

شركة ثروة للتوريد

بالإشارة إلى كتاب سيادتكم الوارد إلى الهيئة والمرفق به مذكرة معلومات للاكتتاب الخاص والمستكمل مستنداته بتاريخ ٢٦/٤/ ٢٠١٨ بشأن قيام شركتكم بطرح سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابله للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم (الإصدار الخامس والعشرون) بمبلغ ٢٦١ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جم للسند الواحد تصدر علي ثلاث شرائح على النحو التالي:-

سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهرا تبدأ من تاريخ غلق باب الاكتتاب بقيمة إجمالية قدرها ٦٢ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة اشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٨ وتستحق في شهر ابريل ٢٠١٩ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٣,٨٥% يصرف كل ثلاثة اشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٨ ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى يوليو ٢٠١٨ .

سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من مايو ٢٠١٩ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدا الأقصى سبعة وثلاثون شهراً تنتهى في ابريل ٢٠٢١ بقيمة إجمالية قدرها ١٤٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) و ذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٤,٧٥ % يصرف كل ثلاثة اشهر وحتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ) وإعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى يوليو ٢٠١٨.

سندات الشريحة الثالثة (ج)

سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من مايو ٢٠١٩ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى ستون شهراً تنتهى في مارس ٢٠٢٣ بقيمة إجمالية قدرها ٥٦ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٥,٢٥% يصرف كل ثلاثة اشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى يوليو ٢٠١٨.

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

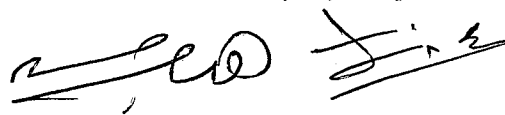
نود الإحاطة إلى ان الهيئة ليس لديها مانع بصفة مبدئية على قيام شركة ثروة للتوريق باتخاذ اللازم نحو إصدار سندات توريق (الإصدار الخامس والعشرون) لعدد ٢,٦١٠ مليون سند للاكتتاب الخاص وذلك للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٢٦١ مليون جنيه على ثلاث شرائح على النحو المنوه عنة بعالية.

مع مراعاة موافقتنا بموقف تغطية الاكتتاب الخاص مرفقا به كشوف تغطية الاكتتاب معتمداً من كلاً من الجهة متلقية الاكتتابات وشركة ثروة للتوريق وذلك استكمالاً لباقي الإجراءات المقررة قانوناً للإصدار

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

تحريراً في ٢٠١٨/٤/

د/ شادي عبد الفضيل
رئيس الادارة المركزية لتمويل الشركات



مذكرة معلومات

للمطرح الخاص للمؤسسات المالية وللجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية للإكتتاب في سندات توريق حيايل لجمعية حيايل للمساهمة

شركة ثروة للتوريق (شركة مساهمة مصرية)

الإصدار الخامس والعشرون بمبلغ ٢٦١ مليون جنيه مصري وتصدر على

ثلاث شرائح على النحو التالي

الشريحة الأولى (أ) بمبلغ ٦٢ مليون جنيه مصري آخر إستحقاق إبريل ٢٠١٩

الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ١٤٣ مليون جنيه مصري آخر إستحقاق إبريل ٢٠٢١

الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ٥٦ مليون جنيه مصري آخر إستحقاق مارس ٢٠٢٣

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 ٦٢ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٨ وتستحق في شهر إبريل ٢٠١٩ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٣,٨٥% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٨ ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى شهر يوليو ٢٠١٨

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 مايو ٢٠١٩ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حددها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً تنتهي في إبريل ٢٠٢١ بقيمة إجمالية قدرها ١٤٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ في ضوء المتحصلات الفعلية لحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٤,٧٥% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى يوليو ٢٠١٨.

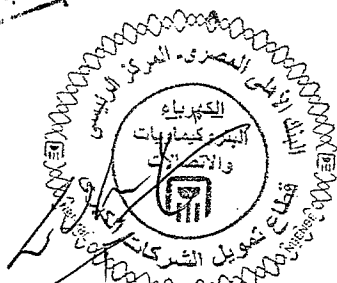
سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من مايو ٢٠١٩ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حددها الأقصى ستون شهراً تنتهي في مارس ٢٠٢٣ بقيمة إجمالية قدرها ٥٦ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٥,٢٥% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى يوليو ٢٠١٨.

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

وفي هذه المذكرة عندما يتم الإشارة إلى "سندات التوريق" فيقصد بها سندات الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) وعندما يقتضي النص خلاف ذلك يتم الإشارة إلى كل شريحة على حده.

Ash

8,٤.



البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

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

محيلو المحفظة

شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م

شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية

(Rakeen Egypt for Real Estate Investment Rakeen)

Hacienda White

PALM HILLS
KATAMEYA
EXTENSION

شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م

PALM HILLS
OCTOBER | GOLF VIEWS

PALM HILLS
KATAMEYA

PALM HILLS
OCTOBER | GOLF EXTENSION

مجموعة شركات بالم هيلز للتعمير

مدير الإصدار والمستشار المالي

SARWA CAPITAL

مروجو وضامنو تغطية الإكتتاب

بنك مصر
BANQUE MISR
نعمل معاً لخير بلدنا

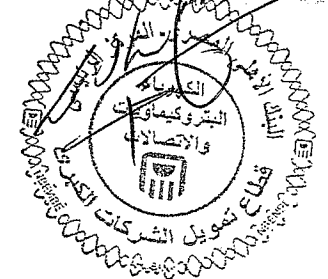
البنك العربي الأفريقي الدولي
arab african international bank

البنك الأهلي المصري
NATIONAL BANK OF EGYPT

متلقي الإكتتاب

البنك العربي الأفريقي الدولي
مركز الرئيسي

البنك العربي الأفريقي الدولي
arab african international bank



أمين الحفظ

البنك العربي الأفريقي الدولي
arab african international bank

المستشار القانوني لعملية التوزيع

المصرية للاستشارات القانونية
ALC
ARAB LEGAL CONSULTANTS

٢٠th Issue-Real-estate-Palm Hills



8.18

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

أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريق

أ. المحيل ومنشئ محفظة التوريق

- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة.
- شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ ومقرها كائن في القرية الذكية - مدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة.
- شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م. منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ و ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها كائن في مبنى الكامل - مدينة السادس من أكتوبر - المنطقة الصناعية الاولى - قطعة رقم ٥٢/ب - محافظة الجيزة.

تزاوّل الشركات الموضحة أعلاه نشاط بيع الوحدات العقارية السكنية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن 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 ٢٠١٨/٠٤/٠١ المبرم بين هذه الشركات مع شركة ثروة للتوريق ش.م.م. والمنشور ملخصه في هذه المذكرة تمت حوالة محفظة التوريق إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م. وذلك لغرض إصدار سندات توريق الإصدار الخامس والعشرين قابلة للتداول في مقابلها وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وتجدر الإشارة إلى أن الحقوق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات توريق الإصدار الخامس والعشرين لا يوجد عليها أى حقوق أو التزامات للغير كما تجدر الإشارة إلى أن محفظة الحقوق محل هذا الإصدار الخامس والعشرون يبلغ إجمالاً قيمتها ٣٤٦,٣٥٨,٦٥٦ جنيه مصرى.

ب. المحال إليه أو شركة التوريق (الشركة)

١. إسم 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.

٢٥th Issue Real-estate Palm Hills

الكيبريا
البيروت
الكيبريا
والاقتصادات
الشركات الكبرى



مكتبة رئيس قطاع الأسواق المالية والإستثمار
المركز - مصر
أش

العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

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

٦. رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه

١٧١٩٩٠ الجيزة في ٢٠٠٥/١١/٨.

٧. المركز القانوني وعنوان المراسلات

الكيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة.

٨. مسئول علاقات المستثمرين

السيدة/ صفية محمد برهان وعنوانها الكيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة.

تليفون: ٣٥٣٩١٩٣٠

فاكس: ٣٥٣٩١٩٢١

بريد إلكتروني: safeya.borhan@sarwacapital.com

٩. رقم و تاريخ الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخ ترخيص الإصدار الخامس والعشرون:

ترخيص رقم ٣٤٠ بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٢١ صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقا) وترخيص بإصدار سندات توريق - الإصدار الخامس والعشرون - من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية في ٢٠١٨/٠٣/٢٧ تحت رقم (١٧) لسنة ٢٠١٨

١٠. مدة الشركة

Sarwa Securitization S.A.E

خمس وعشرون عاما تبدأ من تاريخ قيامها بالسجل التجاري

١١. رأس المال المرخص به

٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيها مصريا (فقط خمسة وعشرون مليون جنيها مصريا لا غير)

١٢. رأس المال المصدر والمدفوع

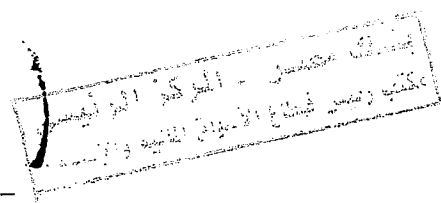
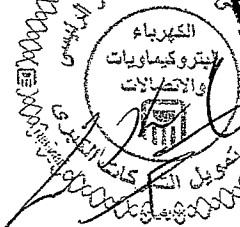
٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيها مصريا (فقط خمسة ملايين جنيها مصريا لا غير).

١٣. عدد وأنواع الأسهم المصدرة

٥,٠٠٠ سهم نقلي عادي (خمسون ألف) بقيمة اسمية ١٠٠ ج.م (مائة جنيه) لكل سهم مدفوعة بالكامل.

Ash

SAH



المركز الرئيسي الدولي

١٤. بيان المساهمات في رأس المال المصدر وتوزيعاته

النسبة	العملة التي تم الوفاء بها	القيمة الاسمية بالجنيه المصري	عدد الأسهم	الاسم والجنسية
٨١%	جنيه مصري	٤٠,٥٠,٠٠٠	٤٠,٥٠٠	الشركة المصرية الدولية للتجارة والاستثمار ش.م.م
١٨%	جنيه مصري	٩,٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠	شركة كونتكت لتقسيط السيارات ش.م.م
١%	جنيه مصري	٥٠,٠٠٠	٥٠٠	شركة بافاريان 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	المؤسسون
٨١%	جنيه مصري	٤٠,٥٠,٠٠٠	٤٠,٥٠٠	الشركة المصرية الدولية للتجارة والاستثمار ش.م.م	شركة كبريتة للتقسيط ش.م.م
١٨%	جنيه مصري	٩,٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠	شركة كونتكت لتقسيط السيارات ش.م.م	
١%	جنيه مصري	٥٠,٠٠٠	٥٠٠	شركة بافاريان 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%	٤٠,٥٠,٠٠٠	٤٠,٥٠٠	مصرية	الشركة المصرية الدولية للتجارة والاستثمار ش.م.م
١٨%	٩,٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠	مصرية	شركة كونتكت لتقسيط السيارات ش.م.م
٩٩%	٤,٩٥٠,٠٠٠	٤٩,٥٠٠		الإجمالي

S. H. Ash

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة كبريتة للتقسيط ش.م.م



بنك مصر - المركز الرئيسي
مكتبة المسح فضاء الاسواق المالية والإحصائية

٢٥th Issue-Real Estate Palm Hills

١٣



البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

١٤

١٧.

أسماء السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

الاسم	الجنسية	الصفة	الجهة التي يمثلها
الأستاذ/ عمرو محمد لمعي	مصري	رئيس مجلس الإدارة	شركة كونتكت لتقسيط السيارات
الأستاذ/ إين 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	الشركة المصرية الدولية للتجارة الإستثمار

١٨.

أسماء المديرين المسئولين

الاسم	الجنسية	القطاع/ الإدارة
الأستاذ/ عمرو محمد لمعي	مصري	رئيس مجلس الإدارة وعضو منتدب
الأستاذ/ محمد عبد الكريم	مصري	المدير المالي
الأستاذة/ صفية محمد برهان	مصرية	مسئول علاقات المستثمرين

١٩. مراقبي الحسابات

السادة/ سامي عبد الحفيظ وحسام الدين عبد الوهاب بمؤسسة (KPMG- حازم حسن) ورقم قيدهما في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية (٣٧٧) و (٣٨٠) على التوالي وعنوانهما مبنى KPMG حازم حسن مرتفعات الأهرام- كيلو ٢٢ طريق مصر إسكندرية الصحراوي- الهرم- الجيزة- كود بريدي (١٢١١١ الأهرام).

٢٠. المستشار القانوني

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

٢١. قيمة صافي أصول الشركة (حقوق المساهمين)

وفقا لتقرير مراقبي الحسابات المؤرخ في ٢٠١٨/٠٤/٠١ تبلغ قيمة صافي أصول الشركة في القوائم المالية المعتمدة من الجمعية العامة العادية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١ تبلغ ١٠٥,٧٤٤,٨٨٢ ج.م فقط مائة وخمسة مليون وسبعمائة وأربعة وأربعون ألف ومائتان وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير.

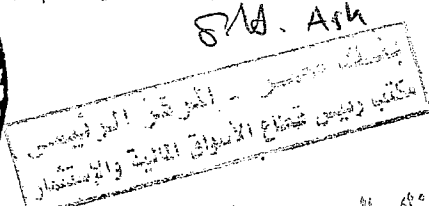
كما تبلغ قيمة صافي أصول الشركة في ٢٠١٧/٠٩/٣٠ تبلغ ٩٥,٩٩٤,٤٤٧ ج.م فقط خمسة وتسعون مليون تسعمائة وأربعة وتسعون ألف وأربعمائة وسبعة وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير وذلك بناءً على المركز المالي للشركة الصادر عنه تقرير فحص محدود من مراقبي حسابات الشركة.

الموقف الضريبي:

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 الإقرارات منذ بداية النشاط حسب الجدول الزمني.

٢٥th Issue-Real Estate-Palm Hills ٢

البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز ١١

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ساروا للتأمين والتأمين

• تم فحص الشركة عن عام ٢٠٠٩ واستلام النماذج والظعن عليها في المواعيد القانونية وجارى مناقشة نتيجة الفحص مع اللجان الداخلية.

• جارى تجهيز فحص السنوات ٢٠١٠/٢٠١٤.

ثانياً: ضريبة كسب العمل

• تلتزم الشركة بسداد ضريبة المرتبات والأجور وفقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ متى إستحققت وتم فحص الشركة منذ بداية النشاط ٢٠٠٥/١١/٨ وحتى عام ٢٠١١ ولم ينتج عن الفحص أي فروق ضريبية وتمت المحاسبة بوعاء ضريبي لا شيء.

ثالثاً: ضريبة الدمغة

الشركة معفاة بموجب نص المادة ٤١ مكرر (٦) من قانون سوق رأس المال من الدمغة المستحقة على حوالة محفظة التوريد وتلتزم بسداد أي ضريبة دمغة مستحقة عليها وفقاً للقانون.

تم الفحص منذ بدايه النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و تم الربط و سداد الضريبة

٢٢. الموقف من القضايا

لا توجد أي قضايا مرفوعة من أو ضد الشركة.

٢٣. موقف التأمينات والرهونات على أصول الشركة

وفقاً لكتاب الشركة المؤرخ في ٢٠١٨/٠٤/٠١ فإنه لا يوجد أي تأمين على أصول الشركة الأخرى بخلاف محافظ التوريد المحالة إلى الشركة في ٢٠١٨/٠٤/٠١ والتي تتضمن التأمين على الأقساط المدنيه المستحقة وكذا بوالص التأمين على الوحدات العقارية السكنية والكبائن وبوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع للمبالغ و/أو الأوراق التجارية الصادرة من الشركات المحيلة ولا توجد أي رهونات أو امتيازات على أصول الشركة.

٢٤. 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 باقطاع مبلغ يوازي ٥% من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني ويقف هذا الاقطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرا يوازي نصف رأسمال الشركة المصدر (ومتى نقص الاحتياطي عن هذا الحد تعين العودة إلى الإقطاع). ويكون للعاملين نصيب في الأرباح التي يتقرر توزيعها نقداً في حدود ١٠% على الأقل وبشرط ألا يزيد على مجموع الأجور السنوية للعاملين.

(ب) يقتطع 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) من الأرباح العامة لإحدى مكافأة مجلس الإدارة.

٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills



البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

Satwa Securitization S.A.B.
شركة تمويل للتداول في الأوراق المالية

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

٢٥. تصنيف الملاءة الإئتمانية للإصدار

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الإئتماني وخدمة المستثمرين" في ٨ مارس ٢٠١٨ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الإئتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزعم إصدارها من قبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م" (الإصدار الخامس والعشرون)، بإجمالي قيمة السندات ٢٦١ مليون جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظه حقوق مالية آجلة منشئة من قبل شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين انجنييت للإستثمار العقاري ش.م.م) - الإصدار الثاني، وقيمتها الحالية تبلغ حوالي ٢٧٣,٢ مليون جنيه مصري فقط لا غير، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع 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، و أيضاً الجوانب المالية والقانونية لمحفظه الحقوق الأجلة والمحالة قانوناً إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م، والتي تم إمدادها لميريس في فبراير ٢٠١٨ وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعامل بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

وتتميز السندات بتعزيز ائتماني داخلي نسبته حوالي ٢,٩% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظه بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار - لمعالجة المخاطر التي قد تواجه المحفظه 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 ٣٢,١ مليون جنيه مصري فقط لا غير (١٢,٣%) من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات أو عن طريق خطاب ضمان بنكي غير قابل للإلغاء لصالح شركة ثروة للتوريق. على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوي للتصنيف الإئتماني للسندات و يتم تخفيض/الحفاظ على مبلغ خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظه/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الإئتماني 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. ومن الجدير بالذكر أنه سيتم فتح الحساب الاحتياطي لدى أمين الحفظ لمعالجة النقص في التدفقات النقدية ليدودع به مبلغ ١٤,٧٧ مليون جنيه مصري فقط لا غير، ويتم تمويله من حساب الحصيلة وذلك لمدة ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى إستكمال رصيد الحساب الاحتياطي. وبعد تمام سداد الشريحة الأولى (أ) يتم الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي عند نسبة ٥,٥% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (للشريحتين الثانية والثالثة)

و تجدر الإشارة إلى أن هذه السندات تنقسم إلى ثلاث شرائح، ويتم إستهلاك الشريحة الأولى بالكامل طبقاً لجدول زمني محدد ثم يتم إستهلاك الشريحة الثانية بالكامل ثم الشريحة الثالثة في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظه، كما يلي :

S. Ash



Sawa Securitization S.A.E.
شركة سوا سكيترزيتيشن

البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

■ الشريحة الأولى (أ): غير قابلة للإستدعاء المعجل وتبلغ قيمتها ٦٢ مليون جنيه مصرى فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الإئتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA+ وهى تمثل ٢٣,٧٥% من قيمة الإصدار ومدتها ١٣ شهراً و هى ذات عائد ثابت قيمته ١٣,٨٥% سنوياً وتستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٨، وتستحق فى إبريل ٢٠١٩.

■ الشريحة الثانية (ب): وتبلغ قيمتها ١٤٣ مليون جنيه مصرى فقط لا غير و درجة التصنيف و الترتيب المحلى للملاءة الإئتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA. وهى تمثل ٥٤,٧٩% من قيمة الإصدار و يحد أقصى ٣٧ شهراً و تستهلك شهرياً إعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريد بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ). وهى ذات عائد ثابت قيمته ١٤,٧٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وإعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف شهرياً، وتستحق فى إبريل ٢٠٢١ و هذه السندات قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩.

■ الشريحة الثالثة (ج): وتبلغ قيمتها ٥٦ مليون جنيه مصرى فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الإئتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) A. وهى تمثل ٢١,٤٦% من قيمة الإصدار ويحد أقصى ٦٠ شهراً و تستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريد بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) و هى ذات عائد ثابت قيمته ١٥,٢٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وإعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف شهرياً، وتستحق فى مارس ٢٠٢٣. وهذه السندات قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩.

وتجدر الإشارة إلى أن درجة "AA" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة إستثمار وأنه من الناحية الإئتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد فى مواعيدها ذو جودة عالية جداً **Very Strong Creditworthiness**، كما أن درجة المخاطر التى يتعرض لها الإصدار متواضعة جداً مقارنة بالإصدارات الأخرى فى الدولة نفسها .

كما تجدر الإشارة إلى أن درجة "A" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة إستثمار وأنه من الناحية الإئتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد فى مواعيدها ذو جودة جيدة **Above-Average Creditworthiness**، كما أن درجة المخاطر التى يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالإصدارات الأخرى فى الدولة نفسها.

وتشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة فى مستوى المخاطر فى نفس الدرجة كما يشير الرمز (sf) إلى أن هذا التصنيف ممنوح لإحدى الأدوات المالية المهيكلية (سندات التوريد).

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

S. H. Ash



Sarwa Securitization S.A.B.
شركة سوا證券
20th Issue-Real-estate-Palm Hills



البنك العربى الإفريقى الدولى
المركز الرئيسى

قررت الجمعية الموافقة بالإجماع على قيام شركة ثروة للتوريق بإصدار سندات توريق بمقد أقصى ٨٥٠ مليون جنيه مصري بضمان محفظة عقارية المحالة من شركات التالية:

- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م.
- شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م.
- شركة ركن إيجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م.

مع تفويض الأستاذ/ عمرو محمد لمعي - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الأستاذ/ أيمن الصاوي محمود - عضو مجلس الإدارة منفردين في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار واعتماد مذكرة المعلومات والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود وكافة المستندات الخاصة بالإصدار وإتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق

٢٧. قرار مجلس الإدارة

طبقاً لتفويض الصادر لمجلس الإدارة من الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٠٣ قرر المجلس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٨/٠٤/٠١ إصدار سندات توريق إسمية - الإصدار الخامس والعشرون - قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بالنسبة للشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) اعتباراً من مايو ٢٠١٩ لمدة لا تزيد عن ستون شهر باجمالي مبلغ ٢٦١ 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 ثلاث شرائح كالتالى:

الشريحة الأولى (أ)

المدة : ١٣ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد : ١٣,٨٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يوليو ٢٠١٨ .
إستهلاك أصل السندات : تستهلك كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يوليو ٢٠١٨

الشريحة الثانية (ب)

المدة : ٣٧ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد : ١٤,٧٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يوليو ٢٠١٨ وإعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف شهرياً.
إستهلاك أصل السندات : تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.



Palm Jilali Real Estate Development S.A.E.
شركة تنمية عقارية - مصر

المدة

٦٠ شهر من تاريخ الإصدار.

العائد

١٥,٢٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر يوليو ٢٠١٨ وإعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف شهرياً.

إستهلاك أصل السندات : تستهلك شهرياً بداية من تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذلك في ضوء

المتحصلات الفعلية للمحفظة

الغرض من الإصدار هو سداد مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع

مستحقة لشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركن ايجيبت

للاستثمار العقاري (ركن) ش.م.م والحالة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٨/٠٤/٠١ مع تفويض السيد/

الموافقة على مشروع مذكرة المعلومات للإكتتاب في سندات التوريق - الإصدار الخامس والعشرون - ومع تفويض السيد/

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الأستاذ/ أمين الصاوي محمود - عضو مجلس الإدارة منفردين بموجب إجتماع

الجمعية الغير عادية المنعقدة في ٢٠١٧/١٠/٠٣ 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 المنعقدة بتاريخ

٢٠١٧/١٠/٠٣

٢٨. موقف أسهم الشركة من التيد بالبورصة المصرية

الأسهم الحالية للشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.

٢٩. الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المتحققة من محفظة التوريق

بموجب عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في ٢٠١٨/٠٤/٠١ (عقد الخدمة والتحصيل) المبرم بين شركة ثروة للتوريق ش.م.م

وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركن ايجيبت للاستثمار

العقاري (ركن) ش.م.م ("المحصل") يلتزم المحصل بموجبه بمتابعة التحصيل الدوري للمدينين الذين يقومون بسداد

الاقساط بأوراق تجارية آجلة والتي تم إيداعها في حساب شركة التوريق لدى أمين الحفظ وكذلك توريد ما قد يسدده

المدينين نقداً من اقساط خلال ثلاث أيام من تحصيلها لدى المحصل في حساب شركة التوريق لدى أمين الحفظ

وفي حالة إخفاق المدينين في السداد يلتزم المحصل بإتخاذ ما يلزم من إجراءات لمطالبة المدينين بالوفاء بإلتزاماتهم وإذا

استمرت حالة الإخفاق 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".

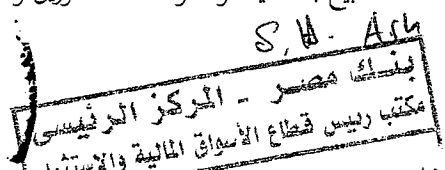
كذلك يلتزم المحصل بامساك دفاتر مستقلة لمحفظة التوريق عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للمحصل وذلك وفقاً

للسياسات والقواعد المتعارف عليها في عقود الخدمات والتحصيل مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في اداء التزاماته.

هذا وقد قام المحصل وعلى نفقته الخاصة بإصدار بوالص التأمين على الوحدات العقارية السكنية والكباين محل عقود

البيع بالتقسيط والمكونة لمحفظة التوريق والصادر في مقابلها سداد التوريق (الإصدار الخامس والعشرون) وذلك بالتعاقد

٢٥th Issue-Real-estate Sales



البنك العربي الإفريقي الدولي

مع (شركة مصر للتأمين) وتتضمن تلك البوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع للمبالغ و/أو الأوراق التجارية وكذلك قام المحصل بإصدار بوالص التأمين لضمان سداد الأقساط المستحقة على جميع المدينين، وهذا وأن التغطية التأمينية لهذه البوالص ممتدة بشكل غير قابل للإلغاء حتى نهاية عمر الإصدار ومسدد قيمتها بالكامل من قبل المحصل الذى قدم المستندات الدالة على ذلك.

يلتزم المحصل في حالة الوفاء المعجل من قبل المدينين بالآتي:

١. في حالة الوفاء المعجل لكامل الأقساط المستحقة على المدينين وفقاً لشروط عقود البيع بالتقسيط يلتزم المحصل بتوريد حصيلته خلال ثلاث أيام عمل إلى أمين الحفظ وإجراء مخالصة نهائية مع المدينين بعد تمام الوفاء المعجل وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ.

٢. في حالة الوفاء المعجل لجزء من المديونية يتجاوز القسط وفقاً لشروط عقود البيع يلتزم المحصل بتوريد حصيلته خلال ثلاث أيام عمل إلى أمين الحفظ مع إخطار كل من المدينين وأمين الحفظ بالأقساط المستحقة وجدول السداد الذي يأخذ في اعتباره الوفاء المعجل، وفي كل الأحوال ينبغي ألا يؤدي جدول السداد الناتج عن الوفاء المعجل إلى زيادة في قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.

٣. وفي كل الأحوال فمن المتفق عليه أنه يحظر على المحصل القيام، وبأى شكل من الأشكال (وذلك دون الإخلال بالمادة ٧-٣ من عقد الحوالة) بما يلي:

(أ) القيام بإدخال أى تعديل (بالحذف أو الإضافة) في العقود مع المدينين أو توقيع أي ملاحق لها.

(ب) تعديل قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.

(ج) إستبدال وحدة عقارية سكنية وكبائن بأخرى ولو بذات الشروط.

(د) منح المدين أي تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كان كلياً أو جزئياً.

ويمكن لشركة التوريد إنهاء عقد الخدمة والتحصيل في حاله إخلال المحصل وبعده المحصل في حاله إخلال في إحدى 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 كتابه 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 حجز على أى من الأصول للمحصل، أو إذا تم التنفيذ على أصول المحصل بموجب رهن أو تأمين تم تربيته من قبل المحصل لصالح البنوك الدائنه، و/أو



S.A. A.S.H

بنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الدولي
القاهرة

٦. في حالة بلوغ إجمالي نسبة الإخلال في سداد المدينين للمستحقات المقررة عليهم والناشئة عن عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكباثن بالتنقيط محل محفظة التوريق ٥٠% من إجمالي الحقوق محل محفظة التوريق.

- وتقوم شركة التوريق بإخطار المحصل وشركة التصنيف الائتماني وأمين الحفظ وممثل جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية كتابة بوجود حالة الإخلال وذلك بموجب اخطار كتابي مسجل عليه بعلم الوصول.

- تلترزم شركة ثروة للتوريق في جميع الأحوال بإخطار أمين الحفظ شركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات فوراً بالرغبة بإخفاء عقد الخدمة والتحصيل، هذا ولن ينتج طلب شركة ثروة للتوريق إخفاء العقد لآثاره إلا بعد تقاسم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني على ذلك

ولحماية حملة سندات التوريق من أية مخاطر في التحصيل قد تؤثر في حقوق حملة السندات فقد قامت الشركة بالاتفاق مع البنك العربي الإفريقي الدولي بالقيام بدور المحصل الاحتياطي بموجب عقد المحصل الاحتياطي المؤرخ في ٢٠١٨/٠٤/٠١، ومن المتفق عليه أن يجوز لشركة ثروة للتوريق ش.م.م في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته أو بناءً على طلب جماعة حملة السندات، أن تقوم بإخفاء عقد الخدمة والتحصيل وتفعيل عقد المحصل الاحتياطي وذلك بعد موافقة جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية، علي ألا يقل التصنيف المحلي الائتماني للمحصل الاحتياطي عن درجة BBB- طوال مدة الإصدار، ويلتزم المحصل فور إبلاغه بأسم المحصل الاحتياطي باطلاعه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل ويتم إخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع المحصل الاحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول علي عناوينهم الثابتة لدي المحصل أن يتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

٣٠. أمين الحفظ

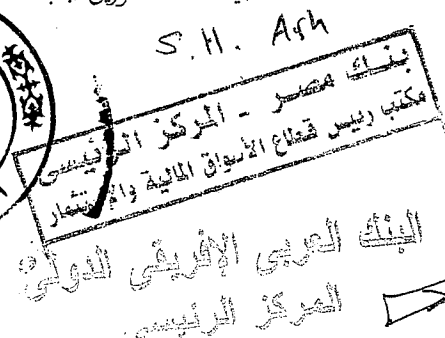
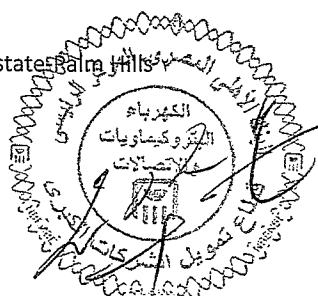
البنك العربي الإفريقي الدولي ش.م.م. سجل تجاري رقم ١٢٨٨٠٦ - الجيزة بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة ثروة للتوريق ش.م.م بتاريخ ٢٠١٨/٠٤/٠١ (عقد الحفظ) والمرخص له القيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقا) بتاريخ ٢٠٠٢/٠٨/١٤.

٣١. بعض التزامات أمين الحفظ الواردة بعقد حفظ وإدارة أوراق مالية

• يقوم أمين الحفظ بحفظ وإمسك حسابات محفظة التوريق وإدارتها بإسم ولصالح حملة سندات التوريق وفقاً للعقد المبرم والمشار إليه مع إلتزامه ببذل 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.

٢٥th Issue-Real-estate-Balm Hills



شركة ثروة للتوريق ش.م.م.

Savva Securitization S.A.M.

- 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 بإخطار شركة ثروة للتوريق وحملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فور حدوث ما يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في المواعيد المقرره.
- رد فائض المحفظة إلى الشركات المحيلة عند انتهاء مدة السندات وسداد كامل مستحقات حملة السندات 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:
- إمساك حساب حصيلة محفظة التوريق.
- إمساك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
- إمساك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق.
- إمساك حساب لإدارة إستثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريق.
- إمساك حساب خدمة التعثر.
- إمساك حساب الإحتياطي.

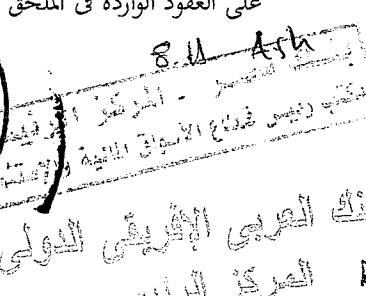
كما يلتزم أمين الحفظ بإمساك الدفاتر والسجلات الآتية:

- سجل تحليلي للمدينين بالحقوق الحالية 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 مزاوله نشاط متابعة التوريق.

يجوز لممثل جماعة حملة سندات التوريق طلب الإطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناءً 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 المنظمة لتلك التقارير الشهرية وما يرد عليهم من تعديلات مع الأخذ في الاعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالبريد الإلكتروني عن ذلك التقرير وكذلك أى تغييرات على العقود الواردة في الملحق رقم ١ من عقد الإحالة الخاصة بالإستبدال المدينين قائم .

٢٣



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

يلتزم البنك بصفته أميناً للحفظ بالتام بين حسابات محفظة التوريق الحالية للإصدار الخامس والعشرين وحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للشركة وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأها 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 سوق رأس المال ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

يقوم أمين الحفظ باستخدام حصيلة الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق لسداد مستحقات حملة سندات التوريق من أصل قيمة السند وقيمة العائد المستحق عليه وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص بناءً على عقد الحفظ وعلى أمين الحفظ إخطار شركة ثروة للتوريق وكذلك ممثل جماعة حملة السندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني فور حدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقات حملة السندات في المواعيد المحددة لذلك. ويقوم أمين الحفظ (بعد موافقة شركة ثروة للتوريق) بإستثمار الفائض المبالغ المودعة لديه وفقاً لعقد الحفظ في أذون للخزانة 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 ومن المتفق عليه قيام أمين الحفظ بإستثمار الفائض المبالغ المودعة لديه من خلال شركة ثروة لإدارة الإستثمارات "مدير الإستثمار" الحاصل على ترخيص إدارة محافظ أوراق مالية برقم (٦٩٢) بتاريخ ٢٩/٠٤/٢٠١٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك وفقاً للتعاقد المبرم بين أمين الحفظ والعميل ومدير الإستثمار وعلى النحو المقرر في قانون سوق رأس المال فيما يتعلق بأوجه إستثمار الفائض المبالغ المودعة وتحمل شركة التوريق "العميل" المصاريف الخاصة بتعيينه.

لا يكون إنهاء عقد أمين الحفظ خلال مدة سندات التوريق أو تعديل شروطه نافذاً ومرتباً لأثاره إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني وجماعة حملة السندات وإخطار شركة ثروة للتوريق وفقاً للضوابط الواردة بمحالات إنهاء عقد حفظ وإدارة الأوراق المالية المبرم بين شركة ثروة للتوريق وأمين الحفظ مع مراعاة كافة القواعد والشروط التي تحددها الهيئة العامة للرقابة المالية.

٣٢. المستندات المودعة لدى أمين الحفظ

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

(أ) نسخة أصلية من إتفاق حوالة محفظة التوريق المبرم بين شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين انجنييت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م ("الشركات المحيلة") وشركة ثروة للتوريق.

(ب) نسخة أصلية من الإتفاق المبرم بين شركة ثروة للتوريق والحصل الإحتياطي البنك العربي الإفريقي الدولي وذلك في حالة إخفاق الحصل الأصلي في تنفيذ إلتزاماته.

(ج) أصول الاتفاقات المنشئة لحقوق محفظة التوريق والتي تتمثل في عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكباين بالتقسيم المبرمة بين الشركات المحيلة وعملائها.

(د) المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة من أوراق تجارية وكفالات وتأمينات وأي ضمانات أخرى.



Garwa Securitization S.A.E.
شركة واركة للتوريق ش.م.م

هـ) إقرار مذيل بخاتم شركة ثروة للتوريق يصرح بموجبه للبنك بتسليم الجهة المسؤولة عن التحصيل جميع المستندات اللازمة لتمكينها من القيام بالتحصيل.

و) صورة ضوئية طبق الأصل من مذكرة المعلومات للطرح الخاص في سندات التوريق الإصدار الخامس والعشرون مستخرجة من الهيئة العامة للرقابة المالية.

ز) مستخرج سارى وحديث من السجل التجارى لشركة ثروة للتوريق ولكل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين انجيبث للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م.

ح) نسخة أصلية من إتفاق الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التوريق والأطراف القائم على تحصيل الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م و شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين انجيبث للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م)

ط) أصول بوالص التأمين على الوحدات العقارية السكنية الكبائن محل أقساط المدينين المكونة لمحفظة التوريق والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها لكامل تكلفة هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة التوريق.

ي) أصول بوالص التأمين على الأقساط المستحقة على المدينين المبرمة مع شركة مصر للتأمين حتى نهاية عمر الإصدار والمسدد كامل تكلفته والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها لكامل تكلفة هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة التوريق.

ك) أصل بولصية التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع بمبلغ ٥ مليون جنيهاً مصرياً وذلك للمبالغ و/أو الاوراق التجارية مع شركة مصر للتأمين وحتى نهاية عمر الإصدار والمسدد كامل تكلفتها والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين بإستلامها لكامل تكلفه هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة التوريق.

ل) أصل خطاب ضمان بنكى مقبول لأمين الحفظ بمبلغ ٣٢,١٠٣,٠٠٠ جم (فقط إثنان وثلاثون مليون ومائة وثلاثة آلاف جنيهاً مصرياً لاغير) صادر من أحد الشركات المحيلة أو جميعهم أو جزء منهم لصالح شركة التوريق طول مدة الإصدار لتمويل حساب خدمة التعثر أو إيداع مبلغ ٣٢,١٠٣,٠٠٠ جم (فقط إثنان وثلاثون مليون ومائة وثلاثة آلاف جنيهاً مصرياً لاغير) في حساب خدمة التعثر.

٣٤- علاقة مرتبطة

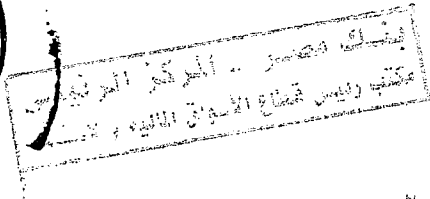
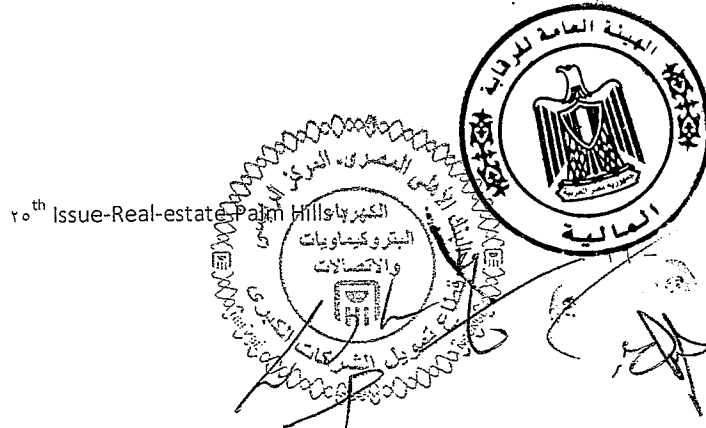
لا توجد علاقات مرتبطة بين الشركات المحيلة وشركة التوريق

٣٥- مروجو وضمانو تغطية الاكتتاب ومتلقي الاكتتاب

يقوم كل من شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب والاستشارات المالية عن الاوراق المالية (ش.م.م) وبنك مصر والبنك الأهلى المصرى و البنك العربى الأفريقى الدولى ، بترويج وضمان تغطية الاكتتاب كما يقوم البنك العربى الأفريقى الدولى

بدور متلقي الاكتتاب

S. Ash



البنك العربى الأفريقى الدولى
المركز الرئيسى

Marwa Securities S.A.E.
شركة التوريق ش.م.م

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

وتتكون محفظة التوريق من عدد ٢٣٢ عقد بيع وحده عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط وقد تم اختيارهم وفقاً للمعايير الآتية:

(أ) لا يزيد معدل التأخير في سداد قيم الأقساط المستحقة على المدينين في تاريخ التوقيع على عقد الحوالة عن ٩٠ يوم ~~والتأخير~~ خلال ~~الفترة الممتدة~~ على توقيع عقد الحوالة.

(ب) لا يوجد حالياً أى حالات إخلال من قبل المدينين بعقود البيع بالتقسيط ويقصد بالإخلال التوقف الكلى عن السداد من

جانب المدينين ~~وهو ذلك التوقف عن السداد الذي يتم معه البناء في اتحاد لحوالات التوفير القانونية على المدين وفقاً لمتعدد~~

Handwritten signature

Sarwa Securitization S.A.E.

(ج) تم تسليم كامل الوحدات العقارية والسكنية والكبائن موضوع عقود البيع للمدينين في تاريخ سابق على توقيع عقد الحوالة تسليماً فعلياً أو حكماً.

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ٣٤٦,٣٥٨,٦٥٦ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط على ٧٦ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٦٠ شهر (عمر محفظة الإصدار) التي تمثل التدفقات النقدية المحتسبة للإصدار مبلغ ٣٤٠,١٠٥,٨٢٨ جنيهاً مصرياً و التي تبلغ قيمتها الحالية حوالى مبلغ ٢٧٣,١٨٩,٠٢٠ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات شركة التوريق محسوبة علي أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ١,٢٣٦٢% (١٤,٨٣٤٦% سنوياً) ولمدة ٦٠ شهر وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الثلاث شرائح (أ و ب و ج) 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 ومصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالى مبلغ ٢٦٨,٦٠٤,٢٩٧ جنيهاً مصرياً.

تبلغ قيمة المحفظة المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م مبلغ ٥٥,٢٨٦,٥٩٩ جم وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م مبلغ ١٩٥,٢٢٨,٣١٦ جم وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م مبلغ ٩٥,٨٤٣,٧٤١ جم

S. H. Asla

Sarwa Securitization S.A.E.



بنك مصر - المركز الرئيسي
مكتبة ريس قطاع الأسواق المالية والاستثمار

٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills

البنك المركزي المصري
المركز الرئيسي

- (أ) أنها قد نشأت بموجب عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيم في نطاق النشاط العادي للمحيل.
- (ب) يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود البيع بالجنيه المصري.
- (ج) للمحيل حق امتياز ومرتبة أولى على الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع.
- (د) الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لعقود البيع تغطي المبالغ المستحقة عليهم.
- (هـ) أقصى مدة إستحقاق لأي من عقود البيع لا تتجاوز سبع سنوات من تاريخ التوقيع على عقد الحوالة.
- (و) جميع عقود البيع التي تتضمنها محفظة التوريد تم إبرامها في الفترة من ٢٠٠٧/٠٨/٠٨ حتى ٢٠١٧/١١/١٨ كما هو مبين بالملحق رقم (١) لهذا العقد.
- (ز) تولد المحفظة الحالية تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين، تبدأ في ٢٠١٨/٠٣/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠ لما يلي:

خلال عام ٢٠١٨ مبلغ ١٠٨,٧٠٤,٧٨٨ جنيهاً مصرياً.

خلال عام ٢٠١٩ مبلغ ١٠٢,٨٨٠,٨٩٦ جنيهاً مصرياً.

خلال عام ٢٠٢٠ مبلغ ٧٤,٥٩٥,٧٩٧ جنيهاً مصرياً.

خلال عام ٢٠٢١ مبلغ ٣٧,٣٨٢,٤٥٢ جنيهاً مصرياً.

خلال عام ٢٠٢٢ مبلغ ١٦,٥٤١,٨٩٥ جنيهاً مصرياً.

خلال عام ٢٠٢٣ مبلغ ٥,٠٧٨,٦٤٨ جنيهاً مصرياً.

خلال عام ٢٠٢٤ مبلغ ١١٧٤١٨٠ جنيهاً مصرياً.

تتمثل الفترة من ٢٠١٨/٠٣/٠١ حتى ٢٠٢٣/٠٣/٣٠ التدفقات النقدية للمحفظة الحالية حتى تاريخ الإستحقاق النهائي للإصدار

تتمثل الفترة من ٢٠٢٣/٠٤/٠١ حتى ٢٠٢٤/٠٦/٣٠ التدفقات النقدية للمحفظة الحالية بعد تاريخ الإستحقاق النهائي للإصدار

(ح) ويلتزم المحيل بتحويل/خصم كامل التدفقات النقدية إلى أمين الحفظ (حساب حصيلة محفظة التوريد) اعتباراً من ٢٠١٨/٠٣/٠١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة وسوف يتخذ المحيل كل ما يلزم نحو إتمام هذا الخصم قبل الحصول على مقابل الحوالة.

(ح) تتضمن عدة ضمانات مثل أوراق تجارية وبوالص التأمين على الوحدات العقارية السكنية والكبائن وكذا بوالص التأمين على الأقساط المستحقة على جميع المدينين وكذا بوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع للمبالغ النقدية و/أو الأوراق التجارية، وتشمل هذه الضمانات ضمان الغير في بعض الأحوال.

(ط) إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي الوحدات في تاريخ التعاقد تمثل نسبة ٣٦,٠٤ %.

(ي) لا توجد أي رهونات أو امتيازات على محفظة التوريد

٢٥th Issue-Real-estate Palm Hills

البنوك العربية الإفريقي الدولي

المركز الدولي

٨.٤.٨

مكتب رئيس قطاع الأسواق المالية والإستثمار

البنك العربي الإفريقي الدولي

المركز الدولي

(ك) جواز قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه لإستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية أو كبائن بالتقسيط جديدة بعدد آخر من العقود المحال حقوقها (مدين جديد بمدين قائم على ذات الوحدة) وفقا للشروط الواردة في عقد الحوالة (والموضحة تفصيلا في ملخص عقد الحوالة)، وعلى الأ تزيد القيمة الإجمالية للإستبدال طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ١٨ مليون جنيه مصري (فقط ثمانية عشر مليون جنيه مصري لا غير).

تنتهي مدة محفظة التوريق بسداد الشركة لكامل مستحقات حملة السندات أثناء مدة الإصدار في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة أو بسبب سدادها لحقوق حملة السندات سداداً معجلاً، وبعد سداد كافة مستحقات حملة السندات (أيا كانت طريقة ذلك) تؤول كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط (قيم الأقساط المتبقية حتى نهاية مدة سندات التوريق) وما يتعلق بها من ضمانات إلى محيل المحفظة.

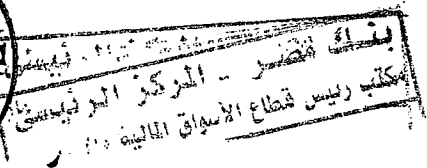
٢. توصيف المحفظة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ٣٤٦,٣٥٨,٦٥٦ جنيها مصريا وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط على ٧٦ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٦٠ شهر (عمر محفظة الإصدار) التي تمثل التدفقات النقدية المحتسبة للإصدار مبلغ ٣٤٠,١٠٥,٨٢٨ جنيهاً مصرياً و التي تبلغ قيمتها الحالية حوالى مبلغ ٢٧٣,١٨٩,٠٢٠ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات الشركة محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ١,٢٣٦٢% (١٤,٨٣٤٦% سنوياً) ولمدة ٦٠ شهر وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الثلاث شرائح 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 ومصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالى مبلغ ٢٦٨,٦٠٤,٢٩٧ جنيها مصريا وتتضمن محفظة التوريق عدد ٢٣٢ عقود محالة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٠١ / ٠٤ / ٢٠١٨ وهذه العقود مضمونة بأوراق تجارية وتأمين تكميلي على - الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل العقود ويتم تحليلها كالاتي:

تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء عقود البيع

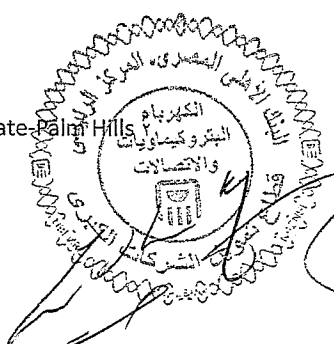
السنة	العدد	القيم (جنيه مصري)	النسبة الى العدد (بعد التقريب)	النسبة الى القيمة (بعد التقريب)
٢٠١٨	٤٢	١٠,٨٠٢,٠٢٥	١٨,١%	٣,١%
٢٠١٩	٤٢	٣٤,٩٨٣,٠٨٧	١٨,١%	١٠,١%
٢٠٢٠	٧٧	١٠١,٨١١,٦٥٩	٣٣,٢%	٢٩,٤%
٢٠٢١	٥٣	١٠٣,٧١٨,٥٧١	٢٢,٨%	٢٩,٩%
٢٠٢٢	١٥	٦٦,٢٣٣,٨٠٦	٦,٥%	١٩,١%
٢٠٢٣	٢	١٣,٥٤٥,١٦٨	٠,٩%	٣,٩%
٢٠٢٤	١	١٥,٢٦٤,٣٤٠	٠,٤%	٤,٤%
الإجمالي	٢٣٢	٣٤٦,٣٥٨,٦٥٦	١٠٠%	١٠٠%

S. A. Ash



البنك المصري الدولي
المركز الرئيسي

١٥th Issue-Real-estate-Palm Hills



Delta Securitization S.A.E.

شركة لسيولة التوريق

تحليل المحافظة حسب القيمة المستحقة على المدينين في عقود البيع

المبلغ بالآلاف جنيه	العدد	النسبة الى العدد (بعد التقريب)
حتى ٥٠	٣	١,٣%
أكثر من ٥٠ - حتى ١٠٠	١١	٤,٧%
أكثر من ١٠٠ - حتى ٢٠٠	١٤	٦,٠%
أكثر من ٢٠٠ - حتى ٣٠٠	١٢	٥,٢%
أكثر من ٣٠٠ - حتى ٤٠٠	١٧	٧,٣%
أكثر من ٤٠٠ - حتى ٦٠٠	٢٩	١٢,٥%
أكثر من ٦٠٠	١٤٦	٦٢,٩%
الإجمالي	٢٣٢	١٠٠%

تحليل المحافظة حسب التوزيع الجغرافي

المحافظة	العدد	القيمة (جنيه مصري)	النسبة الى العدد (بعد التقريب)	النسبة الى القيمة (بعد التقريب)
القاهرة	١٣٤	١٩٥,٧٧٥,٦٠٤	٥٧,٨%	٥٦,٥%
الجيزة	٨٥	١٢١,٦٧٠,٦٨٠	٣٦,٦%	٣٥,١%
الاسكندرية	٦	١٦,٩٥٨,٣٥٩	٢,٦%	٤,٩%
اخرى	٢	٥,١٣١,٣٠٠	٠,٩%	١,٥%
السويس	١	٢,٦٩١,٠٠٠	٠,٤%	٠,٨%
طنطا	١	١,٥٠٨,٥٠٠	٠,٤%	٠,٤%
الغربية	١	١,٤٢١,٥٠٠	٠,٤%	٠,٤%
بورسعيد	١	١,٠٤٢,٣٣٨	٠,٤%	٠,٣%
القليوبية	١	١٥٩,٣٧٥	٠,٤%	٠,٠٥%
الإجمالي	٢٣٢	٣٤٦,٣٥٨,٦٥٦	١٠٠,٠%	١٠٠%

تم التصديق على بيانات الحفظه بملحق عقد الحواله المؤرخ في ٢٠١٨/٠٤/٠١ من السادة مراقبي الحسابات.

مكتبه المسجله في السجل المائيه والاستثمار
شركه المسجله في السجل المائيه والاستثمار

٢٥th Issue-Real-estate Palm Hills
البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي
Sarwa Securitization S.A.E.
شركة التوسيع في مصر

(٧) لم يتم إحتساب مخاطر الوفاء المعجل لأن في حالة الوفاء المعجل بكامل الأقساط المستحقة على المدينين يتم توريد حصيلته خلال ثلاث أيام من تحصيله إلى أمين الحفظ وإجراء مخالصة نهائية مع المدينين بعد تمام الوفاء المعجل وتقديم ما يفيد ذلك إلى أمين الحفظ ولا يتم منح المدين أى تخفيض أو خصم للوفاء المعجل سواء كلياً أو جزئياً.

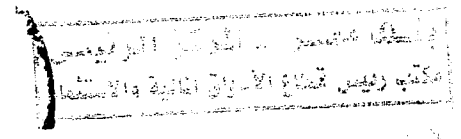
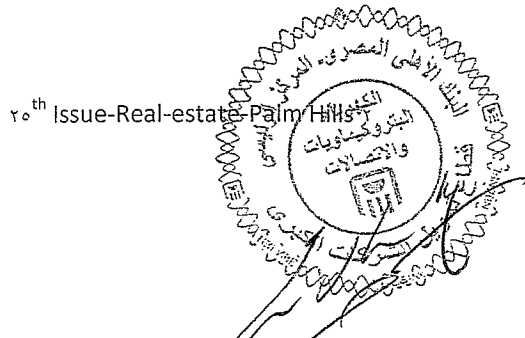
(٨) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمحاكمة النقص في التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار الى هذا الحساب بال "الحساب الإحتياطي" من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) يودع به مبلغ ١٤,٧٧٢,٦٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الإحتياطي")، ويتم تمويل الحساب الإحتياطي بخصم مبلغ شهري يعادل ٤,٩٢٤,٢٠٠ جم (فقط أربعة ملايين وتسعمائة وأربعة وعشرون ألف ومائتان جنيهاً مصرياً) من حساب الحصيلة وذلك لمدة ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى إستكمال رصيد الإحتياطي. بعد تمام سداد الشريحة الأولى (أ) من شهر مايو ٢٠١٩ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية(ب) والشريحة الثالثة (ج) يتم الحفاظ على نسبة ٥,٥ % من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (للشريحتين الثانية والثالثة) وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الإحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الإحتياطي يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر بالإضافة إلى عائد إستثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الإحتياطي.

(٩) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمحاكمة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار ويشار الى هذا الحساب بال "حساب خدمة التعثر"، و تقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ٣٢,١٠٣,٠٠٠ جم (فقط إثنان وثلاثون مليون ومائة وثلاثة آلاف جنيهاً مصرياً لاغير) من مقابل الحوالة " حصيلة السندات التوريق" فور غلق باب الإكتتاب" لتمويل هذا الحساب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لأمين الحفظ لصالح شركة التوريق (الحال اليه) بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٣٢,١٠٣,٠٠٠ جم المذكور أعلاه على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان والعائد المستحق عن تلك الفترة 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 اداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات، على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة العامة للرقابة المالية.

(١٠) في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد إستهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيد الحساب الإحتياطي وفي حالة إستمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب خدمة التعثر أو من خلال تسهيل خطاب الضمان وذلك من قبل أمين الحفظ مباشرة، على أن يتم رد المبالغ المحولة 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.

(١١) تم إحتساب العائد على حساب الحصيلة بناءً على ١٢% و ١٠% و ١٠% و ١٠% سنوياً في الخمس سنوات الخاصة بعمر الإصدار على التوالي كنسبة تقديرية متوسطة للعائد على الإستثمار بالإضافة إلى مصاريف الإصدار المحصلة من حملة السندات وهذه المبالغ تقديرية وقابلة للتغيير بالزيادة أو النقصان في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة المحالة.

٨.٥.٢٠١٩



Scanned with CamScanner

(١٢) تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات في ٢٠١٨/٠٣/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٣/٠٣/٣٠ ويقوم المحصل بتحصيل ومتابعة توريد تلك التدفقات النقدية نيابة عن الشركة وتوريدها في حساب خاص لدى البنك العربي الأفريقي الدولي ش.م.م - أمين الحفظ - بداية من ٢٠١٨/٠٣/٠١ حتى تاريخ غلق باب الإكتتاب ويلتزم المحيل بتحويل/خصم كامل التدفقات النقدية إلى أمين الحفظ (حساب حصيلة محفظة التوريق) اعتباراً من ٢٠١٨/٠٣/٠١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة وسوف يتخذ المحيل كل ما يلزم نحو إتمام هذ الخصم قبل الحصول على مقابل الحوالة.

تصنيف الملاءة الائتمانية لمحفظة التوريق

منحت شركة ميريس الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين في ٨ مارس ٢٠١٨ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق (الحوالة الخامسة والعشرون) بقيمة إجمالية تبلغ حوالي ٣٤٦,٤ مليون جنيه مصري فقط لا غير وقيمة حالية تبلغ ٢٧٣,٢ مليون جنيه مصري فقط لا غير لعدد ٢٣٢ عقد بيع والحالة قانوناً لشركة ثروة للتوريق ش.م.م درجة BBB وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحفظة المنشئة من قبل شركة بالم هيلز وشركاتها التابعة (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين ش.م.م) - الحوالة الثانية وتجدر الإشارة إلى أن هذه المستحقات الآجلة تغطي بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات سكنية وكبائن المضمنة في هذه المحفظة والأوراق التجارية والكفالات وبعض 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 والبيانات التي تم إمدادها لميريس في فبراير ٢٠١٨. وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة 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.

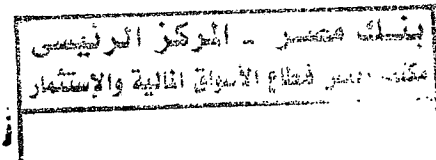
وتجدر الإشارة إلى أن درجة "BBB" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة متوسطة Average Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متوسطة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة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

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

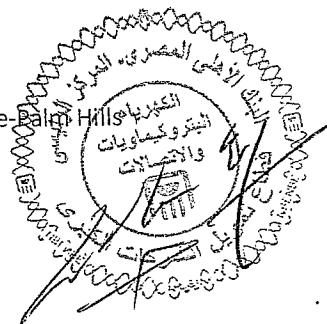
Ash

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م.



٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills



البنك العربي الأفريقي الدولي
المركز الرئيسي

إن المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالالتزامات المرتبطة بمحفظة التوريد أو على التعزيز الائتماني تتمثل في المخاطر التجارية والمخاطر المرتبطة بسحب الأراضي المقام عليها المشروعات محل عقود البيع المكونة لمحفظة التوريد ومخاطر عدم سداد المدينين للأقساط ومخاطر الهلاك الكلى للوحدات العقارية السكنية والكبائن 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 ضرائب عقارية. ولا يشكل ذلك أية مخاطر على القدرة على التحصيل بل سيؤدي إلى تعزيز محفظة التوريد في حالة بيع العقارات موضوع المحفظة عند إخلال المدينين بمشترى الوحدة العقارية بالتزاماته المالية حيث أن الأوضاع الاقتصادية والسياسية قد تؤدي إلى عدم تشييد مشروعات عقارية عملاقة مثل تلك التي تقع فيها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع ومن ثم ارتفاع أسعار هذه الوحدات.

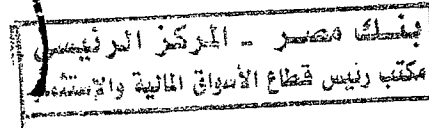
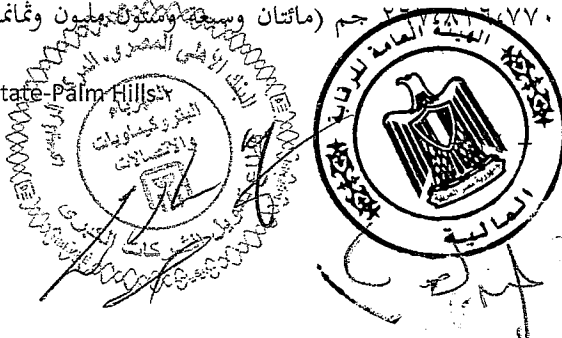
والجدير بالذكر أن المحفظة تتسم بأن إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ التعاقد تمثل ٣٦,٠٤% على الأقل من قيمة الوحدة المباعة عند الشراء مما يحد بشكل معقول من الآثار السلبية لانخفاض أسعار العقارات في السوق على قيمة الضمان (وينطبق هذا على أي انخفاض في أسعار البيع - على فرض وقوعه سواء كان مرجعه إلى الأسباب المذكورة أعلاه أو مرور البلاد بأزمة اقتصادية) وفوق ذلك يوفر التعزيز الائتماني لدى الشركة الوارد بالبند (٦) من بيانات محفظة التوريد ضماناً إضافية لمواجهة مثل هذه الحالات.

ثانياً: المخاطر المرتبطة بسحب الأراضي المقام عليها الوحدات محل عقود البيع

أن مثل هذه المخاطر قد تتأني من عدم سداد ثمن الأرض إلى الجهة البائعة أو عدم الالتزام بالغرض من المشروع أو النسبة البنائية أو التأخر في التنفيذ. والوحدات العقارية السكنية والكبائن محل محفظة التوريد مكتملة من حيث إنشائها وتسليمها للمشتريين وأنها واقعة في مشروعات تم تنفيذها بالكامل وفقاً للغرض الثابت في عقود تملكها وقد أفاد محيلو المحفظة بسداد كافة الأقساط المستحقة لمالكي الأراضي المباعة والمقام عليها المشروعات الكائن بها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع مع المدينين وذلك بموجب شهادات صادرة من الممثل القانوني للشركات المحيلة والمعززة بشهادات من مراقبي حسابات الشركات المحيلة، فيما عدا الأراضي التالي:

أ) شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية:

مشروع امتداد القطامية: ورد بخطاب مؤرخ في ٢٠١٧/٣/٢ صادر من الأمانة الفنية للجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار يفيد بأن اللجنة الوزارية قد قررت إلزام هيئة المجتمعات باعتبار تاريخ توصيل وصلة المياه الانشائية إلى حدود قطعتي الأرض رقمي ٣ و ٥ هو بداية تاريخ احتساب الفوائد والغرامات واعفاء الشركة من الغرامات والفوائد من تاريخ ٢٠١٤/١/٢٠ حتى ذلك التاريخ، وكذلك شهادة صادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠١٧/٨/١٥ تفيد سداد مبلغ ١٩٣,٧٣٨,٣٨٥ جم (مائة وثلاثة وتسعون مليون وسبعمائة وثمانية وثلاثون ألف وثلاثمائة وخمسة وثمانون جنيه مصري) من أصل مبلغ ٧٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (مائتان وسبعة وستون مليون وثمانمائة وستة عشر ألف



البنك العربي الإفريقي الدولي
القاهرة

Sarwa Socialization S.A.E.
٢٠١٧/٠٣/٠٢

وسبعمائة وسبعون جنيه مصري) كما ورد بالخطاب الصادر من جهاز مدينة القاهرة الجديدة والمؤرخ في ٢٠١٧/١٢/١٣ والذي يفيد تمام التسوية المالية وفقا لمنطوق قرار فض منازعات الاستثمار والذي نتج عنه استحقاق الشركة لمبلغ ٦٧,٨٧٢,٢١٢,٥٠ جنيه مصري (سبعة وستون مليون وثمانمائة واثنان وسبعون ألف ومائتان واثنى عشر جنيه وخمسون قرشا) بعد سداد اجمالي ثمن قطعتي الأرض بالكامل.

ب) شركة بالم هيلز للتعمير:

مشروع بالم باركس: في ٢٠١٧/٢/٢٠ صدر خطاب من الامانة الفنية للجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار موجه إلى شركة بالم هيلز للتعمير يفيد صدور قرار اللجنة الوزارية في جلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٨ بالزام هيئة المجتمعات العمرانية بإعادة التعامل على كامل قطعة الأرض محل النزاع الى شركة بالم هيلز للتعمير طبقا لأسعار عام ٢٠١١، كما افادت شهادة مراقب حسابات الشركة (المتضامنون للمحاسبة والمراجعة) بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٢ أنه تم تحديد سعر متر الأرض بمبلغ ٩٠٥ جنيه مصري للمتر باجمالي ٣٦٦,٢٨٣,٣٠٧ (ثلاثمائة وستة وستون مليون ومائتان وثلاثة وثمانون ألف وثلاثمائة وسبعة جنيه مصري) وأنه تم سداد مبلغ ١٨٤,٢٦٨,٢٧٥ (مائة وأربعة وثمانون مليون ومائتان وثمانية وستون ألف ومائتان وخمسة وسبعون جنيه مصري) ومستحق حتى تاريخ صدور الشهادة مبلغ ١٨٢,٠١٥,٠٣٢ (مائة واثنان وثمانون مليون وخمسة عشر ألف واثنان وثلاثون جنيه مصري) بشيكات لم يحل موعد سدادها حتى تاريخ صدور الشهادة.

مشروع بالم هيلز القطامية: ورد بالشهادة الصادرة من مراقب الحسابات (المتضامنون للمحاسبة والمراجعة) بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٢ ما يفيد سداد مبلغ ٤٠٠,٨٧٦,٢٣٢ (أربعمائة مليون وثمانمائة وستة وسبعون ألف ومائتان واثنان وثلاثون جنيه مصري) حتى ١٢ مارس ٢٠١٨ لصالح كلا من هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز مدينة القاهرة الجديدة وذلك سدادا للاقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٤١٨,٩٧٢,٦٩٥ (أربعمائة وثمانية عشر مليون وتسعمائة واثنان وسبعون ألف وستمائة وخمسة وتسعون جنيه مصري) ويستحق سدا مبلغ ١٨,٠٩٦,٤٦٣ (ثمانية عشر مليون وستة وتسعون ألف واربعمائة وثلاثة وستون جنيه مصري) بشيك مستحق في ١٥ ابريل ٢٠١٨.

والا فادع الشركة بانها لم يظرا ان تكسر تلك الموقف اطلاقا او القانون
حيث ان الشركة قد حازت على سداد الشيك المستحق في ١٥ ابريل ٢٠١٨
شركة ركن ايجيت للاستثمار العقاري

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة مراقب الحسابات (المتضامنون للمحاسبة والمراجعة) الصادرة بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٨ أنه طبقا للتعاقد الأصلي والتكميلي بين الشركة ومحافظة مطروح في ١٢ مارس ٢٠١٠ عن قطعة الأرض بمساحة ٩٨,٠٩ فدان وكذلك خطاب تخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٨,٧١ فدان الصادر من محافظة مطروح في ١٦ مايو ٢٠١٧ في ضوء الموافقة الصادرة عن الهيئة العامة للاستثمار في ٢٧ ابريل ٢٠١٧ بشأن التصرف بنظام البيع للشركة بمساحة اجمالية قدرها ١١٦,٨ فدان فانه قد تم سداد مبلغ ١١٤,٥٤٢,٠٨٥ جم (مائة وأربعة عشر مليون وخمسمائة واثنان واربعون ألف وخمسة وثمانون جنيه مصري) حتى ٣١ يناير ٢٠١٨ لصالح كلا من محافظة مطروح ورئيس مركز ومدينة العلمين وذلك سدادا للاقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٥٢١,٠٣٨ (خمسة وستون مليون وخمسمائة وواحد وعشرون ألف وثمانية وثلاثون جنيه مصري) ويستحق سدا مبلغ ١٨,٠٩٦,٤٦٣ (ثمانية عشر مليون وستة وتسعون ألف واربعمائة وثلاثة وستون جنيه مصري) بشيك مستحق في ١٥ ابريل ٢٠١٨.

٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills



مكتب محاسب - المركز القومى
مكتب رئيس قطاع الشؤون المالية والاستثمار

البنك العربى الإفريقى الدولى

شركة هاسيندا وايت ٢
Palm Securitization S.A.E.

مصري) كما أفادت شهادة مراقب الحسابات أن باقي الأقساط المستحقة طبقاً للتعاقد والبالغ قدرها مبلغ ٤٥,٩٧٨,٩٥٣ (خمسة وأربعون مليون وتسعمائة وثمانية وسبعون ألف وتسعمائة وثلاثة وخمسون جنيه مصري) تخص قطعة الأرض بمساحة ١٨,٧١ فدان والصادر لها خطاب التخصيص من محافظة مطروح في ١٦ مايو ٢٠١٧ ولم يحل موعد سدادها حتى ١٢ مارس ٢٠١٨ ، هذا وقد أصدرت الشركة شهادة تفيد أن عقود الوحدات المباعة لمشروع هاسيندا وايت ٢ للفترة من ٢ يونيو ٢٠١٠ وحتى ٩ فبراير ٢٠١٧ بإجمالي عدد خمسين وحدة (وهي كامل الوحدات الداخلة في محفظة التوريق) هي خاصة بالأرض بمساحة ٩٨,٠٩ فدان وإن الشركة قامت بسداد كافة المستحقات المالية للجهات المختصة المتعلقة بهذه المساحة.

ويلتزم المحيل بسداد هذه الأقساط في تاريخ الاستحقاق، وتقديم ما يفيد السداد إلى المحال إليه في موعد لا يجاوز (٣) أيام عمل مصري من تاريخ السداد.

كما يتعهد المحيل بسداد كافة المستحقات وفقاً للالتزامات التعاقدية وذلك في حالة عدم التوصل إلى اتفاق تسوية مع الجهات المختصة.

وفيما يتعلق بالنسبة البنائية فقد قدم كل محيل شهادة من استشاري كل مشروع بما يفيد الالتزام بالنسبة البنائية وقرر كل محيل أن التعاقد مع شركات الكهرباء والمياه ودخول تلك المرافق للمشروعات الواقع بها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل محفظة التوريق هو خير دليل على الالتزام بكافة الشروط التعاقدية مع الجهات البائعة للأراضي.

ثالثاً: مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط:

لمواجهة مثل هذه المخاطر تم إبرام عقد تأمين ضد مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط لدى شركة مصر للتأمين لصالح حملة سندات التوريق حتى نهاية عمر الإصدار وتم سداد كامل أقساط التأمين لشركة مصر للتأمين لكامل مدة البوليصة وأصدرت شركة مصر للتأمين مخالصة بإستلامها كامل تكلفة هذه البوليصة، وتم إيداع أصل هذه البوليصة لدى أمين الحفظ، وأن شروط إستحقاق مبلغ التأمين كما هو وارد في التعاقد مع شركة مصر للتأمين تم النص عليه صراحة في عقد الخدمة والتحصيل مع المحصلين فيما يلتزموا بالإجراءات والمستندات المنصوص عليها في بوالص التأمين مع شركة مصر للتأمين.

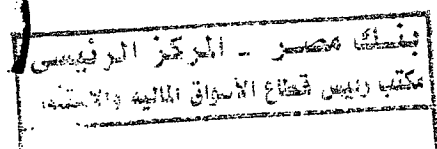
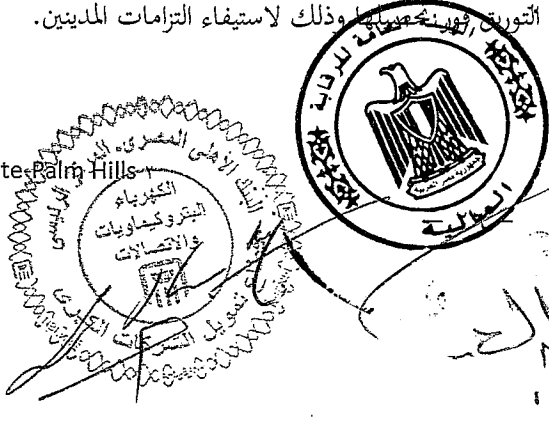
رابعاً: مخاطر الهلاك الكلي للوحدات العقارية السكنية موضوع عقود البيع:

لمواجهة مثل هذه المخاطر تم إبرام عقد تأمين على الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقد البيع والمكونة لمحفظة التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق (الإصدار الخامس والعشرون) مع شركة مصر للتأمين، وتم سداد كامل أقساط التأمين لشركة مصر للتأمين لكامل مدة البوليصة وأصدرت شركة التأمين مخالصة بإستلامها كامل تكلفة هذه البوليصة وتم إيداع أصل هذه البوليصة لدى أمين الحفظ.

وفي حالة الهلاك الكلي للوحدات العقارية السكنية والكبائن يقوم المحصل بتحصيل مبلغ التعويض على الوحدات من شركة التأمين وتوريده إلى أمين الحفظ لحساب شركة التوريق، ومن ثم تحصيلها وذلك لاستيفاء التزامات المدينين.

Ash S.

٢٥th Issue-Real-estate-Rainy Hills



البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

Bank Securitization S.A.E.
شركة تمويل الأوراق المالية

(أ) مخاطر التحصيل

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

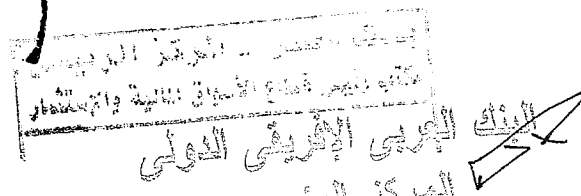
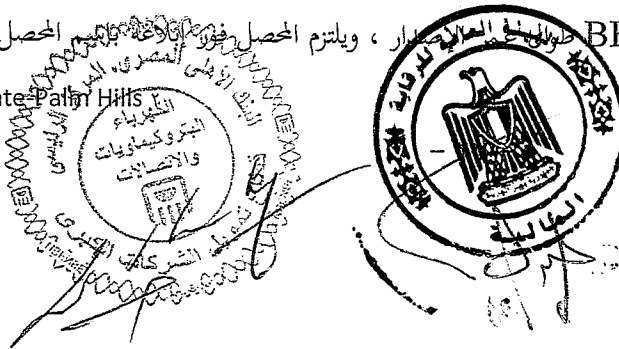
- عدم قدرة بعض المدينين على الوفاء بالتزاماتهم بها مما قد يؤدي إلى التأخير في الوفاء بأصل السند أو العائد إلى حاملي السندات، تقوم الشركة بمواجهة هذه المخاطر من خلال:

- 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 إلى أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه. بالإضافة إلى 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 إنهاء العقد المذكور متى انحل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بهذا الإخلال وتلتزم الشركة بإخطار أمين الحفظ و شركة التصنيف الائتماني وهيئة العامة للرقابة المالية فوراً برغبتها في إنهاء العقد على ألا يكون هذا الانهاء منتجاً لاثاره الا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريد وشركة التصنيف الائتماني أيضاً يتضمن عقد الخدمة والتحصيل بنداً يفيد حق الشركة بإختيار شركة تحصيل أخرى وذلك كمحصل احتياطي بناءً على إخطار كتابي مدته ثلاثون يوماً ترسله الشركة إلى المحصل بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متى كان المحصل في حالة إخلال ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً - وفي ضوء ذلك فقد تم التعاقد مع -البنك العربي الإفريقي الدولي للقيام بدور المحصل الإحتياطي.

- إفلاس المحصل وتم مواجهة هذا الخطر عن طريق التزام المحصل بالآتي (أ) بالنسبة للمدينين الذين يقومون بسداد الأقساط بأوراق تجارية أجله يتم إيداعها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ. (ب) بالنسبة للمدينين الذين يقومون بسداد الأقساط نقداً لدى المحصل فيقوم المحصل بإيداع هذه المبالغ خلال ثلاث أيام من تحصيلها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مصحوباً 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 بإتخاذ كافة الإجراءات التأمينية ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضباغ لهذه المبالغ و/أو الشيكات خلال الفترة المذكورة. وتعد الإلتزامات الواردة بهذا البند من الإلتزامات الجوهرية للمحصل.

- في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء إلتزاماته وبناءً على طلب جماعة حملة السندات، يجوز عزل المحصل وإخطاره بإسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الإحتياطي بعد موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني على ألا يقل التصنيف الائتماني للمحصل الجديد عن درجة -BBB طبقاً لمؤشر التصنيف ، ويلتزم المحصل فور الإطلاع بالاسم المحصل الجديد بإطلاعه على



الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل. وقد قامت شركة التوريد بالإتفاق مع البنك العربي الإفريقي الدولي بالقيام بدور المحصل الاحتياطي. ويتم إخطار المدينين بتنفيذ عقد التحصيل مع المحصل الاحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول على أن تتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

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

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

(١) يقوم المحصل بإمسك دفاتر مستقلة لمحفظة الإصدار الخامس والعشرون عن الحسابات الخاصة بأية محافظ توريد أخرى قد يكون قد أبرم عقود خدمة وتحصيل بشأنها، وكذلك يقوم المحصل بإمسك دفاتر مستقلة للمحفظة عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للشركة، وذلك كله وفقا للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الخدمات والتحصيل مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته.

(٢) يلتزم أمين الحفظ وفقا للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية بأن يفرد حسابات مستقلة لكل عملية توريد ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريد أو بين بعضها البعض.

٣. العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريد

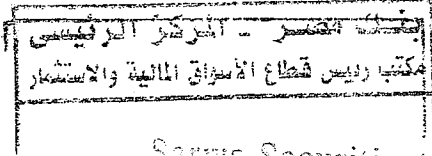
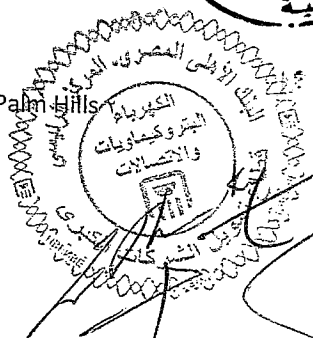
وفقا لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، هناك عمولات ومصاريف اجمالية طوال عمر السند تبلغ ٦,٤٨٣,٧٥٤ جم ناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريد لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد الحفظ وذلك من حساب حصيلة محفظة التوريد لصالح الجهات التالية:

- أتعاب أمين الحفظ.
- رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.
- رسوم القيد شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي والتجديد السنوي.
- مصاريف قيد السندات وتحديد ضمها إلى جداول البورصة المصرية.
- أتعاب شركة التصنيف الائتماني الخاصة بالتجديد السنوي.
- أتعاب البنك العربي الإفريقي الدولي (المحصل الاحتياطي).
- أتعاب الإدارة لشركة ثروة للتوريد.
- أتعاب المحصل.
- مصاريف الاعلان في الصحف عن كوبونات السندات.

البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي



٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills



Sarwa Securitization S.A.E.
شركة مسجلة للتوريد في ٢٠٢٠

ويتضمن العقد المبرم مع أمين الحفظ البيان التفصيلي لهذه المبالغ وتواريخ سدادها (والتي لا يجوز تغييرها إلا بموافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية إلا إذا كان ذلك التغيير صادر بناءً على تغيير في الرسوم والمصاريف المستحقة للجهات الحكومية)، 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

- المتحصلات من الحقوق المالية المحالة.
- ما يسدده المكتتبون من مبالغ كمصاريف الاصدار على النحو الوارد بالبند رقم (٩) من القسم ثالثاً من هذه المذكرة والخاص بشروط إصدار السندات.
- المبالغ المحصلة من التنفيذ- بالبيع- على الوحدات العقارية السكنية والكبائن المكونة لحفظة التوريق وكذلك تعويضات التأمين.
- عائد الإستثمارات التي قد يقوم بها أمين الحفظ بناءً على تعليمات شركة التوريق.

٥. أولويات استخدام المبالغ المحصلة

- أولاً: تمويل الحساب الإحتياطي من أقساط المدينين.
- ثانياً: سداد كافة العمولات والمصاريف.
- ثالثاً: سداد عائد السندات الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج).
- رابعاً: سداد أصل السندات الشريحة الأولى (أ) على أقساط ثابتة طبقاً لجدول الإستهلاك.
- خامساً: سداد أصل السندات الشريحة الثانية (ب) * وذلك بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) في ضوء المتحصلات الفعلية.
- سادساً: سداد أصل السندات الشريحة الثالثة (ج) * وذلك بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية.
- سابعاً: تودع المبالغ المتبقية في حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً إلى محلى الحفظة بعد إستهلاك السندات الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) من أصل وعائد بالكامل وأى مصروفات مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الإصدار.

(*) يتم إستهلاك كلاً من الشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) للسندات 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 لنفس الشهر.

إستهلاك أصل سندات الشريحة الثانية (ب)

يتم إستهلاك الشريحة الثانية (ب) للسندات بناءً على المتحصلات الفعلية للمحفظة مع الأخذ في الاعتبار 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 من هذا البند.

البنك العربي الإفريقي الدولي

Issue-Real-estate-Palm Hills



بنك مصر - المركز الرئيسي
مكتب رئيس قطاع الأوراق المالية والإستثمار

Securization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق

يتم إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) للسندات بناءً على المتحصلات الفعلية للمحفظة مع الأخذ في الاعتبار على أن يتساوى 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.

٦. التعزيز الإئتماني:

٦-١ تتميز المحفظة بوجود تعزيز إئتماني داخلي نسبته ٢,٩% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار - لمجابهة 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 لمجابهة النقص في التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار إلى هذا الحساب بال "الحساب الاحتياطي" من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) يودع به مبلغ ١٤,٧٧٢,٦٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطي")، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بخصم مبلغ شهري يعادل ٤,٩٢٤,٢٠٠ جنيهاً مصرياً (فقط أربعة ملايين وتسعمائة وأربعة وعشرون ألف ومائتان جنيهاً مصرياً) من حساب الحصيلة وذلك لمدة ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى إستكمال رصيد الاحتياطي. بعد تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وبدأ من شهر مايو ٢٠١٩ و حتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) و الشريحة الثالثة (ج) يتم الحفاظ على نسبة ٥,٥ % من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (لشريحتين الثانية والثالثة)

وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الاحتياطي يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر. بالإضافة إلى عائد إستثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الاحتياطي

في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد إستهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيد الحساب الاحتياطي على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة من المتحصلات المودعة في الشهر التالي. ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الاحتياطي إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الاحتياطي كلما وجد عجز.

ب) حساب خدمة التعثر:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار ويشار إلى هذا الحساب بـ "حساب خدمة التعثر"، تقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم بمبلغ ٣٢,١٠٣,٠٠٠ ج (فقط إثنان وثلاثون مليون ومائة وثلاثة آلاف جنيهاً مصرياً لا غير) من مقابل الحوالة "حصيلة سندات التوريق

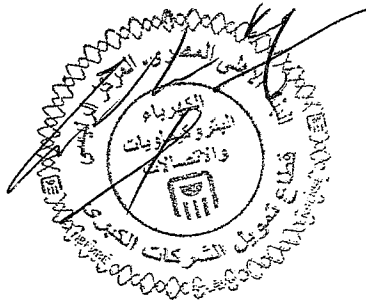
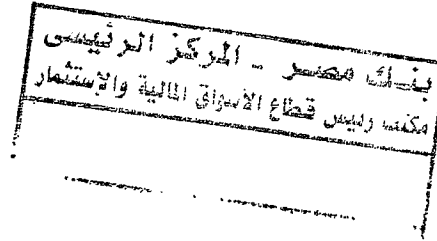
٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills



Thawa Securitization S.A.E.
شركة ثروة للتوريق ش.م.ع.

" لتمويل هذا الحساب فور غلق باب الإكتتاب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لأمين الحفظ لصالح شركة التوريق (الحال اليه) بذات القيمة وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٣٢,١٠٣,٠٠٠ جم المذكور اعلاه - على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان والعائد خلال تلك الفترة - وفي حالة وجود أى عجز فى حساب الحصيلة يتم تمويل هذا العجز من الرصيد القائم بالحساب الإحتياطي وفي حالة إستمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب التعثر أو تسيل خطاب الضمان على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ علي المبلغ بناءً علي اداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر علي مستوي التعزيز الائتماني المطلوبة للسندات. على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة العامة للرقابة المالية.

A.56 5.14



البنك العربى الإفريقى الدولى
المركز الرئيسى



Arava Securitization S.A.E.
شركة شروة للتوريق

ثالثاً: أحكام وشروط الإصدار

١. الشركة المصدرة

شركة ثروة للتوريد ش.م.م

٢. الغرض من الإصدار

Sarwa Securitization S.A.B.

الغرض من الإصدار هو ~~معالجة~~ معالجة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مستحقة لكل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment Rakeen) ش.م.م والمحاللة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٨/٠٤/٠١ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة. و**دعاهم المحصل الي ان يسموا بالمحاميين ليدل**

٣. نوع الإصدار

سندات الشريحة الاولى (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 ٦٢ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بداية من شهر يوليو ٢٠١٨ وتستحق في شهر إبريل ٢٠١٩ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٣,٨٥% يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر يوليو ٢٠١٨

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 شهر مايو ٢٠١٩ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حداً الأقصى سبعة وثلاثون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٤٣ جنية مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنية للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ في ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ)، وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٤,٧٥ % يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٨ وشهرياً اعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ .

سندات الشريحة الثالثة (ج)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريد) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم و قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حدها الأقصى ستون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٥٦ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب)، وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٥,٢٥% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٨ وشهرياً إعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ .

يتم طرح ١٠٠٪ من سندات التوريق (الشريحة الاولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج)) للإكتتاب الخاص وذلك للمؤسسات

المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية

20th Issue-Real-estate-Palm-Hills

- ۳۲ -

بنك مصر - المركز الرئيسي
مكتب رئيس قطاع الأسواق المالية والاستثمار

ASH SY.

1977 Securitization, S.A.E.

السلامة العامة

بمبلغ ٢٦١ مليون جنيه مصري وتصدر على ثلاث شرائح

- سندات الشريحة الاولى (أ) : بقيمة إسمية ٦٢ مليون جنيهاً مصرياً (فقط إثنتان وستون مليون جنيهاً مصرياً لا غير).
- سندات الشريحة الثانية (ب) : بقيمة إسمية ١٤٣ مليون جنيهاً مصرياً (فقط مائة وثلاثة وأربعون مليون جنيهاً مصرياً لا غير).
- سندات الشريحة الثالثة (ج) : بقيمة إسمية ٥٦ مليون جنيهاً مصرياً (فقط ستة وخمسون مليون جنيهاً مصرياً لا غير).

٥. الاكتتاب في السندات

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

٦. عدد السندات

- بعدد إجمالي ٢,٦١٠,٠٠٠ سند وتصدر على ثلاث شرائح
- سندات الشريحة الاولى (أ) : ٦٢٠,٠٠٠ سند (فقط ستمائة وعشرون ألف سند لا غير)
- سندات الشريحة الثانية (ب) : ١,٤٣٠,٠٠٠ سند (فقط واحد مليون وأربعمائة و ثلاثون ألف سند لا غير)
- سندات الشريحة الثالثة (ج) : ٥٦٠,٠٠٠ سند (فقط خمسمائة وستون ألف سند لا غير)

٧. القيمة الاسمية للسند

١٠٠ جنيه مصري (فقط مائة جنيه مصري) للسند الواحد بالنسبة للشرائح (أ، ب، ج) يسدد بالكامل عند الإكتتاب وتستهلك سندات كل شريحة طبقاً للجدول الموضح بالبند (١٧) من أحكام وشروط الإصدار.

٨. سعر الإصدار

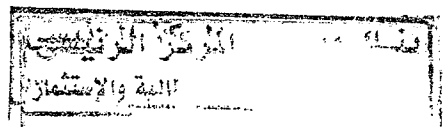
مائة في المائة (١٠٠%) من القيمة الاسمية للسند بواقع مبلغ ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد بالنسبة للثلاث شرائح يسدد بالكامل عند الإكتتاب.

٩. مصاريف الإصدار

خمسة قروش لسندات الشريحة الاولى (أ) وخمسة وعشرون قرش لسندات الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج).

ويتم سداد مصاريف الاصدار بواسطة المكتتبين ويتم توريد هذه المصاريف الي حساب الحصيله لذي أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك متلقي الاكتتاب بعد غلق باب الإكتتاب.

Arch S.M.



البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي



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

١١. كيفية استخدام حصيلة السندات

في اليوم التالي لعلق باب الإكتتاب، سيقوم البنك متلقي الإكتتاب ببناء على أمر من شركة ثروة للتوزيع بسداد حصيلة الإكتتاب (مقابل محفظة التوزيع المحالة) إلى محيلي المحفظة وهم شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م بصفتهم محيلي المحفظة وفقاً لعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٨/٠٤/٠١ وذلك بعد قيام محيلي المحفظة بتحويل / خصم كافة التدفقات النقدية إلى أمين الحفظ اعتباراً من ٢٠١٨/٠٤/٠١ وحتى تاريخ نفاذ الحوالة وكذا خصم مبلغ حساب خدمه التعثر البالغ ٣٢,١٠٣,٠٠٠ جنيه مصري في حالة عدم تقديم خطاب ضمان بذات المبلغ.

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.
- الحد الأدنى للإكتتاب بالنسبة للشريحة الثالثة (ج) عدد ١٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مليون جنيه مصري) ولا يوجد حد أقصى.

١٣. سعر العائد

سندات الشريحة الأولى (أ)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٣,٨٥% يصرف كل ثلاثة أشهر في مواعيد سداد العائد اعتباراً من شهر يوليو ٢٠١٨

سندات الشريحة الثانية (ب)

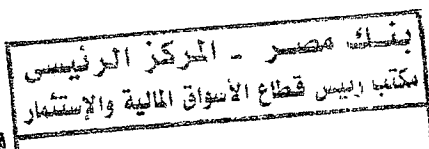
تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٤,٧٥% يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٨ وإعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف العائد شهرياً.

سندات الشريحة الثالثة (ج)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوي ثابت بواقع ١٥,٢٥% يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٨ وإعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف العائد شهرياً.

Ash S. H.

٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills



البنك العربي الإفريقي الدولي
القاهرة

وتلتزم الشركة بالإعلان عن تاريخ توزيع كل كوبون قبل ١٥ يوم من تاريخ سداد الكوبون وذلك من خلال جريدتين مصريتين واسعتي الانتشار.

١٤. فترة العائد ومواعيد سداده

- من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى شهر إبريل ٢٠١٩ قبل تمام سداد الشريحة الأولى (أ) "

يحتسب العائد كل ثلاثة أشهر بالنسبة للشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) ويحتسب الكوبون الأول ابتداء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى يوليو ٢٠١٨ 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 الأولى (أ) من شهر مايو ٢٠١٩ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج)

اعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يحتسب العائد شهرياً بالنسبة للشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج)، حيث يستحق ويصرف 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) بالجنيه المصري بالنسبة للشرائح الثلاث (أ، ب، ج) ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي.

١٦. أسلوب احتساب العائد

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

$$\frac{\text{القيمة الاسمية للسند في تاريخ الكوبون} \times \text{سعر العائد} \times \text{عدد الأيام الفعلية}}{360 \text{ يوم}}$$

٣٦٥ يوم

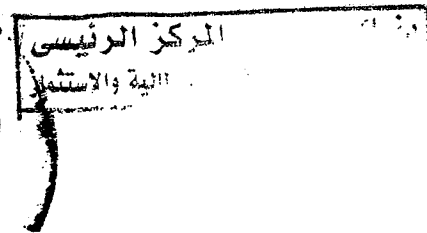
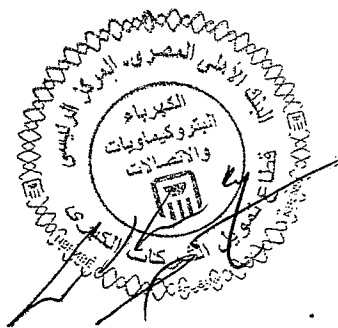
١٧. السداد / الإستهلاك

الشريحة الأولى (أ)

تسدد / تستهلك الشريحة (أ) دوناً عن الشريحة (ب) و (ج).

بجدول سداد محدد بأقساط ثابتة طبقاً للجدول التالي:

8.18 - Ash



بالجنيه مصري			تاريخ الأقساط
الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي خلال ١٣ شهرا للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك للسند الواحد (بعد التقريب)	
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	إبريل ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	مايو ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يونيو ٢٠١٨
٩٢,٠٠	٨,٠٠	٨,٠٠	يوليو ٢٠١٨
٩٢,٠٠	٨,٠٠	٠,٠٠	أغسطس ٢٠١٧
٩٢,٠٠	٨,٠٠	٠,٠٠	سبتمبر ٢٠١٨
٦٢,٠٠	٣٨,٠٠	٣٠,٠٠	أكتوبر ٢٠١٨
٦٢,٠٠	٣٨,٠٠	٠,٠٠	نوفمبر ٢٠١٨
٦٢,٠٠	٣٨,٠٠	٠,٠٠	ديسمبر ٢٠١٨
٣٢,٠٠	٦٨,٠٠	٣٠,٠٠	يناير ٢٠١٩
٣٢,٠٠	٦٨,٠٠	٠,٠٠	فبراير ٢٠١٩
٣٢,٠٠	٦٨,٠٠	٠,٠٠	مارس ٢٠١٩
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٣٢,٠٠	إبريل ٢٠١٩
		١٠٠,٠٠	الإجمالي

الشريحة الثانية (ب)

تسدد/ تستهلك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة ويعد الجدول التالي جدولا إسترشاديا للاستهلاكات المتوقعة لكل شريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقا لأولويات السداد المشار إليها في البند السادس - أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة الحالية وبناءً عليه فإن جدول السداد/ الإستهلاك الفعلي للشريحة (ب) قد يختلف إختلافاً جوهرياً عن جدول السداد/ الإستهلاك الإسترشادي الآتي:

بالجنيه مصري			تاريخ الأقساط الشهرية
الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك* الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	إبريل ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	مايو ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يونيو ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يوليو ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أغسطس ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	سبتمبر ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أكتوبر ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	نوفمبر ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	ديسمبر ٢٠١٨
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يناير ٢٠١٩
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	فبراير ٢٠١٩
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	مارس ٢٠١٩

Sarwa Securitization S.A.E.
شركة شروة للتوطين ش.م.م

S. H. Kish

٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills

١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	إبريل ٢٠١٩
٨٢,٢١	١٧,٧٩	١٧,٧٩	مايو ٢٠١٩
٧٤,١١	٢٥,٨٩	٨,١٠	يونيو ٢٠١٩
٦٩,٨٥	٣٠,١٥	٤,٢٦	يوليو ٢٠١٩
٦٦,٠٤	٣٣,٩٦	٣,٨١	أغسطس ٢٠١٩
٦٠,٣٤	٣٩,٦٦	٥,٧٠	سبتمبر ٢٠١٩
٥٥,٧٠	٤٤,٣٠	٤,٦٤	أكتوبر ٢٠١٩
٥٢,٦٣	٤٧,٣٧	٣,٠٧	نوفمبر ٢٠١٩
٤٤,٥٨	٥٥,٤٢	٨,٠٥	ديسمبر ٢٠١٩
٣٩,٩٤	٦٠,٠٦	٤,٦٤	يناير ٢٠٢٠
٣٦,٩٥	٦٣,٠٥	٢,٩٩	فبراير ٢٠٢٠
٣٢,٠٢	٦٧,٩٨	٤,٩٣	مارس ٢٠٢٠
٢٧,٩٣	٧٢,٠٧	٤,٠٩	إبريل ٢٠٢٠
٢٥,٣٤	٧٤,٦٦	٢,٥٩	مايو ٢٠٢٠
١٩,٤٤	٨٠,٥٦	٥,٩٠	يونيو ٢٠٢٠
١٦,٢٢	٨٣,٧٨	٣,٢٣	يوليو ٢٠٢٠
١٢,٧١	٨٧,٢٩	٣,٥٠	أغسطس ٢٠٢٠
٧,٩٢	٩٢,٠٨	٤,٨٠	سبتمبر ٢٠٢٠
٤,٣٠	٩٥,٧٠	٣,٦١	أكتوبر ٢٠٢٠
٢,٠٩	٩٧,٩١	٢,٢١	نوفمبر ٢٠٢٠
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٢,٠٩	ديسمبر ٢٠٢٠
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	يناير ٢٠٢١
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	فبراير ٢٠٢١
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	مارس ٢٠٢١
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	إبريل ٢٠٢١
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠	الإجمالي

* يبدأ إستهلاك الشريحة الثانية (ب) إعتباراً من مايو ٢٠١٩ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى أ) بناء على الإفتراضات في قائمة التدفقات النقدية وطبقاً للمادة (ج) من هذا البند.

الشريحة الثالثة (ج)

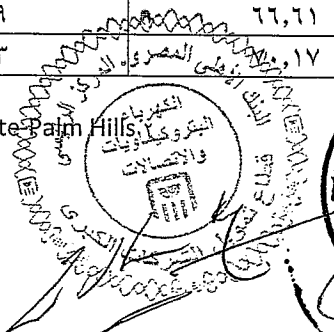
تسدد/ تستهلك الشريحة الثالثة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة ويعد الجدول التالي جدولاً إسترشادياً للإستهلاكات المتوقعة لكل شريحة على أن يتم تحديد نسب الإستهلاك الفعلية في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وفقاً لأولويات السداد المشار إليها في البند السادس - أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة - وبناءً عليه فإن جدول السداد/ الإستهلاك الفعلي للشريحة (ج) قد يختلف إختلافاً جوهرياً عن جدول السداد/ الإستهلاك الاسترشادي الآتي:

بالجنه مصري			الأقساط الشهرية
الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	إبريل ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	مايو ٢٠١٨

١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يونيو ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يوليو ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أغسطس ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	سبتمبر ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أكتوبر ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	نوفمبر ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	ديسمبر ٢٠١٨
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يناير ٢٠١٩
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	فبراير ٢٠١٩
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	مارس ٢٠١٩
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	إبريل ٢٠١٩
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	مايو ٢٠١٩
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يونيو ٢٠١٩
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يوليو ٢٠١٩
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أغسطس ٢٠١٩
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	سبتمبر ٢٠١٩
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أكتوبر ٢٠١٩
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	نوفمبر ٢٠١٩
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	ديسمبر ٢٠١٩
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يناير ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	فبراير ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	مارس ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	إبريل ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	مايو ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يونيو ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يوليو ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أغسطس ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	سبتمبر ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أكتوبر ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	نوفمبر ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	ديسمبر ٢٠٢٠
٨٤,٦٥	١٥,٣٥	١٥,٣٥	يناير ٢٠٢١
٧٧,٨٨	٢٢,١٢	٦,٧٧	فبراير ٢٠٢٠
٧٣,٧٣	٢٦,٢٧	٤,١٦	مارس ٢٠٢١
٦٧,٤٥	٣٢,٥٥	٦,٢٨	إبريل ٢٠٢١
٦٢,٦٠	٣٧,٤٠	٤,٨٥	مايو ٢٠٢١
٥٥,٥٧	٤٤,٤٣	٧,٠٤	يونيو ٢٠٢١
٥٠,٢٢	٤٩,٧٨	٥,٣٥	يوليو ٢٠٢١
٤٣,٢٢	٥٦,٧٨	٦,٩٩	أغسطس ٢٠٢١
٣٩,٣٣	٦٠,٦٧	٣,٨٩	سبتمبر ٢٠٢١
٣٣,٣٩	٦٦,٦١	٥,٩٤	أكتوبر ٢٠٢١
٢٩,٨٣	١٧	٣,٥٥	نوفمبر ٢٠٢١

Surve Securitization S.A.R.L.
شركة تأمين الأوراق المالية

٢٥th Issue-Real-estate Palm Hills



مكتب رئيس قطاع الأوراق المالية والإستثمار
مركز التأمين - مصر

أسامة س.ح

البنك العربي الإفريقي الدولي

٢٤,٢٩	٧٥,٧١	٥,٥٤	ديسمبر ٢٠٢١
٢١,٠٩	٧٨,٩١	٣,٢٠	يناير ٢٠٢٢
١٨,٦٦	٨١,٣٤	٢,٤٣	فبراير ٢٠٢٢
١٧,٨٠	٨٢,٢٠	٠,٨٦	مارس ٢٠٢٢
١٤,٥١	٨٥,٤٩	٣,٢٩	إبريل ٢٠٢٢
١٢,٣٩	٨٧,٦١	٢,١٢	مايو ٢٠٢٢
٨,٦٧	٩١,٣٣	٣,٧٢	يونيو ٢٠٢٢
٥,٦٩	٩٤,٣١	٢,٩٧	يوليو ٢٠٢٢
٣,٩٩	٩٦,٠١	١,٧١	أغسطس ٢٠٢٢
٢,٤٤	٩٧,٥٦	١,٥٥	سبتمبر ٢٠٢٢
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٢,٤٤	أكتوبر ٢٠٢٢
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	نوفمبر ٢٠٢٢
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	ديسمبر ٢٠٢٢
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	يناير ٢٠٢٣
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	فبراير ٢٠٢٣
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	مارس ٢٠٢٣
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠	

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

ب) يتم إستهلاك السندات بمعدلات وفقاً للجدول السابقة بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى ١٠٠٪ من القيمة الاسمية للسند الخاص بالشرية الأولى (أ) خلال ثلاثة عشر شهراً والشرية الثانية (ب) بحد أقصى سبعة وثلاثون شهراً والشرية الثالثة (ج) بحد أقصى ستون شهراً على الأكثر من تاريخ اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

ج) في حالة قيام أي من المدينين بالوفاء بالمعجل بالعقود محل محافظة التوريق يتم إستخدام المبالغ المعجل سدادها لإستهلاك أصل السندات ("الوفاء المعجل") وذلك بالسداد المباشر إلى حملة سندات كل شريحة من الشرائح الثلاث في الشهر التالي لتحصيلها وذلك وفقاً للجدول التالي:

نسبة السداد المباشر بعد تمام الشريحة الأولى (أ) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام الشريحة الثانية (ب) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام الشريحة الثالثة (ج) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام الشريحة الإجمالية
١٠٠٪	-	-	-
-	١٠٠٪	-	-
-	-	١٠٠٪	-
١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪

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 بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩ وللشركة أيضاً حق إختيارى للسداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من الشريحة الثالثة (ج) قبل تاريخ الإستحقاق وذلك من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥ (بدءاً من الشهر الرابع عشر من عمر الإصدار) وكما هو موضح في البند رقم (٢٠) من أحكام وشروط الإصدار والخاص بحق السداد المعجل قبل تاريخ الإستحقاق.

9.18 Ash

٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills



البنك العربي الإفريقي الدولي

ب. في حالة إختبار الشركة مباشرة حقها في السداد المعجل للشريحة الثالثة (ج) فإنه يجب عليها إخطار البورصة المصرية وأن تعلن عن ذلك في جريدتين يوميتين مصريتين صباحيتين واسمحي 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 تلزم 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 الإكتتاب طالما لم يتم غلق باب الإكتتاب. ويتم إسترداد القيمة المكتتب فيها بالإضافة إلى مصاريف الإصدار عن طريق فروع البنك التي تم الإكتتاب عن طريقها.

٢٢. طريقة التخصيص ورد المستحقات

يكون التخصيص وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للإكتتاب في كل شريحة من الشرائح.

٢٣. إصدار خطابات التخصيص

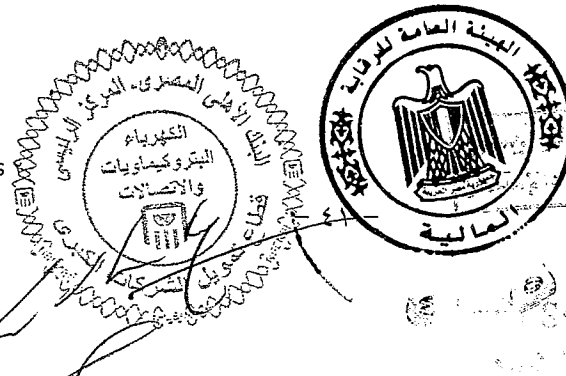
في خلال فترة لا تتجاوز سبعة أيام عمل رسمي من تاريخ غلق باب الإكتتاب، يتم تسليم المكتتبين خطابات تخصيص وذلك من خلال فروع البنوك التي تم الإكتتاب من خلالها، علماً بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.

٢٤. جماعة حملة السندات

تتكون من حملة سندات كل شريحة من الشرائح الثلاث الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج) جماعة منفصلة يكون غرض كل منها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ويجوز حملة 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 مثل قانوني ونائب له من بين أعضائها يتم اختياره (خلال ثلاثة أشهر 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.

ويباشر ممثل الجماعة ما تقتضيه حماية المصالح المشتركة لها سواء في مواجهة الشركة أو الغير أو أمام القضاء ويتعين إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بتشكيل هذه الجماعة واسم ممثلها وصورة 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 والإجراءات الواردة بالفصل الثاني الخاص بجماعة حملة السندات من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته .

أ. هـ. ٥



في حالة عدم حصول حملة السندات بنهاية مدة كل شريحة من الشرائح الثلاث الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج) على أصل ونسبة العائد بهذه المذكرة يدعو حملة السندات كل شريحة لعقد إجتماع حملة سندات كل شريحة بصفتهم ملاك المحفظة لإتخاذ الإجراء المناسب الذي يحافظ على حقوقهم.

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

٢٥. التسجيل في الحفظ المركزي

تم إجراءات تسجيل السندات المصدرة في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والاياداع والقيد المركزي فور غلق باب الاكتتاب وسوف يتم الاشارة الى هذا السند والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى أصدرتها الشركة، وتمثل هذه الإشارة في ذكر القيمة الإجمالية للسند عند الإصدار وآخر تاريخ استحقاق كالاتي:

" الإصدار الخامس والعشرون الشريحة الاولى (أ) بمبلغ ٦٢ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر إبريل ٢٠١٩ "

" الإصدار الخامس والعشرون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ١٤٣ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر إبريل ٢٠٢١ "

" الإصدار الخامس والعشرون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ٥٦ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر مارس ٢٠٢٣ "

٢٦. القيد بالبورصة المصرية

تم إجراءات قيد السندات بالبورصة المصرية خلال مدة ٣ أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب. ويكون القيد في جدول قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية . وسوف يتم الاشارة الى هذا السند والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى أصدرتها الشركة، وتمثل هذه الاشارة في ذكر القيمة الإجمالية للسند عند الإصدار وآخر تاريخ استحقاق كالاتي:

" الإصدار الخامس والعشرون الشريحة الاولى (أ) بمبلغ ٦٢ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر إبريل ٢٠١٩ "

" الإصدار الخامس والعشرون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ١٤٣ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر إبريل ٢٠٢١ "

" الإصدار الخامس والعشرون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ٥٦ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر مارس ٢٠٢٣ "

٢٧. تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب

يبدأ الاكتتاب في يوم العمل الرسمي التالي من تاريخ موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مذكرة المعلومات ويتم غلق باب الاكتتاب في خلال سبعة أيام عمل رسمية من التاريخ المذكور، وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة تغطية الإكتتاب بالكامل يحق للشركة المصدرة غلق باب الإكتتاب قبل لإنتهاء أيام العمل السبعة المذكوره مع الأخذ في الإعتبار أن يكون تاريخ فتح وغلق باب الإكتتاب في يومى عمل

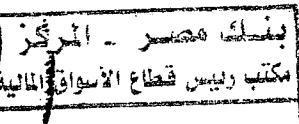
رسمين.

S. A. A. h

٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills ٢

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة التمويل



البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

البنك العربي الإفريقي الدولي - من خلال فرعه التالي:

م	الفرع	العنوان
١	جاردن سيتي	٥ ميدان السريا الكبرى - جاردن سيتي القاهرة

تعهدات والتزامات الشركة المصدرة

٢٩

تتعهد وتضمن الشركة المصدرة حملة سندات التوريق المطروحة للإكتتاب طوال مدة السندات وحتى سداد قيمتها بالكامل ما يلي:

(أ) أن الشركة قائمة ومنشأة وفقاً للأحكام السارية في جمهورية مصر العربية ولها صلاحية وأهلية التملك تحفظاً للتوريق وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقاً لما هو مبين بهذه المذكرة.

(ب) أن الشركة تحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، 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 وقانون سوق المال 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 ومكائنها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل.

(و) الحفاظ على وضع واستمرارية الشركة من خلال عدم اتخاذ أي قرار بوقف نشاط الشركة.

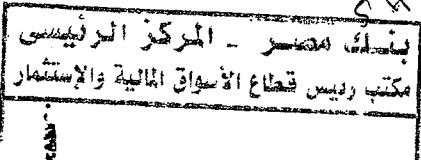
(ز) الالتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المعتمدة والمدققة خلال ٩٠ يوماً من انتهاء العام المالي إلى كلا من الهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني وذلك مع عدم الإخلال بالمواعيد المقررة بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالقوائم المالية لبدء الرأي.

(ح) الالتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات في مواعيدها وموافاه الهيئة بالنماذج والتقارير الدورية المطلوبه وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة العامة للرقابة المالية

(ط) أن كافة البيانات الواردة بهذه المذكرة صحيحة وكاملة ودقيقة. كما تقر الشركة بأنها لم تغفل عمداً أية وقائع أو اعتبارات أخرى قد تجعل أي من هذه البيانات مضللة أو ناقصة أو غير سليمة.

(ي) أن تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقاً للغرض من الإصدار الموضح بالبندين ٢ و ١١ من القسم الثالث من مذكرة المعلومات (أحكام وشروط الإصدار). والضوابط الصادرة من الهيئة وأحكام القانون.

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

٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة لسروا للتوريق ش.م.ع.

ل) لا يحق لشركة التوريق (المصدر) اجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق الا بعد الحصول على موافقة حملة السندات واتباع الضوابط الصادرة في هذا الشأن من الهيئة العامة للرقابة المالية. ، الحصول على موافقة الهيئة في الحالات المقررة قانوناً ووفقاً لما ورد بتلك المذكرة و العقود المرتبطة بعملية التوريق

م) تتعهد الشركة بتقديم شهادتي تصنيف ائتماني سنوي لكل من المحفظة وسندات التوريق طوال عمر الإصدار إلى الممثل القانوني لحملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية معد من إحدى الشركات المصرح لها بتقييم وتصنيف الشركات.

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

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

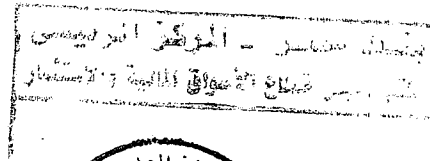
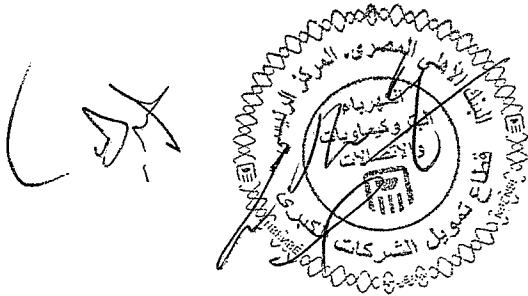
٣٠. القوانين السارية

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

٣١. مروجو وضامنو تغطية الاكتتاب

يقوم كل من شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب والاستشارات المالية عن الاوراق المالية بنك مصر والبنك الأهلي المصرى و البنك العربى الأفريقى الدولى بترويج وضمان تغطية الاكتتاب.

أ.م.ح - ٨٤٤



Marwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للترويج وش.م.م

البنك العربى الإفريقى الدولى
المركز الرئيسى

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 ولائحتيهما التنفيذية.

كما قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة ثروة للتوريق - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظه التوريق (الإصدار الخامس والعشرون) عن الفترة من ابريل ٢٠١٨ حتى مارس ٢٠٢٣ وفقاً لمعيار المراجعة المصرى 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 إسمية (الإصدار الخامس والعشرون) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية ٢٦١ مليون جنيه مصرى (بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد) وتصدر على ثلاث شرائح وذلك في مقابل حقوق مالية كالتالى:

سندات الشريحة الاولى (أ) هي سندات توريق 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 ٦٢ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة اشهر بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٨ وتستحق في شهر ابريل ٢٠١٩ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٣,٨٥ % يصرف كل ثلاثة اشهر ويحتسب الكوبون الأول ابتداء من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى يوليو ٢٠١٨.

سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من مايو ٢٠١٩ ولمدة حددا الأقصى سبعة وثلاثون شهراً من تاريخ غلق باب الإكتتاب تنتهى في ابريل ٢٠٢١ بقيمة إجمالية قدرها ١٤٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من مايو ٢٠١٩ فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) و ذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٤,٧٥ % يصرف كل ثلاثة اشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) واعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى يوليو ٢٠١٨.

سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من مايو ٢٠١٩ ولمدة حددا الأقصى ستون شهراً تنتهى في مارس ٢٠٢٣ بقيمة إجمالية قدرها ٥٦ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق و ذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٥,٢٥ % يصرف كل ثلاثة اشهر وحتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ) واعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى يوليو ٢٠١٨.

وطبقاً لنص المادة ٤١ مكرر (٢) من قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ فان الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق يكون من حصيلة محفظة التوريق فقط ولا يكون لهم حق التنفيذ علي 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 فى أغراض أخرى بخلاف غرض إصدار سندات التوريق.

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

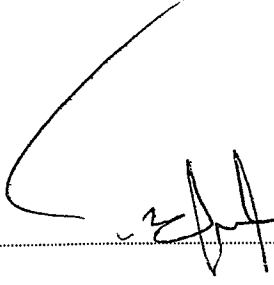
وتجدر الإشارة إلى أنه حتى فى حالة تحقق الأحداث المتوقعة فى ظل الافتراضات المستخدمة، فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات حيث أنه غالباً ما لا تتحقق أحداث أخرى متوقعة كما كان مفترضاً وقد يكون الاختلاف جوهرياً.



مراقب الحسابات
حسام الدين عبد الوهاب
سجل مراقبي الحسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٨٠
KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

سادساً: أحكام عامة

تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام القانونين ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذية.



أيمن الصاوى

عضو مجلس الإدارة



Serwa Securitization S.A.E.
شركة تسويق للتوريدات ش.م.م.

التوتريه سنات

[illegible]

ایکونو ایستاتیک

နိဗ္ဗာန်၊ အပ္ပမာဒ၊ နှစ်ပါးတို့ကို

ثامناً: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق

١. حرر عقد حوالة محفظة التوريق (عقد الحوالة) في ٢٠١٨/٠٤/٠١

٢. أطراف العقد هم:

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

١) شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن بصفته عضو مجلس إدارة والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس إدارة.

٢) شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ ومقرها كائن في القرية الذكية - مدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن بصفته عضو مجلس إدارة منتدب والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس الإدارة المنتدب للشؤون المالية.

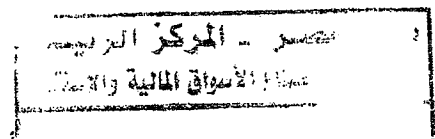
٣) شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م. منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ و ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها كائن في مبنى الكامل - مدينة السادس من أكتوبر - المنطقة الصناعية الاولى - قطعة رقم ٥٢/ب - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن بصفته عضو مجلس إدارة والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس إدارة

ب) وطرف ثان يشار إليه "بالمحال إليه" وهو شركة ثروة للتوريق ش.م.م. مؤسسة وفقاً للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٧١٩٩٠ - الجيزة صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٨ والكائن ومقرها في الكيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو محمد لمعي بصفته رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب.

٣. إتفق الطرفان على أن يحيل المحيل إلى المحال إليه حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة (محفظة التوريق) يمتلكها المحيل قبل مشتري الوحدات العقارية السكنية (المدينين) بموجب عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط (عقود البيع) على أن يضمن المحيل وجود محفظة التوريق وقت الحوالة بكامل أوصافها وذلك لإصدار سندات قابلة للتداول في مقابلها ("سندات التوريق") - إصدار الخامس والعشرون - التي يكون الوفاء بقيمتها الاسمية والعائد عليها من حصيلة محفظة التوريق وفقاً لقانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية والقواعد التي يقررها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على ألا تكون هذه الحوالة نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل "تاريخ نفاذ الحوالة".

٤. تتمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات آجلة مضمونة بضمانات مختلفة مملوكة للمحيل قبل المدينين وتتكون من عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط والتي تعد الاتفاقات المنشئة للحقوق المحالة ومشتملاتها كوثائق التأمين وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الأوراق التجارية والحسابات والتأمينات التي أصدرها المدينين لصالح المحيل.

٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills



Serve Securitization S.A.B.

١-٧ يسدد مقابل الحوالة عن العقد المؤرخ في ٢٠١٨/٠٤/٠١ والبالغ ٢٦١ مليون جنيه مصري الي المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة ولا يشمل هذا المبلغ ما قد يكون مستحقاً للمحيل من فوائض مالية لدى أمين الحفظ بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق وكافة المصروفات الأخرى المتعلقة بالإصدار الواردة بعقد الحوالة.

٥. اتفق الطرفان - وذلك دون الاخلال بأحكام هذا العقد والمتمثلة في قيمة مقابل الحوالة وضمانات وتعهدات المحيل وسمات محفظة التوريق وكذا ومعايير إختيار الوحدات العقارية السكنية والكبائن - على جواز قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه لإستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط جديده بعدد آخر من العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة وفي حالة طلب إستبدال مدين جديد بمدين قائم في المحفظة المحالة على ذات الوحدة أو الكائينة المباعة يلتزم المحيل بإستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالآتي:

(أ) تقدم نتيجة إستعلام إيجابية عن الملاءة المالية للمدين الجديد من قبل إحدى شركات الأستعلام والتصنيف الإئتماني المرخص لها من قبل البنك المركزي المصري في هذا الشأن (شركات الـ *IScore*) وعلى أن تتفق هذه النتيجة مع معايير التصنيف الإئتماني المقبول للمدينين والصادرة من البنك المركزي المصري في هذا الشأن.

(ب) أن يكون المدين الجديد متمتعاً بالجنسية المصرية.

(ج) تقدم أصل ملحق عقد البيع الإبتدائي الذي بموجبه تم التنازل للمدين الجديد. (مرفق صيغة من هذا الملحق كملحق رقم ٤ من عقد الحوالة) على أن تكون مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للمدين الجديد هي نفس مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للعقد أو الملحق المراد إستبداله للمدين القائم.

(د) تقدم صوره من بطاقة الرقم القومي للمدين الجديد سارية وموقعة بإقرار من المحيل يفيد أنه أطلع على الاصل.

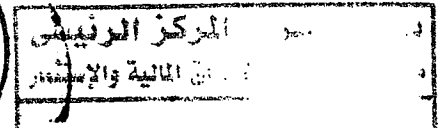
(هـ) تقدم أصل وثيقة تأمين ضد مخاطر عدم السداد للمدين الجديد على أن تغطي كامل الفترة المتبقية من عمر السند مع تقدم ما يفيد سدادها بالكامل.

(و) ألا يكون المدين الجديد مشترياً لإحدى الوحدات العقارية أو الكبائن الواردة بالملحق رقم (١) من عقد الحوالة.

(ز) أن يتم إيداع الأوراق التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مع تقدم ما يفيد بأن المدين الجديد قد وقع على هذه الاوراق التجارية أمام المحيل.

(ح) وعند قبول المحال اليه وأمين الحفظ ما تقدم ذكره من مستندات يتم الافراج عن الأوراق التجارية الخاصة بالمدين القائم بالمحفظه المحالة.

٦. أن الحق في إستبدال مدين بأخر جاء على سبيل الإستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعية في الإعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانة لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق عليه ألا تزيد القيمة الإجمالية لإستبدال مدين بأخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالي قدرها ١٨ مليون جنيه مصري (فقط ثمانية عشر مليون لا غير).



٧. كما يلتزم المحال إليه فور إخطاره من قبل المحيل بطلب إستبدال أيا من العقود الواردة في الملحق رقم ١ لعقد الحوالة بعقود أخرى جديدة بإخطار ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الإئتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الإستبدال في فترة حدها الأقصى ٧ أيام عمل مصرى من تاريخ الطلب مع إلزام المحال إليه وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الإستبدال الوارد بعلانية بإخطار ممثل حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية بذلك.

٨. في حالة إكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة أي حق من الحقوق المكونه لمحفظة التوريق محل الحوالة لما قرره المحيل في التعهدات والضمانات التي قررها في عقد الحوالة فان المحيل يلتزم باعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوي المبلغ الذي دفعه المحال اليه.

٩. تعهد المحيل بالآتي:

١. بأنه يمتلك محفظة التوريق ملكية تامة وأن كافة تفاصيل العقود الخاصة محفظة التوريق الواردة بالملحق رقم (١) لعقد الحوالة صحيحة وسليمة.

٢. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة ولم يتم إختيارها بطريقة قد تؤثر بالسلب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونه لمحفظة التوريق والحالة إلى شركة ثروة للتوريق قد خرجت من الذمه المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فانه لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية إمتيازات علي الحقوق المكونه لمحفظة التوريق

٣. أن محفظة التوريق خالية من أي رهونات أو امتيازات وكذلك لا يوجد أي حقوق أخرى للغير على المحفظة قد تؤثر بالسلب على 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 النظام الأساسي للمحيل أو أي قوانين بجمهورية مصر العربية موافقات أو تراخيص.

٦. قدم المحيلون شهادات من الادارة القانونية للشركات المحيلة معززة بشهادات من المستشار القانوني للمحيلين تفيد بأنه لا توجد أي دعاوي قضائية أو مطالبات تؤثر تأثيرا جوهريا على نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريق أو على ملكية الأراضي المقام عليها المشروعات محل محفظة التوريق أو على حقوق الموردين و/أو المقاولين تجاه الشركات المحيلة أو على حقوق حملة سندات التوريق الاصدار الخامس والعشرين.

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

٨. أنه لا يلزم إخطار المدينين بهذا العقد وذلك لقيام أفراد الطرف الأول بمهام التحصيل كلا فيما يتعلق بالعقود التي أبرمها مع المدينين بموجب عقد تحصيل تم إبرامه بين المحيلين وبين المحال إليه، وفي حالة التعاقد مع طرف آخر للقيام بالتحصيل يلتزم أفراد الطرف الأول بإخطار المدينين بخطاب مسجل بعلم الوصول بهذا العقد وإتباع الإجراءات التي يتطلبها القانون في هذا الشأن مع إخطار كل من الهيئة العامة للرقابة المالية و ممثل جماعة حملة السندات

٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills

العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي



مركز التوثيق
تأليف والإستثمار
بنف
مكتب

Securitization S.A.E.

ASR
كلاس

٩. أن حوالة الحقوق المالية للمحيل قبل المدينين محل هذا العقد تشمل -ليس على سبيل الحصر- كامل الأقساط المستحقة عليهم دون خصم أى مصاريف إدارية حال بيع الوحدة العقارية المبيعة للمدين كإجراء لمجابهة إخفاق المدين فى سداد الأقساط المستحق عليه. وتجدر الإشارة الى ان قيمة وديعة دفعات الصيانة والإدارة السابق سدادها من قبل المدينين لصالح الشركات المحيلة ليست ضمن الحقوق المحالة.

١٠. أن حوالة الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والمتمثلة فى أقساط العقود الواردة بالملاحق رقم (١) لا تشمل أية إلتزامات أو تعهدات قد تشملها هذه العقود (على سبيل المثال وليس الحصر "كافة المبالغ التي قام المحيل بتحصيلها قبل تاريخ نفاذ الحوالة") والتي تظل دائماً مسئولية المحيل ولا يسأل المحال إليه عنها بأى شكل من الأشكال ولا تعتبر إلتزاماً من أى نوع على حملة سندات التوريق.

١١. انه بموجب العقود المبرمة مع المدينين فان الملكية لا تنتقل للمدينين الا بعد سداد كامل ثمن الوحدة العقارية.

١٢. تم تسليم كامل الوحدات العقارية السكنية والكبائن موضوع عقود البيع للمدينين المعنيين فى تاريخ سابق علي تاريخ توقيع هذا العقد تسليمًا فعليًا أو حكميًا.

١٣. يلتزم المحيل بالتأمين على الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود المدينين مع شركه مصر للتأمين وذلك على نفقته الخاصة وإمداد أمين الحفظ بأصول بوالص التأمين التي تغطي كافة المخاطر المتعلقة بها وتجديدها فى موعدها على نفقته، ويلتزم كذلك بالتحويل الفورى لاي مبالغ قد تستحق له كنتيجة لتحقيق أحد الأخطار الواردة بهذه البوالص إلى أمين الحفظ لصالح حساب الحصيلة الخاصة بمحفظة التوريق.

١٤. إنه قام بسداد كافة الأقساط المستحقة للمالكى الأرضى المباعة والمقام عليها المشروعات الكائن بها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع مع المدينين وذلك بموجب شهادات صادرة من الممثل القانوني للشركات المحيلة والمعززة بشهادات من مراقبي حسابات الشركات المحيلة، فيما عدا الاراضي التالي بياها:

أ) شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية:

مشروع امتداد القطامية: ورد بخطاب مؤرخ في ٢٠١٧/٣/٢ صادر من الأمانة الفنية للجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار يفيد بأن اللجنة الوزارية قد قررت إلزام هيئة المجتمعات باعتبار تاريخ توصيل وصلة المياه الانشائية إلى حدود قطعتي الأرض رقمي ٣ و ٥ هو بداية تاريخ احتساب الفوائد والغرامات واعفاء الشركة من الغرامات والفوائد من تاريخ ٢٠١٤/١/٢٠ حتى ذلك التاريخ، وكذلك شهادة صادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠١٧/٨/١٥ تفيد سداد مبلغ ١٩٣,٧٣٨,٣٨٥ جم (مائة وثلاثة وتسعون مليون وسبعمائة وثمانية وثلاثون ألف وثلاثمائة وخمسة وثمانون جنيه مصري) من أصل مبلغ ٢٦٧,٨١٦,٧٧٠ جم (مائتان وسبعة وستون مليون وثمانمائة وستة عشر ألف وسبعمائة وسبعون جنيه مصري) كما ورد بالخطاب الصادر من جهاز مدينة القاهرة الجديدة والمؤرخ في ٢٠١٧/١٢/١٣ والذي يفيد تمام التسوية المالية وفقا لمنطوق قرار فض منازعات الاستثمار والذي نتج عنه إسحقاق الشركة لمبلغ ٦٧,٨٧٢,٢١٢,٥٠ جنيه مصري (سبعة وستون مليون وثمانمائة واثنان وسبعون ألف وثمانمائة وخمسون قرشا) بعد سداد اجمالي ثمن قطعتي الأرض بالكامل.

٢٥th Issue-Real-estate-Palm Hills ٢

١٣



Safwa Securitization S.A.E.

البنك العربي الإفريقي الدولي

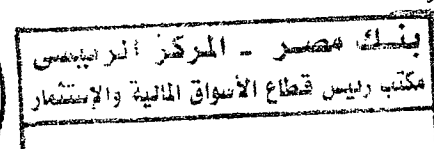
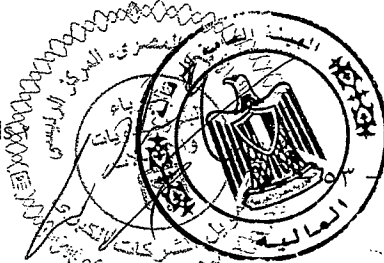
(ب) شركة بالم هيلز للتعمير:

مشروع بالم باركس: في ٢٠١٧/٢/٢٠ صدر خطاب من الامانة الفنية للجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار متوجه إلى شركة بالم هيلز للتعمير يفيد صدور قرار اللجنة الوزارية في جلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٨ بإلزام هيئة المجتمعات العمرانية بإعادة التعامل على كامل قطعة الأرض محل النزاع إلى شركة بالم هيلز للتعمير طبقاً لأسعار عام ٢٠١١، كما أفادت شهادة مراقب حسابات الشركة (المتضامنون للمحاسبة والمراجعة) بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٢ أنه تم تحديد سعر متر الأرض بمبلغ ٩٠٥ جنيه مصري للمتر باجمالي ٣٦٦,٢٨٣,٣٠٧ (ثلاثمائة وستة وستون مليون ومائتان وثلاثة وثمانون ألف وثلثمائة وسبعة جنيه مصري) وأنه تم سداد مبلغ ١٨٤,٢٦٨,٢٧٥ (مائة وأربعة وثمانون مليون ومائتان وثمانية وستون ألف ومائتان وخمسة وسبعون جنيه مصري) ومستحق حتى تاريخ صدور الشهادة مبلغ ١٨٢,٠١٥,٠٣٢ (مائة واثنان وثمانون مليون وخمسة عشر ألف واثنان وثلثون جنيه مصري) بشيكات لم يحل موعد سدادها حتى تاريخ صدور الشهادة.

مشروع بالم هيلز القطامية: ورد بالشهادة الصادرة من مراقب الحسابات (المتضامنون للمحاسبة والمراجعة) بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٢ ما يفيد سداد مبلغ ٤٠٠,٨٧٦,٢٣٢ (أربعمائة مليون وثمانمائة وستة وسبعون ألف ومائتان واثنان وثلثون جنيه مصري) حتى ١٢ مارس ٢٠١٨ لصالح كلا من هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز مدينة القاهرة الجديدة وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٤١٨,٩٧٢,٦٩٥ (أربعمائة وثمانية عشر مليون وتسعمائة واثنان وسبعون ألف وستمائة وخمسة وتسعون جنيه مصري) ويستحق سدا مبلغ ١٨٠,٩٦,٤٦٣ (ثمانية عشر مليون وستة وتسعون ألف وأربعمائة وثلاثة وستون جنيه مصري) بشيك مستحق في ١٥ ابريل ٢٠١٨.

وإذ أن شركة بالم هيلز للتعمير لم توفف المبالغ المستحقة أو القانون هذا تاريخه
وأنه جار سداد المستحق
شركة رين ايجيت للاستثمار العقاري
١٥ ابريل ٢٠١٨

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة مراقب الحسابات (المتضامنون للمحاسبة والمراجعة) الصادرة بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٨ أنه طبقاً للتعاقد الأصلي والتكميلي بين الشركة ومحافظة مطروح في ١٢ مارس ٢٠١٠ عن قطعة الأرض بمساحة ٩٨,٠٩ فدان وكذلك خطاب تخصيص قطعة الأرض بمساحة ١٨,٧١ فدان الصادر من محافظة مطروح في ١٦ مايو ٢٠١٧ في ضوء الموافقة الصادرة عن الهيئة العامة للاستثمار في ٢٧ ابريل ٢٠١٧ بشأن التصرف بنظام البيع للشركة بمساحة اجمالية قدرها ١١٦,٨ فدان فانه قد تم سداد مبلغ ١١٤,٥٤٢,٠٨٥ جم (مائة وأربعة عشر مليون وخمسمائة واثنان وأربعون ألف وخمسة وثمانون جنيه مصري) حتى ٣١ يناير ٢٠١٨ لصالح كلا من محافظة مطروح ورئيس مركز ومدينة العلمين وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ١٦٠,٥٢١,٠٣٨ (مائة وستون مليون وخمسمائة وواحد وعشرون ألف وثمانية وثلثون جنيه مصري) كما أفادت شهادة مراقب الحسابات أن باقي الأقساط المستحقة طبقاً للتعاقد والبالغ قدرها مبلغ ٤٥,٩٧٨,٩٥٣ (خمسة وأربعون مليون وتسعمائة وثمانية وسبعون ألف وتسعمائة وثلاثة وخمسون جنيه مصري) تخص قطعة الأرض بمساحة ١٨,٧١ فدان والصادر لها خطاب التخصيص من محافظة مطروح في ١٦ مايو ٢٠١٧ ولم يحل موعد سدادها حتى ١٢ مارس ٢٠١٨ ، هذا وقد أصدرت الشركة شهادة تفيد أن عقود الوحدات المباعة لمشروع هاسيندا وايت ٢ للفترة من ٢ يونيو ٢٠١٠ وحتى ٩ فبراير



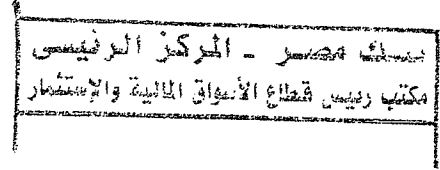
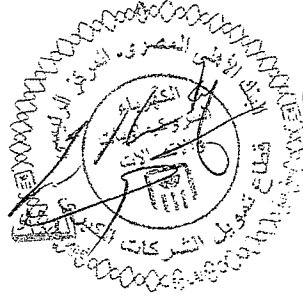
[illegible]

ثالثاً: تلتزم كل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment Rakeen) ش.م.م (المحصل) بفصل في عملياتها بين حساباتها الخاصة وبين التحصيل لصالح محافظة التوريق محل الإصدار الحادى والعشرون و الخامس والعشرون.

وعليه فإن كل ما يتعلق بمحفظه التوريق محل الإصدارات العاشر والثانى عشر والثالث عشر والرابع عشر والخامس عشر والسادس عشر والتاسع عشر والعشرون والحادى والعشرون و الثانى والعشرون والثالث والعشرون من فائض أو عجز عن الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق لن يؤثر بالسلب أو الإيجاب على حقوق حملة سندات التوريق هذا الإصدار الخامس والعشرون والعشرون والعكس بالعكس.

Ash Sub

المركز الرئيسي الدولي
المركز الرئيسي



Carve Securitization S.A.E.
شركة شحرة للتوريق ش.م.م

المسندات المسددة بالكامل

[illegible]

Handwritten notes in Urdu script, likely bleed-through from the reverse side of the page.

Hills y

7-039

مجلس التعليم العالي

7-039

مجلس التعليم العالي

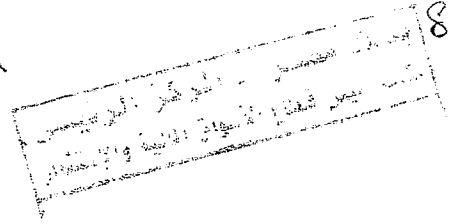
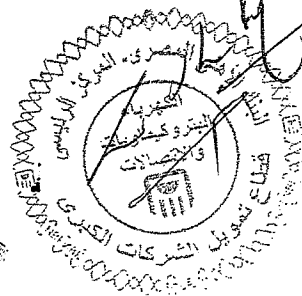
10/11/2017 16:37
0034
Issued by: Post-estate, Pal...

يكون لكل ذي مصلحة طلب الإطلاع لدى شركة ثروة للتوريق ومروجي الطرح مع عدم الإخلال بأحكام المواد ٧٠ و ٧١ من القانون رقم ٩٥ لسنة ٩٢ كما يمكن الاستفسار من شركة ثروة للتوريق عن طريق الاتصال بالأستاذة/ صفية برهان مسئول علاقات المستثمرين بالشركة.

هذه المذكرة أعدت من قبل شركة ثروة للتوريق وعلى مسؤوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومدير 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 الإستجابة للإكتتاب لتلك السندات من عدمه وذلك في ضوء المستندات المقدمة لهم. ويقتصر دور الهيئه على التحقق من توافر الإفصاحات اللازمة والتي أعدت على مسؤوليه الشركة والأطراف المرتبطة بها ودون مسؤوليه على الهيئه العامة للرقابة المالية .

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 الخامس والعشرون للشركة.



4.16

8.16

Secur Securitization S.A.E.
شركة ثروة للتوريق

المالك العربي الإفريقي الدولي
مصر القاهرة