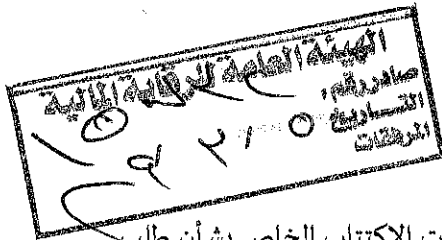


٢٥٨
٢٠١٩/٢/٥



السيد الأستاذ / رئيس مجلس إدارة
شركة ثروة للتوريق

تحية طيبة وبعد ...

بالإشارة إلى كتاب سيادتكم الوارد إلى الهيئة والمرفق به مذكرة معلومات الاكتتاب الخاص بشأن طلب الموافقة على إصدار سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) (الإصدار التاسع و العشرون) بقيمة إجمالية قدرها ٥٨٨ مليون جنيه مصري وبقيمة أسمية ١٠٠ جم للسند الواحد تصدر علي ثلاث شرائح وتطرح بالكامل للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية؛ وإحاقاً إلي كتاب البنك العربي الافريقي الدولي - المركز الرئيسي المؤرخ ٢٠١٩/٣/٤ بشأن تغطية الاكتتاب الخاص في كامل السندات مع سداد مصاريف الإصدار المقررة والمرفق بها كشوف تغطية الاكتتاب الخاصة بالشرائح الثلاثة الموضح بها تغطية كامل الاكتتاب بأجمالي مبلغ ٥٨٨ مليون جنيه مصري جنيه مع سداد مصاريف الاصدار البالغة ١,١٦٢,٠٠٠ جنيه.

نود الإحاطة إلى أنه في ضوء ما تم تقديمه من مستندات على مسئولية الجهة المصدرة والمستشار القانوني ومراقب الحسابات وشهادتي التصنيف الائتماني للإصدار والمحافظة ؛ فإن الهيئة ليس لديها مانع من إصدار شركة ثروة للتوريق سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق- الاصدار التاسع و العشرون) لعدد ٥,٨٨ مليون سند قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم بقيمة إجمالية ٥٨٨ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية قدرها ١٠٠ جنيه للسند الواحد بإصدار واحد على ثلاث شرائح بالاكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية علي النحو التالي:

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 شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٥٤ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩ وتستحق في فبراير ٢٠٢٠ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٥,١١% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩ ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ مايو ٢٠١٩

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 مارس ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولدة حدها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً تنتهى في فبراير ٢٠٢٢ بقيمة إجمالية قدرها ٣٢٥ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحافظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) و ذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٥,٩٦% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ) وإعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ مايو ٢٠١٩.

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 مارس ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولدة حدها الأقصى ستون شهراً تنتهى في يناير ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ١.٩ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتسبلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٦,٤٦% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ مايو ٢٠١٩.

وعلى شركة ثروة للتوريق والأطراف المرتبطة بعملية الإصدار اتخاذ الإجراءات اللازمة بمراعاة البنود الواردة مذكرة معلومات الاكتتاب الخاص والإجراءات والأحكام المقررة قانوناً في هذا الشأن.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام.....

تحريراً في ٢٠١٩/٣/٥

د. سيد عبد الفضيل
٢٠١٩
رئيس الإدارة المركزية لتمويل الشركات

[Signature]

[Signature]

مذكرة معلومات

للمطرح الخاص للمؤسسات المالية ولجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية
للاكتتاب في سندات توريق

مقابل الحقوق المالية المحالة لشركة ثروة للتوريق (شركة
مساهمة مصرية)

الإصدار التاسع والعشرون بمبلغ ٨٨ مليون جنيه مصري وتصدر على
ثلاث شرائح على النحو التالي

الشريحة الأولى (أ) بمبلغ ١٥٤ مليون جنيه مصري آخر استحقاق فبراير ٢٠٢٠

الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٢٥ مليون جنيه مصري آخر استحقاق فبراير ٢٠٢٢

الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١٠٩ مليون جنيه مصري آخر استحقاق يناير ٢٠٢٤

سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة أشهر تبدأ من شهر مايو ٢٠١٩ وتستحق في فبراير ٢٠٢٠ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٥,١١% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩ ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ مايو ٢٠١٩.

سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من مارس ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً تنتهي في فبراير ٢٠٢٢ بقيمة إجمالية قدرها ٣٢٥ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٥,٩٦% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ مايو ٢٠١٩.

سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات اسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من مارس ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى ستون شهراً تنتهي في يناير ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ١٠٩ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٦,٤٦% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ مايو ٢٠١٩.

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) للاكتتاب 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) مع الإشارة إلى كل شريحة على حدة.

المركز الرئيسي

٢٩th Issue-Real-estate Palm Hills

بشركة مساهمة مصرية
مقرها الرئيسي في القاهرة



Garwa Securitization S.A.E.

شركة مساهمة مصرية مقرها في القاهرة

محيطو المحفظة

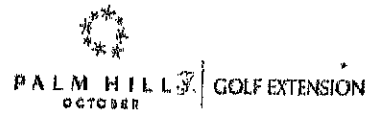
شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م



شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م



شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م



شركة ركن، ايجيت للاستثمار العقاري (ركن) ش.م.م (Rakeen Egypt for Real Estate Investment Rakeen)

Hacienda White

مجموعة شركات بالم هيلز للتعمير

مستشار الهيكلية

SARWA  CAPITAL

الرجوع الى صفا منو بغطية الإكتاب



مخلفى الإكتاب



البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

أمين الحفظ



المستشار القانوني لعملية التوريث



٢٩th Issue-Real-estate-Palm Hills ٣

١٩/٤ محمد علي

١٩/٤ محمد علي

١٩/٤ محمد علي

١٩/٤ محمد علي

١٩/٤ محمد علي

١٩/٤ محمد علي

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 (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) (Rakeen) ش.م.م. منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ و٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها كائن في مبنى الكامل - مدينة السادس من أكتوبر - المنطقة الصناعية الأولى - قطعة رقم ٥٢/ب - محافظة الجيزة.
- شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢١٠٩١ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٨ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة.

تزاول الشركات الموضحة أعلاه نشاط بيع الوحدات العقارية السكنية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية السكنية و الكيان 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 ٢٠١٩/٢/١٠ 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 التاسع والعشرين قابلة للتداول في مقابلها وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وتجدر الإشارة إلى أن الحقوق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات توريق الإصدار التاسع والعشرين لا يوجد عليها أي حقوق أو التزامات للغير كما تجدر الإشارة إلى أن محفظة الحقوق محل هذا الإصدار التاسع والعشرون يبلغ إجمالي قيمتها ٧٥٩,٧٦٧,٤٥٤ جنيه مصري.

ب. المحال إليه أو شركة التوريق (الشركة)

١. اسم الشركة
شركة ثروة للتوريق (ش.م.م).
٢. تاريخ التأسيس
٢٠٠٥/١١/٨.
٣. الشكل القانوني
شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.
٤. غرض الشركة
غرض الشركة هو غرض وحيد يتمثل في توريق الحقوق المالية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.
٥. رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه
١٧١٩٩٠ الجيزة في ٢٠٠٥/١١/٨.
٦. المركز القانوني وعنوان المراسلات
الكيло ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الجديدة - محافظة الجيزة.

البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي



٢٩٥ Issue-Real-estate-Palm Hills ٣

بنك مصر - المركز الرئيسي

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م.

٧. 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

٨. رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخ ترخيص الإصدار التاسع والعشرون:

ترخيص رقم ٣٤٠ بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٢١ صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقاً) وترخيص بإصدار سندات توريق - الإصدار التاسع والعشرون - من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية في ٢٠١٨/٠٩/٣٠ تحت رقم (١٥٨) لسنة ٢٠١٨ ويتم تسجيل شركة ثروة للتوريق بالهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٤١) لسنة ٢٠١٨ بتاريخ ٢٠١٨/٠٩/٣٠.

٩. رأس المال المصدر والمدفوع

٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرياً (فقط خمسة ملايين جنيه مصرياً لا غير).

١٠. 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).

١١. المستشار القانوني

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

١٢. تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٥ فبراير ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م" (الإصدار التاسع والعشرون)، بإجمالي قيمة السندات ٥٨٨ مليون جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بحفظة حقوق مالية آجلة منشئة من قبل شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م و شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للإستثمار العقاري (ركين) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للإستثمار العقاري ش.م.م) - الإصدار الثالث، وقيمتها الحالية تبلغ حوالي ٦١٧,٠ مليون جنيه مصري فقط لا غير، وتصل إلى حوالي ٦١٠,٢ مليون جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصاريف الإصدار، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الإكتتاب بالكامل إلى شركة "ثروة للتوريق ش.م.م". وهي سندات اسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وإيضاً الجوانب المالية والقانونية لمحفظة الحقوق الأجلة والمحالة قانوناً إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م، والتي تم إمدادها لميريس في يناير ٢٠١٩. وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه من شأنه أن يضمن سلامة عمليات التوريق.



٢٩٩ Issue-Real-estate-Palm Hills ٢

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق وشركاتها

وتتميز السندات بتعزيز الائتماني داخلي نسبته حوالي ٣,٧٨% - بناء على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار - لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، إلى جانب الدعم الهيكلي / الضمني الممنوح من الشريحة التالية في السداد إلى الشرائح ذات الأولوية في السداد. هذا بالإضافة إلى فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٦٦,٩ مليون جنيه مصري فقط لا غير (١١,٣٨% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيللة 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 الائتماني للسندات و يتم تخفيض/الحفاظ على مبلغ خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات. كما يتميز الإصدار بوجود وثائق تأمين مبرمة مع شركة مصر للتأمين لضمان سداد القروض المتعثرة في السداد بناءً على الشروط / البنود المتفق عليها في وثيقة التأمين. ومن الجدير بالذكر أنه سيتم فتح الحساب الاحتياطي لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية ليودع به مبلغ ٣٣,٢٨ مليون جنيه مصري فقط لا غير وهو ما يمثل نسبة ٥,٦٦% من إجمالي قيمة السندات عند تاريخ الإصدار، ويتم تمويله عن طريق الخصم من حساب الحصيللة اعتباراً من اليوم الأول من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي. ويتم الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وبعد ذلك يتم الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي عند نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (للشريحتين الثانية والثالثة) حتى نهاية عمر الإصدار وتجدر الإشارة إلى أن هذه السندات تنقسم إلى ثلاث شرائح، ويتم استهلاك الشريحة الأولى بالكامل على أقساط ثابتة طبقاً لجدول زمني محدد ثم يتم استهلاك الشريحة الثانية بالكامل ثم الشريحة الثالثة في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة، كما يلي:

- الشريحة الأولى (أ): غير قابلة للإستدعاء المعجل وتبلغ قيمتها ١٥٤ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA+ وهي تمثل ٢٦,٢% من قيمة الإصدار ومدة ١٣ شهراً وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٥,١١% سنوياً وتستهلك بأقساط ثابتة كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩، وتستحق في فبراير ٢٠٢٠.
- الشريحة الثانية (ب): وتبلغ قيمتها ٣٢٥ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA. وهي تمثل ٥٥,٣% من قيمة الإصدار وبعد أقصى ٣٧ شهراً وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٥,٩٦% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وإعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ يصرف شهرياً، وتستحق في فبراير ٢٠٢٢ وهذه السندات قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مارس ٢٠٢٠.

■ الشريحة الثالثة (ج): وتبلغ قيمتها ١٠٩ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) A. وهي تمثل ١٨,٥% من قيمة الإصدار وبعد أقصى ٦٠ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٦,٤٦% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وإعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ يصرف شهرياً، وتستحق في يناير ٢٠٢٤. وهذه السندات قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر مارس ٢٠٢٠.

البنك العربي المركزي للمركز الائتماني الإشارات إلى أن درجة "AA" تعني أن الإصدار التصنيف المحلي على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية (ب) وقد تم على سداد الأقساط والوفاء في مواعيدها أو جودة عالية جداً Very Strong Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة جداً مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها.

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

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

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

١٣. موافقة الجمعية العامة غير العادية على الإصدار التاسع والعشرين والمنعقدة في ٢٠١٨/٠٩/٢٦

قررت الجمعية الموافقة بالإجماع على قيام شركة ثروة للتوريق بإصدار سندات توريق الإصدار التاسع والعشرين بضميمة محفوظة عقارية المحالة من شركات التالية:

- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م.
- شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م.
- شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) EstateInvestment (Rakeen Egypt for Real (Rakeen) ش.م.م.
- شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري 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 واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق

١٤. قرار مجلس الإدارة

طبقاً للتفويض الصادر لمجلس الإدارة من الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٢٠١٨/٠٩/٢٦ قرر المجلس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٠٢/١٠ إصدار سندات توريق إسمية - الإصدار التاسع والعشرون - قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بالنسبة للشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) اعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ لمدة لا تزيد عن ستون شهر باجمالي مبلغ ٥٨٨ مليون جنيهاً مصرياً وبقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنيهاً مصرياً. وتطرح في طرح خاص للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية وتصدر على ثلاث شرائح كالتالي:

الشريحة الأولى (أ)

المدة: ٣٧ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد: ١٥,٢١% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩.
إستهلاك أصل السندات: تستهلك كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩.

الشريحة الثانية (ب)

المدة: ٣٧ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد: ١٥,٩٦% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩.
إستهلاك أصل السندات: تستهلك كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩.
الشريحة الأولى (أ) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.



البانك التجاري الإفريقي الدولي
إستهلاك أصل السندات
المركز الرئيسي

الشريحة الثالثة (ج)

المدة : ٦٠ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد : ١٦,٤٦% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر مايو ٢٠١٩ وإعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ يصرف شهرياً.
إستهلاك أصل السندات : تستهلك شهرياً بداية من تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

■ الغرض من الإصدار هو إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريد 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 ركين إيجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م، والمحاللة إلى الشركة (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م، والمحاللة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/٠٢/١٠ وسداد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها

التوافقة على مشروع مذكرة المعلومات للإكتتاب في سندات التوريد - الإصدار التاسع والعشرون - ومع تفويض السيد/ رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الأستاذ/ أيمن الصاوي محمود - عضو مجلس الإدارة منفردين بموجب إجتماع الجمعية الغير عادية المنعقدة في ٢٠١٨/٠٩/٢٦ في إدخال التعديلات اللازمة على شروط الإصدار وفقاً لظروف ومتغيرات السوق وفقاً لما تتطلبه الجهات الإدارية المعنية وذلك في ضوء قرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٨/٠٩/٢٦.

١٥. موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة المصرية

الأسهم الحالية للشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.

١٦. الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المتحققة من محفظة التوريد

بموجب عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في ٢٠١٩/٠٢/١٠ (عقد الخدمة والتحصيل) المبرم بين شركة ثروة للتوريد ش.م.م وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين إيجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م، ("المحصل") يلتزم المحصل بموجبه بمتابعة التحصيل الدوري للمدينين الذين يقومون بسداد الاقساط بأوراق تجارية آجلة والتي تم إيداعها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وكذلك توريد ما قد يسدده المدينين نقداً من اقساط فور تحصيلها لدى المحصل في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

وفي حالة إخفاق المدينين في السداد يلتزم المحصل باتخاذ ما يلزم من إجراءات لمطالبة المدينين بالوفاء بالتزاماتهم وإذا استمرت حالة الإخفاق لمدة ثلاثين يوماً من تاريخ الاستحقاق يلتزم المحصل بالبدء في تحريك الدعوى القضائية 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 التوريد عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للمحصل وذلك وفقاً للسياسات والقواعد المتعارف عليها في عقود الخدمات والتحصيل مع التزامه ببذل عناية الرجل الجريص في أداء التزاماته.

هذا وقد قام المحصل وعلى نفقته الخاصة بإصدار بوالص التأمين على الوحدات السكنية والإكبان محل عقود البيع بالتقسيط والمكونة لمحفظة التوريد والصادر في مقابلها سندات التوريد (الإصدار التاسع والعشرون) وذلك بالتعاقد مع (شركة مصر للتأمين) وتتضمن تلك البوالص التأمينية مغطاة الجريق والصاعقة والسطو والضياح للمبالغ والأوراق التجارية وكذلك قام المحصل بإصدار بوالص التأمين لضمان سداد الاقساط 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 الذي 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 فور التحصيل 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 فور التحصيل 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 بالبند ٣-٧ من عقد الحوالة) بما يلي:

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

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

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

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

ويمكن لشركة التوريق إنهاء عقد الخدمة والتحصيل في حالة إخلال المحصل وبعد المحصل في حالة إخلال في إحدى الحالات الآتية:

١. عند قيامه بالإخلال بأي من التزاماته الجوهرية بموجب عقد الخدمة والتحصيل.

٢. عند إخلاله بأي من مديونيته القائمة تجاه البنوك الدائنة ولم يتم تصحيح هذا الإخلال خلال فترة السماح المطبقة.

٣. عندما يصبح المحصل بمقتضى حكم نهائي معسراً أو مفلساً أو إذا أقر كتابه بعدم قدرته على سداد ديونه القائمة عند استحقاقها.

٤. عدم قيام المحصل بأي ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس خلال فترة السماح المطبقة.

٥. إذا قام المحصل بتعيين حارس قضائي أو مصف قانوني على أصوله أو إذا وقع حجز على أي من الأصول للمحصل، أو إذا تم التنفيذ على أي من أصول المحصل بموجب رهن أو تأمين تم ترتيبه من قبل المحصل لصالح البنوك الدائنة، و/أو

٦. في حالة بلوغ إجمالي نسبة الإخلال في سداد المدينين للمستحقات المقررة عليهم والناتجة عن عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط 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 إخطار كتابي مسجل عليه يعلم الوصول.

- تلتزم شركة ثروة للتوريق في جميع الأحوال بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات فوراً بالرغبة بإنهاء عقد الخدمة الدائنة التحصيل، هذا ولن يُلغى طلب شركة ثروة للتوريق إنهاء العقد لأثره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني على ذلك



البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

Issue-Real-estate-Palm Hills ٣

من المتفق عليه فإن الشركات التي ستقوم بالتحصيل المذكورة عليه (المحصل) ملتزمين بالتضامن فيما بينهم في تنفيذ كافة الالتزامات الواردة في عقد التحصيل.

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 ٢٠١٩/٠٢/١٠، ومن المتفق عليه أن يجوز لشركة ثروة للتوريق ش.م.م في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته أو بناء على طلب جماعة حملة السندات، أن تقوم بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل وتفعيل عقد المحصل الاحتياطي وذلك بعد موافقة جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية، على الأقل التصنيف المحلي الائتماني للمحصل الاحتياطي عن درجة BBB- طوال مدة الإصدار، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الاحتياطي بإبلاغه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل ويتم إخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع المحصل الاحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل يعلم الوصول علي عناوينهم الثابتة لدى المحصل أن يتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

١٧. 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 ٢٠١٩/٠٢/١٠ (عقد الحفظ) والمرخص له القيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقا) بتاريخ ٢٠٠٢/٠٨/١٤.

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

- يقوم أمين الحفظ بحفظ وإمسك حسابات محفظة التوريق وإدارتها باسم 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.
- لا يسجل أمين الحفظ أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من شركة ثروة للتوريق وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً 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.

Sarwa Securitization S.A.E.

خصم وتحويل المبالغ الواردة بالتدفقات النقدية الناتجة عن المحفظة إلى الحسابات البنكية الخاصة بها بتاريخ ٢٠١٩/٠٢/١٠ حتى تاريخ غلق باب الاكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) من حسابات الشركة وتوريدها إلى حساب خاص لدى أمين الحفظ لدى البنك العربي الإفريقي الدولي ش.م.م - أمين الحفظ في يوم العمل التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

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.



العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

٢٩th Issue-Real-estate-Pair

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م.

- إمساك حساب لإدارة استثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريق.
- إمساك حساب خدمة التعار.
- إمساك حساب الاحتياطي.

كما يلتزم أمين الحفظ بإمساك الدفاتر والسجلات الآتية:

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

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 أي تغييرات على العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة الخاصة بالإستبدال المدين بمدين قائم .

يلتزم البنك بصفته أميناً للحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريق الحالية للإصدار التاسع والعشرين والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للشركة وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأنها مع الشركة وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع التزام البنك ببذل عناية الرجل الحرص في أداء التزاماته تطبيقاً للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

تقوم أمين الحفظ باستخدام حصيلة الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق لسداد مستحقات حملة سندات التوريق أصل قيمة السند وقيمة العائد المستحق عليه وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف الواردة بمذكرة المطالبات للمطرح الخاص بناءً على عقد الحفظ وعلى أمين الحفظ إخطار شركة ثروة للتوريق وكذلك ممثل جماعة حملة سندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني فور حدوث ما يمكن أن يحرق أو يعطل سداد مستحقات حملة السندات في المواعيد المحددة لذلك. ويقوم أمين الحفظ (بعد موافقة شركة ثروة للتوريق) باستثمار فائض المبالغ المودعة لديه وفقاً لعقد الحفظ في أذون الخزانة أو في ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، كما له أن يعهد بذلك لإحدى شركات إدارة محافظ الأوراق المالية على النحو المقرر قانوناً ومن المتفق عليه قيام أمين الحفظ باستثمار فائض 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 استثمار فائض المبالغ المودعة وتحمل شركة التوريق "العميل" المصاريف الخاصة بتعيينه.

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

١٩ . 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 اتفاق حوالة محفظة التوريق المبرم بين شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة ركين إيجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. ("الشركات المحيلة") وشركة ثروة للتوريق.
- (ب) نسخة أصلية من الاتفاق المبرم بين شركة ثروة للتوريق والمحصل الإحتياطي للبنك العربي الإفريقي الدولي وذلك في حالة إخفاق المحصل الأصلي في تنفيذ التزاماته.
- (ج) أصول الاتفاقات المنشئة لحقوق محفظة التوريق والتي تتمثل في عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبان بالتقسيط المبرمة بين الشركات المحيلة وعملاتها.
- (د) المستندات المثبتة للحقوق والضمانات المحالة من أوراق تجارية وكفالات وتأمينات وأي ضمانات أخرى.
- (هـ) إقراره مذيّل 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 التاسع والعشرون مستخرجة من الهيئة العامة للرقابة المالية.
- (ز) مستخرج ساري 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 إيجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م.
- (ح) نسخة أصلية من إتفاق الخدمة والتحصيل المبرم بين شركة التوريق والأطراف القائمة على تحصيل الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة ركين إيجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م.
- (ط) أصول بوالص التأمين على الوحدات العقارية السكنية والكبان محل أقساط المدينين المكونة لمحفظة التوريق والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين باستلامها 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 باستلامها 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 الأوراق التجارية مع شركة مصر للتأمين وحتى نهاية عمر الإصدار والمسدد كامل تكلفتها والملحق بها أصل مخالصة من شركة مصر للتأمين باستلامها لكامل تكلفة هذه البوالص المبرمة من المحيلين لصالح شركة التوريق.
- (ل) أصل خطاب ضمان بنكي مقبول لأمين الحفظ بمبلغ ٦٦,٩١٥,٠٠٠ ج.م (فقط ستة وستون مليون و تسعمائة وخمسة عشر ألف جنيهاً مصرياً لا غير) صادر من أحد الشركات المحيلة أو جميعهم أو جزء منهم لصالح شركه التوريق طوول مدة الإصدار لتسويل حساب خدمة التعثر أو إيداع مبلغ حساب خدمة التعثر أو خطاب من الشركة المحيلة لأمين الحفظ بالتصريح له بخصم المبلغ من الشركة (الرئيسية) أصول السندات.



٢٩th Issue-Real-estate-Palm Hills

Sariva Securitization S.A.E.

٢٠- علاقة مرتبطة

لا توجد علاقات مرتبطة بين الشركات المحبلة وشركة التوزيع .

٢١- مروجي وضمان تغطية الإكتتاب ومثلي الإكتتاب

- تقوم شركه ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب والاستشارات المالية عن الأوراق المالية بدور مدير الإصدار.
- يقوم كل من شركه ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب والاستشارات المالية عن الأوراق المالية وبك مصر و البنك العربى الإفريقى الدولى بالترويج وضمان تغطية الإكتتاب.
- يقوم البنك العربى الإفريقى الدولى بمثلي الإكتتاب

[Handwritten signature and scribbles]



البنك العربى الإفريقى الدولى
المركز الرئيسى

[Handwritten signature]

[Handwritten signature and stamp]

Sarwa Securitization S.A.E.
شركة ساروا للتأمين

ثانياً: بيانات المحفظة المحالة

١. معايير وسمات اختيار محفظة التوريق

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

وتتكون محفظة التوريق من عدد ٦٧٠ عقد بيع وحده عقارية سكنية وكبان بالتقسيط وقد تم اختيارهم وفقاً للمعايير الآتية:

- لا يزيد معدل التأخير في سداد قيم الأقساط المستحقة على المدينين في تاريخ التوقيع على عقد الحوالة عن ٩٠ يوم .
- لا يوجد حالياً أى حالات إخلال من قبل المدينين بعقود البيع بالتقسيط ويقصد بالإخلال التوقف الكلى عن السداد من جانب المدينين.
- تم تسليم كامل الوحدات العقارية والسكنية والكبان موضوع عقود البيع للمدينين في تاريخ سابق على توقيع عقد الحوالة تسليمياً فعلياً أو حكماً.

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ٧٥٩,٧٦٧,٤٥٤ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبان بالتقسيط على ٦٢ شهر وتبلغ قيمتها الحالية حوالى مبلغ ٦١٧,٠٠٥,٦٣٨ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً للتقرير مراقبى حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ١,٣٣٥٦٤% (١٦,٠٢٧٧% سنوياً) ولمدة ٦٢ 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 العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وصافى مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات و العائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالى مبلغ ٦١٣,٢٠١,٩٤٧ جنيهاً مصرياً.

تبلغ قيمة المحفظة المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م مبلغ ٧٠٤,٣٠٧,٩٩٧ جم وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م مبلغ ٢٠٣,٧٥٨,٥٢٧ جم وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (RakeenEgypt) (ركين) ٨٧,١٣٧,٧٥٣ جم وشركة سالم هيلز للتطوير الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. مبلغ ٤٦١,٨٢٧,٣٧٧ جم.

تتسم محفظة التوريق بالآتي:

- أنها قد نشأت بموجب عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبان بالتقسيط في نطاق النشاط العقاري المحال.
- يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود البيع بالجنيه المصري.
- للمحيل حق امتياز ومرتبة أولى على الوحدات العقارية السكنية والكبان محل عقود البيع.
- الأقساط التي يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لعقود البيع تغطي المبالغ المستحقة عليهم.
- أقصى مدة استحقاق لأي من عقود البيع لا تتجاوز سبع سنوات من تاريخ التوقيع على عقد الحوالة الشريك الرئيسي
- عقود البيع التي تتضمنها محفظة التوريق

- عددها ٦٤٨ عقد تم إبرامها في الفترة من ٢٠١٢/٠٣/٠٦ حتى ٢٠١٨/٠٨/٠٤ تبلغ ٧٥١,٨٣٨,٠٧٥ جم.

عدد ٢٢ عقد بإجمالي قيمة حالية مستحقة (محالة) تبلغ ٧,٩٢٩,٣٧٩ جم فإنها تبدأ من تاريخ ٢٠٠٧/٨/١ أسباب إمتداد هذه العقود إلى الآن تنقسم إلى قسمين كالتالي:

عقود أمتدت لتأخر الشركات المحلية في تسليم الوحدات إلى المدينين وبناء عليه فقد تم جدولة الأقساط للمدينين وتبلغ عدد ١١ عقد بإجمالي قيمة حالية مستحقة (محالة) تبلغ ٢,٨٦٨,٨٨٧ جم .

(ب) عقود طالب المدينين بإضافة تعديلات على الرحدرات أو زيادة في مساحة الوحدات وبناء عليه فقد تم جدولة الأقساط للمدينين وتبلغ عدد ١١ عقد بإجمالي قيمة حالية مستحقة (محالة) تبلغ ٤,٠٦٠,٤٩٢ جم.

٢٩th Issue-Real-estate-Palm Hills

و عليه يصبح إجمالي عدد العقود المكونة المحفظة عدد ٦٧٠ عقد بقيمة إجمالية قدرها ٧٥٩,٧٦٧,٤٥٤ جنيهاً مصرياً كما هو مبين بالملحق رقم (١) لعقد الحوالة

(ز) تولد المحفظة المحالة تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين، تبدأ في ٢٠١٨/١٢/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٤/٠١/٣٠ لما يلي:

خلال عام ٢٠١٨ مبلغ ٢٩,٠٤٨,٧٠١ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠١٩ مبلغ ٢٦٩,٧٩٩,٣٨٣ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٠ مبلغ ٢٢٣,٦٩٤,٣٠٣ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢١ مبلغ ١٤٥,٣٧١,٨٢٢ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٢ مبلغ ٧٤,٣٠٧,٣٥٥ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٣ مبلغ ١٧,٠١٥,٨٠٥ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٤ مبلغ ٥٣,٠٠٨,٥٥٥ جنيهاً مصرياً

تتمثل الفترة من ٢٠١٨/١٢/٠١ حتى ٢٠٢٤/٠١/٣٠ التدفقات النقدية للمحفظة المحالة حتى تاريخ الاستحقاق النهائي للإصدار وقد قام المحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠١٨/١٢/٠١ وحتى غلق باب الاكتتاب من محفظة الحسابات وتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى البنك العربي الأفريقي الدولي ش.م.م - أمين الحفظ في يوم العمل التالي لغلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

(ح) تتضمن عدة ضمانات مثل أوراق تجارية وبوالص التأمين على الوحدات العقارية السكنية والكبانن وكذا بوالص التأمين على الأقساط المستحقة على جميع المدينين وكذا بوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياح للمبالغ النقدية وأوراق التجارة، وتشمل هذه الضمانات ضمان الغير في بعض الأحوال.

(ط) إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ ٢٠١٨/١٢/٠١ تمثل نسبة ٣٦,٦٩%.

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

(ك) جواز قيام المحيل بتقديم طلب إلى المحال إليه لاستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية أو كبانن بالتقسيم جديدة بعدد آخر من العقود المحال حقوقها (مدين جديد بمدين قائم على ذات الوحدة) وفقاً للشروط الواردة في عقد الحوالة (والموضحة تفصيلاً في ملخص عقد الحوالة)، وعلى ألا تزيد القيمة الإجمالية للاستبدال طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٤٠ مليون جنيه مصري (فقط أربعون 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 (أيما كانت طريقة ذلك) لتوّل كافة الحقوق المتبقية والمتعلقة بعقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبانن بالتقسيم (قيم الأقساط المتبقية حتى نهاية مدة سندات التوريق) وما يتعلق بها من ضمانات إلى محيل المحفظة.

٢. توصيف المحفظة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالي مبلغ ٧٥٩,٧٦٧,٤٥٤ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبانن بالتقسيم على ٦٢ شهر وتبلغ قيمتها الحالية حوالي مبلغ ٦١٧,٠٠٥,٦٣٨ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات الشركة محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ١,٣٣٥٦٤% (١٦,٠٢٧٧% سنوياً) ولمدة ٦٢ شهر وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الثلاث شرائح والذي يستحق حملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العملات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وصافى مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالي مبلغ ٦١٣,٢٠١,٩٤٧ جنيهاً مصرياً وتتضمن محفظة التوريق عدد ٦٧٠ عقد محالة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/٠٢/١٠ وهذه العقود مضمونة بأوراق تجارية وبتأمين تكميلي على - الوحدات العقارية السكنية والكبانن - حملة العقود ويتم تحليلها كالاتي:



البنك العربي الأفريقي الدولي
المركز الرئيسي

٢٩th Issue-Real-estate-Palm Hills ٣

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سرقة للتوريق ش.م.م.

مجلس إدارة الشركة
مجلس إدارة الشركة

Sarwa Securitization S.A.E.

تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء عقود البيع				
السنة	العدد	القيمة (جنية مصرى)	النسبة الى العدد (بعد التقريب)	النسبة الى القيمة (بعد التقريب)
٢٠١٨	١٠	١,٢٠٤,٦١٨	%١,٥	%٠,٢
٢٠١٩	٦٨	٢٧,٥٦٤,٠٦٤	%١٠,١	%٣,٦
٢٠٢٠	١٦٨	١٢١,٠٠٧,٠٧٥	%٢٥,١	%١٥,٩
٢٠٢١	٢٧٥	٢٣٣,١٢٣,٧٠٨	%٤١,٠	%٣٠,٧
٢٠٢٢	٩٩	٢٢٢,٥٠١,٢١٥	%١٤,٨	%٢٩,٣
٢٠٢٣	٤٦	١٣٧,٣٧٩,٠٧٢	%٦,٩	%١٨,١
٢٠٢٤	٤	١٦,٩٨٧,٧٠٢	%٠,٦	%٢,٢
الإجمالى	٦٧٠	٧٥٩,٧٦٧,٤٥٤	%١٠٠	%١٠٠

تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين فى عقود البيع		
المبلغ بالآلاف جنيه	العدد	النسبة الى العدد (بعد التقريب)
حتى ٥٠	١٠	%١
أكثر من ٥٠ - حتى ١٠٠	١١	%٢
أكثر من ١٠٠ - حتى ٢٠٠	٢١	%٣
أكثر من ٢٠٠ - حتى ٣٠٠	٤٤	%٧
أكثر من ٣٠٠ - حتى ٤٠٠	٨٠	%١٢
أكثر من ٤٠٠ - حتى ٦٠٠	١٢٣	%١٨
أكثر من ٦٠٠	٣٨١	%٥٧
الإجمالى	٦٧٠	%١٠٠

تحليل المحفظة حسب التوزيع الجغرافى				
المحافظة	العدد	القيمة (جنية مصرى)	النسبة الى العدد (بعد التقريب)	النسبة الى القيمة (بعد التقريب)
القاهرة	٣٦٣	٣٩٨,٧٠٤,٦٢٨	%٥٤	%٥٢
الجيزة	١٨٤	١٩٤,٠٣٣,٥٧١	%٢٧	%٢٦
الإسكندرية	٥٠	٤٦,٧٢٨,٥٩٩	%٧	%٦
أخرى	٧٣	١٢٠,٣٠٠,٦٥٦	%١١	%١٦
الإجمالى	٦٧٠	٧٥٩,٧٦٧,٤٥٤	%١٠٠	%١٠٠

تم التصديق على بيانات المحفظة بملحق عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩ من السادة مراقبي الحسابات.

البنك العربى الإفريقى للدول
المركز الرئيسي
٢٩th Issue-Real-estate-Palm Hills ٣

Sarwa Securitization S.A.E.
شركة تمويل لتقريب التمويل

قَامَةُ الدَّقَائِلِ النَّقِيَّةِ الْمُتَقَرَّرِ بِالْمَحْفُظَةِ *

[illegible]

(١) تم اختبار التفتت القوية الشهيرة وتم التصديق عليها من مراقبا الحسابات بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٠

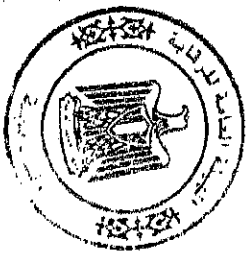
٢٠٢٠-٢٠١٩
٢٠١٩ مايو ٣٠ (أ) كل ثلاثة أشهر ابتداء من ٢٠١٩ وتنتهي في ٢٩ فبراير ٢٠٢٠
٢٠١٩ (ب) أصل سندات الشريحة الأولى (أ) كل ثلاثة أشهر ابتداء من ٢٠١٩ وتنتهي في ٢٩ فبراير ٢٠٢٠

(٣) يقع سداد عمائد السريحة الأولى (١) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ مايو ٢٠١٩.

٢٨ (٤٤) يتم سداد حائد سندات الشريحة الثانية (ب) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ مايو ٢٠١٩، اعتباراً من ٣٠ مارس ٢٠٢٠. يصرف شهرياً لمدة خمسة أشهر بعد هذا الاقصى سبعة وثلاثون شهر تنتهي في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢، ويستحق أصل سندات الشريحة الثانية (ب) شهرياً اعتباراً من ٣٠ مارس ٢٠٢٠ (بعد تضم استهلاك الشريحة الأولى (أ)) وذلك في ضوء المتحصلات المالية المحظية.

(٥) يتم سداد عمائد سنوات الشريحة الثالثة (ج) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٢٠ مايو ٢٠١٩، واعتباراً من ٢٠ مارس ٢٠٢٠ يصرف شهرياً لمدة خمسة سنوات، ويستثنى من ذلك في ضوء المتحصلات المالية للمحافظة الشريحة الثانية (ب) وذلك في ضوء المتحصلات المالية للمحافظة الشريحة الثالثة (ج) سعياً من أجل دعم برامج الإسكان.

تم إحتساب العمولات والمصاريف المباشرة وفقاً للدراسة التقديرية الموضحة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وفقاً لقرير مرقباً الحسابات. (٦)



Issue-Real-estate-Palm Hills T

الكتاب
الجزء الثاني
الكتاب الثاني
الكتاب الثالث

— — — — —

Sarwa Securitization S.A.B.
 ၁၁-၀၆-၂၀၁၆ ခုနှစ်

15.9

(٧) لم يتم احتساب مخاطر الوفاء المعجل لأن في حالة الوفاء المعجل بكامل الأقساط المستحقة على المدينين يتم توريد حصيلته فور التحصيل 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 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 بالـ "الحساب الاحتياطي" يودع به مبلغ ٣٢,٢٨٠,٨٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطي") وهو ما يمثل نسبة ٥,٦٦% من حجم الإصدار، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي عن طريق الخصم من حساب الحصيلة اعتباراً من اليوم الأول من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (١) ومن شهر مارس ٢٠٢٠ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) يتم الحفاظ على نسبته ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري للقائم للسندات في أول الشهر (للشريحتين 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 استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الاحتياطي.

(٩) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار ويشار إلى هذا الحساب بالـ "حساب خدمة التعثر"، وتقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ٦٦,٩١٥,٠٠٠ جم (فقط ستة وستون مليوناً وتسعمائة وخمسة عشر ألف جنيهاً مصرياً لا غير) من مقابل الحوالة "حصيلة السندات التوريق" فور غلق باب الإكتتاب لتمويل هذا الحساب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لدى أمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال إليه) بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٦٦,٩١٥,٠٠٠ 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 أداء 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 والهيئة العامة للرقابة المالية.

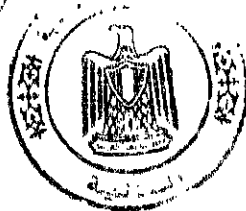
(١٠) وقد قام المحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠١٨/١٢/٠١ وحتى غلق باب الإكتتاب من حساب السندات وتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى البنك العربي الأفريقي الدولي ش.م.م - أمين الحفظ في يوم العمل التالي لغلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

(١١) في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد استهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيد الحساب الاحتياطي وفي حالة استمرار 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 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.

(١٢) تم احتساب العائد على كل من حساب الحصيلة والحساب الاحتياطي بناءً على ١٢% و ١٠% و ٩% و ٨% و ٧% سنوياً في الخمس سنوات الخاصة بعمر الإصدار على التوالي كنسبة تقديرية متوسطة للعائد على الاستثمار بالإضافة إلى مصاريف الإصدار المحصلة من حملة السندات وهذه المبالغ تقديرية وقابلة للتغيير بالزيادة أو النقصان في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة المحالة.

تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات في ٢٠١٨/١٢/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٤/٠١/٣٠ ويقوم المحصل بتحصيل وتحويل كامل التدفقات النقدية نيابة عن شركة التوريق وتوريدها في حساب خاص لدى البنك العربي الأفريقي الدولي ش.م.م - أمين الحفظ بداية من ٢٠١٨/١٢/٠١ حتى تاريخ غلق باب الإكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) وقد قام المحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠١٨/١٢/٠١ وحتى غلق باب الإكتتاب من حساب السندات وتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى البنك العربي الأفريقي الدولي ش.م.م - أمين الحفظ في يوم العمل التالي لغلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

البنك العربي الأفريقي الدولي
المركز الرئيسي



Sarwa Securitization S.A.E.

شركة تمويل للتوريق ش.م.م

(١٣) تصنيف الملاءة الائتمانية لمحفظة التوريق

منحت شركة ميريس الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين في ٥ فبراير ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق (الحوالة التاسعة والعشرون) بقيمة إجمالية تبلغ حوالى ٧٥٩,٨ مليون جنيه مصري فقط لا غير بقيمة حالية تبلغ حوالى ٦١٧,٠ مليون جنيه مصري فقط لا غير، وتصل إلى حوالى ٦١٠,٢ مليون جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصاريف الإصدار، لعدد ٦٧٠ عقد بيع والمحالة قانوناً لشركة ثروة للتوريق ش.م.م درجة BBB وذلك للمستحقات المالية الأجلة 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 وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. - الحوالة الثالثة وتجر الإشارة إلى أن هذه المستحقات الأجلة تحظى 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 يناير ٢٠١٩. وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة لجميع 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.

المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق

إن المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالالتزامات المرتبطة بمحفظة التوريق أو على التعزيز الائتماني تتمثل في المخاطر التجارية والمخاطر المرتبطة بسحب الأراضي المقام عليها المشروعات محل عقود البيع المكونة لمحفظة التوريق ومخاطر عدم سداد المدينين للأقساط ومخاطر الهلاك الكلي 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 التوريق في حالة بيع العقارات موضوع المحفظة عند إخلال المدين مشترى 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 تنقسم بأن إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ ٢٠١٨/١٢/٠١ تمثل ٣٦,٦٩% 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 أى انخفاض في أسعار البيع - على فرض وقوعه سواء كان مرجعه إلى الأسباب المذكورة أعلاه أو مرور البلاد بازمة اقتصادية) وفوق ذلك يوفر التعزيز الائتماني الذي تقدمه الشركة الوارد بالبند (٦) من بيانات المحفظة التوريق ضماناً إضافية لمواجهة مثل هذه الحالات.

المركز الرئيسي



٢th Issue-Real-estate-Palm Hills ٢

ثانياً: المخاطر المرتبطة بسحب الاراضي 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 والكبان محل محفظة التوزيع مكتملة من حيث إنشائها وتسليمها للمشترين وأنها واقعة في مشروعات تم/يتم تنفيذها بالكامل وفقاً للغرض الثابت في عقود تملكها والجدول الزمني المحدد من الجهات المختصة والتراخيص الصادرة في هذا الشأن وقد أفاد محيلو المحفظة بسداد كافة الأقساط المستحقة للملكي الأراضي المباعة والمقام عليها المشروعات الكائن بها الوحدات العقارية السكنية والكبان محل عقود البيع مع المدينين وذلك بموجب شهادات صادرة من الممثل القانوني للشركات المحيلة والمعززة بشهادات من مراقبي حسابات الشركات المحيلة، فيما عدا الأراضي التالية:

(أ) شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري Rakeen Egypt for Real Estate Investment

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة مراقب الحسابات (المتضامنون للمحاسبة والمراجعة) الصادرة بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٣ أنه طبقاً للتعاقد الأصلي والتكميلي بين الشركة ومحافظة مطروح في ١٤ 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 أبريل ٢٠١٧ بشأن التصرف بنظام البيع للشركة بمساحة إجمالية قدرها ١١٦,٨ فدان فإنه قد تم سداد مبلغ ٢,٠٨٥,٥٠٠ ج.م (فقط مائة وأربعة عشر مليون وخمسمائة واثنتان وأربعون ألف وخمسة وثمانون جنيه مصري) لصالح كلاً من محافظة مطروح ورئيس مركز ومدينة العلمين وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الإجمالية مبلغ ١٦٠,٥٢١,٠٣٨ ج.م (فقط مائة وستون مليون وخمسمائة وواحد وعشرون ألف وثمانمائة وثلاثون جنيه مصري) كما أفادت شهادة مراقب الحسابات أن باقي الأقساط المستحقة طبقاً للتعاقد والبالغ قدرها مبلغ ٤٥,٩٧٨,٩٥٣ ج.م (فقط خمسة وأربعون مليون وتسعمائة وأمانية 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، هذا وقد أصدرت الشركة شهادة تفيد أن قطعة الأرض الإضافية والبالغ مساحتها ١٨,٧١ فدان هي منطقة خدمية للمرافق (كهرباء/صرفي صحي/ مياه /.....) للمشروع.

(ب) شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري:

مشروع هاسيندا باي: ورد بالشهادة الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٣ التي تفيد سداد مبلغ ٣٨١,٣٣٦,٦٣١ ج.م (فقط ثلاثمائة وواحد وثمانون مليون وثلاثمائة وستة وثلاثون ألف وستمائة وواحد وثلاثون جنيه مصري) من أصل مبلغ ٤٨٦,٤١٨,٣٨٠ ج.م (فقط أربعمائة وستة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانمائة عشر ألف وثلاثمائة وثمانون جنيه مصري) وأنه جاري تسوية باقي الأقساط طبقاً للتعاقد كما تضمنت ذات الشهادة التزام الشركة بسداد نسبة ٣% من إجمالي تكلفة المشروع لمحافظة مطروح مقابل قيام المحافظة بتدعيم مشروعات التنمية داخل المحافظة، وتجدر الإشارة كما هو مذكور في الشهادة المشار إليها بعاليه والصادرة من الشركة إلى أن سداد هذا المبلغ متوقف على نتائج التسوية المالية الجاري أعدادها من قبل الجهات المعنية بمحافظة مطروح وما ستتضمنه تلك التسوية من إعادة جدولة لكامل قيمة تلك المستحقات والتي تمثل التسوية فيما بين ثمن أراضي تم التنازل عنها من قبل الشركة إلى محافظة مطروح وباقي المستحقات المالية الأخرى، كما أن المبلغ المشار إليه بعاليه يمثل باقي المبالغ المستحقة بعد اجراء تلك التسوية المشار إليها بعاليه، كما قدمت الشركة صورة من محضر اجتماع تنسيقي مع محافظة مطروح مؤرخ في ٤ فبراير ٢٠١٤ لمناقشة التسوية المالية وكذلك محضر اجتماع اللجنة المشكلة لتنفيذ لقرار اللجنة المشتركة لفض منازعات الاستثمار المنعقد في ٢٧ يناير ٢٠١٥ والتي وافقت على التسوية المشار إليها بعاليه.

ويلتزم المحيل بسداد هذه الأقساط في تاريخ الاستحقاق، وتقديم ما يفيد السداد إلى المحال إليه في موعد لا يتجاوز (٣) أيام عمل مصرفي 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 الشركة بما يفيد الالتزام بالنسبة البنائية وقرار المحيل تحليل أن التعاقد مع شركات الكهرباء والماء والتدفئة والمرافق للمشروعات الواقع بها الوحدات العقارية السكنية والكبان محل محفظة التوزيع هو خير دليل على الالتزام بكافة الشروط التعاقدية مع الجهات البائعة للأراضي.



ثالثاً: مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط:

لمجابهة 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 باستلامها كامل تكلفة هذه البوليصة، وتم إيداع أصل هذه البوليصة لدى أمين الحفظ، وأن شروط استحقاق مبلغ التأمين كما هو وارد في التعاقد مع شركة مصر للتأمين تم اللص عليه صراحة في عقد الخدمة والتحصيل مع المحصلين فيما يلتزموا بالإجراءات والممتلكات المنصوص عليها في بوالص التأمين مع شركة مصر للتأمين.

رابعاً: مخاطر الهلاك الكلى للوحدات العقارية السكنية موضوع عقود البيع

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

وفي حالة الهلاك الكلى للوحدات العقارية السكنية والكبائن يقوم المحصل بتحصيل مبلغ التعويض على الوحدات من شركة التأمين وتوريده إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور تحصيلها وذلك لاستيفاء التزامات المدينين.

خامساً: مخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة

(أ) مخاطر التحصيل

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

- عدم قدرة بعض المدينين على الوفاء بالتزاماتهم 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 الي أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه. بالإضافة الى نظم التحصيل المباشر الواردة في بند "افلاس المحصل" قد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين الشركة والمحصل علي حق الشركة في إنهاء العقد المذكور متى اخل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ اخطاره بهذا الإخلال وتلتزم الشركة باخطار أمين الحفظ وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً برغبتها في إنهاء العقد على الا يكون هذا الإنهاء منتجاً لاثاره الا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الائتماني أيضاً يتضمن عقد الخدمة والتحصيل بنداً يفيد حق الشركة إختيار 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 ضوئ ذلك فقد تم الاحتياطى - البنك العربى الإفريقى الدولى للقيام بدور المحصل الاحتياطى.

- 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 فور تحصيلها في حساب الحصيلة

لدى أمين الحفظ مصحوبا بكشف يوضح المبالغ التي تم تحصيلها أو توريدها لحساب الشركة موضحا فيه المدفوعات الشهرية للمدينين، ويخطر به أمين الحفظ فور تاريخ التحصيل مع التزام المحصل باتخاذ كافة الإجراءات التأمينية ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضبايح لهذه المبالغ و/أو الشيكات خلال الفترة المذكورة. وتعد الالتزامات الواردة بهذا البند من الالتزامات الجوهرية للمحصل.

في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته وبناء على طلب جماعة حملة السندات، يجوز عزل المحصل وإخطاره باسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الاحتياطي بعد موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني على الأقل التصنيف الائتماني للمحصل الجديد عن درجة BBB- طوال عمر الإصدار ، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الجديد بإطلاعه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل، وقد قامت شركة التوريق بالاتفاق 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 توريق

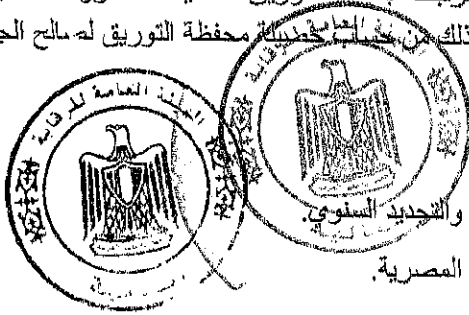
يتمثل هذا الخطر في امكانية حدوث خطأ من أمين الحفظ أو المحصل في توريد المبالغ المحصلة أو المرددة إلى حساب الحصيلة الخاصة بمحفظة التوريق الإصدار التاسع والعشرين وهذا الخطأ الفني الذي قد يرجع إلى تعدد محافظ التوريق لدى أمين الحفظ قد تم معالجته من خلال:

(١) يقوم المحصل بإمسك دفاتر مستقلة لمحفظة الإصدار التاسع والعشرون عن الحسابات الخاصة بأية محافظ توريق 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 بان يفرد حسابات مستقلة لكل عملية توريق ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين بعضها البعض.

٣. العمولات والمصاريف التي يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريق

وفقا لقائمة التدفقات النقدية المشار اليها في هذه المذكرة، هناك عمولات ومصاريف اجمالية طوال عمر السند تبلغ ١٠,٠١٥,٧١٢ جم ناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد الحفظ وذلك من حساب الحصيلة محفظة التوريق لصالح الجهات التالية:



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

البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

Sarwa Securitization S.A.E.

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 ، والتي يمكن الإطلاع عليه لدى شركة ثروة للتوريق في حاله طلب أى معلومات إضافية عن تلك العمولات والمصاريف المقرر خصمها من حسيطة التوريق.

٤. مصادر سداد السندات

- المتحصلات من الحقوق المالية المحالة.
- ما يسدده المكنتبون من مبالغ كمصاريف الإصدار على النحو الوارد بالبند رقم (٩) من القسم ثالثاً من هذه المذكرة والخاص بشروط إصدار السندات.
- المبالغ المحصلة من التنفيذ- بالبيع- علي الوحدات العقارية السكنية والكبائن المكونة لمحفظة 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: تدفع المبالغ المتبقية في حساب حسيطة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً إلى محيلى المحفظة بعد استهلاك 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 الحصيلية 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 الحصيلية منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة في البنود من أولاً إلى رابعاً من هذا البند.

إستهلاك أصل سندات الشريحة الثالثة (ج)

يتم إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) 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 الحصيلية منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة في البنود من أولاً إلى رابعاً من هذا البند.

البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي



Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سرقة للتوريق ش.م.م.

٦. التعزيز الائتماني:

٦-١ تتميز المحفظة بوجود تعزيز إئتماني داخلي نسبته ٣,٧٨% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار - لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو 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 بالـ "الحساب الاحتياطي" يودع به مبلغ ٣٣,٢٨٠,٨٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطي") وهو ما يمثل نسبة ٥,٦٦% من حجم الإصدار، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي عن طريق الخصم من حساب الحصيلة اعتباراً من اليوم الأول من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، ومن شهر مارس ٢٠٢٠ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) يتم الحفاظ على نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (للشريحتين 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 استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الاحتياطي

في حالة وجود عجز في حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملي السندات من فوائد وسداد استهلاك 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 مبلغ ٦٦,٩١٥,٠٠٠ جم (فقط ستة وستون مليون وتسعمائة وخمسة عشر ألف جنيهاً مصرياً لا غير) من مقابل الحوالة "حصيلة سندات التوريق" لتمويل هذا الحساب فور غلق باب الإكتتاب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لدى أمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال إليه) بذات القيمة وذلك بدلاً من خصم بمبلغ ٦٦,٩١٥,٠٠٠ جم (فقط ستة وستون مليون وتسعمائة وخمسة عشر ألف جنيهاً مصرياً لا غير) المذكور أعلاه - على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان والعائد خلال تلك الفترة - وفي حالة وجود أي عجز في حساب الحصيلة يتم تمويل هذا العجز من الرصيد القائم بالحساب الاحتياطي وفي حالة استمرار 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 الحساب الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على التصنيف التعزيز الائتماني المطلوبة للسندات على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية.



ثالثاً: أحكام وشروط الإصدار

١. الشركة المصدرة

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

٢. الغرض من الإصدار

الغرض من الإصدار هو إصدار سندات مقابل حوالة 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 إيجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والمحالة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/٠٢/١٠ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة وسداد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها.

٣. نوع الإصدار

سندات الشريحة الأولى (أ)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للاستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٥٤ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بداية من ٣٠ مايو ٢٠١٩ وتستحق في ٢٩ فبراير ٢٠٢٠ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٥,١١% يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من ٣٠ مايو ٢٠١٩

سندات الشريحة الثانية (ب)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر مارس ٢٠٢٠ (تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حدها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٣٢٥ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً اعتباراً من ٣٠ مارس ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ)، وذات عائد سنوي ثابت ١٥,٩٦% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ مايو ٢٠١٩ وشهرياً اعتباراً من ٣٠ مارس ٢٠٢٠.

سندات الشريحة الثالثة (ج)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر مارس ٢٠٢٠ (تاريخ استحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حدها الأقصى ستون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٠٩ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب)، وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٦,٤٦% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ مايو ٢٠١٩ وشهرياً اعتباراً من ٣٠ مارس ٢٠٢٠.

يتم طرح ١٧٠% من سندات التوريق الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج) للاكتتاب الخاص وذلك للمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.

البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي



٤. قيمة الإصدار

بمبلغ ٥٨٨ مليون جنيه مصري وتصدر على ثلاث شرائح

سندات الشريحة الأولى (أ) : بقيمة إسمية ١٥٤ مليون جنيه مصري (فقط مائة وأربعة وخمسون مليون جنيه مصري لا غير).

سندات الشريحة الثانية (ب) : بقيمة إسمية ٣٢٥ مليون جنيه مصري (فقط ثلاثمائة وخمسة وعشرون مليون جنيه مصري لا غير).

سندات الشريحة الثالثة (ج) : بقيمة إسمية ١٠٩ مليون جنيه مصري (فقط مائة وتسعة مليون جنيه مصري 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 ٥,٨٨٠,٠٠٠ سند وتصدر على ثلاث شرائح

سندات الشريحة الأولى (أ) : ١,٥٤٠,٠٠٠ سند (فقط مليون وخمسمائة وأربعون ألف سند لا غير)

سندات الشريحة الثانية (ب) : ٣,٢٥٠,٠٠٠ سند (فقط ثلاثة ملايين ومائتان وخمسون ألف سند لا غير)

سندات الشريحة الثالثة (ج) : ١,٠٩٠,٠٠٠ سند (فقط واحد مليون وتسعون 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 بالبنود (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 الأولى (أ) وخمسة وعشرون قرشاً لسندات الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج).

ويتم سداد مصاريف الإصدار بواسطة المكتتبين ويتم توريد هذه المصاريف إلى حساب الجنيه لدى أمين الحفظ فور تحصيلها من البنك من تلقى الاكتتاب بعد غلق باب الإكتتاب.

البنك المصري الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

١٠. إجمالي المبلغ المطلوب سداؤه عند الإكتتاب

١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري) للسند الواحد يضاف إليها خمسة قروش مصاريف الإصدار لسندات الشريحة الأولى (أ) وخمسة وعشرون قرشاً لمصاريف الإصدار لسندات الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) يقوم المكتتب بسداؤها.

١١. كيفية استخدام حصيلة السندات

في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، سيقوم البنك متلقي الإكتتاب بناء على أمر من شركة ثروة للتوزيع بسداد حصيلة الإكتتاب (مقابل محفظة التوزيع المحالة) إلى محلي المحفظة وهم شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين إيجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Estate Investment Rakeen Egypt for Real ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م بصفتهم محلي المحفظة وفقاً لعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/٠٢/١٠ وذلك بعد قيام محلي المحفظة بإصدار تصريح لكل من شركة التوزيع و أمين الحفظ بخضم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠١٨/١٢/٠١ وحتى غلق باب الإكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) من حصيلة السندات وتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى البنك العربي الأفريقي الدولي ش.م.م - أمين الحفظ في يوم العمل التالي لغلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة على أن تقوم أمين الحفظ بتحويل تلك المبالغ من ذلك الحساب الخاص إلى حساب الحصيلة وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة. كما سيقوم خصم مبلغ حساب خدمه التعثر بمبلغ ٦٦,٩١٥,٠٠٠ جم (فقط ستة وستون مليون و تسعمائة و خمسة عشر ألف جنيه مصرياً لا غير) مصرى فى حالة عدم تقديم خطاب ضمان بنكى 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 سنوى ثابت بواقع ١٥,١١% يصرف كل ثلاثة أشهر في مواعيد سداد العائد اعتباراً من ٣٠ مايو ٢٠١٩

سندات الشريحة الثانية (ب)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١٥,٩٦% يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ مايو ٢٠١٩ وإعتباراً من ٣٠ مارس ٢٠٢٠ يصرف العائد شهرياً.

سندات الشريحة الثالثة (ج)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١٦,٤٦% يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ مايو ٢٠١٩ وإعتباراً من ٣٠ مارس ٢٠٢٠ يصرف العائد شهرياً.

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

يوميتين وأسبعتي الإلتزام.
البنك العربي الأفريقي الدولي
المركز الرئيسي

- من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٢٩ فبراير ٢٠٢٠ قبل تمام سداد الشريحة الأولى (أ) "

يحتسب العائد كل ثلاثة أشهر بالنسبة للشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) ويحتسب الكوبون الأول ابتداءً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣٠ مايو ٢٠١٩ 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 ٣٠ مارس ٢٠٢٠ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج)

اعتباراً من ٣٠ مارس ٢٠٢٠ 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

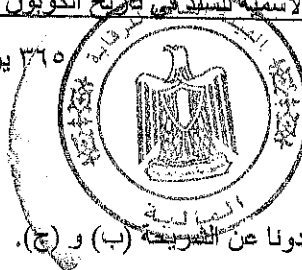
يتم سداد العائد (الكوبون) بالجنيه المصري بالنسبة للشرائح الثلاث (أ، ب، ج) ويكون السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي.

١٦ أسلوب احتساب العائد

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

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

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:

تاريخ الأقساط	قيمة الاستهلاك للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي خلال ١٣ شهراً للسند الواحد (بعد التقريب)	الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الاسمية للسند الواحد (بعد التقريب)
فبراير ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
مارس ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
إبريل ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
مايو ٢٠١٩	٨,٠٠	٨,٠٠	٩٢,٠٠
يونيو ٢٠١٩	٠,٠٠	٨,٠٠	٩٢,٠٠
يوليو ٢٠١٩	٠,٠٠	٨,٠٠	٩٢,٠٠
أغسطس ٢٠١٩	٣٠,٠٠	٣٨,٠٠	٦٢,٠٠
سبتمبر ٢٠١٩	٠,٠٠	٣٨,٠٠	٦٢,٠٠
أكتوبر ٢٠١٩	٠,٠٠	٣٨,٠٠	٦٢,٠٠
نوفمبر ٢٠١٩	٣٠,٠٠	٦٨,٠٠	٣٢,٠٠

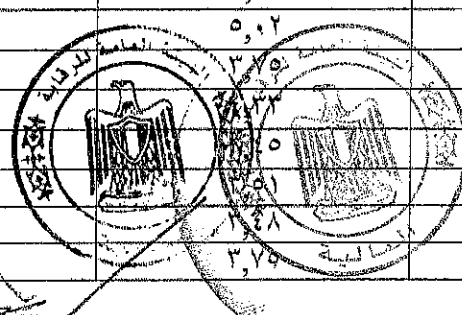
ديسمبر ٢٠١٩	٠,٠٠	٦٨,٠٠	٣٢,٠٠
يناير ٢٠٢٠	٠,٠٠	٦٨,٠٠	٣٢,٠٠
فبراير ٢٠٢٠	٣٢,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠
الإجمالي	١٠٠,٠٠		

الشريحة الثانية (ب)

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

تاريخ الأقساط الشهرية	قيمة الاستهلاك * الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الاسمية للسند الواحد (بعد التقريب)
فبراير ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
مارس ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
إبريل ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
مايو ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
يونيو ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
يوليو ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
أغسطس ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
سبتمبر ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
أكتوبر ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
نوفمبر ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
ديسمبر ٢٠١٩	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
يناير ٢٠٢٠	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
فبراير ٢٠٢٠	٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠
مارس ٢٠٢٠	١٨,٨٥	١٨,٨٥	٨١,١٥
إبريل ٢٠٢٠	٤,٨٨	٢٣,٧٣	٧٦,٢٧
مايو ٢٠٢٠	٦,٧١	٣٠,٤٣	٦٩,٥٧
يونيو ٢٠٢٠	٥,٦٤	٣٦,٠٧	٦٣,٩٣
يوليو ٢٠٢٠	٤,٥٠	٤٠,٥٧	٥٩,٤٣
أغسطس ٢٠٢٠	٦,١٧	٤٦,٧٣	٥٣,٢٧
سبتمبر ٢٠٢٠	٣,٥٦	٥٠,٣٠	٤٩,٧٠
أكتوبر ٢٠٢٠	٣,٦٩	٥٣,٩٨	٤٦,٠٢
نوفمبر ٢٠٢٠	٤,٥٣	٥٨,٥٢	٤١,٤٨
ديسمبر ٢٠٢٠	٥,٠٢	٦٣,٥٤	٣٦,٤٦
يناير ٢٠٢١	٣,٧٥	٦٧,٢٩	٣٢,٧١
فبراير ٢٠٢١	٣,٣٣	٧١,٦٣	٢٩,٣٨
مارس ٢٠٢١	٣,٠٠	٧٥,٠٨	٢٦,٣٨
إبريل ٢٠٢١	٢,٥١	٧٨,٥٩	٢٣,٨٧
مايو ٢٠٢١	١,٤٨	٨٠,٠٧	٢٢,٣٩
يونيو ٢٠٢١	٣,٧٥	٨٣,٨٢	١٨,٦٤

البند ٣٣ الإفريقي الدولي
المركز ٢٤٩٢
الرياض، المملكة العربية السعودية



١٠,٥٠	٨٩,٥٠	٣,٦٨	يوليو ٢٠٢١
٦,١٧	٩٣,٨٣	٤,٣٣	أغسطس ٢٠٢١
٣,٣١	٩٦,٦٩	٢,٨٦	سبتمبر ٢٠٢١
٠,٤٣	٩٩,٥٧	٢,٨٨	أكتوبر ٢٠٢١
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٤٣	نوفمبر ٢٠٢١
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	ديسمبر ٢٠٢١
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	يناير ٢٠٢٢
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	فبراير ٢٠٢٢
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠	الإجمالي

* يبدأ استهلاك الشريحة الثانية (ب) اعتباراً من ٣٠ مارس ٢٠٢٠ (بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى أ) بناء على الافتراضات في قائمة التدفقات النقدية وطبقاً للمادة (ج) من هذا البند.

الشريحة الثالثة (ج)

تسدد/ تستهلك الشريحة الثالثة (ج) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة وبعد 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 الخامس- أولويات استخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة الحالية- وبناءً عليه فإن جدول السداد/ الإستهلاك الفعلي للشريحة (ج) قد يختلف اختلافاً جوهرياً عن جدول السداد/ الإستهلاك الإسترشادي الآتي:

بالجنيه مصري			الأقساط الشهرية
الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الاسمية للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	
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

البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	ديسمبر ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يناير ٢٠٢١
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	فبراير ٢٠٢٠
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	مارس ٢٠٢١
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أبريل ٢٠٢١
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	مايو ٢٠٢١
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يونيو ٢٠٢١
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	يوليو ٢٠٢١
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أغسطس ٢٠٢١
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	سبتمبر ٢٠٢١
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	أكتوبر ٢٠٢١
١٠٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	نوفمبر ٢٠٢١
٨٥,٢٠	١٤,٨٠	١٤,٨٠	ديسمبر ٢٠٢١
٧٦,٩١	٢٣,٠٩	٨,٢٩	يناير ٢٠٢٢
٧٢,٣٩	٢٧,٦١	٤,٥٢	فبراير ٢٠٢٢
٦٥,٩٥	٣٤,٠٥	٦,٤٤	مارس ٢٠٢٢
٥٧,٨٢	٤٢,١٨	٨,١٣	أبريل ٢٠٢٢
٥٣,٤٦	٤٦,٥٤	٤,٣٦	مايو ٢٠٢٢
٤٥,٩٢	٥٤,٠٨	٧,٥٥	يونيو ٢٠٢٢
٣٨,٠٨	٦١,٩٢	٧,٨٤	يوليو ٢٠٢٢
٣٢,٣٨	٦٧,٦٢	٥,٧٠	أغسطس ٢٠٢٢
٢٧,٣٢	٧٢,٦٨	٥,٠٦	سبتمبر ٢٠٢٢
٢٠,٨٥	٧٩,١٥	٦,٤٧	أكتوبر ٢٠٢٢
١٧,٧٣	٨٢,٢٧	٣,١٢	نوفمبر ٢٠٢٢
١٣,٦٧	٨٦,٣٣	٤,٠٦	ديسمبر ٢٠٢٢
١٠,٣٤	٨٩,٦٦	٣,٣٣	يناير ٢٠٢٣
٩,٢٣	٩٠,٧٧	١,١٢	فبراير ٢٠٢٣
٥,٣٠	٩٤,٧٠	٣,٩٢	مارس ٢٠٢٣
٢,١١	٩٧,٨٩	٣,٢٠	أبريل ٢٠٢٣
٠,٦٦	٩٩,٣٤	١,٤٥	مايو ٢٠٢٣
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٦٦	يونيو ٢٠٢٣
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	يوليو ٢٠٢٣
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	أغسطس ٢٠٢٣
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	سبتمبر ٢٠٢٣
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	أكتوبر ٢٠٢٣
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	نوفمبر ٢٠٢٣
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	ديسمبر ٢٠٢٣
٠,٠٠	١٠٠,٠٠	٠,٠٠	يناير ٢٠٢٤
٠,٠٠	٠,٠٠	١٠٠,٠٠	الإجمالي

١) وفي حالة الترخيص بالبيع 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 بالشريحة الأولى (أ) خلال ثلاثة عشر شهراً والشريحة الثانية (ب) بحد أقصى سبعة وثلاثون شهراً والشريحة الثالثة (ج) بحد أقصى ستون شهراً على الأكثر من تاريخ اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

(ج) في حالة قيام أى من المدينين بالوفاء بالمعجل بالعقود محل محافظة التوريد يتم استخدام 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 إستهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل	نسبة السداد المباشر قبل استهلاك الشريحة الأولى (أ) بالكامل	الشرائح
-	-	١٠٠٪	الشريحة (أ)
-	١٠٠٪	-	الشريحة (ب)
١٠٠٪	-	-	الشريحة (ج)
١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	الإجمالي

(د) لا تخل أحكام السداد/ الإستهلاك على المبالغ التقديرية المبينة بهذا البند بحق الشركة المصدرة في السداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من الشريحة الثانية (ب) وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) بدءاً من ٣٠ مارس ٢٠٢٠ وللشركة أيضاً حق إختياري 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.



تواريخ إستهلاك السندات

تستهلك السندات في يوم ٣٠ من كل شهر وبهذا يستهلك الشريحة الأولى (أ) بداية من ٣٠ مايو ٢٠١٩ كما هو موضح في الجدول المبين بالبند (١٧) من أحكام وشروط الإصدار مع مراعاة أنه في حالة وقوع يوم السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تالي.

١٩. استهلاك السندات

(أ) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الأولى (أ) وتستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ مايو ٢٠١٩ بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى ١٠٠٪ من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) بدءاً من ٣٠ مايو ٢٠١٩ وحتى ٢٩ فبراير ٢٠٢٠.

(ب) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الثانية (ب) وتستهلك شهرياً اعتباراً من ٣٠ مارس ٢٠٢٠ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وتحدد في ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠٪ من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) وحتى ٢٨ فبراير ٢٠٢٢.

(ج) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الثالثة (ج) وتستهلك شهرياً (بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وتحدد في ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ١٠٠٪ من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) وحتى ٣٠ يناير ٢٠٢٤.

٢٠. حق الشركة في السداد المعجل قبل تاريخ الاستحقاق النهائي

الشريحة الأولى (أ)

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

الشريحة الثانية (ب)

أ. للشركة الحق في السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريحة الثانية (ب) القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠% في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ استحقاق الكوبون رقم (٥) بدءاً من الشهر ١٤ للإصدار.

ب. في حالة إختيار الشركة مباشرة حقها في السداد المعجل للشريحة الثانية (ب) فإنه يجب عليها إخطار البورصة المصرية بأن تعلن عن ذلك بوسائل النشر المحددة طبقاً للقواعد والضوابط المقررة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية قبل ٣٠ يوم من تاريخ السداد المعجل المختار. ويجب أن يبين الإعلان المذكور المبلغ المراد سداؤه وتاريخ هذا السداد وعلى أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف أحد الكوبونات.

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

الشريحة الثالثة (ج)

أ. للشركة الحق في السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريحة الثالثة (ج) القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠% في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ استحقاق الكوبون رقم (٥) بدءاً من الشهر ١٤ للإصدار.

ب. في حالة إختيار الشركة مباشرة حقها في السداد المعجل للشريحة الثالثة (ج) فإنه يجب عليها إخطار البورصة المصرية وأن تعلن عن ذلك بوسائل النشر المحددة طبقاً للقواعد والضوابط المقررة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية قبل ٣٠ يوم من تاريخ السداد المعجل المختار. ويجب أن يبين الإعلان المذكور المبلغ المراد سداؤه وتاريخ هذا السداد وعلى أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف أحد الكوبونات.

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

حق الرجوع في الإكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها

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

طريقة التخصيص ورد المستحقات

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

إصدار خطابات التخصيص

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

المستشار الرئيسي

تتكون من حملة سندات كل شريحة من الشرائح الثلاث (الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) جماعة منفصلة لكل شريحة يكون غرض كل منها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى انتهائه، كما يجب على حملة السندات تقديم إقرار عند الاكتتاب يرفق بسند الاكتتاب يفيد بالرغبة في الانضمام أو عدم الانضمام إلى جماعة حملة سندات يقدم إلى البنك منقلى الاكتتاب ويلتزم البنك منقلى الاكتتاب بإرسال أصل ذلك الإقرار إلى الهيئة العامة للرقابة المالية وصورة إلى شركة التوريق.

تتكون جماعة حملة السندات لكل شريحة إذا قبل الاشتراك في عضويتها جملة أكثر من نصف قيمة الشريحة ويكون لها ممثل قانوني ونائب له من بين أعضائها يتم اختياره (خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أول اجتماع دعي إليه لاختياره) على أن يكون ممثل جماعة حملة السندات أو نائبه شخصاً طبيعياً سواء كان ذلك بصفته الشخصية أو بصفته ممثلاً عن شخص معنوي، فإذا لم يتم اختياره خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أول اجتماع دعي إليه لاختياره يكون على شركة التوريق إبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية بطلب تعيين ممثل للجماعة والتي تصدر بدورها قراراً بتعيين ممثل للجماعة 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 أو الأطراف المرتبطة بعملية التوريق وألا تكون له مصلحة متعارضة مع مصلحة أعضاء الجماعة.

ويباشر ممثل الجماعة ما تقتضيه حماية المصالح المشتركة لها سواء في مواجهة الشرنة أو الغير أو أمام القضاء ويتعين إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بتشكيل هذه الجماعة واسم ممثلها وصورة من قراراتها ويكون اجتماع الجماعة صحيحاً بحضور الأغلبية الممثلة لقيمة السندات فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول يكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا 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.

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 اجتماع لحملة سندات كل شريحة من أجل اتخاذ الإجراءات المناسبة الذي يحافظ على حقوقهم.

وتسري أحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشأن الأوضاع والإجراءات الخاصة بدعوة الجمعية للانعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانه والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة والهيئة، وكذا شروط اختيار الممثل القانوني ونائبه وعزلهم واختصاصاتهم.

التسجيل في الحفظ المركزي

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

"الإصدار التاسع والعشرون الشريحة الأولى (أ) بمبلغ ١٥٤ مليون جنيهاً مصرياً استحقاق آخر شهر فبراير ٢٠٢٠"

"الإصدار التاسع والعشرون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٢٥ مليون جنيهاً مصرياً استحقاق آخر شهر فبراير ٢٠٢٢"

"الإصدار التاسع والعشرون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١٠٩ مليون جنيهاً مصرياً استحقاق آخر شهر يناير ٢٠٢٤"

القيد بالبورصة المصرية

٢٦

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

- " الإصدار التاسع والعشرون الشريحة الأولى (أ) بمبلغ ١٥٤ مليون جنيهاً مصرياً استحقاق آخر شهر فبراير ٢٠٢٠ "
- " الإصدار التاسع والعشرون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٢٥ مليون جنيهاً مصرياً استحقاق آخر شهر فبراير ٢٠٢٢ "
- " الإصدار التاسع والعشرون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١٠٩ مليون جنيهاً مصرياً استحقاق آخر شهر يناير ٢٠٢٤ "

تاريخ فتح وخلق باب الاكتتاب

٢٧

يبدأ الاكتتاب في يوم العمل الرسمي التالي من تاريخ موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مذكرة المعلومات ويتم خلق باب الاكتتاب في خلال سبعة أيام عمل رسمية من التاريخ المذكور، وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة تغطية الاكتتاب بالكامل يحق للشركة المصدرة خلق باب الاكتتاب قبل لإنهاء أيام العمل السبعة المذكورة مع الأخذ في الاعتبار أن يكون تاريخ فتح وخلق باب الاكتتاب في يومى عمل رسميين.

متلى الاكتتاب

٢٨

البنك العربى الأفريقى الدولى من خلال فرعہ التالى:

م	الفرع	العنوان
	جاردن سيتى	٥ شارع السريا الكبرى - جاردن سيتى

تعهدات والتزامات الشركة المصدرة

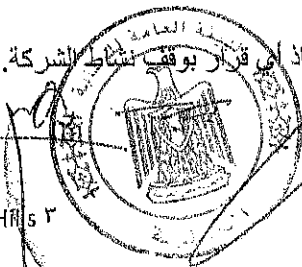
٢٩

تعهد وتضمن الشركة المصدرة لحملة 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 ^{قبول}حالة محفظة التوريق المحالة إليها وإصدار سندات توريق مقابلها 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 التزامات أو حقوق للغير.
- (هـ) الحفاظ على وجود الشركة من خلال الحفاظ على أصولها وشكلها القانوني والتراخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل.

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

٢٩٤ Issue-Real-estate-Palm Hills ٣



Marwa Securitization S.A.E.

شركة "ماروا" للتوريق العقاري

Suzan Hamada

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

(ح) الالتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات فى مواعييدها وموافاه الهيئة العامة للرقابة المالية بالنماذج والتقارير الدورية المطلوبه وفقاً للضوابط التى 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) ان 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 العامة للرقابة المالية وأحكام القانون.

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

(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 العامة للرقابة المالية فى 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 يقيدها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق، وتتعهد كذلك بالقيام بتوريد أى مبالغ يقوم المدينون بسدادها سواء بطريق الخصم المباشر أو بأوراق تجارية أجلة فى حسابات الشركة وذلك فى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مع التزامها بالتوريد خلال يومين عمل.

(س) تتعهد الشركة بإخطار 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 الإكتتاب

- تقوم شركه ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب والاستشارات المالية عن الأوراق المالية بدور مدير الإصدار

- يقوم كل من شركه ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب والاستشارات المالية عن الأوراق المالية وبنك مصر والبنك العربى الإفريقى الدولى للترويج والضمان تغطية الإكتتاب
المركز الرئيسى

[illegible][illegible]

Satya Securitization S.A.

சென்னை

خامساً : تقرير مراقبي الحسابات عن المعلومات المالية المستقبلية لشركة ثروة للتوريق (ش.م.م.) الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص في السندات التي ستصدرها الشركة (الإصدار التاسع والعشرون)

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 ولائحتهما التنفيذية.

كما قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة ثروة للتوريق - شركة مساهمة مصرية - الممثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق (الإصدار التاسع والعشرون) عن الفترة من ديسمبر ٢٠١٨ حتى يناير ٢٠٢٤ وفقاً لمعيار المراجعة المصري الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة ثروة للتوريق)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسؤولية 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 التاسع والعشرون) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية ٥٨٨ مليون جنيه مصري (بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد) وتصدر على ثلاث شرائح وذلك في مقابل حقوق مالية كالتالي:

سندات الشريحة الأولى (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 شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٥٤ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩ وتتحقق في شهر فبراير ٢٠٢٠ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٥,١١% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر مايو ٢٠١٩ ويحتسب الكوبون الأول ابتداءً من اليوم التالي لتاريخ خلق باب الاكتتاب وحتى ٣٠ مايو ٢٠١٩.

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 مارس ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر ولمدة حددها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً من تاريخ خلق باب الاكتتاب تنتهي في فبراير ٢٠٢٢ بقيمة إجمالية قدرها ٣٢٥ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من مارس ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولى (أ) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٥,٩٦% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) واعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ خلق باب الاكتتاب وحتى ٣٠ مايو ٢٠١٩.

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 مارس ٢٠٢٠ ولمدة حددها الأقصى ستون شهراً تنتهي في يناير ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ١٠٩ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٦,٤٦% يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) واعتباراً من شهر مارس ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ خلق باب الاكتتاب وحتى ٣٠ مايو ٢٠١٩.

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

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

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

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

KPMG مراقبي الحسابات
محاسبون قانونيون ومستشارون
سجل مراقبي الحسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٧٧"
KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون
سجل مراقبي الحسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٧٧"
KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٧٧"
محاسبون قانونيون ومستشارون
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٧٧"

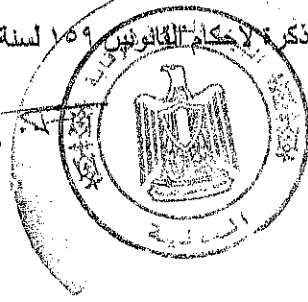
القاهرة في ١٠ فبراير ٢٠١٩

سادساً: أحكام عامة

تخصيص بنود هذه المذكرة لأحكام القانونين ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتهما التنفيذية.

A. Gen

عمر و لمعي
رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب



[Faint handwritten notes at the bottom of the page]

Sarwa Securitization S.A.E.
شركة مساهمة للتأمين ش.م.م.

Sigmund Halperin



البنك العربي الإفريقي الدولي
المسكن في

سابعاً: تقرير المستشار القانوني

المستشار القانوني

نقر نحن د. بهاء على الدين (مكتب العربية للاستشارات القانونية) بصفتنا المستشار القانوني لعملية الإصدار التاسع والعشرون شركة ثروة للتوريق ش.م.م. لسندات توريق (الإصدار التاسع والعشرون) وبعد اطلاعنا على كافة المستندات المتعلقة بعملية التوريق بأن جميع الحقوق والضمانات المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة شركة ركين انجنييت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. (المحيل) إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م. (المحال اليه) هي ملكية خالصة للمحيل وبخلاف ما هو وارد في مذكرة معلومات الإصدار التاسع والعشرون ووفقاً للمستندات المقدمة إلينا من المحيل فإنه لا يوجد أي قضايا أو منازعات حتى تاريخ مذكرة المعلومات قد تؤثر على ملكية المحيل لهذه الحقوق والضمانات المحالة وحقه في التصرف فيها، وأن اتفاق عقد الحوالة المبرم بين شركة ثروة للتوريق ش.م.م. والمحيل المؤرخ ٢٠١٩/٢/١٠ قد أعد وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأن الحوالة بموجبه نافذة لجميع الحقوق والضمانات المحالة وإنها لن تكون نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل وتقوم شركة ثروة للتوريق وتغطية الاكتتاب والاستشارات المالية عن الأوراق المالية وبنك مصر والبنك العربي الافريقي الدولي بترويج وضمان تغطية الاكتتاب بالكامل كما يكون البنك العربي الافريقي الدولي هو المسئول عن عملية الإصدار وتلقي الاكتتاب.

ونقر بأن كافة العقود والإجراءات وبنود مذكرة المعلومات متفقة مع أحكام القانون والضوابط القانونية للهيئة العامة للرقابة المالية والمنشورة بالوقائع المصرية والموقع الإلكتروني للهيئة.

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



Arab Legal Consultants

القاهرة: ١٠ فبراير ٢٠١٩



ثامناً: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق

١. حرر عقد حوالة محفظة التوريق (عقد الحوالة) في ٢٠١٩/٠٢/١٠

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/ محمد أحمد سلطان 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 محمد أحمد سلطان بصفته عضو مجلس إدارة المنتدب والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس الإدارة للشئون المالية.

(٣) شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) (Rakeen) ش.م.م، منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ و٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها كائن في مبنى الكامل - مدينة السادس من أكتوبر - المنطقة الصناعية الأولى - قطعة رقم ٥٢/ب - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ محمد أحمد سلطان بصفته عضو مجلس إدارة والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس إدارة

(٤) شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م، منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢١٠٩١ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٨ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ محمد أحمد سلطان بصفته رئيس مجلس الإدارة والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس إدارة للشئون المالية

(ب) وطرف ثان يشار إليه بـ "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. اتفق الطرفان على أن يحيل المحيل إلى المحال إليه حقوقاً مالية ومستحقات آجلة مدفوعة بضمائمات مختلفة (محفظة التوريق) يمتلكها المحيل قبل مشتري الوحدات السكنية (المدينين) بموجب عقود بيع الوحدات السكنية والكبان بالتسيط (عقود البيع) على أن يضمن المحيل وجود محفظة التوريق وقت الحوالة بكامل أوصافها وذلك لإصدار سندات قابلة للتداول في مقابلها ("سندات التوريق") - إصدار التاسع والعشرون - التي يكون الوفاء بقيمتها الإسمية والعائد عليها من حصة محفظة التوريق وفقاً لقانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقواعد التي يقرها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على ألا تكون هذه الحوالة نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل "تاريخ نفاذ الحوالة".

٢٩th Issue-Real-estate-Palm Hills ٣

الدكتور العريس الإفريقي الدولي
الشركاء الرئيسيين

شركة ثروة للتوريق ش.م.م
مقرها في الجيزة

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

Signature

Signature

٤. تتمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات اجلة مضمونة بضمانات مختلفة مملوكة للمحيل قبل المدينين وتتكون من عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبانن بالتقسيط والتي تعد الاتفاقات المنشئة للحقوق المحالة ومشتملاتها كوثائق التأمين وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الاوراق التجارية والكفالات والتأمينات والتي اصدرها المدينين لصالح المحيل.

٥. يسدد مقابل الحوالة عن العقد المؤرخ في ٢٠١٩/٠٢/١٠ والبالغ ٥٨٨ مليون جنيه مصري الي المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة ولا يشمل هذا المبلغ ما قد يكون مستحقاً للمحيل من فوائد مالية لدى أمين الحفظ بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق وكافة المصروفات الأخرى المتعلقة بالإصدار الواردة بعقد الحوالة.

٦. 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 والكبانن - على جواز قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه لإستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبانن بالتقسيط جديده بعدد آخر من العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة وفي حالة طلب إستبدال مدين جديد بمدينة قائم في المحفظة المحالة على ذات الوحدة أو الكابينة المباعة يلتزم المحيل بإستيفاء كافة الضوابط المطلوبة للمحافظة على حقوق حملة السندات وهي كالآتي:

(أ) تقديم نتيجته 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 ما يبيير التصنيف الإئتماني المقبول للمدينين والصادرة من البنك المركزي المصري في هذا الشأن.

(ب) أن يكون المدين الجديد متمتعاً بالجنسية المصرية.

(ج) تقديم 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) تقديم صورته من بطاقة الرقم القومي للمدين الجديد سارية وموقعة بإقرار من المحيل يفيد أنه أطلع على الاصل.

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

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

(ز) أن يتم إيداع الاوراق التجارية الصادرة من المدين الجديد لدى أمين الحفظ مع تقديم 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 الاوراق التجارية الخاصة بالمدين القائم بالمحفظة المحالة.

٧. أن الحق في إستبدال مدين بأخر جام 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 الأ تزيد القيمة الإجمالية لإستبدال مدين بأخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٤٠ مليون جنيه مصري (فقط أربعون مليون لا غير).

٨. كما يلتزم المدينون بالإخطار فور إخطاره من قبل المحيل بطلب إستبدال أي من العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة بالعمولة في أجل جديد للإخطار. يمثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الإئتماني والهيئة العامة للرقابة المالية بطلب الإستبدال في



فترة حدها الأقصى ٧ أيام عمل مصرفي من تاريخ الطلب مع إلزام المحال إليه وأمين الحفظ فور قبولهم بذلك الاستبدال الوارد بعالية بإخطار ممثل حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية بذلك.

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

١٠. تعهد المحيل (بالتضامن فيما بين أفراد الطرف الأول) بالآتي:

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

٢. أن محفظة التوريق كاملة ودقيقة وصحيحة حتى تاريخ نفاذ الحوالة ولم يتم اختيارها بطريقة قد تؤثر بالنسب بأي شكل على حقوق حملة سندات التوريق. وحيث أن الحقوق المكونة لمحفظة التوريق والمحال إلى شركة ثروة للتوريق قد خرجت من الذمة المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فإنه لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواءً بالبيع أو الرهن أو ترتيب أية امتيازات على الحقوق المكونة 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 وأنه حصل على كافة الموافقات والتصاريح والتراخيص والتفويضات اللازمة لقيامه بإبرام هذا العقد.

٥. أن إبرام هذا العقد لا يتعارض أو يخالف النظام الأساسي للمحيل أو أي قوانين بجمهورية مصر العربية موافقات أو تراخيص.

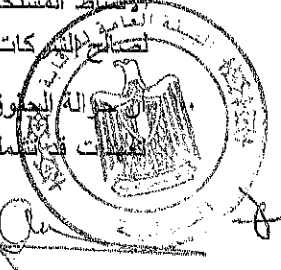
٦. قدم المحيلون شهادات من الادارة القانونية للشركات المحيلة معززة بشهادات من المستشار القانوني للمحيلين تفيد بأنه لا توجد أي دعاوي قضائية أو مطالبات تؤثر تأثيراً جوهرياً على نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريق أو على ملكية الأراضي المقام عليها المشروعات محل محفظة التوريق أو على حقوق الموردين و/أو المقاولين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

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

١٠. أن حوالة الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والمتمثلة في أقساط العقود الواردة بالملحق رقم (١) لا تشمل أية التزامات أو ديون قد تتحملها هذه العقود (على سبيل المثال وليس الحصر "كافة المبالغ التي قام المحيل بتحصيلها قبل تاريخ نفاذ



Handwritten signature and stamp of the Real Estate Regulatory Authority (RERA) of Egypt.

Handwritten signature and stamp of the Real Estate Regulatory Authority (RERA) of Egypt.

Handwritten signature and stamp of the Real Estate Regulatory Authority (RERA) of Egypt.

الحوالة") والتي تظل دائماً مسئولية المحيل ولا يسأل المحال إليه عنها بأي شكل من الأشكال ولا تعتبر إلزاماً من أي 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 في تاريخ سابق علي تاريخ توقيع هذا العقد تسليمياً فعلياً أو حكماً.

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

١٤. إنه قام بسداد كافة الأقساط المستحقة لمالكى 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 بيانها:

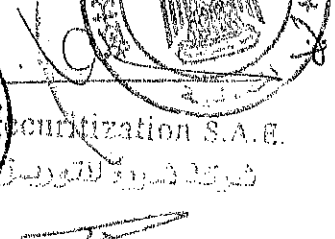
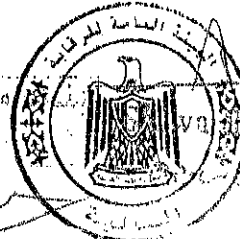
شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري Rakeen Egypt for Real Estate Investment

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة مراقب الحسابات (المتضامنون للمحاسبة والمراجعة) الصادرة بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٣ أنه طبقاً للتعاقد الأصلي والتكميلي بين الشركة ومحافظة مطروح في ١٤ 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 اجم (فقط مائة وأربعة عشر مليون وخمسمائة واثنان واربعون ألف وخمسة وثمانون جنيه مصري) 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 اجم (فقط مائة وستون مليون وخمسمائة وواحد وعشرون ألف وثمانية وثلاثون جنيه مصري) كما أفادت شهادة مراقب الحسابات أن باقي الأقساط المستحقة طبقاً للتعاقد والبالغ قدرها مبلغ ٤٥,٩٧٨,٩٥٣ اجم (فقط 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، هذا وقد أصدرت الشركة شهادة تفيد أن قطعة الأرض الإضافية والبالغ مساحته ١٨,٧١ فدان هي منطقة خدمية للمرافق (كهرباء/صرفي صحي/ مياه /) للمشروع.

شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري:

مشروع هاسيندا باي: ورد بالشهادة الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٣ التي تفيد سداد مبلغ ٣٨١,٣٣٦,٦٣١ اجم (فقط ثلاثمائة وواحد وثمانون مليون وثلاثمائة وستة وثلاثون ألف وستمائة وواحد وثلاثون جنيه مصري) من أصل مبلغ ٤٨٦,٤١٨,٣٨٠ اجم (فقط أربعمائة وستة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانية عشر ألف وثلاثمائة وثمانون جنيه مصري) وأنه جاري تسوية باقي الأقساط طبقاً للتعاقد كما تضمنت ذات الشهادة التزام الشركة بسداد نسبة ٣% من إجمالي تكلفة المشروع لمحافظة مطروح مقابل قيام المحافظة بتدعيم مشروعات التنمية داخل المحافظة، وتجدر

الإشارة كما هو مذكور في الشهادة المشار إليها بعاليه والصادرة من الشركة الى أن سداد هذا المبلغ متوقف على نتائج التسوية المالية الجاري لها من قبل الجهات المعنية بمحافظة مطروح وما ستنتظمه تلك التسوية من اعادة جدولة الدين المستحق والتي تمثل التسوية فيما بين ثمن اراضي تم التنازل عنها من قبل الشركة الى محافظة مطروح كما ان المبلغ المشار اليه بعاليه يمثل باقي المبالغ المستحقة بعد اجراء تلك التسوية



Handwritten signatures and stamps, including a large signature and a circular stamp with the text 'مصر' and 'الهيئة العامة للتخطيط والبحوث الاقتصادية'.

المشار إليها بعاليه، كما قدمت الشركة صورة من محضر اجتماع تنسيقي مع محافظة مطروح مؤرخ في ٤ فبراير ٢٠١٤ لمناقشة التسوية المالية وكذلك محضر اجتماع اللجنة المشكلة تنفيذا لقرار اللجنة المشتركة لفض منازعات الاستثمار الملعقد في ٢٧ يناير ٢٠١٥ والتي وافقت على التسوية المشار إليها بعاليه.

ويلتزم المحيل بسداد هذه الاقساط 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 وفقا 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 والكبان محل محفظة التوريق هو خير دليل على الالتزام بكافة الشروط التعاقدية مع الجهات البانعة للأراضي.

١٥. في حالة إكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة أي حق من الحقوق المكونة لمحفظة التوريق محل الحوالة لما تقرره للمحيل في التعهدات والضمانات التي قررهما في هذا العقد فإن المحيل يلتزم بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوي المبلغ الذي دفعه المحال إليه ويكون هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه إذا أخفق المحيل في حوالة محفظة التوريق بموجب حوالة نافذة وناجزة في تاريخ نفاذ الحوالة أو إذا تجاوزت نسبة الحقوق غير المطابقة للمواصفات ٥% (خمس في المائة) من الحقوق المكونة للمحفظة، مع حفظ حق المحال إليه وحملته سندات التوريق في المطالبة بالتعويض عما أصابهم من أضرار وعلى أن يتم سداد المبالغ المذكورة والخاصة بحملة السندات في حساب محفظة التوريق لدى أمين الحفظ لإضافتها لصالحهم.

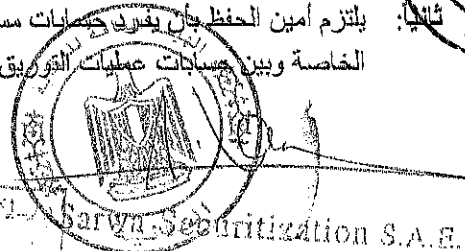
١٦. يخضع هذا العقد ويفسر وفقا لقوانين جمهورية مصر العربية وفي حالة حدوث أي نزاع بشأنه يتم تسويته عن طريق المحاكم المصرية المختصة.

* تطبيقا لأحكام الفصل الثالث الباب الأول قانون سوق رأس المال ولانحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية فإن المحفظة محل هذا الإصدار التاسع والعشرون مستقلة تماماً عن المحافظ محل الإصدارات الثاني عشر والثالث عشر والرابع عشر والخامس عشر والسادس عشر والتاسع عشر والعشرون، والحادي والعشرون والثاني والعشرون والثالث والعشرون والخامس والعشرون والسابع والعشرون والثامن والعشرون ويتمثل ذلك في عدة صور هي:

تصدر شركة التوريق سندات توريق مقابل ما يحال "إليها من حقوق مالية ومستحقات أجله بالضمانات المقررة ويكون الوفاء بالقيمة الاسمية للسندات التي تصدرها شركة التوريق والعائد عليها من حصيله محفظة التوريق وتلتزم شركة التوريق بإيداع المستندات الدالة على حوالة محفظة التوريق والمبالغ التي يتم تحصيلها بعد خصم مستحقات شركة التوريق ومصاريف عملية التوريق وذلك لحساب حملة السندات لدى أمين الحفظ وفقاً لقانون الإيداع والقيود المركزي.

أولاً: أنه تطبيقاً للنص المادة ٤١ مكرر (٢) من القانون فإن كافة المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى أمين الحفظ والمتعلقة بالإصدارات الثاني عشر والثالث عشر والرابع عشر والخامس عشر والسادس عشر والتاسع عشر والعشرون والحادي والعشرون والثاني والعشرون والثالث والعشرون والخامس والعشرون والسابع والعشرون والثامن والعشرون ملكتها حملة سندات التوريق لكل من هذه الإصدارات دون غيرهم ولا تدخل في الذمة المالية لشركة التوريق ولا في الضمان العام لدائني المحيل أو الشركة.

ثانياً: يلتزم أمين الحفظ بإيداع حسابات مستقلة لكل عملية توريق ولا يجوز له الخلط بين الحسابات المجمعة وبين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين حسابات محافظ التوريق المختلفة بعضها البعض.



Signature of the Representative

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) ش.م.م (المحصل) بفصل في عملياتها بين حساباتها الخاصة وبين التحصيل لصالح محفظة التوريق محل الإصدار الحادى والعشرون و الخامس والعشرون. والتاسع والعشرون ، كما تلتزم شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقارى ش.م.م بفصل في عملياتها بين حساباتها الخاصة وبين التحصيل لصالح محفظة التوريق محل الإصدار الحادى والعشرون و التاسع والعشرون

وعليه فإن كل ما يتعلق بمحفظة التوريق محل الإصدارات الثاني عشر والثالث عشر والرابع عشر والخامس عشر والسادس عشر والتاسع عشر والعشرون والحادى والعشرون و الثاني والعشرون والثالث والعشرون والسابع والعشرون والثامن والعشرون من فائض أو عجز عن الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق لن يؤثر بالسلب أو الإيجاب على حقوق حملة سندات التوريق هذا الإصدار التاسع والعشرون والعكس بالعكس.



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



البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي

[illegible]

Y^{9th} issue-Real-estate-Palm Hills r

Section 542

SECRET

موقف السيدات القائمة في: ٢٠١٩/٠١/٣٠

[illegible]

Issue-Real-estate-Palm Hills T

Section 547

3
2
1

— ۲۳ —

Sarva Securitization S.A.E
44, rue de la République - 92361

Sumner Southern Station S.A. Inc.

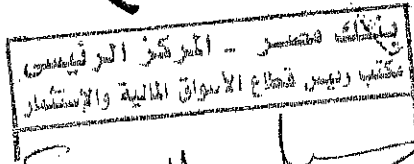
[illegible]

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 بالاستاذة/ صفيه برهان مسئول علاقات المستثمرين بالشركة.

هذه المذكرة أعدت من قبل شركة ثروة للتوريق وعلى مسؤوليتها وروجعت من قبل المستشار القانوني ومديرو الإصدار وذلك طبقاً للتقارير الصادرة منهم كل فيما يخصه، ولم يتم إغفال أو عدم الإفصاح عن أية بيانات أو معلومات متوافرة لديهم أو بتطلبها القانون من شأنها أن تؤثر على قرار الإستجابة للإكتتاب لتلك السندات من عدمه وذلك في ضوء المستندات المقدمة لهم. ويقتصر دور الهيئة العامة للرقابة المالية على التحقق من توافر الإفصاحات اللازمة والتي أعدت على مسؤوليه الشركة والأطراف المرتبطة بها ودون مسؤوليه على الهيئة العامة للرقابة المالية

ملحوظة عامة:

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



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

البنك العربي الإفريقي الدولي
المركز الرئيسي