقة شركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات، على ألا يقل التصنيف المحلي الإئتماني للمحصل الإحتياطي عن درجة BBB- طوال مدة الإصدار، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الإحتياطي بإطلاعه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل ويتم إخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع المحصل الإحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول علي عناوينهم الثابتة لدي المحصل ان يتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.



AG

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

### ٣١. أمين الحفظ

البنك التجاري الدولي (مصر) ش.م.م. سجل تجاري رقم ٦٩٨٢٦ - الخيزة بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة ثروة للتوريق ش.م.م بتاريخ ١٠/٠١/٢٠١٤ (عقد الحفظ) والمرخص له القيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقا) بتاريخ ٢٠/٠٨/٢٠٢٠.

### ٣٢. إلتزامات أمين الحفظ

- يقوم أمين الحفظ بحفظ وإمسك حسابات محفظة التوريق وإدارتها بإسم ولصالح حملة سندات التوريق وفقاً للعقد المبرم والمشار إليه مع إلتزامه بهذا أقصى درجات عناية الرجل الحريص في أعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريق.
- أي حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ في تنفيذه لأوامر الشركة تكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافتها (في نفس اليوم الذي يتم الحصول عليها فيه) إلى حساب حصيلة محفظة التوريق، أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق يجب أن تتم طبقاً لتعليمات كتابية صادرة من الشركة أو من توكله أو تفوضه.
- لا يسجل أمين الحفظ أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من شركة ثروة للتوريق وبعد مراجعتها فنيا وقانونيا من جانب أمين الحفظ.
- سداد القيمة الاسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق.
- يلتزم أمين الحفظ بأن يمسك حسابات مستقلة لمحفظة التوريق عن جميع الحسابات الأخرى بما في ذلك محافظ التوريق المختلفة للشركة وفي سبيل ذلك يلتزم أمين الحفظ بالآتي:
- إمسك حساب حصيلة محفظة التوريق.
- إمسك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
- إمسك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق.
- إمسك حساب لإدارة إستثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريق.
- إمسك حساب خدمة التعثر.
- إمسك حساب الإحتياطي.
- كما يلتزم أمين الحفظ بإمسك الدفاتر والسجلات الآتية:

- سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الإستحقاق ونوع الضمانات المقدمة من كل منهم.
- دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه.
- سجل الأوراق التجارية التي استحق موعد تحصيلها ولم تحصل.
- بيان بالمبالغ المحصلة.
- حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاولة نشاط متابعة التوريق.

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م.

صفحة ١٢ من ٥٢

يجوز لممثل جماعة حملة سندات التوريق طلب الإطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناء على إخطار كتابي موجه لأمين الحفظ لا تقل مدته عن أسبوع.

مع عدم الإخلال بأي من الالتزامات التي نصت عليها القوانين المصرية بشأن الإفصاح يلتزم أمين الحفظ بإعداد تقرير شهري معتمد من مراقب حسابات أمين الحفظ عن محفظة التوريق يتم إخطار الشركة والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني به على أن يتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية.

يلتزم البنك بصفته أميناً للحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريق الحالية للاصدار الحادى عشر والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للشركة وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأنها مع الشركة وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع التزام البنك ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ٩٢.

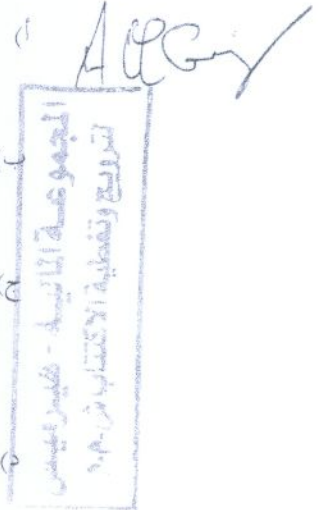
يقوم أمين الحفظ باستخدام حصيلة الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق لسداد مستحقات حملة سندات التوريق من أصل قيمة السند و قيمة العائد المستحق عليه وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف الواردة بمذكرة المعلومات الطرح الخاص بناء على عقد الحفظ وعلى أمين الحفظ إخطار شركة ثروة للتوريق وكذلك حملة سندات التوريق فور حدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في المواعيد المحددة لذلك. ويقوم أمين الحفظ (بعد موافقة شركة ثروة للتوريق) بإستثمار فائض المبالغ المودعة لديه وفقاً لعقد الحفظ في أذون الخزانة أو في ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، كما له ان يعهد بذلك لإحدى شركات إدارة محافظ الأوراق المالية على النحو المقرر قانوناً وتحمل شركة التوريق المصاريف الخاصة بتعيينه .

لا يكون إنهاء الاتفاق المبرم بين شركة التوريق وأمين الحفظ أو تعديل شروطه نافذاً ومنتجاً لآثاره إلا بعد إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية وكذلك إخطار شركة التصنيف الائتماني بهذا القرار.

### ٣٣. المستندات المودعة لدى أمين الحفظ

تقوم الشركة بإيداع المستندات التالية لدى أمين الحفظ خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تغطية الإكتتاب في السندات بالكامل (تاريخ نفاذ الحوالة):

- نسخة أصلية من عقد حوالة محفظة التوريق المبرم بين شركة تروى ٢ للتنمية السياحية وشركة دمار للتنمية العقارية وشركة دمار للتنمية السياحية ("الشركات المحيلة") وشركة ثروة للتوريق.
- نسخة أصلية من العقد المبرم بين شركة ثروة للتوريق والحصل الإحتياطي الإدارة القانونية بالبنك التجارى الدولى - مصر و ذلك في حالة إخفاق المحصل الأصلي في تنفيذ إلتزماته .
- أصول الإتفاقات المنشئة لحقوق محفظة التوريق والتي تتمثل في عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والتجارية بالتفسيط المبرمة بين الشركات المحيلة وعمالها المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة من أوراق تجارية وكفالات وتأمينات وأي ضمانات أخرى.
- إقرار ماذيل بختم شركة ثروة للتوريق يصرح بموجبه للبنك بتسليم الجهة المسئولة عن التحصيل جميع المستندات اللازمة لتمكينها من القيام بالتحصيل.



Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م.

هـ) نسخة أصلية من مذكرة المعلومات للطرح الخاص في سندات التوريق على أن يتم موافاة أمين الحفظ بصورة ضوئية منها معتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية.

و) نسخة من عقد الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التوريق والطرف القائم على تحصيل الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق (شركة تروى ٢ للتنمية السياحية وشركة دلمار للتنمية العقارية وشركة دلمار للتنمية السياحية).

ز) أصول بوالص التأمين على المشروعات والكائن بها الوحدات العقارية السكنية والتجارية محل أقساط المدينين المكونة لمحفظة التوريق و الملحق بها مخالصة من مصر للتأمين والمجموعة العربية للتأمين بإستلامها كامل تكلفة هذه البوالص.

ح) أصول بوالص التأمين على الأقساط المستحقة على المدينين المبرمة مع شركة مصر للتأمين حتى نهاية فبراير ٢٠١٩ والمسدد كامل تكلفتها والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها كامل تكلفة هذه البوالص.

ط) أصل بولصية التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقه بمبلغ ٥ مليون جنيها مصريا والسطو والضياع بمبلغ ٥ مليون جنيها مصريا وذلك للمبالغ و/أو الأوراق التجارية مع شركة مصر للتأمين لمدة أربع سنوات والمسدد كامل تكلفتها والملحق به أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين.

ي) اصل خطاب ضمان بنكي مقبول لأمين الحفظ بمبلغ ٢٢,١١٠,٠٠٠ ج.م ( فقط اثنان و عشرون مليون و مائة و عشرة ألف جنيها مصريا لاغير ) صادر من أحد الشركات المحلية او جميعهم او جزء منهم لصالح شركة التوريق لتمويل حساب خدمة التعثر أو إيداع مبلغ ٢٢,١١٠,٠٠٠ ج.م ( فقط اثنان و عشرون مليون و مائة و عشرة ألف جنيها مصريا لاغير ) في حساب خدمة التعثر

٣٤. مروجو وضامنو تغطية الاكتتاب و متلقى الاكتتاب

يقيم بنك مصر و المجموعة المالية هيرمس بتروينج وضامن تغطية الإكتتاب و يقوم بنك مصر بتلقى الإكتتاب.

٥

المجموعة المالية - هيرمس بتروينج  
لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م



AG

Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة سروة للتوريق ش.م.م

## ثانياً: بيانات المحفظة المحالة

### ١. معايير وسمات اختيار محفظة التوريق

تمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة قبل المدينين وتتكون من عقود بيع وحدات عقارية سكنية وتجارية بالتقسيط ومشمولاتها كوثائق التأمين وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الأوراق التجارية التي أصدرها المدين لصالح الشركات الخيلة للمحفظة وكذا ضمان الغير في بعض الاحوال وذلك على النحو الوارد تفصيلاً في عقد الحوالة المنشور ملخصه بهذه المذكرة.

وتتكون محفظة التوريق من عدد ٤٨٤ عقد بيع وحده عقارية سكنية وتجارية بالتقسيط منها عدد ٣٩٠ عقد وحدة سكنية و عدد ٩٤ عقد وحدة تجارية وقد تم إختيارهم وفقاً للمعايير الآتية:

أ) لا يزيد معدل التأخير في سداد قيم الأقساط المستحقة على المدينين منذ تاريخ توقيع عقود البيع وحتى تاريخ التوقيع على عقد الحوالة عن ٩٠ يوم.

ب) لا يوجد حالياً ولم يسبق حدوث أى حالات إخلال من قبل المدينين بعقود البيع بالتقسيط ويقصد بالإخلال التوقف الكلى أو الجزئى عن السداد من جانب المدينين وهو ذلك التوقف عن السداد الذى يتم معه البدء فى اتخاذ اجراءات التنفيذ على المدين وفقاً لعقود البيع.

ج) تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ٢٣٢,٤٩٠,٨٦٦ جنيهاً مصريةً وقيمتها الحالية حوالى مبلغ ٢١٥,٤٨٤,٤١١ جنيهاً مصريةً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ٠,٩١٥٢ % (١٠,٩٨٢٠ % سنوياً) ولمدة ٥٣ شهر (عمر المحفظة) وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الشريحتين والذي يستحق لحملة السندات وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وكذا الافتراضات المتمثلة في العائد المتوقع على الأموال المستثمرة و مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالى مبلغ ٢١٥,٣٦٣,٠٩١ جنية مصري.

د) تبلغ قيمة المحفظة المحالة من شركة تروى ٢ للتنمية السياحية مبلغ ٥٠,٩٣٤,٢٧١ جم وشركة دمار للتنمية العقارية مبلغ ٢٢,٩٤٧,٩٠٠ جم وشركة دمار للتنمية السياحية مبلغ ١٥٨,٦٠٨,٦٩٥ جم.

### تتسم محفظة التوريق بالآتي:

أ) أنها قد نشأت بموجب عقود بيع وحدات عقارية سكنية وتجارية بالتقسيط في نطاق النشاط العادي للمحيل.

ب) يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود البيع بالجنية المصري.

ج) للمحيل حق امتياز ومرتبة أولى على الوحدات العقارية محل عقود البيع.

د) الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لعقود البيع تغطي المبالغ المستحقة عليهم.

هـ) أقصى مدة استحقاق لأي من عقود البيع لا تتجاوز خمس سنوات.

و) جميع عقود البيع التي تتضمنها محفظة التوريق تم إبرامها في الفترة من ٢٠٠٩/٠٣/١١ حتى ٢٠١٣/١٢/٠٥ كما هو مبين

بالملاحق رقم (١) لهذا العقد.

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة لسرو للتوريق م.م.

صفحة ١٥ من ٥٢

ز) تولد المحفظة تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين، تبدأ في ٢٠١٤/١٠/٠١ وتنتهي في ٢٠١٩/٠٢/٢٨ لما يلي:

خلال عام ٢٠١٤ مبلغ ٣٨,٤٤٦,٠٢٩ جنيه مصري.

خلال عام ٢٠١٥ مبلغ ١٣٠,٧٩٣,٧٣٣ جنيه مصري.

خلال عام ٢٠١٦ مبلغ ٥٢,٧٨٢,٣٢٩ جنيه مصري.

خلال عام ٢٠١٧ مبلغ ٩,٣٦٩,٣٠٧ جنيه مصري.

خلال عام ٢٠١٨ مبلغ ١٠,٨٥,٤٦٨ جنيه مصري.

خلال عام ٢٠١٩ مبلغ ١٤,٠٠٠ جنيه مصري.

يتمثل عام ٢٠١٤ في المدة من ٢٠١٤/١٠/٠١ حتى ٢٠١٤/١٢/٣١

يتمثل عام ٢٠١٩ في المدة من ٢٠١٩/٠١/٠١ حتى ٢٠١٩/٠٢/٢٨

ح) تتضمن عدة ضمانات مثل أوراق تجارية و بوالص التأمين على المشروعات الكائن بها الوحدات العقارية السكنية والتجارية وكذا بوالص التأمين على الأقساط المستحقة على المدينين وكذا بوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والسطو والضياع للمبالغ و/أو الأوراق التجارية ، وتشمل ضمان الغير في بعض الأحوال.

ط) تم تمويل ٩٢% من قيمة الوحدة كحد أقصى عند التعاقد.

ي) لا توجد أي رهونات أو امتيازات على محفظة التوريق.

تنتهي مدة محفظة التوريق بسداد الشركة بكامل مستحقات حملة السندات أثناء مدة الإصدار أو بسبب سدادها لحقوق حملة السندات سداداً معجلاً، و بعد سداد كافة مستحقات حملة السندات (أيا كانت طريقة ذلك) تؤول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقود بيع الوحدات العقارية السكنية والتجارية بالتقسيط (فهم الأقساط المتبقية حتى نهاية مدة سندات التوريق) وما يتعلق بها من ضمانات إلى محفظة المحفظة.

## ٢. توصيف المحفظة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالي مبلغ ٢٣٢,٤٩٠,٨٦٦ جنيه مصري وقيمتها الحالية حوالي مبلغ ٢١٥,٤٨٤,٤١١ جنيه مصري وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات الشركة محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ٠,٩١٥٢% (١٠,٩٨٢٠% سنوياً) ولمدة ٥٣ شهر (عمر المحفظة) وقد تم احتسابه بناء على المتوسط المرجح الشهري لعائد الشريحتين والذي يستحق لحملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العملات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وكذا الافتراضات المتمثلة في العائد المتوقع على الأموال المستثمرة و مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالي مبلغ ٢١٥,٣٦٣,٠٩١ جنيه مصري وتتضمن محفظة التوريق عدد ٤٨٤ عقود محالة بموجب عقد الخوالة المؤرخ في ٢٠١٤/١٠/٠١ وهذه العقود مضمونة بأوراق تجارية وتأمين تكميلي على - الوحدات العقارية محل العقود و يتم تحليلها كالاتي:

المستثمرات المأتمنة - فليمر ريليتي  
لتزويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة سروة للتوريق ش.م.م

### تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء عقود البيع

| النسبة الى القيمة<br>(بعد التقريب) | النسبة الى العدد<br>(بعد التقريب) | القيمة<br>(جنيه مصرى) | العدد | النسبة   |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------|----------|
| ١,٠٨%                              | ٦,٦١%                             | ٢,٥٠٣,١٩٨             | ٣٢    | ٢٠١٤     |
| ١٦,٩٨%                             | ٣٥,٥٤%                            | ٣٩,٤٨٨,٥٤٥            | ١٧٢   | ٢٠١٥     |
| ٦٥,٠٩%                             | ٤٧,٥٢%                            | ١٥١,٣٣٢,٧٩١           | ٢٣٠   | ٢٠١٦     |
| ١٤,٣٢%                             | ٨,٤٧%                             | ٣٣,٣٠١,٦٩٤            | ٤١    | ٢٠١٧     |
| ٢,٤١%                              | ١,٦٥%                             | ٥,٦١٢,٦٣٨             | ٨     | ٢٠١٨     |
| ٠,١١%                              | ٠,٢١%                             | ٢٥٢,٠٠٠               | ١     | ٢٠١٩     |
| ١٠٠,٠٠%                            | ١٠٠,٠٠%                           | ٢٣٢,٤٩٠,٨٦٦           | ٤٨٤   | الإجمالي |

### تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين فى عقود البيع

| النسبة الى العدد (بعد التقريب) | العدد | المبلغ بالآلاف جنيه   |
|--------------------------------|-------|-----------------------|
| ٤,٧٥%                          | ٢٣    | حتى ٥٠                |
| ٨,٢٦%                          | ٤٠    | أكثر من ٥٠ - حتى ١٠٠  |
| ١٩,٦٣%                         | ٩٥    | أكثر من ١٠٠ - حتى ٢٠٠ |
| ١٠,٣٣%                         |       | أكثر من ٢٠٠ - حتى ٣٠٠ |
| ١٢,١٩%                         |       | أكثر من ٣٠٠ - حتى ٤٠٠ |
| ٢١,٩٠%                         |       | أكثر من ٤٠٠ - حتى ٦٠٠ |
| ٢٢,٩٣%                         |       | أكثر من ٦٠٠           |
| ١٠٠,٠٠%                        |       | الإجمالي              |

٤٦,٧٥

### تحليل المحفظة حسب التوزيع الجغرافي

| النسبة الى القيمة (بعد التقريب) | النسبة الى العدد (بعد التقريب) | القيمة<br>(جنيه مصرى) | العدد | المحافظة     |
|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|--------------|
| ٥٤,٩٦%                          | ٥٨,٨٨%                         | ١٢٧,٧٨٢,٨٠٩           | ٢٨٥   | القاهرة      |
| ١٦,٧٩%                          | ١٧,٩٨%                         | ٣٩,٠٤٣,٥٧٤            | ٨٧    | الجيزة       |
| ١٤,٣٥%                          | ٩,٣٠%                          | ٣٣,٣٥٣,٣٥٢            | ٤٥    | الإسكندرية   |
| ٢,٢٧%                           | ٣,٥١%                          | ٥,٢٦٨,٨٦٧             | ١٧    | الدقهلية     |
| ٢,١٤%                           | ٠,٦٢%                          | ٤,٩٧٥,٥٥٠             | ٣     | أخرى         |
| ١,٧٧%                           | ١,٦٥%                          | ٤,١١٥,٨٢٠             | ٨     | السويس       |
| ١,٧١%                           | ١,٤٥%                          | ٣,٩٧٤,٦٥٦             | ٧     | بورسعيد      |
| ١,٣٠%                           | ١,٢٤%                          | ٣,٠٣٢,٦٧٨             | ٦     | الإسماعيلية  |
| ١,٠٥%                           | ١,٤٥%                          | ٢,٤٣٧,٢٧٦             | ٧     | الشرقية      |
| ١,٠١%                           | ٠,٨٣%                          | ٢,٣٣٩,٥٩٦             | ٤     | المنوفية     |
| ٠,٧٣%                           | ٠,٨٣%                          | ١,٧٠٨,٦٤٦             | ٤     | الغربية      |
| ٠,٦٧%                           | ٠,٨٣%                          | ١,٥٦٢,٢٩٢             | ٤     | دمياط        |
| ٠,٣٥%                           | ٠,٢١%                          | ٨١٦,٧٥٠               | ١     | البحر الأحمر |
| ٠,٣١%                           | ٠,٢١%                          | ٧٢٩,٩٠٠               | ١     | أسيوط        |
| ٠,٢١%                           | ٠,٢١%                          | ٤٩٩,٥٠٠               | ١     | القليوبية    |
| ٠,١٨%                           | ٠,٢١%                          | ٤٢٠,٠٠٠               | ١     | الفيوم       |

|         |         |             |     |            |
|---------|---------|-------------|-----|------------|
| ٠,١٣%   | ٠,٢١%   | ٢٩٦,٢٥٠     | ١   | بنى سوف    |
| ٠,١٣%   | ٠,٢١%   | ٦٧,٦٥٠      | ١   | جنوب ميناء |
| ٠,١٣%   | ٠,٢١%   | ٦٣,٧٠٠      | ١   | سوهاج      |
| ١٠٠,٠٠% | ١٠٠,٠٠% | ٢٣٢,٤٩٠,٨٦٦ | ٤٨٤ | الإجمالي   |

### تحليل المحفظة حسب الوظيفة

| الوظيفة                     | العدد | القيمة<br>( جنية مصري ) | النسبة إلى العدد<br>( بعد التقريب ) | النسبة إلى القيمة<br>( بعد التقريب ) |
|-----------------------------|-------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| أدوات منزلية                | ٧٠    | ٣,١٨٥٤٠,٠١٣             | ١٤,٤٦%                              | ١٣,٢٧%                               |
| تفرقة                       | ٢٤    | ٢١,٩٠٣,٦٣٦              | ٤,٩٦%                               | ٩,٤٢%                                |
| هندسة                       | ٤٧    | ١٩,١٥٠,٢٣٦              | ٩,٧١%                               | ٨,٢٤%                                |
| تجارة                       | ٤٤    | ١٨,٧١٢,٤٢٨              | ٩,٠٩%                               | ٨,٠٥%                                |
| خدمات طبية                  | ٣٧    | ١٨,٥١٣,١٧٨              | ٧,٦٤%                               | ٧,٩٦%                                |
| بنترول و غاز                | ٢٤    | ١٣,٥٢٢,٤٩٣              | ٤,٩٦%                               | ٥,٨٢%                                |
| تدريس                       | ٢٥    | ١٦,٦٥٢,٥٠٦              | ٥,١٧%                               | ٧,١٦%                                |
| ملابس                       | ١٠    | ٧,٧٨٦,٣٤٩               | ٢,٠٧%                               | ٣,٣٥%                                |
| تشيد و بناء                 | ٨     | ٨,٤٤٢,١١٠               | ١,٦٥%                               | ٣,٦٣%                                |
| كيماويات                    | ١٩    | ٨,٣٠٦,٩٠٥               | ٣,٩٣%                               | ٣,٥٧%                                |
| خدمات غذائية                | ١٥    | ٨,٠٥٤,٢٧٤               | ٣,١٠%                               | ٣,٤٦%                                |
| حمامة وقضاء                 | ١٥    | ٧,٨٢٨,٩٠٤               | ٣,١٠%                               | ٣,٣٩%                                |
| متنوعة                      | ٨     | ٤,٨١٤,١٠٠               | ١,٦٥%                               | ٢,٠٧%                                |
| سياحة                       | ١٢    | ٣,٧١٧,٩٦٠               | ٢,٤٨%                               | ١,٦٠%                                |
| زراعة                       | ١٠    | ٣,٥١٠,٢٢٦               | ٢,٠٧%                               | ١,٥١%                                |
| نظم معلومات                 | ٧     | ٣,٣٦٠,٢١٣               | ١,٤٥%                               | ١,٤٥%                                |
| سيارات                      | ٦     | ٣,٤٧٥,٣٩٥               | ١,٢٤%                               | ١,٤٩%                                |
| محاسبة                      | ٨     | ٣,١٥٧,١٨٨               | ١,٦٥%                               | ١,٣٢%                                |
| صناعات ثقيلة                | ٥     | ٢,٩٠٦,٤٧٣               | ١,٠٣%                               | ١,٢٥%                                |
| صناعات متنوعة               | ٧     | ٢,٨٦٩,٥٢٦               | ١,٤٥%                               | ١,٢٣%                                |
| بنوك و تمويل                | ١٠    | ٢,٥٩٢,٦٩١               | ٢,٠٧%                               | ١,١٢%                                |
| شرطة                        | ٩     | ٢,٥٦٢,٨٥٥               | ١,٨٦%                               | ١,١٠%                                |
| إعلام                       | ٥     | ٢,٣٨٠,١٨٩               | ١,٠٣%                               | ١,٠٢%                                |
| مستلزمات تحميل              | ٤     | ١,٩٨١,٨٩٦               | ٠,٨٣%                               | ٠,٨٥%                                |
| مواد بناء                   | ٤     | ١,٩٣٣,٣٠٥               | ١,٠٣%                               | ٠,٨٣%                                |
| حكومة                       | ٤     | ١,٨٣٥,١٠٢               | ١,٦٥%                               | ٠,٧٩%                                |
| شحن                         | ٤     | ١,٩١١,٧٦١               | ١,٢٤%                               | ٠,٨٢%                                |
| أجهزة كهربائية و إلكترونيات | ٤     | ١,٨٣٦,٣٦٢               | ١,٠٣%                               | ٠,٧٩%                                |
| قوات مسلحة                  | ٤     | ١,٧٦٥,٤٢٥               | ١,٦٥%                               | ٠,٧٦%                                |

|         |         |             |     |                          |
|---------|---------|-------------|-----|--------------------------|
| ٠,٤٦٪   | ٠,٤٦٪   | ١٤٠٧٤٠٠٨٠   | ٢   | تنمية عقارية             |
| ٠,٤٣٪   | ١,٠٣٪   | ٩٨٩,٩٥١     | ٥   | إتصالات                  |
| ٠,٤١٪   | ٠,٨٣٪   | ٩٥٤,٩٥١     | ٤   | دعاية و إعلان            |
| ٠,٣٩٪   | ٠,٤١٪   | ٩٠٤,٠٠٥     | ٢   | مجهزات                   |
| ٠,٣٨٪   | ٠,٤١٪   | ٨٨٣,٥٧٤     | ٢   | أثاث                     |
| ٠,٣٨٪   | ١,٠٣٪   | ٨٨٠,٧١٢     | ٥   | صحافة                    |
| ٠,١٥٪   | ٠,٤١٪   | ٢٥٢,٢٦٥     | ٢   | كمبيوتر / برامج / انترنت |
| ٠,٠٧٪   | ٠,٢١٪   | ٥٥,٢٧٥      | ١   | طاقة                     |
| ١٠٠,٠٠٪ | ١٠٠,٠٠٪ | ٢٣٢,٤٩٠,٨٦٦ | ٤٨٤ | الإجمالي                 |

تم التصديق على بيانات المحفظة بملحق عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٤/١٠/٠١ من السادة مراقبي الحسابات.

٦

أ. محمد  
مدير مكتب إدارة الشركة - فيينا - فيينا  
الترقية والتغطية الاكتساب ش.م.م.

AG



أ. محمد  
Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة سروة للتوريق ش.م.م.

قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمحفظة \*

| إجمالي حساب<br>الحصول<br>بالإضافة إلى<br>الحساب<br>الإحتياطي آخر<br>السنة | الحساب<br>الإحتياطي آخر<br>السنة | إجمالي حساب<br>الحصول<br>في آخر<br>السنة | عائد استثمار<br>الحساب الإحتياطي<br>والإيرادات الأخرى<br>(٩) | حساب الإحتياطي<br>(٦) | المصاريف<br>التي يتم خصمها<br>(٥) | إجمالي تسديد<br>عائد السندات<br>الشرعية ب<br>(٤) | إجمالي تسديد<br>السندات<br>الشرعية ب<br>(٤) | إجمالي تسديد<br>عائد السندات<br>الشرعية ب<br>(٣) | إجمالي تسديد أصل<br>السندات الشريعة<br>(٢) | إجمالي التدفقات<br>النقدية<br>(١) | السنة    |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| ٣٨,٤٣٧,٨٨٥                                                                | ١,٠٠٥,٠٠٠                        | ٣٩,٤٤٢,٨٨٥                               | ٢٥٦,٥٠٠                                                      | (١,٠٠٥,٠٠٠)           | (٢٧٦,٦٤٤)                         | -                                                | -                                           | -                                                | -                                          | ٣٨,٤٤٢,٨٨٥                        | ٢٠١٤     |
| ٥٩,٧١٧,٦٦٤                                                                | ٥,٣٣٠,٠٠٠                        | ٦٥,٠٤٧,٦٦٤                               | ٤,٨٨١,٩١٤                                                    | ٤,٨٢٠,٠٠٠             | (٢,١٥٥,٤٤٧)                       | (٨,١٥٤,٠٧٩)                                      | -                                           | (٨,١٥٤,٠٧٩)                                      | (٩,١٥٤,٠٠٠)                                | ١٣,٧٨٣,٧٣٣                        | ٢٠١٥     |
| ٧٣,٢٩٨                                                                    | -                                | ٧٣,٢٩٨                                   | ٩٤٤,٥٧٧                                                      | ٥,٢٥٦,٧٠٢             | (٢,٥٨٣,٨٨٥)                       | (٤,٥٥٥,٩٠٦)                                      | (٨٢,٠٢٣,٤٥٠)                                | (٢,٥٨,٥٣١)                                       | (٢٣,٥٠٠,٠٠٠)                               | ٥٢,٧٨٢,٣٢٩                        | ٢٠١٦     |
| ٨,١٣٣,٩٤٧                                                                 | -                                | ٨,١٣٣,٩٤٧                                | ٢,٤٨٥                                                        | ٧٣,٢٩٨                | (٣,١٧,٠٥٤)                        | (١٨,٠٣٩)                                         | (٩٧٦,٥٠٠)                                   | -                                                | -                                          | ٨,٢٩٩,٣٠٧                         | ٢٠١٧     |
| ٩,٢١٩,٤١٥                                                                 | -                                | ٩,٢١٩,٤١٥                                | -                                                            | -                     | -                                 | -                                                | -                                           | -                                                | -                                          | ٩,٢١٩,٤١٥                         | ٢٠١٨     |
| ٩,٢٣٣,١١٥                                                                 | -                                | ٩,٢٣٣,١١٥                                | -                                                            | -                     | -                                 | -                                                | -                                           | -                                                | -                                          | ٩,٢٣٣,١١٥                         | ٢٠١٩     |
|                                                                           |                                  |                                          | ١,٠٢٥,٤٧٥                                                    | (١,٠٢٥,٠٠٠)           | (٤,٣٢٩,٠٣٠)                       | (١٢,٧٢٨,٠٢٤)                                     | (٨٣,٠٠٠,٠٠٠)                                | (٩,٢٣٣,٨٧٢)                                      | (١١٨,٠٠٠,٠٠٠)                              | ٢٣٢,٤٩٠,٨٦٦                       | الإجمالي |

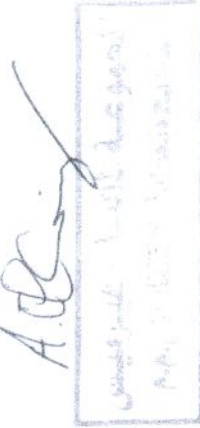
(١) تم إختيار التدفقات النقدية الشهرية وتم التصديق عليها من مراقبي الحسابات بتاريخ ١٤/١٢/١٨

(٢) يتم سداد (استهلاك) أصل سندات الشريعة الأولى (أ) كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر أبريل ٢٠١٥ وتستحق في شهر يناير ٢٠١٦.

(٣) يتم سداد عائد سندات الشريعة الأولى (أ) كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر أبريل ٢٠١٥

(٤) يتم سداد عائد سندات الشريعة الثانية (ب) كل ثلاثة أشهر بدءاً من أبريل ٢٠١٥ واعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٦ يصرف شهرياً لمدة حادها الأقصى ٥١ شهر تنتهي في ٢٠١٩/٠٢/٢٨ و يستهلك أصل سندات الشريعة الثانية (ب) شهرياً اعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٦ (بعد تمام إستهلاك الشريعة الأولى (أ) وذلك في ضوء المنحصرات الفعلية للمحفظة.

(٥) تم إحصاء العمولات و المصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة و التعاقدات المبرمة في هذا الشأن وفقاً لتقرير مراقبي الحسابات.



Handwritten signature.

(٦) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمحاكمة النقص في التدفقات النقدية ويشار إلى هذا الحساب بالـ "الحساب الاحتياطي" لبدء به مبلغ يمثل ٥% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات ("رصيد الحساب الاحتياطي")، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بخمس كافة المبالغ القائمة بحساب الحصيلة اعتباراً من اليوم الأول للإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي. وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الاحتياطي (يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر.

(٧) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمعالجة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار ويشار إلى هذا الحساب بال "حساب خدمة التعثر"، ويتم تمويل هذا الحساب خصص مبلغ ٢٢,١١٠,٠٠٠ ج.م (فقط أثنان و عشرون مليون و مائة و عشرة ألف جنيه مصرياً لا غير ) من حصيلة السندات ويجوز للمحصيل تقاسم خطاب ضمان مقبولاً لأمين الحفظ لصالح شركة التوزيع (الحال إليه) بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصص مبلغ ٢٢,١١٠,٠٠٠ ج.م المذكور اعلاه على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوبة للسندات. على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية.

(٨) في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد إستهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيده الحساب الإحتياطي وفي حالة استمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب خدمة التعثر أو من خلال تمويل لخطاب الضمان وذلك من قبل أمين الحفظ مباشرة، على أن يتم رد المبالغ المخولة من الحساب الإحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة من المتحصلات المودعة في الشهر التالي. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الإحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الإحتياطي كلما وجد عجز.

(٩) تم احتساب العائد على حساب الحصيلة بناءً على ٨٠٪ سنوياً كنسبة تقديرية متوسطة للعائد على الإستثمار بالإضافة إلى مصاريف الإصدار المحصلة من حملة السندات.

(١٠) تم احتساب العائد على حساب الحصيلة بناءً على ٨ % سنوياً كنسبة تقديرية متوسطة للعائد على الإستثمار بالنسبة للشريحة الثانية (ب) هذه المبالغ تقديرية وقابلة للتغيير بالزيادة أو النقصان في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة المخالفة.

تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات في ٢٠١٤/١٠/٠١ وتنتهي في ٢٠١٩/٠٢/٢٨ ويقوم المحصل بتحصيل ومتابعة توريد تلك التدفقات النقدية نيابة عن الشركة وتوريدها في حساب خاص لدى البنك التجاري الدولي (مصر) ش.م.م. - أمين الحفظ - بداية من ٢٠١٤/١٠/٠١ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب و يلتزم المحيل بتحويل / خصم كامل التدفقات النقدية إلى أمين الحفظ ( حساب حصيلة محفظة التوريق ) اعتباراً من ٢٠١٤/١٠/٠١ و حتى تاريخ نفاذ الحوالة و سوف يتخذ المحيل كل ما يلزم نحو إتمام هذا الخصم قبل الحصول على مقابل الحوالة

A. R. G.

*Ma*

## تصنيف الملاءة الائتمانية لمحفظه التوريق

منحت شركة ميريس " الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين " في ١٣ نوفمبر ٢٠١٤ التصنيف و الترتيب الخلى للملاءة الائتمانية ( تصنيف الحادارة ) لمحفظه توريق (الحوالة الحاديه عشر) بقيمة إجمالية تبلغ ٢٣٢,٤٩٠,٨٦٦ جنيه مصري فقط لاغير وقيمة حالية تبلغ ٢١٥,٤٨٤,٤١١ جنيه مصري فقط لا غير لعاد ٤٨٤ عقد بيع واحالة قانونا لشركة ثروة للتوريق ش.م.م. درجة (sf) BBB- وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحفظة. المشتة من قبل شركة تروى ٢ للتنمية السياحية ش.م.م و شركة دلمار للتنمية السياحية ش.م.م و شركة دلمار للتنمية العقارية ش.م.م. وتجار الإشارة إلى أن هذه المستحقات الآجلة تغطي بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات سكنية و تجارية المضمنة في هذه المحفظة و الأوراق التجارية و الكفالات و بعض الضمانات المنصوص عليها في عقود بيع هذه الوحدات.

وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسة التي قامت بها شركة ميريس لأداء المحفظة وهيكلها، والتدفقات المالية المتوقعة مستندة على المعلومات و البيانات التي تم إمدادها لميريس في نوفمبر ٢٠١٤. وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقاً) والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحوالة ناقله ونافذة وناجزة بجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الإكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م. وذلك بناءً على الرأي القانوني المقدم من قبل المستشار القانوني لعملية التوريق.

وتجدر الإشارة إلى أن درجة "BBB" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية و قدرته على سداد الأقساط و الفوائد في مواعيدها ذو جودة متوسطة Average Creditworthiness ، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متوسطة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة. كما يشير الرمز (sf) إلى أن هذا التصنيف مسموح لإحدى الأدوات المالية الهيكلية ( سندات التوريق ) .

كما تتناول درجة تصنيف الحادارة مخاطر الخسارة المتوقعة على المستثمرين حتى وقت إستحقاق السندات. و من جهة نظر شركة ميريس ، فإن هيكل الإصدار يسمح بسداد الفوائد في التوقيت المحدد لها وكذا سداد أصل الدين في تاريخ إستحقاق السندات .

## المخاطر المرتبطة بمحفظه التوريق

إن المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالالتزامات المرتبطة بمحفظه التوريق أو على التعزيز الائتماني تتمثل في المخاطر التجارية والمخاطر المرتبطة بسحب الأراضى المقام عليها المشروعات محل عقود البيع المكونة لمحفظه التوريق ومخاطر عدم سداد المدينين للأقساط ومخاطر الهلاك الكلى للوحدات السكنية والتجارية موضوع عقود البيع ومخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة وذلك على النحو التالي:

### أولاً: المخاطر التجارية

قد تتأثر أسعار العقارات بالمناخ الاقتصادي والسياسي أو بفرض و/أو رفع الضرائب العقارية. ولا يشكل ذلك أية مخاطر على القدرة على التحصيل بل سيؤدى إلى تعزيز محفظة التوريق في حالة بيع العقارات موضوع المحفظة عند إحلال المدين مشرى الوحدة العقارية السكنية والتجارية بالتزاماته المالية حيث ان الاوضاع الاقتصادية والسياسة قد تؤدي الى عدم تشييد مشروعات عقارية عملاقة مثل تلك التي تقع فيها الوحدات التجارية والسكنية محل عقود البيع ومن ثم ارتفاع اسعار هذه الوحدات.

والجدير بالذكر أن سياسة محيلى المحفظة البيعة لعملاء المحفظة الحالية اقتضت سداد المشتري ٨ % على الأقل من قيمة الوحدة المباعة عند الشراء مما يحد بشكل معقول من الآثار السلبية لإخفاض أسعار العقارات في السوق على قيمة الضمان (وينطبق هذا على أى إخفاض في أسعار البيع- على فرض وقوعه سواء كان مرجعه إلى الأسباب المذكورة عليه أو مرور البلاد بازمنة اقتصادية) وفوق ذلك يوفر التعزيز الائتماني لدي الشركة الوارد بالسند (٧) من بيانات محفظة التوريق ضمانات إضافية لمواجهة مثل هذه الحالات.

11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة ثروة للتوريق ش.م.م.



#### رابعاً: مخاطر الهلاك الكلى للوحدات السكنية والتجارية موضوع عقود البيع

يلتزم المحصل وعلى نفقته الخاصة بتحديد بوالص التأمين على المشروعات الكائن بها الوحدات محل عقد البيع والمكونة لمحفظة التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق (الإصدار الحادى عشر) مع كل من شركة مصر للتأمين و المجموعة العربية للتأمين ("شركة التأمين على المشروعات") والتي تحدد بشكل دوري وذلك على النحو التالي:

(أ) يلتزم بتقديم تقرير دوري الى شركة التوريق موضحا فيه بيان تفصيلي ببوالص التأمين محل التجديد الدوري.

(ب) يلتزم المحصل بتحديد بوالص التأمين على المشروعات وسداد تكلفه هذا التجديد في موعد أقصاه عشرة أيام قبل انتهاء سرياتها وإمداد أمين الحفظ بأصل البوليصه فور صدورهما وما يفيد سداد تكلفة التجديد، دون ان يكون للمحصل الحق في الرجوع على شركة التوريق او أمين الحفظ بهذه التكلفة. ومن المتفق عليه ان إخفاق المحصل في تجديد بوالص التأمين وسداد تكلفتها يعد من قبيل الإخفاق الجوهرى لالتزاماته في هذا العقد مما يعطى للعميل الحق في الانهاء الفورى لهذا العقد والرجوع على المحصل بالتعويض.

(ج) يلتزم المحصل في حالة تجديد بوالص التأمين مع شركة التأمين التي أصدرت البوليصه محل التجديد أو مع أي شركة تأمين أخرى ألا يتم التجديد على نحو يؤثر سلبا على شروط التغطية التأمينية للوثيقة محل التجديد.

وفي حالة الهلاك الكلى للوحدات السكنية والتجارية يقوم المحصل بتحويل مبلغ التعويض على الوحدات من شركة التأمين وتوريده إلى أمين الحفظ لحساب شركة التوريق فور تحصيلها وذلك لاستيفاء التزامات المدينين.

#### خامساً: مخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة

##### (أ) مخاطر التحصيل

الشركة القائمة بالتحصيل قد تواجه معوقات في تحصيل المبالغ المتعلقة بمحفظة التوريق نتيجة لما يلي:

- عدم قدرة بعض المدينين على الوفاء بالتزاماتهم بما قد يؤدي إلى التأخير في الوفاء بأصل السند أو العائد إلى حاملي السندات، تقوم الشركة بمواجهة هذه المخاطر من خلال:

- المبالغ المحصلة من شركة مصر للتأمين بموجب التأمين ضد مخاطر عدم سداد الأقساط من قبل المدينين.
- التعزيز الائتماني على النحو الوارد بهذه المذكرة.

- إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحصيل وعجزه عن توريد المبالغ الي أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه. بالإضافة الى نظم التحصيل المباشر الواردة في بند "افلاس المحصل" قد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين الشركة والمحصل على حق الشركة في انهاء العقد المذكور متى اخل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ اخطاره بهذا الاخلال وتلتزم الشركة باخطار أمين الحفظ فوراً بانتهاء العقد على الا يكون هذا الاخلال منتجاً لاثار الإخلال تقادم ما يفيد

موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريق في هذا الشأن وفقاً للمادة ٣١٠ من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ٩٢.

أيضاً يتضمن عقد الخدمة والتحصيل بنداً بما يفيد قيام الشركة في أي وقت باختيار شركة تحصيل أخرى وذلك كمحصل احتياطي - وفي ضوء ذلك فقد تم التعاقد مع الإدارة القانونية للبنك التجاري الدولي - مصر للقيام بدور المحصل الإحتياطي.

- **إفلاس المحصل** وتم مواجهة هذا الخطر عن طريق التزام المحصل بالآتي (أ) بالنسبة للمدينين الذين يقومون بسداد الأقساط بأوراق تجارية أجلها يتم إيداعها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ. (ب) بالنسبة للمدينين الذين يقومون بسداد الأقساط نقداً لدى المحصل فيقوم المحصل بإيداع هذه المبالغ فور تحصيلها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ بكشف يوضح المبالغ التي تم تحصيلها أو توريدها لحساب الشركة موضحاً فيه المدفوعات الشهرية للمدينين، ويخطر به أمين الحفظ خلال فترة لا تتعدى يوم عمل من تاريخ التحصيل مع التزام المحصل باتخاذ كافة الإجراءات التأمينية ضد مخاطر الحريق والسطو والضباغ لهذه المبالغ و/أو الشبكات خلال الفترة المذكورة. وتعد الالتزامات الواردة بهذا البند من الالتزامات الجوهرية للمحصل.

- في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته وبناءً على طلب جماعة حملة السندات، يجوز عزل المحصل وإخطاره باسم وعنوان طرف ثالث يباط به القيام بدور المحصل بعد موافقة شركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات على ألا يقل التصنيف الائتماني للمحصل الجديد عن درجة BBB، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الجديد بإطلاعهم على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل. وقد قامت شركة التوريق بالاتفاق مع الإدارة القانونية للبنك التجاري الدولي (مصر) بالقيام بدور المحصل الإحتياطي. ويتم اخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع المحصل الإحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل يعلم الوصول علي ان تتم اتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

#### (ب) مخاطر التوريد لحساب الحصيلة الناشئة والمرتبطة بوجود أكثر من محفظة توريق

يتمثل هذا الخطر في إمكانية حدوث خطأ من أمين الحفظ أو المحصل في توريد المبالغ المحصلة أو الموردة إلى حساب الحصيلة الخاصة بمحفظة التوريق الإصدار الحادى عشر وهذا الخطأ الفني الذي قد يرجع إلى تعدد محافظ التوريق لدى أمين الحفظ قد تم معالجته من خلال:

(١) يقوم المحصل بإمسك دفاتر مستقلة بمحفظة الإصدار الحادى عشر عن الحسابات الخاصة بأية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود خدمة و تحصيل بشأنها، وكذلك يقوم المحصل بإمسك دفاتر مستقلة للمحفظة عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للشركة، وذلك كله وفقاً للقواعد و السياسات المتعارف عليها في عقود الخدمات والتحصيل مع الترامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته.

(٢) يلتزم أمين الحفظ وفقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية بان يفرد حسابات مستقلة لكل عملية توريق ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين بعضها البعض.

1d<sup>th</sup> Jesye-Real-Estate-Amer-Group 1

AG



Sarwa Securitization S.A.E.

شركة لسروة للتوريق ش.م.م.

٣.

### العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريق

وفقاً لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، هناك عمولات ومصاريف إجمالية طوال عمر السند تبلغ ٦,٣٣١,٠٣٠ جم ناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد الحفظ وذلك من حساب حصيلة محفظة التوريق لصالح الجهات التالية:

- أتعاب أمين الحفظ.
- رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.
- رسوم القيد شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي و التجديد السنوي.
- مصاريف قيد السندات وتحديد ضمها إلى جداول البورصة المصرية.
- أتعاب شركة التصنيف الائتماني الخاصة بالتجديد السنوي
- أتعاب المحصل: يستحق المحصل عموله نظير قيامه بالتزامات الواردة بعقد الخدمة والتحصيل على نحو كامل ودقيق مبلغ ١٥٠,٠٠٠ جم (مائة وخمسون ألف جنيه مصري لا غير) شهرياً تسدد في نهاية كل شهر ميلادي بالتساوي بين أفراد الطرف الثاني من هذا العقد (المحصل).

- مصاريف الاعلان في الصحف عن كويونات السندات .
  - أتعاب المحصل الإحتياطي مقابل القيام بدوره.
- ويتضمن العقد المبرم مع أمين الحفظ البيان التفصيلي لهذه المبالغ وتواريخ سدادها. والتي يمكن الإطلاع عليه لدى شركة ثروة للتوريق في حاله طلب أى معلومات إضافية عن تلك العمولات والمصاريف المقرر خصمها من حصيلة التوريق.

٤.

### مصادر سداد السندات

- المنتحسسات من الحقوق المالية المخالفة
- ما يسدده المكتتبون من مبالغ كمصاريف الإصدار على النحو الوارد بالسند رقم (٩) من القسم ثالثاً من هذه المذكرة والخاص بشروط إصدار السندات.
- المبالغ المحصلة من التنفيذ - بالبيع - على الوحدات السكنية والتجارية المكونة لمحفظة التوريق وكذلك تعويضات التأمين.
- عائد الاستثمارات التي قد يقوم بها أمين الحفظ بناء على تعليمات شركة التوريق.

٥.

### أولويات إستخدام المبالغ المحصلة

الإقساط المحصلة من المدينين

- أولاً: تمويل الحساب الإحتياطي من أقساط المدينين .
- ثانياً: سداد كافة العمولات والمصاريف
- ثالثاً: سداد عائد السندات الشريحة الأولى (أ) و الثانية (ب)
- رابعاً: سداد أصل السندات الشريحة الأولى (أ) على أقساط ثابتة طبقاً لجدول الإستهلاك.

المجموعة المالية - عقيد ميسر  
تدقيق وتغطية الاكتتاب ش.م.م

AG



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة ثروة للتوريق ش.م.م

خامساً: سداد أصل السندات الشريحة الثانية (ب) \* وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ). في ضوء المتحصلات الفعلية.  
سادساً: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً الى محبلى المحفظة بعد إستهلاك السندات الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) من أصل وعائد بالكامل وأى مصروفات مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الإصدار

(\*) يتم إستهلاك الشريحة الثانية (ب) للسندات على أن يتساوي قسط إستهلاك أصل الشريحة في أي شهر مع رصيد الشهر القائم لحساب الحصيلة منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة في البنود من أولاً إلى رابعاً لنفس الشهر.

#### إستهلاك اصل سندات الشريحة الثانية (ب)

يتم إستهلاك الشريحة الثانية (ب) للسندات بناءً على المتحصلات الفعلية للمحفظة مع الأخذ في الإعتبار على أن يتساوي قسط استهلاك أصل الشريحة في أي شهر مع رصيد الشهر القائم لحساب الحصيلة منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة في البنود من أولاً إلى رابعاً من هذا البند.

#### التعزيز الائتماني:

٦-١ تتميز المحفظة بوجود تعزيز إئتماني داخلي نسبته ٤,٣٥ % - بناء على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار - لمخاطرة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أى عجز قد ينشأ عن التعثر في السداد.

٦-٢ بالإضافة إلى وجود الحسابين التاليين:

#### أ) الحساب الاحتياطي:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمخاطرة النقص في التدفقات النقدية ويشار الى هذا الحساب بال "الحساب الاحتياطي" ليودع به مبلغ يمثل ٥% من الرصيد الشهري القائم للمشتريات ("رصيد الحساب الاحتياطي")، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بخصم كافة المبالغ القائمة بحساب الحصيلة إعتباراً من اليوم الأول للإصدار وحتى إستكمال رصيد الحساب الاحتياطي. وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الاحتياطي (على النحو المعرف في هذا البند) يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر.

#### ب) حساب خدمة التعثر:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمخاطرة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار ويشار الى هذا الحساب بال "حساب خدمة التعثر"، ويتم تمويل هذا الحساب بخصم مبلغ ٢٢,١١٠,٠٠٠ جم (فقط اثنان و عشرون مليون و مائة و عشرة ألف حنيها مصرية لا غير ) من حصيلة السندات ويجوز للمحبل تقديم خطاب ضمان مقبولاً لأمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال اليه) بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٢٢,١١٠,٠٠٠ جم المذكور اعلاه على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية تحديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناءً على اداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوبة للسندات. علي أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية.

11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة سروة للتوريق ش.م.م.

AG

## ثالثاً: أحكام وشروط الإصدار

### ١. الشركة المصدرة

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

### ٢. الغرض من الإصدار

الغرض من الإصدار هو سداد مقابل حوالة مخفضة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مستحقة لكل من شركة تروى ٢ للتنمية السياحية ش.م.م وشركة دلمار للتنمية العقارية ش.م.م والحوالة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ ٢٠١٤/١٠/٠١ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة.

### ٣. نوع الإصدار

سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١١٨ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بداية من شهر أبريل ٢٠١٥ وتستحق في شهر يناير ٢٠١٦. وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٢٣ % يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر أبريل ٢٠١٥.

سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من فبراير ٢٠١٦ لمدة حدها الأقصى ٥١ شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٨٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً اعتباراً من فبراير ٢٠١٦ في ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) ، وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١١,٥٣ % يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر أبريل ٢٠١٥ وشهرياً اعتباراً من فبراير ٢٠١٦.

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق (الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب)) للإكتتاب الخاص وذلك للمؤسسات المالية و الجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية.

### ٤. قيمة الإصدار

بمبلغ إجمالي ٢٠١ مليون جنيه مصري وتصدر على شريحتين

سندات الشريحة الأولى (أ) بقيمة اسمية ١١٨ مليون جنيه مصرياً (فقط مائة وثمانية عشر مليون جنيه مصرياً لاغير).

سندات الشريحة الثانية (ب) بقيمة اسمية ٨٣ مليون جنيه مصرياً (فقط ثلاثة وثمانون مليون جنيه مصرياً لاغير).

11 Issue-Real-estate-Amer-Group 1



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة ثروة للتوريق ش.م.م

## ٥. الاكتتاب في السندات

١٠٠% من قيمة السندات المصدرة على شريحتين يتم طرحهم بالكامل من خلال اكتتاب خاص على النحو الوارد بهذه المذكرة.

## ٦. عدد السندات

عدد إجمالي ٢٠٠,٠٠٠ سند وتصدر على شريحتين

سندات الشريحة الأولى (أ): ١٨٠,٠٠٠ سند (فقط مليون و مائة و ثمانون ألف سند لا غير)

سندات الشريحة الثانية (ب): ٨٣٠,٠٠٠ سند (فقط ثمانمائة و ثلاثون ألف سند لا غير)

## ٧. القيمة الاسمية للسند

١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد بالنسبة للشريحتين (أ، ب) يسدد بالكامل عند الإكتتاب و تستهلك سندات كل شريحة طبقاً للجدول الموضح بالبند (١٧) من احكام وشروط الإصدار.

## ٨. سعر الإصدار

مائة في المائة (١٠٠%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد بالنسبة للشريحتين يسدد بالكامل عند الإكتتاب.

## ٩. مصاريف الإصدار

خمسة قروش لسندات الشريحة الأولى (أ) و خمسة وعشرون قرشاً لسندات الشريحة الثانية (ب).

ويتم سداد مصاريف الإصدار بواسطة المكتبين ويتم توريد هذه المصاريف إلى حساب الخصيلة لدى أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الإكتتاب بعد غلق باب الإكتتاب.

## ١٠. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الإكتتاب

١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يضاف إليها خمسة قروش مصاريف الإصدار لسندات الشريحة الأولى (أ) وخمسة وعشرون قرشاً مصاريف الإصدار لسندات الشريحة الثانية (ب) يقوم المكتب بسدادها.

## ١١. كيفية استخدام حصيلة السندات

في اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب، سيقوم البنك متلقي الإكتتاب بناءً على أمر من شركة ثروة للتوزيع بسداد حصيلة الإكتتاب (مقابل محفظة التوزيع المحالة) إلى محلي الحفظ وهم تروى ٢ للتنمية السياحية ش.م.م وشركة دمار للتنمية السياحية ش.م.م وشركة دمار للتنمية العقارية ش.م.م بصفتهم محيلو الحفظ وفقاً لعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٤/١٠/٠١ مع مراعاة حساب هذه التغير لمصاريف من ميزانية هذه التغير.

## ١٢. الحد الأدنى والحد الأقصى للإكتتاب الخاص:

الحد الأدنى للإكتتاب بالنسبة للشريحة الأولى (أ)

عدد ١٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مليون جنيه مصري) ولا يوجد حد أقصى.

الحد الأدنى للإكتتاب بالنسبة للشريحة الثانية (ب)

عدد ١٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مليون جنيه مصري) ولا يوجد حد أقصى.

مجموعة التسمية - تغيير فيس

توزيع وتغطية الإكتتاب ش.م.م

11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group I

AG



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة ثروة للتوزيع ش.م.م

### ١٣. سعر العائد

#### سندات الشريحة الاولى (أ)

تصدر سندات هذه الشريحة و تكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١٠,٢٣% يصرف كل ثلاثة أشهر في مواعيد سداد العائد اعتباراً من شهر أبريل ٢٠١٥

#### سندات الشريحة الثانية (ب)

تصدر سندات هذه الشريحة و تكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١١,٥٣% يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر أبريل ٢٠١٥ من و اعتباراً من فبراير ٢٠١٦ يصرف العائد شهرياً. وتلتزم الشركة بالإعلان عن تاريخ توزيع كل كوبون قبل ١٥ يوم من تاريخ سداد الكوبون وذلك من خلال جريدين مصريتين واسعتي الإنشار.

### ١٤. فترة العائد ومواعيد سداد

- من تاريخ غلق باب الإكتتاب و حتى يناير ٢٠١٦ "قبل تمام سداد الشريحة الاولى (أ) "

يحتسب العائد كل ثلاث شهور بالنسبة للشريحة الأولى (أ) و الشريحة الثانية (ب) ويحتسب الكوبون الأول ابتداء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣٠ أبريل ٢٠١٥ وفي حالة إنتهاء أى فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تال.

- بعد تمام سداد الشريحة الاولى (أ) " من فبراير ٢٠١٦ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) "

اعتبار من فبراير ٢٠١٦ يحتسب شهرياً بالنسبة للشريحة (ب) ، بحيث يستحق و يصرف الكوبون في يوم ٣٠ من نهاية كل شهر وفي حالة إنتهاء أى فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تال.

### ١٥. مكان سداد الكوبونات

يتم سداد العائد (الكوبون) بالجنه المصري بالنسبة للشريحتين (أ، ب) ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة و الإيداع والقيود المركزي.

### ١٦. أسلوب احتساب العائد

يتم احتساب العائد المستحق بالنسبة للشريحتين (أ ، ب)، على أساس عدد الأيام الفعلية المنقضية بين تاريخي استحقاق كوبونين متتاليين وذلك وفقاً للمعادلة التالية:

القيمة الاسمية للسند في تاريخ الكوبون × سعر العائد × عدد الأيام الفعلية

A.R. Group  
المجموعة المالية - مصر  
لتوزيع وتغطية الاكتتاب ش.م.م  
11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة سروة للتوزيع ش.م.م

## الشريحة الأولى (أ)

تسدد / تستهلك الشريحة (أ) دوناً عن الشريحة (ب)

بجدول سداد محدد بأقساط ثابتة طبقاً للجدول التالي:

| بالجنيه مصري                                                          |                                                                  |                                           | تاريخ الأقساط |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|
| الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الاسمية للسند الواحد (بعد التقريب) | قيمة الاستهلاك التراكمي خلال ١٣ شهراً للسند الواحد (بعد التقريب) | قيمة الاستهلاك للسند الواحد (بعد التقريب) |               |
| ٩٠,٠٠٠                                                                | ١٠,٠٠٠                                                           | ١٠,٠٠٠                                    | أبريل ٢٠١٥    |
| ٥٥,٠٠٠                                                                | ٤٥,٠٠٠                                                           | ٣٥,٠٠٠                                    | يوليو ٢٠١٥    |
| ٢٠,٠٠٠                                                                | ٨٠,٠٠٠                                                           | ٣٥,٠٠٠                                    | أكتوبر ٢٠١٥   |
| ٠,٠٠٠                                                                 | ١٠٠,٠٠٠                                                          | ٢٠,٠٠٠                                    | يناير ٢٠١٦    |
|                                                                       |                                                                  | ٩٠,٠٠٠                                    | الإجمالي      |

## الشريحة الثانية (ب)

تسدد / تستهلك الشريحة (ب) في ضوء المنتحصلات الفعلية للمحفظة و يعد الجدول التالي جدولاً استرشادياً للاستهلاكات المتوقعة لكل شريحة على أن يتم تحديد نسب الاستهلاك الفعلية في ضوء المنتحصلات الفعلية للمحفظة وفقاً لأولويات السداد المشار إليها في البند السادس - أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة الحالية و بناء عليه فإن جدول السداد / الاستهلاك الفعلي للشريحة (ب) قد يختلف اختلافاً جوهرياً عن جدول السداد / الاستهلاك الاسترشادي الآتي:

| بالجنيه مصري                                                          |                                                    |                                                   | تاريخ الأقساط الشهرية |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|
| الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الاسمية للسند الواحد (بعد التقريب) | قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب) | قيمة الاستهلاك* الشهري للسند الواحد (بعد التقريب) |                       |
| ٤٣,٩٥                                                                 | ٥٦,٠٥                                              | ٥٦,٠٥                                             | فبراير ٢٠١٦           |
| ٣١,٤٨                                                                 | ٦٨,٥٦                                              | ١٢,٤٧                                             | مارس ٢٠١٦             |
| ٢٦,١٥                                                                 | ٨٠,٦١                                              | ٤,٦٣                                              | أبريل ٢٠١٦            |
| ١٩,٣٠                                                                 | ٨٥,٢٤                                              | ٧,٥٦                                              | مايو ٢٠١٦             |
| ١٥,٠١                                                                 | ٨٤,٩٩                                              | ٤,٢٩                                              | يونيو ٢٠١٦            |
| ١٣,٢٤                                                                 | ٨٦,٢٩                                              | ١,٧٦                                              | يوليو ٢٠١٦            |
| ٩,٠١                                                                  | ٩٠,٩٩                                              | ٤,٢٤                                              | أغسطس ٢٠١٦            |
| ٥,٥٠                                                                  | ٩٤,٥٠                                              | ٣,٥١                                              | سبتمبر ٢٠١٦           |
| ٣,٨٨                                                                  | ٩٦,١٢                                              | ١,٦٢                                              | أكتوبر ٢٠١٦           |
| ١,٧٧                                                                  | ٩٨,٢٣                                              | ٢,١١                                              | نوفمبر ٢٠١٦           |
| ١,١٨                                                                  | ٩٨,٨٣                                              | ٠,٥٩                                              | ديسمبر ٢٠١٦           |
| ١,١٢                                                                  | ٩٨,٨٨                                              | ٠,٠٦                                              | يناير ٢٠١٧            |
| ٠,٠٠                                                                  | ١٠٠,٠٠                                             | ١,١٢                                              | فبراير ٢٠١٧           |
| ٠,٠٠                                                                  | ١٠٠,٠٠                                             | ٠,٠٠                                              | مارس ٢٠١٧             |
| ٠,٠٠                                                                  | ١٠٠,٠٠                                             | ٠,٠٠                                              | أبريل ٢٠١٧            |
| ٠,٠٠                                                                  | ١٠٠,٠٠                                             | ٠,٠٠                                              | مايو ٢٠١٧             |



|         |          |         |         |         |
|---------|----------|---------|---------|---------|
| ٢٠١٧    | يوليو    | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٧    | أغسطس    | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٧    | سبتمبر   | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٧    | أكتوبر   | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٧    | نوفمبر   | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٧    | ديسمبر   | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٨    | يناير    | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٨    | فبراير   | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٨    | مارس     | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٨    | أبريل    | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٨    | مايو     | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٨    | يونيو    | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٨    | يوليو    | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٨    | أغسطس    | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٨    | سبتمبر   | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٨    | أكتوبر   | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٨    | نوفمبر   | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٨    | ديسمبر   | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٩    | يناير    | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ٢٠١٩    | فبراير   | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |
| ١٠٠,٠٠٠ | الإجمالي | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ |

\* يبدأ استهلاك الشريحة الثانية (ب) اعتباراً من فبراير ٢٠١٦ (بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى أ) بناءً على الافتراضات في قائمة التدفقات النقدية و طبقاً للمادة (ج) من هذا البند.

أ) وفي حالة وقوع أي من تواريخ السداد في غير يوم عمل رهن فيستحق السداد في أول يوم عمل تال.

ب) يتم استهلاك السندات بمعدلات وفقاً للجدول السابق بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند الخاص بالشريحة الأولى (أ) خلال ثلاثة عشر شهراً و الشريحة الثانية (ب) بحدا أقصى ٥١ شهراً على الأكثر من تاريخ اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب.

ج) في حالة قيام أي من المدينين بالوفاء بالمعجل بالعقود محل محافظة التوزيع يتم استخدام المبالغ المعجل سدادها لاستهلاك اصل السندات ("الوفاء المعجل") وذلك بالسداد المباشر الى حملة سندات كل شريحة من الشريحتين (أ ب) في الشهر التالي لتحصيلها وذلك وفقاً للجدول التالي:

| النسبة السداد المباشر بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل | نسبة السداد المباشر قبل استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل | الشرائح     |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------|
| ١٠٠%                                                              | ١٠٠%                                                       | الشريحة (أ) |
| ١٠٠%                                                              | -                                                          | الشريحة (ب) |
| ١٠٠%                                                              | ١٠٠%                                                       | الإجمالي    |

د) لا تخل أحكام السداد / الإستهلاك على المبالغ التقديرية المبينة بهذا البند بحق الشركة المصدرة في السداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من الشريحة الثانية (ب) وذلك من بدءاً من فبراير ٢٠١٦.

## ١٨. تواريخ استهلاك السندات

تستهلك السندات في يوم ٣٠ من كل شهر ويبدأ استهلاك الشريحة الأولى (أ) بداية من ٢٠١٥/٠٤/٣٠ كما هو موضح في الجدول المبين بالبنود (١٧) من أحكام وشروط الإصدار مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تال.

## ١٩. استهلاك السندات

(أ) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الأولى (أ) وتستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ أبريل ٢٠١٥ بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) بدءاً من شهر أبريل ٢٠١٥ وحتى شهر يناير ٢٠١٦

(ب) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الثانية (ب) وتستهلك شهرياً اعتباراً من فبراير ٢٠١٦ (بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) و تحدد في ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) و حتى ٢٨ فبراير ٢٠١٩

## ٢٠. حق الشركة في السداد المعجل قبل تاريخ الاستحقاق النهائي

### الشريحة الأولى (أ)

لا يحق للشركة السداد المعجل لسندات الشريحة الأولى (أ) في هذه الشريحة فهي غير قابلة للاستدعاء المعجل.

### الشريحة الثانية (ب)

أ. للشركة الحق في السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريحة الثانية (ب) القائمة أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠% في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من فبراير ٢٠١٦.

ب. في حالة إختيار الشركة مباشرة حقها في السداد المعجل للشريحة الثانية (ب) فإنه يجب عليها أن تعلن عن ذلك في جريدتين يوميتين مصريتين صاحبتين واسعتي الإنتشار قبل ٣٠ يوم من تاريخ السداد المعجل المختار. ويجب أن يبين الإعلان المذكور المبلغ المراد سداده وتاريخ هذا السداد وعلى أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف أحد الكوبونات.

ج. في حالة قيام الشركة بالسداد المعجل وفقاً لأحكام هذا البند فإنها لا تلتزم بسداد أى مبالغ أو تعويضات لحملة سندات التوريق نظير ذلك السداد المعجل.

## ٢١. حق الرجوع في الاكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها

يحق للمكتتبين استرداد القيمة المكتتب فيها وذلك في خلال فترة الاكتتاب طالما لم يتم غلق باب الاكتتاب. ويتم استرداد القيمة المكتتب فيها بالإضافة الى مصاريف الإصدار عن طريق فروع البنك التي تم الاكتتاب عن طريقها.

## ٢٢. طريقة التخصيص ورد المستحقات

يكون التخصيص وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة.

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوريق م.م.

S.H.

11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1

المجموعة الحادية عشرة - عقارات أمريكيا  
للتداول والتداولية الاكتتابية م.م.

AG

## ٢٣. إصدار خطابات التخصيص

في خلال فترة لا تتجاوز سبعة أيام عمل رسمي من تاريخ غلق باب الإكتتاب، يتم تسليم المكتتبين خطابات تخصيص وذلك من خلال فروع البنوك التي تم الإكتتاب من خلالها، علماً بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.

## ٢٤. جماعة حملة السندات

تتكون من حملة سندات كل شريحة من الشريحتين الأولى (أ) و الثانية (ب) جماعة منفصلة يكون غرض كل منها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ويجوز لحملة ٥٠% على الأقل من القيمة الاسمية لكل شريحة الدعوة لتكوين الجماعة تتكون جماعة حملة السندات لكل شريحة إذا قبل الإشتراك في عضويتها حملة أكثر من نصف قيمة الشريحة ويكون لها ممثل قانوني من بين أعضائها يتم اختياره (خلال ثلاثة اشهر من تاريخ أول إجتماع دعى إليه لإختياره و يجوز لكل من أعضاء الجماعة ان يطلب من الهيئة العامة للرقابة المالية تعيين ممثل لجماعة حملة السندات ويصدر قرار من رئيس الهيئة خلال شهر من تاريخ وصول الطلب إلى الهيئة) وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، ويشترط ألا يكون للممثل القانوني لجماعة حملة السندات أية علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالشركة وألا تكون له مصلحة متعارضة مع مصلحة أعضاء الجماعة و لجماعة حملة السندات الصادرة لكل الشرائح الحقيقية في تشكيل جماعة واحدة لكل الشرائح.

ويباشر ممثل الجماعة ما تقتضيه حماية المصالح المشتركة لها سواء في مواجهة الشركة أو العبر أو أمام القضاء ويتعين إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بتشكيل هذه الجماعة واسم ممثلها بصورة من قراراتها ويكون إجتماع الجماعة صحيحاً بحضور الأغلبية الممثلة لقيمة السندات فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الإجتماع الأول يكون الإجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الحاضرون وتصدر القرارات بما في ذلك القرارات المتعلقة باتخاذ الإجراءات باسم الجماعة ضد الشركة المصدرة وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية و الإجراءات الواردة بالفصل الثاني الخاص بجماعة حملة السندات من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢

في حالة عدم حصول حملة السندات بنهاية مدة كل شريحة من الشريحتين الأولى (أ) و الثانية (ب) على أصل ونسبة العائد بهذه المادحة يعقد إجتماع لحملة سندات كل شريحة بصفتهم ملاك محظوظة لاتخاذ الإجراء المناسب الذي يحافظ على حقوقهم.

وتسري أحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن الأوضاع والإجراءات الأخرى لدعوة الجماعة للإنعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانه والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة.

## ٢٥. التسجيل في الحفظ المركزي

تتم إجراءات تسجيل السندات المصدرة في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي فور غلق باب الإكتتاب و سوف يتم الإشارة الى هذا السند و الكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى أصدرتها الشركة، و تمثل هذه الإشارة في ذكر القيمة الإجمالية للسند عند الإصدار و آخر تاريخ إستحقاق كالاتي:

" الإصدار الحادى عشر الشريحة الاولى (أ) ١١٨ مليون جنيهاً مصرية إستحقاق آخر شهر يناير ٢٠١٦ "

" الإصدار الحادى عشر الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٨٣ مليون جنيهاً مصرية إستحقاق آخر شهر فبراير ٢٠١٩ "

A. Elmaghrabi



Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوريق ش.م.م.

11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1  
العمولة العامة - القاهرة - مصر  
توزيع وتغطية الاكتتاب ش.م.م.

## ٢٦. القيد بالبورصة المصرية

تتم إجراءات قيد السندات بالبورصة المصرية خلال مدة ٣ أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب. ويكون القيد في جدول قيد الأوراق المالية المصرية بالبورصة. وسوف يتم الإشارة إلى هذا السند والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى أصدرتها الشركة، و تتمثل هذه الإشارة في ذكر القيمة الاجمالية للسند عند الاصدار وآخر تاريخ استحقاق كالاتي:

" الإصدار الحادى عشر الشريحة الاولى (أ) بمبلغ ١١٨ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر يناير ٢٠١٦ "

" الإصدار الحادى عشر الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٨٣ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر فبراير ٢٠١٩ "

## ٢٧. تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب

يبدأ الاكتتاب في يوم العمل الرسمى التالي من تاريخ عدم ممانعة الهيئة العامة للرقابة المالية على مذكرة المعلومات ويتم غلق باب الإكتتاب في خلال ثلاثين يوماً عمل رسمية من التاريخ المذكور ، وتجدر الإشارة الى أنه في حالة تغطية الإكتتاب بالكامل بحق للشركة المصدرة غلق باب الإكتتاب قبل إنتهاء أيام العمل الثلاثون المذكوره مع الأخذ في الإعتبار أن يكون تاريخ فتح وغلق باب الإكتتاب في يومى عمل رسميين.

## ٢٨. متلقى الإكتتاب

بنك مصر - من خلال فروعه الآتية:

| م  | الفرع                 | العنوان                                 |
|----|-----------------------|-----------------------------------------|
| ١  | فرع القاهرة           | ١٥١ شارع محمد فريد                      |
| ٢  | مصطفى كامل            | ١٥٥ شارع محمد فريد                      |
| ٣  | الجيزة                | عمارة النصر - ميدان الحيرة              |
| ٤  | الزمالك               | ١٠ شارع الكامل محمد - الزمالك           |
| ٥  | المعادي               | ٨٥ شارع ٩ المعادى                       |
| ٦  | حلوان                 | شارع مصطفى المراغى                      |
| ٧  | روكسى                 | ٢١ شارع ابراهيم اللقاني - مصر الجديدة   |
| ٨  | مدينة نصر             | ٤ شارع الطيران - ميدان رابعة العدوية    |
| ٩  | أغاجان شبرا           | ابراج اغاجان - برج رقم ١٥ كورنيش النيل  |
| ١٠ | طلعت حرب بالاسكندرية  | ٩ شارع طلعت حرب - العطارين - الاسكندرية |
| ١١ | سيروسفريس بالاسكندرية | ١٧ شارع سيروسفريس                       |
| ١٢ | بورسعيد السلطان حسين  | شارع السلطان حسين - مبنى فيرور          |
| ١٣ | الاسماعيلية           | شارع التحرير وفريد ناد - الاسماعيلية    |
| ١٤ | السويس                | ناصية شارعى طلعت حرب و ٢٣ يوليو         |
| ١٥ | دمنهور                | شارع سعد زغلول - دمنهور                 |
| ١٦ | دمياط                 | ٣٥ شارع سعد زغلول - دمياط               |
| ١٧ | المنصورة              | ١٩٧ شارع الجمهورية                      |
| ١٨ | الخلية الكبرى         | شارع طلعت حرب / الخلية الكبرى           |

صفحة ٣٥ من ٥٢

11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1

الهيئة العامة للرقابة المالية - شارع التحرير  
توزيع وتغطية الاكتتاب ش.م.م

AG

S.H

Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة سروة للتوريق ش.م.م

|    |                |                                                 |
|----|----------------|-------------------------------------------------|
| ١٩ | على مبارك طنطا | تقاطع شارع الفاتح وعلى مبارك طنطا               |
| ٢٠ | الزقازيق       | ١٧٥ شارع سعد زغلول برج علياء امام مبنى المحافظة |
| ٢١ | شبين الكوم     | ٢٩٥ شارع الجيش البحري - شبن الكوم               |
| ٢٢ | بنها           | شارع سعد زغلول                                  |
| ٢٣ | كفر الشيخ      | شارع صلاح سالم                                  |
| ٢٤ | اسوان          | ١٠ كورنيش النيل - اسوان                         |
| ٢٥ | الاقصر         | شارع معبد الكرنك - الاقصر                       |
| ٢٦ | قنا            | شارع نور سعيد / قنا                             |
| ٢٧ | سوهاج          | ١٧ شارع القيساريه - سوهاج                       |
| ٢٨ | اسيوط          | ميدان البنوك - اسيوط - عمارة الاوقاف            |
| ٢٩ | المنيا         | شارع سعد زغلول                                  |
| ٣٠ | بنى سويف       | ٤٥ شارع محمد حميدة- بنى سويف                    |

## ٢٩. تعهدات والتزامات الشركة المصدرة

- تتعهد وتضمن الشركة المصدرة لحملة سندات التوريق المطروحة للاكتتاب طوال مدة السندات وحتى سداد قيمتها بالكامل ما يلي:
- (أ) أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية تملك شغطة التوريق وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقاً لما هو مبين بهذه المذكرة.
- (ب) أن الشركة تحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطاتها، وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.
- (ج) أن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار سندات التوريق وفقاً للنظام الأساسي للشركة، والقوانين السارية بما في ذلك القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.
- (د) أن كافة أصول الشركة مملوكة لها ملكية صحيحة نافذة وأنها خالية من أي أعباء أو رهون أو ضمانات أو حقوق للغير.
- (هـ) الحفاظ على وجود الشركة من خلال الحفاظ على أصولها وشكلها القانوني والتراخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل.
- (و) الحفاظ على وضع وإستمرارية الشركة من خلال عدم إتخاذ أي قرار يوقف نشاط الشركة.
- (ز) الإلتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المعتمدة والمدققة خلال ٩٠ يوماً من إنتهاء العام المالي الى كلا من الهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني وذلك مع عدم الإخلال بالمواعيد المقررة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالقوائم المالية لآباء الرأي.
- أن كافة البيانات الواردة بهذه المذكرة صحيحة وكاملة ودقيقة. كما تقر الشركة بأنها لم تغفل عمداً أية وقائع أو إعتبارات أخرى قد تجعل أى من هذه البيانات مضللة أو ناقصة أو غير سليمة.

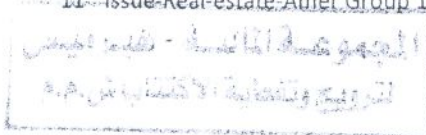
صفحة ٣٦ من ٥٢

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة لسروة للتوريدات ش.م.م.

11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1

S.H.



AG

ط) أن تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الإصدار الموضح بالبندين ٢ و ١١ من القسم الثالث من مذكرة المعلومات (أحكام و شروط الإصدار).

ي) ألا تقوم بتوزيع أية أرباح إلا بعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق التي تتم من خلال أمين الحفظ وذلك دون الإخلال بحقوقها في توزيع أرباح ناشئة عن فوائض محافظ توريق أخرى.

ك) لا يحق لشركة التوريق (المصدر) اجراء أية تعديلات على أحكام و شروط سندات التوريق إلا بعد الحصول على موافقة حملة السندات واتباع الضوابط الصادرة في هذا الشأن من الهيئة العامة للرقابة المالية .

ل) تتعهد الشركة بتقديم شهادتي تصنيف ائتماني سنوي لكل من المحفظة و سندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الممثل القانوني لحملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية مع عدم من إحدى الشركات المصرح لها بتقييم و تصنيف الشركات.

م) تتعهد الشركة بالفصل التام بين محفظة التوريق وأي محافظ توريق أخرى و بإمسك دفاتر مستقلة يقيدها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق، وتتعهد كذلك بالقيام بتوريد أى مبالغ يقوم المديون بسدادها سواء بطريق الخصم المباشر أو بأوراق تجارية آجلة في حسابات الشركة وذلك في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مع التزامها بالتوريد خلال يوم عمل.

ن) تتعهد الشركة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات قبل خمسة عشر يوماً على الأقل من التاريخ المحدد للإستهلاك.

### ٣٠. القوانين السارية

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

### ٣١. مروجو وضامنو تغطية الاكتتاب

يقوم بنك مصر والجموعة المالية هيرمس بترويج و ضمان تغطية الإكتتاب



11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1

الجموعة المالية - ترويج وتغطية الاكتتاب م.م.



AG



Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوريق ش.م.م.

رابعاً: قائمة التدفقات النقدية لمحفظة التوريق (الإصدار الحادى عشر)

بالجنيه المصري

| إجمالي حساب الحصيلة<br>بالإضافة إلى الحساب<br>الإحتياطي آخر السنة | الحساب<br>الإحتياطي آخر<br>السنة | إجمالي حساب<br>الحصيلة في آخر السنة | علاقه استثمار<br>الحساب الإحتياطي<br>والإيرادات الأخرى<br>(٩) | حساب الإحتياطي<br>(٦) | العمليات و<br>يتم خصمها<br>(٥) | إجمالي تسديد<br>علاقه السندات<br>ب الترتيب<br>(٤) | إجمالي تسديد<br>السندات<br>ب الترتيب<br>(١) | إجمالي تسديد أصل<br>السندات الشريفة<br>(٢) | إجمالي التدفقات<br>النقدية<br>(٣) | السنة   |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|---------|
| ٢٨,٢٣٧,٤٨٥                                                        | ١,٠٠٥,٠٠٠,٠٠٠                    | ٢٩,٢٤٢,٤٨٥                          | ٢٢١,٥٠٠                                                       | (١,٠٠٥,٠٠٠,٠٠٠)       | (٢٧,٤٠٠,٤٤٤)                   | -                                                 | -                                           | -                                          | ٢٨,٢٣٧,٤٨٥                        | ٢٠١٤    |
| ٢٨,٧١٨,٧٢٢                                                        | ٥١٣,٠٠٠,٠٠٠                      | ٢٩,٢٣١,٧٢٢                          | ١,٨١١,٩١٤                                                     | ٤,٧٦,٠٠٠,٠٠٠          | (٢٧,٤٠٠,٤٤٤)                   | (٨,٦١٥,٢٤٢)                                       | (١٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠)                            | (١٤,٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠)                           | ١٣,٠٥٣,٧٢٢                        | ٢٠١٥    |
| ٧٢,٢٦٨                                                            | ٧٢,٢٦٨                           | -                                   | ٩٤١,٥٧٧                                                       | ٥,٢٥١,٧٠٠             | (٢,٥٨٣,٦٨٥)                    | (١٠,٨٥٣,١)                                        | (٢٣,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠)                            | (٢٣,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠)                           | ٥٢,٧٨٦,٢٢٩                        | ٢٠١٦    |
| ٨,١٣٣,٩٤٧                                                         | -                                | ٨,١٣٣,٩٤٧                           | ٢,٤٨٥                                                         | ٧٢,٢٦٨                | (١٧,١٥٠,٠٠٠)                   | -                                                 | -                                           | -                                          | ٩,٣٦١,٢٠٧                         | ٢٠١٧    |
| ٩,١١٩,١١٥                                                         | -                                | ٩,١١٩,١١٥                           | -                                                             | -                     | (٢٧,٤٠٠,٤٤٤)                   | -                                                 | -                                           | -                                          | ١,٠٨٤,٤٦٨                         | ٢٠١٨    |
| ٩,١٣٣,٤١٥                                                         | -                                | ٩,١٣٣,٤١٥                           | -                                                             | -                     | (٢,٥٨٣,٦٨٥)                    | -                                                 | -                                           | -                                          | ١٤,٠٠٠,٠٠٠                        | ٢٠١٩    |
|                                                                   |                                  |                                     | ١,٢٥٠,٤٧٥                                                     | -                     | (٢,٥٨٣,٦٨٥)                    | (٢,٥٨٣,٦٨٥)                                       | (١٧,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)                            | (١٧,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)                           | ٢٢٢,٤٩٠,٨١١                       | الاجملى |

٢٦



AG

Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة لسروة للتوريق ش.م.ع.

خامساً: تقرير مراقبي الحسابات عن المعلومات المالية المستقبلية لشركة ثروة للتوريق (ش.م.م)  
لمحفظة التوريق (الإصدار الحادى عشر)

أطلعنا على مذكرة المعلومات الموضحة أعلاه وراجعنا ما تضمنته من بيانات ومعلومات ووجدناها صحيحة ومطابقة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولاحتيها التنفيذيين.

كما قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة ثروة للتوريق - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق (الإصدار الحادى عشر) عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١٤ حتى ٢٨ فبراير ٢٠١٩ وفقاً لمعيار المراجعة المصري الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة ثروة للتوريق)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسئولية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات توريق اسمية (الإصدار الحادى عشر) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية ٢٠١ مليون جنيه مصرية (بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد) وتصدر على شريحتين وذلك في مقابل حقوق مالية كالتالى:

سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١١٨ مليون جنيه مصرية بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر إبريل ٢٠١٥ وتستحق في شهر يناير ٢٠١٦ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٢٣% يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من ٣٠ إبريل ٢٠١٥، ويحتسب الكوبون الأول ابتداء من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى ٣٠ إبريل ٢٠١٥.

سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر فبراير ٢٠١٦ لمدة حدها الأقصى واحد وخمسون شهراً من تاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٨٣ مليون جنيه مصرية بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٦ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١١,٥٣% يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من ٣٠ إبريل ٢٠١٥ وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) واعتباراً من شهر فبراير ٢٠١٦ يصرف شهرياً، ويحتسب الكوبون الأول ابتداء من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى ٣٠ إبريل ٢٠١٥.

وطبقاً لنص المادة ٤١ مكرر (٢) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ فإن الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق يكون من حصيلة محفظة التوريق فقط ولا يكون لهم حق التنفيذ على أصول الشركة.

وقد أعدت المعلومات المالية المستقبلية باستخدام مجموعة من الافتراضات النظرية والتي تتضمن افتراضات عن أحداث مستقبلية وعن تصرفات من قبل إدارة الشركة المصدرة وليس من الضروري أن تتحقق تلك الافتراضات، وبناءً على ذلك فإن هذه المعلومات المالية المستقبلية قد لا تكون مناسبة للاستخدام في أغراض أخرى بخلاف غرض إصدار سندات التوريق.

وبناءً على اختبارنا للأدلة المؤيدة للافتراضات، لم ينم الى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر أساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية، كما أنه من رأينا أن المعلومات المالية المستقبلية المشار إليها أعلاه قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس هذه الافتراضات.

وتجدر الإشارة إلى أنه حتى في حالة تحقق الأحداث المتوقعة في ظل الافتراضات المستخدمة، فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات حيث أنه غالباً ما لا تتحقق أحداث أخرى متوقعة كما كان مقترضاً وقد يكون الاختلاف جوهرياً.

هشام جمال الأفندى

مراقب الحسابات

عزيز ماهر برسوم

رقم القيد فى سجل مراقبى حسابات الهيئة العامة

رقم القيد فى سجل مراقبى حسابات الهيئة العامة

للمراقبة المالية "١٠٠"

للمراقبة المالية "٢٢٨"

KPMG - حازم حسن

KPMG - حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

محاسبون قانونيون ومستشارون

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة فى ١٨ ديسمبر ٢٠١٤

سادسًا: أحكام عامة



تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام القانونين ٥٩ لسنة ١٩٨١ و٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذية.

عمرو محمد لمعي

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

A. Elmaghrabi

مجموعة التأمين - شيفر ليكس  
توزيع وتغطية ٢٠ كتاب ش.م.م

AG

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة شروة للتوزيع ش.م.م.



## سابعاً: تقرير المستشار القانوني

### المستشار القانوني

نقر نحن د. بهاء على الدين ( مكتب العربية للاستشارات القانونية) بصفتنا المستشار القانوني لعملية الإصدار الحادى عشر شركة ثروة للتوريق ش.م.م. لسندات توريق ( الإصدار الحادى عشر) و بعد إطلاعنا على كافة المستندات المتعلقة بعملية التوريق بأن جميع الحقوق والضمانات المحالة من شركة تروبي ٢ للتنمية السياحية ش.م.م وشركة دلمار للتنمية العقارية ش.م.م (المحيل) الى شركة ثروة للتوريق ش.م.م (المحال اليه) هي ملكية خالصة للمحيل ولا يوجد إلى حد علمنا وبخلاف ما هو وارد في مذكرة معلومات الاصدار الحادى عشر اى قضايا او منازعات حتى تاريخ مذكرة المعلومات قد تؤثر على ملكية المحيل لها و حقه فى التصرف فيها ، وأن اتفاق عقد الحوالة المبرم بين شركة ثروة للتوريق ش.م.م والمحيل المؤرخ ٢٠١٤/١٠/٠١ قد اعد وفقا لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية و أن الحوالة بموجبه ناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة والمحالين تكون نافذة و ناجزة الا بعد تغطية الاكتتاب فى السندات بالكامل وان بنك مصر و المجموعة المالية - هيرمس. مروجنا وضامنا لتغطية الاكتتاب بالكامل ومسئولان عن عملية الاصدار و بنك مصر هو المسئول عن تلقى الإكتتاب.

ونتعهد بان نقوم بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية ومديرو الإصدار فور علمنا بأية تغيرات جوهرية قد تظهر خلال الفترة من تاريخ إرسال مذكرة المعلومات إلى المكتتبين فى سندات التوريق وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب قد يكون لها تأثير على عملية الاكتتاب فى سندات التوريق.

Arab Legal Consultants

القاهرة ١٧ / ١٢ / ٢٠١٤

العربية للاستشارات القانونية  
ARAB LEGAL CONSULTANTS

ثامناً: ملخص عقد حوالة محفظة التوريد

١. حرر عقد حوالة محفظة التوريد (عقد الحوالة) في ٢٠١٤/١٠/٠١

٢. أطراف العقد هم:

(أ) طرف أول يشار إليه بـ "المحيل" ومكون من :

(١) شركة ترووي ٢ للتنمية السياحية ش. م. م. منشأة وفقا لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل

التحاري تحت رقم ٣١٢٥٦٨ صادر بتاريخ ١٩٩٨/٣/٢٥ ومقرها ٥٨ شارع الثورة - مصر الجديدة - محافظة القاهرة

وبمثلها في هذا العقد السيد/ محمد صلاح الدين عبد الحكيم عامر بصفته العضو المنتدب

(٢) شركة دلمار للتنمية السياحية ش.م.م. منشأة وفقا لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري

تحت رقم ٩٥٤٢ صادر بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٢١ ومقرها الساحل الشمالي مارينا العلمين منطقة ميناء البحوت - محافظة

مرسى مطروح وبمثالها في هذا العقد السيد/ داليا محمد علي الكردي بصفته العضو المنتدب

(٣) شركة دلمار للتنمية العقارية ش.م.م. مشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ومقيدة بالسجل التجاري

تحت رقم ١٧١٤٥ بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١٥ ومقرها ٩٣ شارع الميرغني - مصر الجديدة - محافظة القاهرة وعملها في هذا

العقد السيد / جمال فوزي محمد فتح الله بصفته العضو المنتدب

(ب) وطرف ثانٍ يشار إليه "بالمحال إليه" وهو شركة ثروة للتوزيع ش.م.م. مؤسسة وفقا للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقايده

بالسجل تجاري رقم ١٧١٩٩٠ - الجيزة صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١٥/٨ والكائن ومقرها في الكيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية

الصحرأوى - محافظة الخيزة ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو محمد مكي بصفتة رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب.

٣. إتفق الطرفان على ان يحيل المحيل الى المحال اليه حقوقا مالية ومستحقات احلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة (محفظة التوريق)

ممتلكها المحيل قبل مشترى الوحدات العقارية السكنية والتجارية (المدينين) بموجب عقود بيع الوحدات السكنية والتجارية بالتقسيط

(عقود البيع) على أن يضمن المخیل وجود محفظة التوريق ووقت الحوالة بكامل أوصافها وذلك لإصدار سندات قابلة للتداول في مقابلها

( "سندات التوريق" ) - اصدار الحادى عشر - التي يكون الوفاء بقيمتها الاسمية والعائد عليها من حصيلة محفظة التوريق وفقا لقانون

سوف راس المال ولائحته التنفيذية والقواعد التي يقرها مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية. على الا تكون هذه الحوالة نافذة و ناجزة

الا بعد تغطية الاكتاب في سندات التوريق بالكامل "تاريخ نفاذ الحوالة".

٤. تمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات اجلة مضمونة بضمانات مختلفة، ملوكة للمحيل قبل المدينين وتتكون من عقود بيع

الوحدات العقارية السكنية والتجارية بالتقسيم والتي تعد الانفاقات المشيئة للحقوق المحالة ومشتملاها كوثائق التأمين وكذلك

المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الأوراق التجارية والكفالات والتأمينات والتي أصدرها المدينين لصالح المحيل.

٥. يستند مقابل الحوالة عن العقد المؤرخ ١٠/٠١/٢٠١٤ والبالغ ٢٠١ مليون جنيه مصري الى ائجيل عند تاريخ نفاذ الحوالة وذلك بعد

حصر المبالغ و المستحقات الواردة في عقد الحوالة.

Sarwa Securitization S.A.E

شركة نيرة للتوريدات ش.م.م.

٦. في حالة إكتشاف الخلل إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة أي حق من الحقوق المكونة لمحفظة التوريق محل الحوالة لما قرره المحيل في التعهدات والضمائم التي قررها في عقد الحوالة فإن الخلل يلزم بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوي المبلغ الذي دفعه المحال إليه..

٧. يتعهد المحيل بالآتي:

(١) بأنه يمتلك محفظة التوريق ملكية تامة وأن كافة تفاصيل العقود الخاصة بمحفظة التوريق الواردة بالملحق رقم (١) لهذا العقد صحيحة وسليمة وأن الخلل سوف يسلم أمين الحفظ كافة المستندات الخاصة بهذه العقود.

(٢) أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل علي حقوق حملة سندات التوريق.

(٣) أن محفظة التوريق خالية من أي رهونات أو امتياز أو أي حقوق أخرى قد تؤثر علي مصالح حملة سندات التوريق.

(٤) أنه له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وفي حوالة محفظة التوريق دون أي قيود أو شروط.

(٥) أن إبرام هذا العقد لا يتعارض أو يخالف للنظام الأساسي للمحيل أو أي قوانين جمهورية مصر العربية موافقات أو تراخيص.

(٦) لا توجد أي دعاوي قضائية أو مطالبات تؤثر تأثيراً جوهرياً علي نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريق أو على ملكية الأراضي المقام عليها المشروعات محل محفظة التوريق أو حقوق الموردين و/أو المقاولين أو حقوق حملة سندات التوريق الاصدار الحادى عشر.

(٧) أن يسلم المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة كافة العقود والمستندات التي تمثل محفظة التوريق والمبينة بالملحق رقم (١) ورقم (٢) من هذا العقد.

(٨) أنه لا يلزم إخطار المدينين بهذا العقد وذلك لقيام أفراد الطرف الأول بمهام التحصيل كلاً فيما يتعلق بالعقود التي أبرمها مع المدينين بموجب عقد تحصيل بينهم وبين المحال إليه، وفي حالة التعاقد مع طرف آخر للقيام بالتحصيل يلتزم أفراد الطرف الأول بإخطار المدينين بخطاب مسجل يعلم الوصول بهذا العقد وإتباع الإجراءات التي يتطلبها القانون في هذا الشأن.

(٩) أن حوالة الحقوق المالية للمحيل قبل المدينين محل هذا العقد تشمل كامل الأقساط المستحقة عليهم دون خصم أى مصاريف إدارية حال بيع الوحدة المباعة للمدينين كإجراء نهائية إخفاق المدين في سداد الأقساط المستحق عليه. وتحذر الإشارة الى ان دفعات الصيانة والإدارة السابق سدادها من قبل المدينين ليست ضمن الحقوق المخالة.

(١٠) أن حوالة الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والمتمثلة في أقساط العقود الواردة بالملحق رقم (١) لا تشمل أية إلتزامات أو تعهدات قد تشملها هذه العقود والتي تظل دائماً مسؤولية الخلل ولا يسأل المحال إليه عنها بأي شكل من الأشكال ولا تعتبر إلتزاماً من أى نوع على حملة سندات التوريق.

(١١) انه بموجب التعاقدات مع المدينين فان الملكية لا تنتقل للمدينين الا بعد دفع كامل ثمن الوحدة.

(١٢) تم تسليم ٤٨٤ وحدة من وحدات المشروع موضوع عقود البيع للمدينين المعنيين في تاريخ سابق علي تاريخ توقيع هذا العقد

تسليماً فعلياً وحكماً

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوريق ش.م.م.

صفحة ٤٣ من ٥٢

INVESTMENT SOURCE  
BANQUE NUBIA  
HEAD OFFICE - CAIRO

11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1

١٣) يلتزم المحيل بالتأمين على المشروعات الكائن بها الوحدات السكنية والتجارية محل عقود المدينين وذلك على نفقته الخاصة وإمداد أمين الحفظ بأصول بوالص التأمين المتعلقة بها وتحديداتها في موعدها على نفقته، ويلتزم كذلك بالتحويل الفوري لاي مبالغ قد تستحق له من هذه البوالص إلى أمين الحفظ لصالح حساب الحصيلة.

١٤) أنه قام بسداد كافة الأقساط المستحقة لبائعى الاراضى المقام عليها المشروعات الكائن بها الوحدات السكنية والتجارية محل عقود المدينين فيما عدا قسطنى لصالح الهيئة العامة للتنمية السياحية بصفتها بائعة للأرض المقام عليها مشروع جولف بورتو السخنة وذلك بمبلغ ٢٧٣,٤٢٤,٥٥ دولار أمريكي (فقط مائتان و ثلاثة و سبعون الف و أربعمائة و أربعة و عشرون ١٠٠/٥٥ دولار أمريكي لاغير) مستحق في ١٣ مارس ٢٠١٥ ومبلغ ٢٦٠,٩٩٦,١٦ دولار أمريكي ( فقط مائتان و ستون ألف و تسعمائة و ستة و تسعون و ١٦ / ١٠٠ دولار أمريكي ) مستحق في ١٣ / مارس ٢٠١٦ ( وذلك وفقا للشهادة الصادرة من شركة تروى ٢ للتنمية السياحية والمعتمدة من السادة/ مكتب ارنست اند ينح الاستاذ/ عماد حافظ راغب) بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٤. ويلتزم المحيل بسداد هذين القسطين في تاريخ الاستحقاق ، وتقدم ما يقيد السداد إلى المحال إليه في موعد لا يجاوز (٣) أيام من تاريخ السداد.

١٥) يلتزم المحيل بإبرام بوليصة تأمين على الأقساط المستحقة على المدينين مع شركة مصر للتأمين لمدة مطابقة لمدة عقود المدينين محل هذا العقد وتسدّد كامل تكلفتها وأن يكون المستفيد من هذه البوليصة هو المحال إليه مع إلزامه بتقاسم مخالصة من شركة مصر للتأمين تفيد إستلامها كافة تكلفة هذه البوليصة لمدة مطابقة لمدة عقود المدينين محل هذا العقد.

٨. في حالة إكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة أي حق من الحقوق المكونة لمحفظة التوريق محل الحوالة لما قرره المحيل في التعهدات والضمانات التي قررها في هذا العقد فإن المحيل يلتزم بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوى المبلغ الذي دفعه المحال إليه و يكون هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه إذا أحقق المحيل في حوالة محفظة التوريق بموجب حوالة نافذة وناجزة في تاريخ نفاذ الحوالة أو إذا تجاوزت نسبة الحقوق غير المطابقة للمواصفات ٥% (خمسة في المائة) من الحقوق المكونة للمحفظة على أن يتم سداد المبالغ المذكورة الخاصة بحملة السندات في حساب محفظة التوريق لدى أمين الحفظ لإضافتها لصالحهم. يخضع هذا العقد و يفسر وفقا لقوانين جمهورية مصر العربية وفي حالة حدوث أي نزاع بشأنه يتم تسويته عن طريق التحكيم وفقا لقواعد مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي ("المركز") بواسطة ثلاثة محكمين يتم اختيارهم وفقا لقواعد المركز ونكون القاهرة مقر انعقاد جلسات التحكيم ويكون التحكيم باللغة العربية ويكون حكم المحكمين نهائيا وملزما وغير قابل للطعن فيه.

\*\*\*\*\*

\* تطبيقا لأحكام قانون سوق رأس المال و لائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية فإن المحفظة محل هذا الإصدار الحادى عشر مستقلة تماما عن محافظ محل الإصدارات السادس و السابع و العاشر و الثانى عشر، ويتمثل ذلك في عدة صور هي:  
أولاً: أنه تطبيقاً لنص المادة ٤١ مكرر (٢) من القانون فإن كافة المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى أمين الحفظ و المتعلقة بالإصدارات السادس و السابع و العاشر و الثانى عشر . ملكاً لحملة سندات التوريق لكل من هذه الإصدارات دون غيرهم و لا تدخل في الذمة المالية لشركة التوريق ولا في الضمان العام لدائى المحيل أو الشركة.

الجمهورية العربية السورية - فيلادلفيا  
Issue-Real-estate-Amer-Group 1

AG



Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة سروة للتوريق ش.م.م.

ثانياً: يلتزم أمين الحفظ بأن يفرد حسابات مستقلة لكل عملية توريق و لا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة و بين حسابات عمليات التوريق أو بين حسابات محافظ التوريق المختلفة بعضها البعض.

ثالثاً: يلتزم المحصل بأن يفصل في عملياته بين حساباته الخاصة و بين التحصيل لصالح محفظة التوريق محل الإصدار الحادى عشر وعليه فإن كل ما يتعلق بمحفظة التوريق محل الإصدارات السادس و السابع و العاشر و الثانى عشر من فائض أو عجز عن الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق لن يؤثر بالسلب أو الإيجاب على حقوق حملة سندات التوريق هذا الإصدار الحادى عشر والعكس بالعكس.

وتحذر الإشارة الى ما يلى:

١- الإصدار الاول ( بمبلغ إجمالى ١٤٠ مليون جنيهاً إستحقاق ديسمبر ٢٠١٠ ) قد تم استهلاك ١١٩,٤٦٦,٦٦٦,٦٧ جنيهاً مصرياً من أصل السندات حتى ٢٠٠٨/١١/٢ بسدادها في مواعيد استحقاقها الأصلية مع ٣٤ كوبون التى تم سدادها وبدون أى تأخير بالإضافة الى أن الشركة قامت بالاستدعاء لكامل رصيد السندات المستحق في ٢٠٠٨/١١/٢ والبالغ قدره ٢٠,٥٣٣,٣٣٣ جم وذلك بعد سداد القسط رقم ٣٤ وتم سداد قيمتها سداداً معجلاً.

٢- الإصدار الثانى ( بمبلغ إجمالى ١٥٩ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق ديسمبر ٢٠١١ ) قد تم استهلاك ١٥٦,٨٨٠,٠٠٠ جنيهاً مصرياً من أصل السندات حتى ٢٠١١/٨/٢٠ بسدادها في مواعيد استحقاقها الأصلية مع ٥٦ كوبون التى تم سدادها و بدون أى تأخير بالإضافة الى أن الشركة قامت بالاستدعاء لكامل رصيد السندات المستحق في ٢٠١١/٨/٢٠ والبالغ قدره ٢,١٢٠,٠٠٠ جم وذلك بعد سداد القسط رقم ٥٦ وتم سداد قيمتها سداداً معجلاً.

٣- الإصدار الثالث ( بمبلغ إجمالى ٢٧٥ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق ديسمبر ٢٠١٢ ) قد تم استهلاك ٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرياً وهو كامل رصيد سندات الإصدار الثالث حتى ٢٠١٢/١٢/٢٠ بسدادها في مواعيد استحقاقها الأصلية مع ٦٠ كوبون التى تم سدادها و بدون أى تأخير .

٤- الإصدار الرابع ( بمبلغ إجمالى ٣٩٢ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق ديسمبر ٢٠١٣ ) قد تم استهلاك ٣٩٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرياً وهو كامل رصيد سندات الإصدار الرابع حتى ٢٠١٣/١٠/٢٠ بسدادها في مواعيد استحقاقها الأصلية مع ٥٨ كوبون التى تم سدادها و بدون أى تأخير .

٥- الإصدار الثامن بمبلغ إجمالى ٣٥٠ مليون جنيهاً على النحو التالى :

الشرية الاولى (أ) بمبلغ ١٠٥ مليون جنيهاً مصرياً آخر استحقاق يوليو ٢٠١٢

الشرية الثانية (ب) بمبلغ ١٥٦ مليون جنيهاً مصرياً آخر استحقاق يوليو ٢٠١٤

الشرية الثالثة (ج) بمبلغ ٨٩ مليون جنيهاً مصرياً آخر استحقاق يونيو ٢٠١٦

\* قد تم إستهلاك كامل الشرية الأولى (أ) بإجمالى ١٠٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرياً بسدادها في مواعيد استحقاقها الأصلية بالإضافة الى سداد ١٣ كوبون بدون أى تأخير حتى ٢٠١٢/٧/٣٠.

\* قد تم إستهلاك كامل الشرية الثانية (ب) بإجمالى ١٥٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً مصرياً بسدادها في ضوء المتحصلات الفعلية وذلك في قبل مواعيد إستحقاقها الأصلية بالإضافة سداد عدد ٣٢ كوبون بدون أى تأخير حتى ٢٠١٤/٠٣/٠٢.

\* قد تم إستهلاك مبلغ ٢٠,١٤٥,٢٠٩ جنيهات مصرية من أصل الشريحة الثالثة (ج) بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية بالإضافة الي سداد ٣٥ كوبون بدون أى تأخير بالإضافة الي أن الشركة قامت بالاستدعاء لكامل رصيد السندات المستحق في ٢٠١٤/٦/١ والبالغ قدره ٦٨,٨٥٤,٧٩١,٢٤ جم وذلك بعد سداد القسط رقم ٣٥ وتم سداد قيمتها سدادا معجلا

٦- الإصدار التاسع بمبلغ إجمالي ٨١٤ مليون جنيها على النحو التالي :

الشريحة الاولى (أ) بمبلغ ٢٥٠ مليون جنيها مصرية آخر إستحقاق ديسمبر ٢٠١٣

الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٤١٠ مليون جنيها مصرية آخر إستحقاق ديسمبر ٢٠١٥

الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١٥٤ مليون جنيها مصرية آخر إستحقاق نوفمبر ٢٠١٧

\* قد تم إستهلاك كامل الشريحة الأولى (أ) بإجمالي ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيهات مصرية بسدادها في مواعيد استحقاقها الأصلية بالإضافة الي سداد ١٣ كوبون بدون أى تأخير حتى ٢٠١٣/١٢/٣٠.

\* قد تم إستهلاك مبلغ ١٥٦,٥٤٥,٨٦١,٤١ جنيهات مصرية من أصل الشريحة الثانية (ب) بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية بالإضافة الي سداد ١٨ كوبون بدون أى تأخير وكما أن الشركة قامت بالاستدعاء لكامل رصيد السندات المستحق في ٢٠١٤/٦/١ والبالغ قدره ٢٥٣,٤٥٤,١٣٨,٥٩ جم وذلك بعد سداد القسط رقم ١٨ وتم سداد قيمتها سدادا معجلا

\* تم سداد ١٨ كوبون للشريحة (ج) و بدون أى تأخير بالإضافة الي أن الشركة قامت بالاستدعاء لكامل رصيد السندات المستحق في ٢٠١٤/٦/١ والبالغ قدره ١٥٤,٠٠٠,٠٠٠ جم وذلك بعد سداد الكوبون رقم ١٨ وتم سداد اصل السندات بالكامل سدادا معجلا

٧- الإصدار الخامس ( بمبلغ إجمالي ٤٩٥ مليون جنيها استحقاق أكتوبر ٢٠١٤ ) قد تم استهلاك ٤٩٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيهات مصرية وهو كامل رصيد سندات الإصدار الرابع حتى ٢٠١٤/٠٨/٣١ بسدادها في مواعيد استحقاقها الأصلية مع ٥٨ كوبون التي تم سدادها و بدون أى تأخير .

يكون لكل ذي مصلحة طلب الإطلاع لدى شركة ثروة للتوريق ومروجين الطرح مع عدم الإخلال لأحكام المواد ٧٠ و ٧١ من القانون رقم ٩٢/٩٥ كما يمكن الاستفسار من شركة ثروة للتوريق عن طريق الاتصال بالأستاذ/ عبد الله قناوي مسئول علاقات المستثمرين بالشركة.

هذه المذكرة أعدت من قبل شركة ثروة للتوريق وعلى مسئوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومديرو الإصدار وذلك طبقاً للتقارير الصادرة منهم كل فيما يخصه، ولم يتم إغفال أو عدم الإفصاح عن أية بيانات أو معلومات متوافرة لديهم أو يتطلبها القانون من شأنها أن تؤثر على قرار الإستحابة للإكتتاب لتلك السندات من عدمه وذلك في ضوء المستندات المقدمة لهم.

المجموعة المالية - قايرو فينس  
شروع وتفضية الاكتتاب ش.م.م

AG

11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1



A. La

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

موقف السندات القائمة في ٢٠١٤/١١/٣٠

• الإصدار السادس ( بمبلغ إجمالي ٤٧٠ مليون جنيها علي النحو التالي )

الشرية الأولى (أ) بمبلغ ١٧٨,٦ مليون جنيها مصريا آخر استحقاق يوليو ٢٠١١

الشرية الثانية (ب) بمبلغ ٢١٦,٢ مليون جنيها مصريا آخر استحقاق يوليو ٢٠١٣

الشرية الثالثة (ج) بمبلغ ٧٥,٢ مليون جنيها مصريا آخر استحقاق يونيو ٢٠١٥

محيل الحفظة: شركة كونتكت لتفسيط السيارات ش.م.م. و شركة بافاريا كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م. وشركة سنار لتفسيط السيارات ش.م.م.د. وشركة كونتكت المصرية العالمية لتفسيط السيارات ش.م.م.د.

أمين الحفظ: البنك التجاري الدولي (مصر) .

المحصل: شركة كونتكت لتفسيط السيارات ش.م.م. (أحد محيل الحفظة).

القيمة الاسمية للسندات عند الإصدار: ٤٧٠ مليون جنيها مصريا .

رصيد السندات الشريحة الأولى (أ) في ٢٠١٤/١١/٣٠: صفر جنيها مصريا حيث أنه تم سداد مبلغ ١٧٨,٦ مليون جنيها

مصريا وهو كامل رصيد الشريحة (أ) وتمثل ١٣ كوبون بتاريخ ٢٠١١/٠٧/٣١ (تاريخ إستحقاق الشريحة الأولى).

رصيد السندات الشريحة الثانية (ب) في ٢٠١٤/١١/٣٠: صفر جنيها مصريا حيث أنه تم سداد مبلغ ٢١٦,٢ مليون جنيها

مصريا وهو كامل رصيد الشريحة (ب) وتمثل ٣٧ كوبون بتاريخ ٢٠١٣/٧/٣٠ (تاريخ إستحقاق الشريحة الثانية).

رصيد السندات الشريحة الثالثة (ج) في ٢٠١٤/١١/٣٠: ٢٠,٤١٨,٨١٨ جنيها مصريا.

آخر تصنيف إئتماني للسندات:

الشرية الأولى (أ): درجة التصنيف الائتماني AA+

الشرية الثانية (ب): درجة التصنيف الائتماني AA

الشرية الثالثة (ج): درجة التصنيف الائتماني A

موقف سداد عائد السندات:

الشرية الأولى (أ): تم سداد مبلغ ٨,٨٢٨,٨٤٤ جنيها مصريا تمثل ١٣ كوبون حتى ٢٠١١/٧/٣١ (تاريخ الإستحقاق

النهائي للشرية الأولى (أ) ) من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية و بدون أى تأخير ولا يتبقى

أى كوبون .

الشرية الثانية (ب): تم سداد مبلغ ٤٣,٦٨٠,٤٧٠ جنيها مصريا تمثل ٣٧ كوبون حتى ٢٠١٣/٧/٣٠ (تاريخ الإستحقاق

النهائي للشرية الثانية (ب) ) من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية و بدون أى تأخير ولا

يتبقى أى كوبون .

المجموعة المالية - قماريس فينيس  
لتسويق وتفضيطة الاقساط ش.م.م.

11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1



Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوسيق ش.م.م.

الشريحة الثالثة (ج): تم سداد مبلغ ٣١٠.٢٩١.٦٢٤ جنيهًا مصريًا تمثل ٥٣ كوبون حتى ٢٠١٤/١١/٣٠ من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية و بدون أى تأخير ويتبقى ٧ كوبون حتى تاريخ الاستحقاق النهائي للإصدار في يونيو ٢٠١٥ .

موقف سداد أصل السندات:

الشرعة الاولى (أ): تم استهلاك مبلغ ١٧٨,٦٠٠,٠٠٠ جنيهها مضمريا كامل أصل السندات حتى ٣١/٧/٢٠١١ تاريخ إستحقاق الشرعة الأولى (أ) ( بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية مع الكوبونات التي تم سدادها و بدون أى تأخير.

الشرعية الثانية (ب): ثم استهلاك مبلغ ٢١,٢٠٠,٠٠٠ جنيهها مصريا كامل أصل السندات حتى (٢٠١٣/٧/٣٠) تاريخ إستحقاق الشريعة الثانية (ب) بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية مع الكوبونات التي تم سدادها و بدون أى تأخير.

الشرعة الثالثة (ج): تم استهلاك مبلغ ٥٦,٠٥٨,١٨٢ جنيهها مصريا من أصل السندات حتى ٢٠١٤/١١/٣٠ بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية مع الكوبونات التي تم سدادها و بدون أى تأخير

الإصدار السابع ( بمبلغ إجمالي ٤٢٠ مليون جنيهها علي النحو التالي )

الشريحة الاولى (أ) بمبلغ ١٥٧ مليون جنيهها مشتملا على استحقاق يناير ٢٠١٢

الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ١٩٠ مليون جنيه مصري آخر المستحقين يناير ٢٠١٤

الشريجة الثالثة (ج) بمبلغ ٧٣ مليون جنيهها مقسرا آخر استحقاق ديسمبر ٢٠١٥

مخيل المحفظة: شركة كونتكت لتقسيم السيارات ش.م.م. و شركة بافاريان كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م. وشركة ستار لتقسيم السيارات ش.ذ.م.م. وشركة كونتكت المصرية العالمية لتقسيم السيارات ش.ذ.م.م.

أمين الحفظ: البنك التجاري الدولي (مصر).

المحصل: شركة كونتكت لتقسيم السيارات ش.م.م. (أحد محلي المحفظة).

القيمة الإسمية للسندات عند الإصدار: ٤٢٠ مليون جنيه مصري .

رصيد السندات الشريفة الأولى (أ) في ٣٠/١١/٢٠١٤: صفر جنيهها مصرياً حيث أنه تم سداد مبلغ ١٥٧ مليون جنيهها مصرياً وهو كامل رصيد الشريفة (أ) ويمثل ١٣ كوبيون بتاريخ ٣٠/١١/٢٠١٢ (تاريخ إستحقاق الشريفة الأولى).

رصيد السندات الشريعة الثانية (ب) في ٢٠١٤/١١/٣٠ : صفر جنيهاً مريضاً حيث أنه تم سداد مبلغ ١٩٠ مليون جنيهاً مريضاً وهو كامل رصيد الشريعة (ب) ويمثل ٣٧ كوبون بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٣٠ (تاريخ إستحقاق الشريعة الثانية).

رصيد السندات الشريجة الثالثة (ج) في ٣٠/١١/٢٠١٤: ٣٠.٤١٦.٦٦٧ جنيهها مصريا.

ATP Gang

Sarwa Securitization S.A.E  
شركة سروة للتوريق ش.م.ع.

#### آخر تصنيف إئتماني للسندات:

الشرعة الأولى (أ): درجة التصنيف الائتماني AA+

الشرعة الثانية (ب): درجة التصنيف الائتماني AA

الشرعة الثالثة (ج): درجة التصنيف الائتماني A

#### موقف سداد عائد السندات:

الشرعة الأولى (أ): تم سداد مبلغ ٨,٣٧٠,٧٩٧ جنيها مصريا تمثل ١٣ كوبون حتى ٢٠١٢/٠١/٣٠ ( تاريخ الإستحقاق النهائي للشرعة الأولى (أ)) من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية و بدون أى تأخير ولا يتبقى أى كوبون.

الشرعة الثانية (ب): تم سداد مبلغ ٤٠,٦٢٤,٢٧٢ جنيها مصريا تمثل ٣٧ كوبون حتى ٢٠١٤/٠١/٣٠ ( تاريخ الإستحقاق النهائي للشرعة الثانية (ب)) من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية و بدون أى تأخير ولا يتبقى أى كوبون.

الشرعة الثالثة (ج): تم سداد مبلغ ٢٩,٧٨٥,٩٨٣ جنيها مصريا تمثل ٤٧ كوبون حتى ٢٠١٤/١١/٣٠ من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية و بدون أى تأخير ويتبقى ١٣ كوبون حتى تاريخ الإستحقاق النهائي للإصدار في ديسمبر ٢٠١٥ .

#### موقف سداد أصل السندات:

الشرعة الأولى (أ): تم استهلاك مبلغ ١٥٧,٠٠٠,٠٠٠ جنيها مصريا من أصل السندات حتى ٢٠١٢/٠١/٣٠ ( تاريخ الإستحقاق النهائي للشرعة الأولى (أ)) بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية مع الكوبونات التي تم سدادها و بدون أى تأخير.

الشرعة الثانية (ب): تم استهلاك مبلغ ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيها مصريا من أصل السندات حتى ٢٠١٤/٠١/٣٠ ( تاريخ الإستحقاق النهائي للشرعة الثانية (ب)) بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية مع الكوبونات التي تم سدادها و بدون أى تأخير.

الشرعة الثالثة (ج): تم استهلاك مبلغ ١٩٥,٥٨٣,٣٣٣ جنيها مصريا من أصل السندات حتى ٢٠١٤/١١/٣٠ .

#### الإصدار العاشر بمبلغ إجمالي ٦٢٩ مليون جنيه مصري علي النحو التالي

الشرعة الأولى (أ) بمبلغ ٢١٧ مليون جنيها مصريا آخر استحقاق ديسمبر ٢٠١٤

الشرعة الثانية (ب) بمبلغ ٣١٠ مليون جنيها مصريا آخر استحقاق ديسمبر ٢٠١٦

الشرعة الثالثة (ج) بمبلغ ١٠٢ مليون جنيها مصريا آخر استحقاق أكتوبر ٢٠١٨

محيل المحفظة: شركة كونتكت لتسيط السيارات ش.م.م. و شركة بافاريان كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م. وشركة ستار لتسيط السيارات ش.م.م. وشركة كونتكت المصرية العالمية لتسيط السيارات ش.م.م.د.

صفحة ٤٩ من ٥٢

11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوريق ش.م.م.

المجموعة المالية - هيرفيس  
لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م.

A. Alwan



أمين الحفظ: البنك التجارى الدولى (مصر) .

المحصل: شركة كونتكت لتقسيم السيارات ش.م.م. (أحد محيلى المحفظة).

القيمة الاسمية للسندات عند الإصدار: ٦٢٩ مليون جنيه مصرياً .

رصيد السندات الشريجة الأولى (أ) فى ٢٠١٤/١١/٣٠ : ١٧,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرياً

رصيد السندات الشريجة الثانية (ب) فى ٢٠١٤/١١/٣٠ : ٢٨٩,١٤٨,٨٤٩ جنيه مصرياً .

رصيد السندات الشريجة الثالثة (ج) فى ٢٠١٤/١١/٣٠ : ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرياً.

#### آخر تصنيف إئتماني للسندات:

الشريجة الأولى (أ): درجة التصنيف الائتماني AA+

الشريجة الثانية (ب): درجة التصنيف الائتماني AA

الشريجة الثالثة (ج): درجة التصنيف الائتماني A

#### موقف سداد عائد السندات:

الشريجة الاولى (أ): تم سداد مبلغ ١٢,٩٢٩,٠٨٢٨ جنيه مصرياً تمثل ١٢ كوبون حتى ٢٠١٤/١١/٣٠ من العائد على السندات فى مواعيدها الأصلية و بدون أى تأخير ويتبقى ١ كوبون حتى تاريخ الإستحقاق النهائى للإصدار فى ديسمبر ٢٠١٤.

الشريجة الثانية (ب): تم سداد مبلغ ٣٠,٩٥٤,٥٤٨ جنيه مصرياً تمثل ١٢ كوبون حتى ٢٠١٤/١١/٣٠ من العائد على السندات فى مواعيدها الأصلية و بدون أى تأخير ويتبقى ٢٥ كوبون حتى تاريخ الإستحقاق النهائى للإصدار فى ديسمبر ٢٠١٦.

الشريجة الثالثة (ج): تم سداد مبلغ ١٧,٢٩٢,٦٥٢ جنيه مصرياً تمثل ١٢ كوبون حتى ٢٠١٤/١١/٣٠ من العائد على السندات فى مواعيدها الأصلية و بدون أى تأخير ويتبقى ٤٧ كوبون حتى تاريخ الإستحقاق النهائى للإصدار فى أكتوبر ٢٠١٨.

#### موقف سداد أصل السندات:

الشريجة الاولى (أ): تم استهلاك مبلغ ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرياً من أصل السندات حتى ٢٠١٤/١١/٣٠ بسدادها فى مواعيد إستحقاقها الأصلية مع الكوبونات التى تم سدادها و بدون أى تأخير.

الشريجة الثانية (ب): تم استهلاك مبلغ ٢٠,٨٥١,١٥١ جنيه مصرياً من أصل السندات حتى ٢٠١٤/١١/٣٠ بسدادها فى مواعيد إستحقاقها الأصلية مع الكوبونات التى تم سدادها و بدون أى تأخير.

الشريجة الثالثة (ج): تم استهلاك مبلغ صفر جنيه مصرياً من أصل السندات حتى ٢٠١٤/١١/٣٠

AG

مجموعة المائدة - فينير فينس  
شريعة ونقطة الاختصاص ش.م.م.

A. Elmaghrabi

11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1



Signature of Sarwa Securitization S.A.E.

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوسيع ش.م.م.

## الإصدار الثاني عشر بمبلغ إجمالي ٨٩٩ مليون جنيه مصرى علي النحو التالي

الشرية الأولى (أ) بمبلغ ٣٥٩ مليون جنيه مصرى آخر استحقاق يوليو ٢٠١٥

الشرية الثانية (ب) بمبلغ ٤٢٨ مليون جنيه مصرى آخر استحقاق يوليو ٢٠١٧

الشرية الثالثة (ج) بمبلغ ١١٢ مليون جنيه مصرى آخر استحقاق مايو ٢٠١٩

محمل الخفض: شركة كونتكت لتقسيط السيارات ش.م.م. و شركة بافاريان كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م. وشركة ستار لتقسيط السيارات ش.م.م. وشركة كونتكت المصرية العالمية لتقسيط السيارات ش.م.م.د.

أمين الحفظ: البنك التجارى الدولى (مصر) .

المحصل: شركة كونتكت لتقسيط السيارات ش.م.م. (أحد محيلى الخفض).

القيمة الاسمية للسندات عند الإصدار: ٨٩٩ مليون جنيه مصرى .

رصيد السندات الشريحة الأولى (أ) في ١١/٣٠/٢٠١٤: ٢٣٩,٣٣٣,٣٣٣ جنيه مصرى

رصيد السندات الشريحة الثانية (ب) في ١١/٣٠/٢٠١٤: ٤١٣,٩٦٠,٩٣١ جنيه مصرى .

رصيد السندات الشريحة الثالثة (ج) في ١١/٣٠/٢٠١٤: ١١٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى.

### آخر تصنيف ائتماني للسندات:

الشرية الأولى (أ): درجة التصنيف الائتماني AA+

الشرية الثانية (ب): درجة التصنيف الائتماني AA

الشرية الثالثة (ج): درجة التصنيف الائتماني A

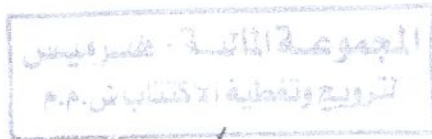
### موقف سداد عائد السندات:

الشرية الاولى (أ): تم سداد مبلغ ١٣,٠٦٤,١٥٨ جنيه مصرى تمثل ٥ كوبون حتى ١١/٣٠/٢٠١٤ من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية و بدون أى تأخير ويتبقى ٨ كوبون حتى تاريخ الاستحقاق النهائي للإصدار في يوليو ٢٠١٥.

الشرية الثانية (ب): تم سداد مبلغ ١٨,١٠٣,٠٨٢ جنيه مصرى تمثل ٥ كوبون حتى ١١/٣٠/٢٠١٤ من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية و بدون أى تأخير ويتبقى ٣٢ كوبون حتى تاريخ الاستحقاق النهائي للإصدار في يوليو ٢٠١٧.

الشرية الثالثة (ج): تم سداد مبلغ ٥,١٤٢,٣٦٥ جنيه مصرى تمثل ٥ كوبون حتى ١١/٣٠/٢٠١٤ من العائد على السندات في مواعيدها الأصلية و بدون أى تأخير ويتبقى ٥٤ كوبون حتى تاريخ الاستحقاق النهائي للإصدار في مايو ٢٠١٩.

٢٠١٩.



11<sup>th</sup> Issue-Real-estate-Amer Group 1



Sarwa Securitization S.A.E

شركة سروة للتوريق ش.م.م.

موقف سداد أصل السندات:

الشرية الأولى (أ): تم استهلاك مبلغ ١١٩,٦٦٦,٦٦٧ جنيهها مصريا من أصل السندات حتى ٢٠١٤/١١/٣٠ بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية مع الكوبونات التي تم سدادها و بدون أى تأخير.

الشرية الثانية (ب): تم استهلاك مبلغ ١٤٠,٣٩,٠٦٩ جنيهها مصريا من أصل السندات حتى ٢٠١٤/١١/٣٠ بسدادها في مواعيد إستحقاقها الأصلية مع الكوبونات التي تم سدادها و بدون أى تأخير.

الشرية الثالثة (ج): تم استهلاك مبلغ صفر جنيهها مصريا من أصل السندات حتى ٢٠١٤/١١/٣٠

تم تعديل إسم شركة كونتكت للتوريق إلى شركة ثروة للتوريق وقد تم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠١٤/٠٢/٠٣.

ملحوظة عامة :

الإصدارات السابقة صدرت في مقابل محافظ لحقوق مالية مختلفة ومستقلة عن بعضها البعض وكذلك مختلفة ومستقلة عن محفظة الحقوق المالية الحالية التي سوف يصدر في مقابلها سندات توريق الإصدار الحادى عشر للشركة.

A. El Giny

شركة ثروة للتوريق - القاهرة  
شركة ثروة للتوريق - القاهرة  
شركة ثروة للتوريق - القاهرة

AG

A. El Giny

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م.

S. It

