١٦٢٥ / ١٢
٢٠٢١/١٢/١

الهيئة العامة للرقابة المالية
صادر رقم: ١٧٢٩٤
التاريخ: ٢٠٢١/١٢/١
المرفقات:

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 قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للاستدعاء المعجل بعد تمام سداد الشريحة الأولى (أ) بدءاً من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم (٥) للإصدار بإجمالي مبلغ ٧٧٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بقيمة أسمية قدرها ١٠٠ جنيه مصري للسند الواحد، تطرح بالكامل للطرح الخاص للمؤسسات المالية والأشخاص ذوي الملاءة المالية.

وإلحاقاً إلى كتاب بنك مصر-فرع مصطفى كامل، الوارد للهيئة في ٢٠٢١/١١/٣٠ بشأن تغطية الاكتتاب الخاص في كامل السندات مع سداد مصاريف الإصدار المقررة والمرفق بها كشوف تغطية الاكتتاب الخاصة بالشرائح الأربعة الموضح بها تغطية كامل الاكتتاب بإجمالي مبلغ ٧٧٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري جنيه مع سداد مصاريف الاصدار البالغة ١,٧٧٣,٥٠٠ جنيه مصري.

نود الإحاطة إلى أنه في ضوء ما تم تقديمه من مستندات على مسئولية الجهة المصدرة والمستشار القانوني ومراقب الحسابات و شهادتي التصنيف الائتماني للإصدار والمحفظة؛ فإن الهيئة ليس لديها مانع من إصدار شركة ثروة للتوريق سندات توريق اسمية في مقابل حقوق مالية (الاصدار السادس والثلاثون) لعدد ٧,٧٩٠,٠٠٠ سند قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم بقيمة إجمالية ٧٧٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بقيمة اسمية قدرها ١٠٠ جنيه للسند الواحد بإصدار واحد على اربع شرائح بالاكتتاب الخاص بنسبة ١٠٠% من قيمة الإصدار للطرح الخاص وفقا لما يلي:

- ٩٠ % إجمالي سندات التوريق المطروحة للاكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.
- ١٠ % بحد أدني من إجمالي سندات التوريق المطروحة للاكتتاب للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية بخلاف المكتتبين في نسبة ٩٠ % الواردة أعلاه ولا تتقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكتتاب المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١.

- **سندات الشريحة الأولى (أ):** سندات إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجلة الدفع (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة حدها الاقصى ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٨٧ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك بأقساط ثابتة كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر فبراير ٢٠٢٢ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٧٠% يحتسب بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر فبراير ٢٠٢٢.

•**سندات الشريحة الثانية (ب):** سندات إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجلة الدفع (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بعد تمام سداد الشريحة الأولي(تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥ للإصدار) ولمدة حدها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٣٤٩ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق، وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠% يحتسب بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الإكتتاب ويصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ) وإعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً.

•**سندات الشريحة الثالثة (ج):** سندات إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجلة الدفع (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بعد تمام سداد الشريحة الأولي (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥ للاصدار) ولمدة حدها الأقصى ستون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٢٠٧ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٢٥ % يحتسب بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر ديسمبر٢٠٢٢ يصرف شهرياً.

•**سندات الشريحة الرابعة (د):** سندات إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجلة الدفع (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بعد تمام سداد الشريحة الأولي (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥ للاصدار) ولمدة حدها الأقصى أربعة وثمانون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٣٦ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٧٥% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً.

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،،،

تحريرا: ٠١/ ٢٠٢١/١٢

نورا سمير

د/ سيد عبد الفضيل

نائب رئيس قطاع الإشراف والرقابة

على سوق المال

مذكرة معلومات

للطرح الخاص للمؤسسات المالية والاشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية للإكتتاب في سندات توريق

مقابل الحقوق المالية المحالة لشركة ثروة للتوريق

(شركة مساهمة مصرية)

الإصدار السادس والثلاثون بمبلغ ٧٧٩،٠٠٠،٠٠٠ جنيه مصري وتصدر على

أربع شرائح على النحو التالى

الشريحة الأولي (أ) بمبلغ ٨٧ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق نوفمبر ٢٠٢٢

الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٤٩ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق نوفمبر ٢٠٢٤

الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ٢٠٧ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق أكتوبر ٢٠٢٦

الشريحة الرابعة (د) بمبلغ ١٣٦ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق أكتوبر ٢٠٢٨

سندات الشريحة الاولي (أ) سندات إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجلة الدفع (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة حدها الاقصى ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٨٧ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر فبراير ٢٠٢٢ وتستحق في شهر نوفمبر ٢٠٢٢ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٧٠% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر فبراير ٢٠٢٢ ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى شهر فبراير ٢٠٢٢ .

سندات الشريحة الثانية (ب) سندات إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجلة الدفع (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً تنتهى في شهر نوفمبر ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ٣٤٩ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) و ذات عائد سنوي ثابت يعادل ١١,٠٠%يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ) وإعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى شهر فبراير ٢٠٢٢ .

سندات الشريحة الثالثة (ج) سندات إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجلة الدفع (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى ستون شهراً تنتهى في شهر أكتوبر ٢٠٢٦ بقيمة إجمالية قدرها ٢٠٧ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٢٥ % يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر ديسمبر٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى شهر فبراير ٢٠٢٢.

سندات الشريحة الرابعة (د) سندات إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجلة الدفع (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى أربعة وثمانون شهراً تنتهى في شهر أكتوبر ٢٠٢٨ بقيمة إجمالية قدرها ١٣٦ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٧٥% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى شهر فبراير ٢٠٢٢

وسيتم طرح ١٠٠% من قيمة الإصدار السادس والثلاثون لشركة ثروة للتوريق للطرح الخاص وفقا لما يلي:

٩٠% بحد أقصى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والاشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية فى مجال الأوراق المالية.

١٠% بحد ادنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية من غير المؤسسات المالية المصرفية وبخلاف المكتتبين في نسبة ٩٠% الواردة أعلاه ولا تتقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكتتاب.

وفي هذه المذكرة عندما يتم الاشارة الي "سندات التوريق" فيقصد بها سندات التوريق الإصدار السادس والثلاثون الشريحة الاولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والشريحة الرابعة (د) وعندما يقتضي النص خلاف ذلك يتم الاشارة الي كل شريحة على حده

محيلو المحفظة

شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م

PALM HILLS GOLF VIEWS OCTOBER

PALM HILLS GOLF EXTENSION OCTOBER

PALM HILLS KATAMEYA

THE CROWN PALM HILLS OCTOBER EXTENSION

PALM PARKS

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

شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م

haciendabay PALM HILLS DEVELOPMENTS

PALM HILLS KATAMEYA EXTENSION

شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م

الشركة السعودية للتطوير العمراني

CAPITAL GARDENS NEW CAIRO

PALM VALLEY

شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م (Rakeen Egypt for Real Estate Investment

Hacienda White

مجموعة شركات بالم هيلز للتعمير

مدير الإصدار

SARWA CAPITAL

شركة ثروة للترويج وتغطية الإكتتاب في الأوراق المالية

بنوك الإستثمار MISR Capital مصر كابيتال A BANQUE MISR SUBSIDIARY أدوات الدين

مروجو وضامنو تغطية الإكتتاب

MISR CAPITAL

بنك مصر BANQUE MISR

البنك الأهلي المصري NATIONAL BANK OF EGYPT

ahli united bank

CIB البنك التجاري الدولي Commercial International Bank

قطاع العلاقات المؤسسية المركز الرئيسي COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (EGYPT) S.A.E.

٤٦١٦٠

متلقي الإكتتاب

بنك مصر BANQUE MISR

أمين الحفظ

بنك مصر BANQUE MISR

المستشار القانوني لعملية التوريق

ALC Alieldean Weshahi & Partners

INVESTMENT CENTER BANQUE MISR HEAD OFFICE

36th Issue-Real-estate-Palm Hills 6

أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريق

أ. المحيل ومنشئ محفظة التوريق

- **شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م.** مقيدة 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.** مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ ومقرها كائن في القرية الذكية – مدينة السادس من اكتوبر – محافظة الجيزة.
- **شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) *(Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen)*ش.م.م.** مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها القرية الذكية – مبنى ٨٤ب ٤أ- كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوى – أبو رواش – الجيزة
- **شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م.** مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢١٠٩١ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٨ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان – المهندسين – محافظة الجيزة.
- **الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م** مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ١٩٧١ صادر بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦ ومقرها كائن في ٧٢ شارع جامعة الدول العربية – المهندسين-الجيزة
- **شركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م** مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم٨٣٩٧٤ صادر بتاريخ٢٠٢٥/٠٦/١٤ ومقرها كائن في القرية الذكية – مبنى ٨٤ب ٤أ- كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوى – أبو رواش – الجيزة

تزاول الشركات الموضحة أعلاه نشاط بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن وبيع حق الانتفاع لعدد من الوحدات (كبائن) ("الوحدات العقارية") وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيط ("عقود البيع") وتمتلك قبل مشتري هذه الوحدات بالتقسيط ("المدين" أو "المدينين") حقوقا مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة ("محفظة التوريق") وبموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢١/١١/٢٣ 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 السادس والثلاثون قابلة للتداول في مقابلها وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وتجدر الإشارة إلى أن الحقوق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات توريق الإصدار السادس والثلاثون لا يوجد عليها أى حقوق أو إلتزامات للغير كما تجدر الإشارة إلى أن محفظة الحقوق محل هذا الإصدار السادس والثلاثون يبلغ إجمالى قيمتها ١٠٠٨٣،٨٠٠،٧٧٧ مصرى.

ب. المحال إليه أو شركة التوريق (الشركة)

١. **إسم الشركة**

شركة ثروة للتوريق (ش.م.م).

٢. **تاريخ التأسيس**

٢٠٠٥/١١/٨.

٣. **الشكل القانوني**

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

٤. **غرض الشركة**

توريق الحقوق المالية وفقا لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

٥. **رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه**

٨٣٢٧١ جنوب القاهرة في ٢٠١٩/٠٦/١٨.

٦. **المركز القانوني وعنوان المراسلات**

٧ شارع شامبليون – التحرير – قصر النيل – القاهرة.

٧. **مسئول علاقات المستثمرين**

السيدة/ صفية محمد برهان وعنوانها ٧ شارع شامبليون – التحرير – قصر النيل – القاهرة

تليفون: ٠٢٢٥٧٥٧٧٧٥

بريد إلكتروني : safeya.borhan@sarwacapital.com

٨. **رقم و تاريخ الترخيص بمزاولة النشاط:**

ترخيص رقم ٣٤٠ بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٢١ صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقا)

٩. **قرار مجلس إدارة الهيئة بالموافقة على الإصدر السادس والثلاثون :**

قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية في ٢٠٢١/٠٩/١٢ تحت رقم (١٣٧) لسنة ٢٠٢١

١٠. **رأس المال المصدر والمدفوع**

٥،٠٠٠،٠٠٠جنيها مصريا (فقط خمسة ملايين جنيها مصريا لا غير).

١١. **مراقبي الحسابات**

السادة/ سامى 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 رقم ١٠٥ شارع ٢ – القرية الذكية – كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي– الهرم– الجيزة– كود بريدي (١٢٥٧٧).

١٢. **المستشار القانوني**

الدكتور/ بهاء علي الدين- على الدين وشاحى وشركائهما – ٥ شارع عبد القوى شمس – ميدان فيثى – الدقى

١٣. **تصنيف الملاءة الإئتمانية للإصدار**

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في١٧ نوفمبر٢٠٢١ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المُزمع إصدارها من قِبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م." الإصدار السادس والثلاثون، بإجمالي قيمة السندات ٧٧٩،٠٠٠،٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظة حقوق مالية آجلة مُنشئة من قِبل كلٍ من شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. وشركة ركين إيجيبت للاستثمار العقاري (ركين) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.) – محفظة التوريق السابعة لمجموعة شركات بالم هيلز للتعمير، وقيمتها الحالية تبلغ ٨١٤،٤٠٨،٨٣٩جنيه مصري فقط لا غير بعد الأخذ في الإعتبار إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق حتي نهاية عمر الإصدار، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الاكتتاب بالكامل إلى شركة "ثروة للتوريق ش.م.م." وهي سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وقد تم منح هذه الدرجة بناءًا على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وأيضاً الجوانب المالية والقانونية لمحفظة الحقوق الآجلة والمحالة قانوناً الي شركة ثروة للتوريق ش.م.م.، والتي تم إمدادها لميريس في أكتوبر٢٠٢١ وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق.

وتتميز السندات بتعزيز ائتماني داخلي نسبته ٤,٥٥% - بناءًا على القيمة الحالية المحفظة بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتي نهاية عمر الإصدار لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، الي جانب الدعم الهيكلي/الضمني الممنوح من الشريحة التالية في السداد الي الشرائح ذات الاولوية في السداد. هذا بالإضافة الي فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٩٧،٣٧٥،٠٠٠ جنيه مصرى فقط لاغير (١٢,٥٠% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيلة السندات أو عن طريق إصدار 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، ويتم تخفيض/الحفاظ علي مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان بناءًا علي أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر علي مستوي التعزيز الائتماني المطلوب للسندات. كما يتميز الإصدار بوجود وثائق تأمين مبرمة مع شركة مصر للتأمين لضمان سداد القروض المتعثرة في السداد بناءًا

علي الشروط/البنود المتفق عليها في وثيقة التأمين. ومن الجدير بالذكر أنه سيتم فتح الحساب الإحتياطي لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية ليودع به مبلغ ٤٤،٠٩١،٤٠٠ جنيه مصري فقط لا غير، ويتم تمويله عن طريق الخصم من حساب الحصيلة وذلك خلال أول خمسة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتي استكمال رصيد الحساب الإحتياطي. ويتم الحفاظ علي قيمة الحساب الاحتياطي حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، ومن شهر ديسمبر ٢٠٢٢ يتم الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي عند نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (للثلاث شرائح الثانية (ب) والثالثة (ج) والرابعة (د)) حتي تمام سداد الشريحة الثانية والشريحة الثالثة والشريحة الرابعة بالكامل.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه السندات تنقسم إلي أربعة شرائح، ويتم استهلاك الشريحة الأولى بالكامل على أقساط ثابتة طبقاً لجدول زمني محدد ثم يتم استهلاك الشريحة الثانية بالكامل ثم الشريحة الثالثة ثم الشريحة الرابعة في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة، كما يلي:

- الشريحة الأولى (أ): غير قابلة للاستدعاء المعجل وتبلغ قيمتها ٨٧ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA+ وهي تمثل ١١,١٧% من قيمة الإصدار ومدتها ١٣ شهراً بحد أقصى وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٧٠% سنوياً وتستهلك بأقساط ثابتة كل ثلاثة أشهر، وتستحق في نوفمبر ٢٠٢٢.

- الشريحة الثانية (ب): وتبلغ قيمتها ٣٤٩ مليون جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA وهي تمثل ٤٤,٨٠% من قيمة الإصدار وبحد أقصي ٣٧ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الأولي (أ). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٠٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ)، وبعد ذلك يصرف شهرياً، وتستحق في نوفمبر ٢٠٢٤. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢.

- الشريحة الثالثة (ج): وتبلغ قيمتها ٢٠٧ مليون جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) A+ وهي تمثل ٢٦,٥٧% من قيمة الإصدار وبحد أقصي ٦٠ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثانية (ب). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٢٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ)، وبعد ذلك يصرف شهرياً، وتستحق في أكتوبر ٢٠٢٦. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢.

- الشريحة الرابعة (د): وتبلغ قيمتها ١٣٦ مليون جنيه مصري فقط لاغير ودرجة التصنيف والترتيب المحلى للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) -A وهي تمثل ١٧,٤٦% من قيمة الإصدار وبحد أقصي ٨٤ شهراً وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام استهلاك الشريحة الثالثة (ج). وهي ذات عائد ثابت قيمته ١٠,٧٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ)، وبعد ذلك يصرف شهرياً، وتستحق في اكتوبر ٢٠٢٨. وهذه السندات قابلة للاستدعاء المعجل بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢.

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

كما تجدر الإشارة إلى أن درجة A تعني أن الإصدار مصنف محلياً على انه درجة استثمار وانه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والفوائد في مواعيدها ذو جودة جيدةAbove-Average Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها.
وتشير علامة (+/-) إلي نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة. كما يشير الرمز (sf) الي أن هذا التصنيف مملوح لإحدى الأدوات المالية المهيكلة (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.

١٤. **موافقة الجمعية العامة غير العادية على الإصدار السادس والثلاثون للشركة المصدرة والمنعقدة في ٢٠٢١/٠٩/٢٢**

أولاً: قيام الشركة بإصدار سندات توريق الإصدار السادس والثلاثون بحد أقصى ١,٢ مليار جنيهاً مصرياً

وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على قيام شركة ثروة للتوريق بإصدارسندات توريق الإصدار السادس والثلاثون بحد اقصى ١,٢ مليار جنيه مصري على أربع شرائح ذات عائد على النحو التالي:

الشريحة الأولى: ١,٤٥% بالإضافة إلى سعر عائد الكوريدور إقراض المعلن من البنك المركزي المصري.

الشريحة الثانية: ٠,٧٥% بالإضافة إلى سعر عائد الكوريدور إقراض المعلن من البنك المركزي المصري.

الشريحة الثالثة: ١,٠٠% بالإضافة إلى سعر عائد الكوريدور إقراض المعلن من البنك المركزي المصري.

الشريحة الرابعة: ١,٥٠% بالإضافة إلى سعر عائد الكوريدور إقراض المعلن من البنك المركزي المصري.

سيتم تثبيت العائد بموجب قرار مجلس الإدارة على أساس سعر عائد الكوريدور إقراض المعلن من البنك المركزي المصري في تاريخ إنعقاد مجلس الإدارة ويكون العائد ثابتاً حتى إنتهاء عمر الإصدار

وذلك بضمان محفظة عقارية محالة من الشركات التالية:

- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م.
- شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م.
- شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for RealEstateInvestment (Rakeen) ش.م.م.
- شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م.
- الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م
- شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م

ثانياً: تفويض مجلس الإدارة في تحديد الشروط الأخرى للإصدار وكل ما يخص الإصدار السادس والثلاثون

وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تفويض مجلس الإدارة في تحديد الشروط التفصيلية/الأخرى للإصدار واعتماد مذكرة المعلومات كما يكون لمجلس الإدارة الحق في تفويض عضو أو أكثر من أعضائه في اعتماد والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود والمستندات الخاصة بالإصدار وإتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء اي تعديلات بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق بشرط الا يترتب على تلك التعديلات مخالفة لقرار مجلس الإدارة في شأن الشروط التفصيلية للإصدار.

١٥. **قرار مجلس الإدارة**

طبقاً للتفويض الصادر لمجلس الإدارة من الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٢٢ قرر المجلس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٢ إصدار سندات توريق إسمية- الإصدار السادس الثلاثون - قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بالنسبة للثلاث شرائح الثانية (ب) والثالثة (ج) والرابعة (د) إعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ لمدة لا تزيد عن أربعة وثمانون شهر بإجمالي مبلغ ٧٧٩،٠٠٠،٠٠٠ جنيهاً مصرياً وبقيمة إسمية قدرها ١٠٠ جنيهاً مصرياً للسند وتطرح من خلال طرح خاص ، وتصدر على اربعة شرائح كالأتى:

الشريحة الأولى (أ)

المدة	: بحد أقصى ١٣ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد	: ١٠,٧٠%سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر فبراير ٢٠٢٢.
إستهلاك أصل السندات	: تستهلك كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر فبراير ٢٠٢٢.

الشريحة الثانية (ب)

المدة	: بحد أقصى ٣٧ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد	: ١٠,٠٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر فبراير ٢٠٢٢ وإعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً.
إستهلاك أصل السندات	: تستهلك شهرياً إعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذلك فى ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

الشريحة الثالثة (ج)

المدة	: بحد أقصى٦٠ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد	: ١٠,٢٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر فبراير ٢٠٢٢ وإعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً.
إستهلاك أصل السندات	: تستهلك شهرياً بداية من تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذلك فى ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

الشريحة الرابعة (د)

المدة	: بحد أقصى ٨٤ شهر من تاريخ الإصدار.
العائد	: ١٠,٧٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر فبراير ٢٠٢٢ وإعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً.
إستهلاك أصل السندات	: تستهلك شهرياً بداية من تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) وذلك فى ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة

- الغرض من الإصدار هو إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقا مالية ومستحقات آجلة الدفع مستحقة لشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين إيجيبت للإستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real EstateInvestment (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للإستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م والتى سيتم حوالتها إلي الشركة بموجب عقد الحوالة المزمع توقيعه في ٢٠٢١/١١/٢٣ وسداد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها.

- الموافقة على مذكرة المعلومات للإكتتاب فى سندات التوريق- الإصدار السادس والثلاثون -مع تفويض السيد/ عمرو محمد لمعي – العضو المنتدب أو الأستاذ/ أيمن الصاوي محمود – رئيس مجلس الإدارة في اعتماد والتوقيع على مذكرة المعلومات وكافة العقود والمستندات الخاصة بالإصدار وإتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار وفي إجراء أي تعديلات بما في ذلك تأجيل أو إلغاء الإصدار حسب الأحوال السائدة في السوق بشرط الا يترتب على تلك التعديلات مخالفة لقرار مجلس الإدارة في شأن الشروط التفصيلية للإصدار.

١٦. **موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة المصرية**

أسهم الشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.

١٧. **الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المتحققة من محفظة التوريق**

بموجب عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ فى ٢٠٢١/١١/٢٣ (عقد الخدمه والتحصيل) المبرم بين شركة ثروة للتوريق ش.م.م وشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للإستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real EstateInvestment (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م ("المحصل") يلتزم المحصل بموجبه بمتابعة التحصيل الدوري للمدينين الذين يقومون بسداد الاقساط بأوراق تجارية آجلة والتي تم إيداعها فى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وكذلك توريد ما قد يسدده المدينين نقداً من أقساط فور تحصيلها لدى المحصل فى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

وفى حالة إخفاق المدينين فى السداد في تاريخ الاستحقاق يلتزم المحصل بإتخاذ ما يلزم من إجراءات لمطالبة المدينين بالوفاء بإلتزاماتهم وذلك على النحو التالي:

١. مطالبة المدينين بالوفاء بالتزاماتهم بكافة الطرق فوراً.
٢. التوجه لأمين الحفظ لإستلام أصل الشيك الخاص بالقسط محل عدم السداد وصورة من عقد البيع وذلك في موعد أقصاه سبعة أيام من تاريخ الإخفاق والموضح في التقارير اليومية المرسلة من امين الحفظ للمحصل.
٣. إرسال إنذار رسمي للمدين المتعثر مسجل بعلم الوصول خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخفاق.
٤. يلتزم المحصل في مدة لا تتجاوز ثلاثون يوما من تاريخ إخفاق المدين في سداد اى قسط من الأقساط بإخطار شركة التأمين بذلك.
٥. يقوم المحصل بعد إنتهاء فترة السماح المنصوص عليها في عقود البيع بإتخاذ كافة الإجراءات القانونية وتحريك الدعوى الجنائية (جنحة شيك بدون رصيد) تجاه المدين المتعثر.
٦. يلتزم المحصل في يوم العمل التالي لانتهاء مدة ٣٠ يوماً من تاريخ إخفاق المدين المتعثر بالسداد بمطالبة شركة التأمين بسداد التعويض المستحق، على أن يرفق لشركة مصر للتامين عند المطالبة بالتعويض المستندات الآتية:

- مطالبه تعويض موضح بها إسم المدين المتعثر ومقدار التعثر (قيمه الأقساط المستحق سدادها) وصوره من بوليصة التأمين الصادرة لصالح شركه ثروة للتوريق نيابة عن حملة السندات.
- صوره معتمدة من صحيفة دعوى الجنحة الجنائية.
- صوره من الأوراق التجارية (الشيكات) التي تعثر بها المدين مع الأثبات بالرفض عليها من قبل البنك.
- كشف حساب المدين المتعثر لدي المحصل الذي يوضح رصيد الأقساط المستحقة عليه ويكون موقع ومختوم من قبل المؤمن له.
- صوره من عقد البيع بالتقسيط المبرم مع المدين المتعثر مع إخطار شركه مصر للتامين بآخر موطن معلوم لديها للمدين المتعثر..

٧. في حالة استمرار إخفاق المدين المتعثر في السداد لمدة ٩٠ يوم من تاريخ الإستحقاق (أو أي مدة أقل منصوص عليها في عقد البيع بالتقسيط) و/أو عدم قيام المحصل بمعالجه الآثار المالية للإخفاق و/ أو عدم سداد شركة مصر للتامين للمطالبات المالية المطلوبة من قبل المحصل فيلتزم المحصل:

- إتخاذ إجراءات إسترداد الوحدة العقارية محل التعثر واقامة الدعوى المدنية لاسترداد الوحدة وفقاً لما هو منصوص عليه بعقد البيع مع المدين المتعثر.
- ببيع الوحدة العقارية أو بيع حق الانتفاع (حسب الأحوال) بنفسه أو من خلال سمسار عقاري بعد استردادها من المدين المتعثر.

٤٦١٦٠

- وفي حالة عدم قدرة المحصل على بيع الوحدة او حق الإنتفاع (حسب الأحوال) بنفسه أو من خلال سمسار عقاري في خلال الثلاثة أشهر التالية لتاريخ الإسترداد لأي سبب فيلتزم المحصل في هذه الحالة بإصدار توكيل كتابي لصالح شركة ثروة للتوريق على النحو الوارد بالملحق رقم (٢) من عقد الخدمة والتحصيل.

وفى كل الاحوال فانه في حالة إعادة بيع الوحدة العقارية أو بيع حق الإنتفاع (حسب الأحوال) يكون هذا البيع نقداً ولأعلى سعر سائد في السوق وتوريد كامل قيمة المبالغ المستحقة على المدين المتعثر وفقاً لعقد البيع لحساب الحصيلة لدى أمين الحفظ فور تحصيلها دون خصم اية مبالغ أيا كانت مسمياتها على سبيل المثال لا الحصر (مصروفات إدارية ونفقات تحصيل أو رسوم قضائية أو عمولات).

٨. يلتزم المحصل بما تطلبه شركة مصر للتأمين بإتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة ضد المدين المتعثر، كما يلتزم المحصل بإرسال صورة ضوئية لشركة التوريق من كل إجراء يتم إتخاذه وبكل مراسلة للمدين المتعثر يقوم المحصل بها او بإخطاره بها وفقا للبنود الواردة بهذه المادة ويلتزم كذلك المحصل – نيابة عن شركة التوريق- بمتابعة شركة مصر للتأمين لسدادها التعويض الخاص بالمدين واستلام قيمة التعويضات المستحقة على المدين المتعثر من شركة مصر للتأمين وتوريد المبالغ فوراً إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ، وتكون المطالبة القانونية للمدين المتعثر بعد ذلك لصالح شركة التأمين.

كما يلتزم المحصل في قيامه بالالتزامات السابق ذكرها بإخطار شركة التوريق عند تنفيذ كل خطوة من الخطوات المذكورة أعلاه وكذلك بإخطار شركة التوريق وجماعة حملة السندات بالنتائج التي تتحصل بعد إتخاذ المحصل لكل خطوة، كما يلتزم المحصل بالامتثال لجميع التعليمات الصادرة له من شركة التوريق في هذا الشأن وإصدار كافة التفويضات و/أو التوكيلات و/أو المستندات التي تطلبها شركة التوريق من المحصل.

كذلك يلتزم المحصل بامساك دفاتر مستقلة لمحفظة التوريق عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للمحصل وذلك وفقاً للسياسات والقواعد المتعارف عليها فى عقود الخدمات والتحصيل مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص فى اداء التزاماته.

هذا وقد قام المحصل (المحيل) وعلى نفقته الخاصة باصدار بوالص التأمين على الوحدات العقارية محل عقود البيع بالتقسيط والمكونة لمحفظة التوريق والصادر في مقابلها سندات التوريق (الإصدار السادس والثلاثون) وذلك بالتعاقد مع (شركة مصر للتامين) وقد قام المحصل وعلى نفقته الخاصة باصدار بوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع للمبالغ و/أو الأوراق التجارية وكذلك قام المحصل (المحيل) على نفقته الخاصة بإصدار بوالص التأمين ضد مخاطر عدم سداد الاقساط المستحقة على جميع المدينين، وهذا وأن التغطية التأمينية لهذه البوالص ممتدة بشكل نهائي غير قابل للإلغاء حتى نهاية عمر الإصدار ومسدد قيمتها بالكامل من قبل المحصل الذى قدم المستندات الدالة على ذلك.

يلتزم المحصل في حالة الوفاء المعجل من قبل المدينين بالآتي:

١. في حالة الوفاء المعجل لكامل الأقساط المستحقة على المدينين وفقاً لشروط عقود البيع بالتقسيط يلتزم المحصل بتوريد حصيلته 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 وفقا لشروط عقود البيع يلتزم المحصل بتوريد حصيلته فور تحصيلها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مع إخطار كل من المدينين وأمين الحفظ بالأقساط المستحقة وجدول السداد الذي يأخذ في اعتباره الوفاء المعجل، وفي كل الأحوال ينبغي ألا يؤدى جدول السداد الناتج عن الوفاء المعجل إلى زيادة في قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.

٣. وفى كل الاحوال فمن المتفق عليه أنه يحظر على المحصل القيام، وبأى شكل من الاشكال (وذلك دون الاخلال بالبند ٧-٣ من عقد الحوالة والبند الثاني أعلاه في هذه الفقرة) بما يلي:

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

ب) تعديل قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.

ج) إستبدال وحدة عقارية بأخرى ولو بذات الشروط.

د) منح المدين اي تخفيض او خصم للوفاء المعجل سواء كان كلياً او جزئياً .

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

١. عند قيامه بالإخلال بأى من إلتزاماته الجوهرية بموجب عقد الخدمة والتحصيل.
٢. عدم إتباع الإجراءات القانونية المنصوص عليها بعقود البيع المبرمه مع المدينين.
٣. عند إخلاله بأى من مديونياته القائمة تجاه البنوك الدائنه ولم يتم تصحيح هذا الإخلال خلال فترة السماح المطبقة.
٤. عندما يصبح المحصل بمقتضى حكم نهائي معسراً أو مفلساً أو إذا أقر كتابه بعدم قدرته على سداد ديونه القائمة عند إستحقاقها.
٥. عدم قيام المحصل بأى ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس خلال فترة السماح المطبقة.
٦. إذا قام المحصل بتعيين حارس قضائى أو مصفى قانوني على أصوله أو إذا وقع حجز على أى من الأصول للمحصل، أو إذا تم التنفيذ على أى من أصول المحصل بموجب تنفيذ رهن أو تأمين تم ترتيبه من قبل المحصل لصالح البنوك الدائنة، و/أو
٧. فى حاله بلوغ إجمالي نسبة الإخلال فى سداد المدينين للمستحقات المقررة عليهم والناشئه عن عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيط محل محفظة التوريق ٥٠% من إجمالي الحقوق محل محفظة التوريق عند تاريخ الإخلال .

- تقوم شركة التوريق بإخطار المحصل وشركة التصنيف الإئتماني وأمين الحفظ وممثل جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية كتابة بوجود حالة الإخلال وذلك بموجب إخطار كتابي مسجل عليه بعلم الوصول.
- تلتزم شركة ثروة للتوريق فى جميع الأحوال بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الإئتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات فوراً بالرغبه بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل، هذا ولن ينتج طلب شركة ثروة للتوريق إنهاء العقد لآثاره إلا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الإئتماني على ذلك.

من المتفق عليه فان الشركات التي ستقوم بالتحصيل المذكورة عاليه (المحصل) ملتزمين بالتضامن فيما بينهم في تنفيذ كافة الالتزامات الواردة في عقد الخدمة والتحصيل.

ولحماية حملة سندات التوريق من أية مخاطر فى التحصيل قد تؤثر فى حقوق حملة السندات فقد قامت الشركة بالاتفاق مع بنك مصر بالقيام بدور المحصل الإحتياطي بموجب عقد المحصل الاحتياطي المؤرخ في ١١/٢٣/٢٠٢١ ، ومن المتفق عليه أن يجوز لشركة ثروة للتوريق ش.م.م في حالة تعثر المحصل او إخفاقه الجسيم في أداء إلتزاماته أو بناءً على طلب جماعة حملة السندات، أن تقوم بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل وتفعيل عقد المحصل الإحتياطي وذلك بعد موافقة جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية، علي الا يقل التصنيف المحلي الائتماني للمحصل الإحتياطي عن درجة -BBB طوال مدة الإصدار، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الاحتياطي باطلاعه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل ويتم اخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع المحصل الاحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول علي عناوينهم الثابتة لدي المحصل على أن يتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

١٨. أمين الحفظ

بنك مصر ش.م.م سجل تجاري رقم ٢ القاهرة بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة ثروة للتوريق ش.م.م بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٢ (عقد الحفظ) والمرخص له القيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامه لسوق المال سابقا) بتاريخ ٢٠٠٢/١٢/٠٤.

١٩. التزامات أمين الحفظ الواردة بعقد حفظ وإدارة أوراق مالية

- يقوم بحفظ وإمساك حسابات منفصلة لمحفظة التوريق وإدارتها لصالح حملة سندات التوريق ونيابة عن الشركة المصدرة ووفقا لتعليماتها وفي حدودها مع التزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في تنفيذ أوامر الشركة المصدرة أثناء أدائه لأعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريق.

- أي حقوق أو دخل يتحصل عليها أمين الحفظ في تنفيذه لأوامر الشركة المصدرة تكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافتها (في نفس اليوم الذي يتم الحصول عليها فيه) في حساب حصيلة محفظة التوريق، بما في ذلك السداد المعجل لأقساط سندات التوريق .

يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الإستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار الى هذا الحساب بال "الحساب الإحتياطي" يودع به مبلغ ٤٤،٠٩١،٤٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطي") ويتم تمويل الحساب الإحتياطي بخصم مبلغ شهري من حساب الحصيلة وذلك لمدة خمسة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى إستكمال رصيد الحساب الاحتياطي ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ، ومن شهر ديسمبر ٢٠٢٢ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والرابعة (د) يتم الحفاظ على نسبه ٥,٦٦% من قيمه الرصيد الشهرى القائم للسندات (للثلاث شرائح الثانية والثالثة والرابعة) وعند تجاوز المبالغ القائمة فى الحساب الإحتياطى للمبالغ التى تمثل رصيد الحساب الإحتياطي يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر بالإضافة إلى عائد إستثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الإحتياطي.

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتى قد تنشأ خلال عمر الإصدار ويشار إلى هذا الحساب بـ "حساب خدمة التعثر"(نسبة ١٢,٥٠% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) ، تقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم ٩٧،٣٧٥،٠٠٠جم (فقط سبعة وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) من مقابل الحوالة "حصيلة السندات التوريق" فور غلق باب الإكتتاب" لتمويل هذا الحساب أو بإصدار خطاب ضمان بنكي لصالح شركة ثروة للتوريق وفى حالة وجود أى عجز فى حساب الحصيلة يتم تمويل هذا العجز من الرصيد القائم بالحساب الإحتياطي وفى حالة إستمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب خدمة التعثر أو من خلال تسييل خطاب الضمان البنكي المشار إليه. .

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

- أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق يجب أن تتم طبقا لتعليمات كتابية صادرة من الشركة المصدرة أو من يوكله أو يفوضه.

- لا يسجل أمين الحفظ أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من الشركة المصدرة وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.

- يلتزم أمين الحفظ بسداد القيمة الإسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها فى تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق بناءا على التعليمات المستلمة من الشركة المصدرة في حينه وطبقاً لما ورد في مذكرة المعلومات.

- يقوم البنك بإخطار الشركة المصدرة بعد تنفيذ أي عملية طبقا للتعليمات الصادرة منه مباشرة أو من وكيله أو ممن يفوضه وإذا لم تعترض الشركة المصدرة علي الأرصدة الواردة في كشف الحساب في خلال خمسة أيام عمل مصرفي من تاريخ إرسال الكشف فإن ذلك يعني قبولها وتنازلها عن أي إعتراض تجاه أمين الحفظ بشأن ما ذكر.

- في حالة عدم قيام الشركة المصدرة بإصدار تعليمات لأمين الحفظ بشأن إتخاذ أي إجراء أو ممارسة أي حق من الحقوق المقررة للأوراق المالية المملوكة له، فانه يجوز لأمين الحفظ أن يقوم بإتخاذ ما يراه مناسباً لصالح حملة سندات التوريق فى حدود قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وبدون أي مسئولية على أمين الحفظ، ويلتزم أمين الحفظ بإخطار الشركة المصدرة عما قام به من إجراءات وذلك خلال ثلاثة أيام عمل مصرفي من تاريخ القيام بهذا الإجراء.

- يلتزم أمين الحفظ برد فائض المحفظة إلى الشركات المحيلة عند إنتهاء مدة سندات التوريق وبعد سداد كامل مستحقات حملة سندات التوريق من أصل وعائد وبعد خصم جميع المصروفات المستحقة.
- يلتزم أمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠٢١/١١/٠١ وحتى تاريخ غلق باب الإكتتاب من مقابل الحوالة وتوريدها الى حساب الحصيلة لدى البنك – أمين الحفظ- بنك مصر في يوم العمل التالي لغلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركات المحيلة.
- يلتزم أمين الحفظ بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بقيام الشركة المصدرة بإيداع المستندات المذكورة والخاصة بالإصدار لدى أمين الحفظ خلال أسبوع من تاريخ إيداع هذه المستندات.
- يلتزم أمين الحفظ بتسليم الشركة المصدرة والشركات القائمة على التحصيل بالآتي:
  - تقارير تحصيل دورية يومية توضح موقف المدينين من سداد الأقساط في المواعيد مع بيان حالات التأخر في السداد فور حدوثها.
  - الأوراق التجارية الخاصة بالمدينين المتأخرين في السداد والمستندات المرتبطة بذلك للقيام بإتخاذ الإجراءات القانونية المقررة في عقد الخدمة والتحصيل في خلال ٧ أيام عمل من تاريخ الإخفاق في سداد القسط المستحق.
- مع عدم الإخلال بأي من الإلتزامات التي نصت عليها القوانين المصرية بشأن الإفصاح، يلتزم أمين الحفظ بإعداد تقرير شهري معتمد من مراقب الحسابات – مراقب حسابات أمين الحفظ – عن محفظة التوريق ويخطر به الشركة المصدرة والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الإئتماني على أن يرد وفقاً للنموذج المعتمد من الهيئه العامة للرقابة المالية ويتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية وما يرد عليهم من تعديلات مع الأخذ في الإعتبار إخطار الهيئه العامة للرقابة المالية بالبريد الإلكتروني و/أو بموجب التسليم الفعلي عن ذلك التقرير وكذلك أي تغييرات على العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة نفاذا للبند رقم ٥-١٧ من عقد الحفظ.
- يلتزم أمين الحفظ بأن يمسك حسابات مستقلة لمحفظة التوريق محل هذا العقد عن جميع الحسابات الأخرى وفي سبيل ذلك يلتزم أمين الحفظ بالآتي:
  - إمساك حساب حصيلة محفظة التوريق.
  - إمساك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
  - إمساك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق.
  - إمساك حساب لإدارة استثمار الفائض من حصيلة الحقوق المحالة.
  - إمساك حساب إحتياطي.
  - إمساك حساب خدمة تعثر.

على أن يتم أعفاء تلك الحسابات من أى مصاريف بنكية غير منصوص عليها بالملحق رقم (١) من عقد الحفظ.

ويقصد "بالحسابات المستقلة" التزام أمين الحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريق – الإصدار السادس والثلاثون – والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للشركة المصدرة وعن أية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأنها مع البنك، وعن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للبنك، وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص في أداء التزاماته وذلك تطبيقا للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

- ويلتزم 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 أستحق موعد تحصيلها ولم تحصل.
- بيان بالمبالغ المحصلة.
- حساب إيرادات البنك عن مزاولة نشاط متابعة التوريق.
- يلتزم أمين الحفظ بإخطار الشركة المصدرة وممثل جماعة حملة السندات والهيئه العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الإئتمانى فور حدوث ما يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم فى المواعيد المقرره.

ومن المقرر أنه يجوز لممثل جماعة حملة السندات طلب الإطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية للبنك بناء على إخطار كتابي لا تقل مدته عن أسبوع.

- من المتفق عليه أنه يجوز للشركة المصدرة أن تقدم طلبا كتابياً بناء على طلب المحيل إلى أمين الحفظ برغبة المحيل في إستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن وعقود بيع حق الإنتفاع لعدد من الوحدات (الكبائن) بالتقسيط جديدة بعدد من العقود الواردة فى الملحق رقم (١) من عقد الحوالة على ألا تزيد القيمة الإجمالية لإستبدال مدين بآخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها مبلغ ٦٠ مليون جنيه مصري (فقط ستون مليون جنيه مصري لا غير) وذلك وفقاً للضوابط الواردة في الملحق رقم ٢ من عقد الحفظ المبرم مع الشركة المصدرة على أن يتم إخطار ممثل جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الإئتمانى بالإستبدال فى حالة موافقة أمين الحفظ على الإستبدال وفقاً للضوابط الواردة فى الملحق رقم ٢ من عقد الحفظ.
- ان الفقرة ٥-١٨ من عقد الحفظ جاءت على سبيل الإستثناء لاخذ متطلبات تجارية وبيعية في الإعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحه حملة سندات التوريق وذلك كضمانه لتاكيد مرونه وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق علية الا تزيد القيمة الإجمالية لإستبدال مدين بأخر وذلك طبقاً للفقرة (٥-١٨ من عقد الحفظ) طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمه إجمالية قدرها ٦٠مليون جم (فقط ستون مليون جنيه مصري لا غير).

يقوم أمين الحفظ بإستخدام حصيلة الحقوق الناشئة عن محفظة التوريق لسداد مستحقات حملة سندات التوريق من أصل قيمة السند وقيمة العائد المستحق عليه وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص بناءً على عقد الحفظ ، كما يقوم أمين الحفظ بإخطار شركة ثروة للتوريق وكذلك ممثل جماعة حملة السندات التوريق والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الإئتمانى فور حدوث ما يمكن أن يحوق أو يعطل سداد مستحقات حملة السندات فى المواعيد المحددة لذلك. ويقوم أمين الحفظ (بعد موافقة شركة ثروة للتوريق) بإستثمار فائض المبالغ المودعة لديه وفقا لعقد الحفظ في أذون للخزانة أو فى ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، كما له أن يعهد بذلك لإحدى شركات إدارة محافظ الأوراق المالية على النحو المقرر قانونا ومن المتفق عليه قيام أمين الحفظ بإستثمار فائض المبالغ المودعه لديه من خلال شركة ثروة لإدارة الإستثمارات "مدير الإستثمار" الحاصل على ترخيص إدارة محافظ أوراق مالية برقم (٦٩٢) بتاريخ ٢٠١٤/٠٤/٢٩ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك وفقاً للتعاقد المبرم بين أمين الحفظ والشركة المصدرة ومدير الإستثمار وعلى النحو المقرر فى قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية فيما يتعلق بأوجه إستثمار فائض المبالغ المودعه وتتحمل شركة التوريق "الشركة المصدرة" المصاريف الخاصة بتعينه.

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

٤٦١٦

O.K

٢٠. **المستندات المودعة لدى أمين الحفظ**

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

أ) نسخة أصلية من إتفاق حوالة محفظة التوريق المبرم بين شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م.والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م) ("الشركات المحيلة") وشركة ثروة للتوريق.

ب) نسخة أصلية من الإتفاق المبرم بين شركة ثروة للتوريق والمحصل الإحتياطي بنك مصر

ج) أصول الإتفاقات المنشئة لحقوق محفظة التوريق والتى تتمثل فى عقود بيع الوحدات العقارية بالتقسيط المبرمة بين الشركات المحيله وعملائها.

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

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

و) صورة ضوئية من مذكرة المعلومات للطرح الخاص في سندات التوريق الإصدار السادس والثلاثون معتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية.

ز) مستخرج سارى وحديث من السجل التجارى لشركة ثروة للتوريق ولكل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real EstateInvestment (Rakeen) ش.م.م. وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. وشركة بالم للتطوير 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 و شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.

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

أصول بوالص التأمين على الأقساط المستحقة على المدينين المبرمة مع شركة مصر للتامين 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.

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

ل) أصل خطاب ضمان بنكي مقبول لأمين الحفظ بمبلغ ٩٧،٣٧٥،٠٠٠جم (فقط سبعة وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون الف جنيهاً مصرياً لاغير) صادر من أحد الشركات المحيلة أو جميعهم أو بعض منهم لصالح شركه التوريق طول مدة الإصدار لتمويل حساب خدمة التعثر أو إيداع مبلغ ٩٧،٣٧٥،٠٠٠جم (فقط سبعه وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون الف جنيهاً مصرياً لاغير) فى حساب خدمة التعثر خصماً من مقابل الحوالة أو خطاب من احد الشركات المحيلة لأمين الحفظ بالتصريح له بخصم المبلغ من حصيلة السندات.

م) صورة طبق الأصل من الإقرار والتعهد بحوالة الحقوق المالية والمستحقات الآجلة الصادر من شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير الى شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م والخاصة بمشروع كابيتال جاردنز.

٢١- علاقة مرتبطة

لا توجد علاقات مرتبطة بين الشركات المحيلة وشركة التوريق.

٢٢- مروجو وضامنو تغطية الاكتتاب ومتلقي الاكتتاب

تقوم شركة ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب فى الأوراق المالية المرخص لها من الهيئه برقم ٧١٠ لسنة ٢٠١٥ بدور مدير الإصدار .

يقوم بدور مروجالإكتتاب كل من:

- شركة ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب فى الأوراق المالية المرخص لها من الهيئه برقم ٧١٠ بتاريخ ٢٠١٥.
- شركة مصر كابيتال المرخص لها من الهيئة برقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٠

يقوم بدور ضامن التغطية كل من:

- البنك الأهلى المصري المرخص له من الهيئه برقم ٩٦٨ لسنة ٢٠١٩.
- بنك مصر المرخص له من الهيئه برقم ٩٦٩ لسنة ٢٠١٩.
- البنك التجارى الدولي المرخص له من الهيئة برقم ٨٦٩ لسنة ٢٠١٩.
- شركة مصر كابيتال المرخص لها من الهيئة برقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٠
- كما يقوم البنك الأهلى المتحد (مصر) بدور ضامن تغطية مشارك المرخص له من الهيئه برقم ١٠٦٢ لسنة ٢٠١٩.

يقوم بنك مصر بدور متلقي الإكتتاب

٢٣- وسيط التداول في السوق الثانوية " الوسيط" شركة مصر كابيتال للوساطة في السندات "ش.م.م"

- نبذة عن الشركة

تأسست شركة مصر كابيتال للوساطة في السندات "ش.م.م" وحصلت على ترخيص الهيئة العامة للرقابة المالية بالتعامل والوساطة والسمسرة في السندات في مايو ٢٠٢٠ وذلك وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال المصري رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٥٦ لسنة ٢٠١٤ وقد تم تسجيل الشركة بالسجل التجاري في ٠٢-١٢-٢٠١٩ تحت رقم ٣٢٣٨٨.

- دور وسيط التداول

تسهيل دخول المستثمرين من الأفراد الطبيعيين للاستثمار في سندات التوريق المطروحة.

إمداد المكتتبين بالمعلومات المتاحة عن الإصدار لتسهيل التداول في السوق الثانوي.

مساعدة المستثمرين / المكتتبين من الأفراد والأشخاص الاعتبارية في تيسير انهاء اجراءات شراء وبيع سندات التوريق في السوق الثانوي.

تجميع المعلومات المالية وتحليلها وشرحها لحملة السندات والراغبين في شراء السندات.

- بيانات الإتصال بالوسيط

إسم المسئول: أحمد نبيل

العنوان : القرية الذكية الكيلو ٢٨ طريق مصر – اسكندرية الصحراوي، مبنى بنك مصر (B222) الحي المالي، مدينة ٦ أكتوبر، الجيزة.

البريد الالكتروني: anabil@misrcapital.com

الهاتف: 01065522220

ثانياً: بيانات المحفظة المحالة

١. **معايير وسمات اختيار محفظة التوريق**

تتمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات أجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة قبل المدينين وتتكون من عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن وعقود بيع ح الإنتفاع لعدد من الوحدات (كبائن) بالتقسيط ومشتملاتها كوثائق التامين وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الاوراق التجارية التى أصدرها المدين لصالح الشركات المحيلة للمحفظة وكذا ضمان الغير في بعض الاحوال وذلك على النحو الوارد تفصيلا في عقد الحوالة المنشور ملخصه بهذه المذكرة.

وتتكون محفظة التوريق من عدد ٣٣١ عقد بيع بالتقسيط وقد تم أختيارهم وفقاً للمعايير الأتية:

أ) لا يزيد معدل التأخير فى سداد قيم الأقساط المستحقة على المدينين فى تاريخ التوقيع على عقد الحوالة عن ٩٠ يوم.

ب) لا يوجد حالياً أى حالات إخلال من قبل المدينين بعقود البيع بالتقسيط ويقصد بالإخلال التوقف الكلي عن السداد من جانب المدينين.

ج) تم تسليم كامل الوحدات العقارية موضوع عقود البيع للمدينين فى تاريخ سابق على توقيع عقد الحوالة تسليماً فعلياً بنسبة ٩٢% من قيمة المحفظة الإجمالية بواقع عدد ٢٩٧وحدة من اجمالى عدد الوحدات المكونه لمحفظة التوريق المحالة، وتسليماً حكمياً بنسبة ٨% من قيمة المحفظة الإجمالية بواقع عدد ٣٤ وحدة من اجمالى عدد الوحدات المكونه لمحفظة التوريق المحالة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ١،٠٨٣،٨٠٠،٧٧٧جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط على١١٨ شهر ، وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٨٤ شهر (عمر محفظة الإصدار) التى تمثل التدفقات النقدية المحتسبه للإصدار مبلغ ١،٠٤٦،٧١٤،٧٠٠جنيهاً مصرياً و التى تبلغ قيمتها الحالية حوالى مبلغ ٨٢٦،٨٦٨،١٤٨ جنيهاً مصرياً وذلك وفقا لتقرير مراقبى حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس إستخدام معدل خصم شهري قدره ٠,٨٦٢٩٣% (١٠,٣٥٥١٣%سنوياً) ولمدة ٨٤ شهر وقد تم إحتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد للأربع شرائح (أ و ب و ج و د) والذى 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 والعائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالي مبلغ ٨١٤،٤٠٨،٨٣٩جنيها مصريا.

وتبلغ قيمة المحفظة المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م مبلغ ٦٠،٠٨٩،٧٤٥ جم وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م مبلغ٧٥٢،٦٥٩،٦٩٥ وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (RakeenEgypt for Real EstateInvestment (Rakeen) ش.م.م مبلغ ٦٣،٦٩٧،٥٥٧جم وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. مبلغ ١٦١،٠٨١،٩٣٩جم .والشركة السعودية للتطوير العمراني مبلغ ٢١،٥٨١،٣٢٠جم وشركة بالم للتطوير العقارى مبلغ ٢٤،٦٩٠،٥٢١جم .

التزام محفظة التوريق بالآتي:

أ) في تاريخ نفاذ الحوالة جميع الوحدات موضوع الحوالة ليست موضوعاً لأي حوالة في إصدار توريق قائم.

ب) في تاريخ نفاذ الحوالة لا توجد أي رهونات أو إمتيازات مترتبة على محفظة التوريق.

ج) أنها قد نشأت بموجب عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن وعقود بيع لحق الانتفاع لعدد من الوحدات (كبائن)بالتقسيط في نطاق النشاط المعتاد للمحيل.

د) يتم الوفاء بالمستحقات الواردة بعقود البيع بالجنيه المصري.

ه) للمحيل حق إمتياز ومرتبة أولي على الوحدات العقارية محل عقود البيع.

و) الأقساط التى يلتزم المدينون بسدادها وفقاً لعقود البيع تغطي المبالغ المستحقة عليهم.

ز) ~~أقصى مدة إستحقاق~~ لأي من عقود البيع لا تتجاوز عشرة سنوات من تاريخ التوقيع على عقد الحوالة.

ح) عقود البيع التي تتضمنها محفظة التوريق:

- عدد ٣٠٤ عقد بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن تم إبرامها في الفترة من ٢٠١٤/٠١/٠٦ حتى ٢٠٢١/٠٨/٢٦ تبلغ١،٠٢٨،٠٨٦،٢٧٦جنيه مصرى.
- عدد ٢٣ عقد بيع لحق الانتفاع لعدد من الوحدات (كبائن) تم ابرامها في الفترة من ٢٠٢٠/٠٦/٠٣ وحتى ٢٠٢١/٠٥/٢٣ تبلغ ٥١،٤١٥،٣٢٥ جنيه مصرى.
- عدد ٤ عقود بإجمالي قيمة مستحقة (محالة) تبلغ ٤،٢٩٩،١٧٦ جم تم ابرامهم خلال عام ٢٠٠٨ وعام ٢٠١٠ وتنتهى في ٢٠٢٥/٠٤/٣٠ وأسباب إمتداد هذه العقود ترجع إلى جدولة الأقساط للمدينين.

وعليه يصبح إجمالى عدد العقود المكونه المحفظة عدد ٣٣١ عقد بقيمة إجمالية قدرها ١،٠٨٢،٨٠٠،٧٧٧مصرياً كما هو مبين بالملحق رقم (١) لعقد الحواله.

ط) تولد المحفظة المحالة تدفقات نقدية تتمثل فى تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين، تبدأ فى ٢٠٢١/١١/٠١ وتنتهى فى٢٠٣١/٠٨/٣١ ما يلي:

خلال عام ٢٠٢١ مبلغ ٤٩،٥٨٩،٣٠٣ مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٢ مبلغ ٢٧٢،٠٦١،١٨٧ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٣ مبلغ ٢٠٥،٦٦٧،٠٤٧ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٤ مبلغ ١٧٨،٤١٢،٢٢٠ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٥مبلغ ١٢٦،١٣٥،٤٥٧جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٦ مبلغ ٩٩،١٤٢،٣٧٤جنيهاً مصرياً .
خلال عام ٢٠٢٧ مبلغ ٦٦،٩٩٢،٣٧٧جنيهاً مصرياً.
العام ٢٠٢٨ مبلغ ٥٣،٢٧٦،٦٢٨ جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٢٩ مبلغ ٢٨،٢٤٦،٥٠٦جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٣٠ مبلغ ٣،٤٥١،٣٥٤جنيهاً مصرياً.
خلال عام ٢٠٣١ مبلغ ٨٢٦،٣٢٤ جنيهاً مصرياً.

تمثل الفترة من نوفمبر ٢٠٢١ حتى أكتوبر ٢٠٢٨ التدفقات النقدية للمحفظة المحالة حتى تاريخ الإستحقاق النهائي للإصدار بإجمالي مبلغ ١،٠٤٦،٧١٤،٧٠٠ جم

تمثل الفترة من نوفمبر ٢٠٢٨حتى أغسطس٢٠٣١ التدفقات النقدية للمحفظة المحالة بعد تاريخ الإستحقاق النهائى للإصدار بإجمالي مبلغ ٣٧،٠٨٦،٠٧٧ جم

وقد قام المحيل (المحصل) باصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠٢١/١١/٠١ وحتى تاريخ غلق باب الإكتتاب من مقابل الحوالة وتحويلها الى حساب الحصيلة لدى بنك مصر - أمين الحفظ فور الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على غلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركات المحيلة.

تضمن عدة ضمانات مثل أوراق تجارية وبوالص التأمين على جميع الوحدات العقارية بنسبة تغطية ١٠٠% من إجمالي القيمة التعاقدية للوحدات العقارية وكذا بوالص التأمين على الاقساط المستحقة على جميع المدينين بنسبة ٢٠% من اجمالي الأقساط المستحقة وكذا بوالص التأمين ضد مخاطر الحريق والصاعقة والعطو والضياع للمالية النقدية و/أو الاوراق التجارية بواقع مبلغ خمسة ملايين جنيه مصري، وتشمل هذه الضمانات ضمان الغير في بعض الأحوال.

إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالى قيمة الوحدات فى تاريخ ٢٠٢١/١١/٠١ تمثل نسبة ٥٢،٦٨%

ل) جواز قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه لإستبدال عقود الوحدات عقارية سكنية أو كبائن بالتقسيط جديدة بعدد آخر من العقود المحال حقوقها (مدين جديد بمدين قائم على ذات الوحدة) وفقا للشروط الواردة في عقد الحوالة (والموضحة تفصيلا في ملخص عقد الحوالة)، وعلى الأ تزيد القيمة الإجمالية للإستبدال طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها٦٠مليون جنيه مصري (فقط ستون مليون جنيه مصري لا غير).

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

٢. توصيف المحفظة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ١،٠٨٣،٨٠٠،٧٧٧ جنيهاً مصريا وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية بالتقسيط على ١١٨ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٨٤شهر (عمر محفظة الإصدار) والتى تمثل التدفقات النقدية المحتسبة للإصدار مبلغ ١،٠٤٦،٧١٤،٧٠٠جنيهاً مصرياً والتى تبلغ قيمتها الحالية حوالي مبلغ ٨٢٦،٨٦٨،١٤٨ جنيهاً مصرياً وذلك وفقا لتقرير مراقبى حسابات الشركة محسوبة علي أساس إستخدام معدل خصم شهري قدره ٠,٨٦٢٩٣% (١٠,٣٥٥١٣% سنويا) لمدة ٨٤ شهر وقد تم إحتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد للأربع شرائح والذي يستحق لحملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وصافى مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات و العائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالي مبلغ ٨١٤،٤٠٨،٨٣٩جنيها مصريا وتتضمن محفظة التوريق عدد ٣٣١ عقود محالة بموجب عقد الحوالة المؤرخ فى ٢٠٢١/١١/٢٣وهذه العقود مضمونة بأوراق تجارية وبتأمين تكميلي على – الوحدات العقارية محل العقود ويتم تحليلها كالآتي:

تحليل المحفظة حسب طبيعة العقود محل المحفظة

نوع العقد	عدد الوحدات سكنية وكباين	القيم (جنيه مصري)
عقود بيع حق انتفاع	23	51,415,325
عقود بيع	308	1,032,385,452
الإجمالي	331	1,083,800,777

تحليل المحفظة حسب تاريخ إنتهاء عقود البيع

السنة	العدد	القيم (جنيه مصري)	النسبة الي العدد (بعد التقريب)	النسبة الي القيمة (بعد التقريب)
٢٠٢١	5	6,118,405	1.51%	0.56%
٢٠٢٢	44	68,866,017	13.29%	6.35%
٢٠٢٣	64	60,577,073	19.34%	5.59%
[illegible]	68	154,608,188	20.54%	14.27%
[illegible]	42	114,390,802	12.69%	10.55%
[illegible]	39	156,056,646	11.78%	14.40%
[illegible]	16	104,975,835	4.83%	9.69%
٢٠٢٨	7	64,892,840	2.11%	5.99%
٢٠٢٩	38	318,980,693	11.48%	29.43%
٢٠٣٠	4	20,373,440	1.21%	1.88%
٢٠٣١	4	13,960,838	1.21%	1.29%
الإجمالي	331	1,083,800,777	100%	100%

بنوك الإستثمار
MISR Capital
مصر كابيتال
BANQUE D'INVESTISSEMENT
ادوات الدين

تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين فى عقود البيع

المبلغ بالألف جنيه	القيمة (جنيه مصري)	العدد	النسبة الي العدد (بعد التقريب)
حتى ٥٠	-	-	%0.00
أكثر من ٥٠-حتى١٠٠	-	-	%0.00
أكثر من ١٠٠-حتى٢٠٠	-	-	%0.00
أكثر من ٢٠٠-حتى ٣٠٠	3,046,308	11	3.32%
أكثر من ٣٠٠-حتى٤٠٠	6,163,477	18	5.44%
أكثر من ٤٠٠-حتى ٦٠٠	9,668,956	20	6.04%
أكثر من ٦٠٠	1,064,922,036	282	85.20%
الإجمالى	1,083,800,777	331	%100

تحليل المحفظة حسب التوزيع الجغرافي للمدينين

المحافظة	العدد	القيمة (جنيه مصري)	النسبة الي العدد (بعد التقريب)	النسبة الي القيمة (بعد التقريب)
الجيزة	119	508,749,033	35.95%	46.94%
القاهرة	149	378,703,375	45.02%	34.94%
الإسكندرية	35	113,445,937	10.57%	10.47%
أخرى	9	45,089,982	2.72%	4.16%
كفر الشيخ	1	12,736,800	0.30%	1.18%
الشرقية	2	5,469,800	0.60%	0.50%
الدقهلية	4	5,303,700	1.21%	0.49%
الفيوم	1	4,760,000	0.30%	0.44%
الغربية	4	4,633,100	1.21%	0.43%
[illegible]	3	3,117,680	0.91%	0.29%
[illegible]	2	771,400	0.60%	0.07%
[illegible]	1	554,000	0.30%	0.05%
[illegible]	1	465,950	0.30%	0.04%
الإجمالى	331	1,083,800,777	100%	100%

٦١٦٠ تحليل المحفظة حسب دورية دفع الاقساط من قبل المدينين فى عقود البيع

الشهور	العدد	القيمة (جنيه مصري)	النسبة الي العدد (بعد التقريب)	النسبة الي القيمة (بعد التقريب)
عدد ١ شهر	7	58,264,183	2.11%	5.38%
عدد ٢ شهر	2	5,566,750	0.60%	0.51%
عدد ٣ شهر	235	750,412,359	71.00%	69.24%
عدد ٤ شهر	2	5,062,648	0.60%	0.47%
عدد ٥ شهر	6	16,536,158	1.81%	1.53%
عدد ٦ شهر	25	54,062,819	7.55%	4.99%
عدد ٨ شهر	2	16,388,018	0.60%	1.51%
عدد ٩ شهر	14	31,085,842	4.23%	2.87%
عدد ١٠ شهر	12	41,160,300	3.63%	3.80%
عدد ١١ شهر	22	92,926,700	6.65%	8.57%
عدد ١٢ شهر	4	12,335,000	1.21%	1.14%
الإجمالى	331	1,083,800,777	100%	100%

تحليل المحفظة حسب موقف تسليم الوحدات

موقف التسليم	العدد	القيمة (جنيه مصري)	النسبة الي القيمة (بعد العدد) (بعد التقريب)
تسليم فعلى	297	997,774,365	92%
تسليم حكمى	34	86,026,412	8%
الإجمالى	331	1,083,800,777	100%

هذا علماً أن التسليم الفعلي قد تم بنسبة ٩٢% من إجمالي عدد الوحدات المكونة لمحفظة التوريق المحالة من جانبنا، والتسليم الفعلي يعني حضور المدين حضوراً فعلياً سواء بشخصه أو عن طريق مفوض من قبله وإستلام الوحدة العقارية وتوقيعه على محضر إستلام.

أما التسليم الحكمي فقد تم بنسبة ٨% من إجمالي عدد الوحدات المكونة لمحفظة التوريق المحالة من جانبنا، والتسليم الحكمي هو قيام الشركة بإخطار المدين/المدينين بتاريخ محدد لحضوره لإستلام الوحدة فعلياً وفي حالة تقاعس أيا من المدينين عن الحضور لمدة ٣٠من تاريخ الإخطار يعتبر التسليم قد تم حكماً وذلك وفقاً لما هو متفق عليه في عقود بيع الوحدات العقارية الخاصة بالمدينين.

تحليل المحفظة بالنسبة لكل شركة محيلة ونسبة التسليم الحكمي والفعلي لكل شركة

الشركة المحيلة	إجمالى المحفظة	إجمالى عدد الوحدات	عدد الوحدات المسلمة فعلى	عدد الوحدات المسلمة حكمى	(النسبة إلى العدد) نسبة التسليم الفعلي	(النسبة إلى العدد) نسبة التسليم الحكمى
شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م	752,659,695	152	139	13	46.80%	38.24%
شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م..	161,081,939	68	66	2	22.22%	5.88%
شركة القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م	60,089,745	26	16	10	5.39%	29.41%
الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م	21,581,320	4	4	-	1.35%	0.00%
شركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م	24,690,521	45	37	8	12.46%	23.53%
شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين)	63,697,557	36	35	1	11.78%	2.94%
اجمالي	1,083,800,777	331	297	34	100%	100%

تم التصديق على بيانات المحفظة بملحق عقد الحوالة المؤرخ في ٢٣/١١/ ٢٠٢١ من السادة مراقبي الحسابات.

بنوك الاستثمار
MISR Capital
مصر كابيتال
A BANQUE MISR SUBSIDIARY
ادوات الدين

36th Issue-Real-estate-Palm Hills 6

قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمحفظة *

بالجنيه المصري

السنة	إجمالي التدفقات النقدية	إجمالي التدفقات النقدية السنوية	إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة أ	إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة أ	إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة ب	إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة ب	إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة ج	إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة ج	إجمالي تسديد عائد السندات الشريحة د	إجمالي تسديد أصل السندات الشريحة د	عائد استثمار الحساب الاحتياطي والإيرادات الأخرى	حساب الاحتياطي	العمولات و المصاريف الأخرى خصمها	حساب الاحتياطي	إجمالي حساب المحصلة أخر السنة	الحساب الاحتياطي أخر السنة	إجمالي حساب المحصلة أخر السنة	إجمالي حساب المحصلة بالإضافة إلى الحساب الاحتياطي أخر السنة
٢٠٢١	49,588,303	38,902,324	-	-	-	-	-	-	-	-	1,817,040	(16,313,818)	(2,431,412)	-	38,287,951	16,313,818	21,974,133	38,287,951
٢٠٢٢	272,061,187	240,000,900	(87,000,000)	(7,199,052)	(69,755,241)	(38,628,041)	-	(23,484,575)	-	-	6,538,668	(22,853,382)	(3,916,273)	(16,183,137)	39,167,200	39,167,200	-	39,167,200
٢٠٢٣	205,667,047	216,695,083	-	-	(173,870,487)	(19,698,239)	-	(21,217,500)	-	-	2,836,881	13,127,086	(3,263,374)	(14,620,000)	26,040,114	26,040,114	-	26,040,114
٢٠٢٤	178,412,220	183,763,955	-	-	(105,874,272)	(3,987,872)	(46,727,807)	(20,680,797)	-	-	1,933,658	8,872,244	(2,659,054)	(14,660,655)	17,167,870	17,167,870	-	17,167,870
٢٠٢٥	126,135,457	134,187,747	-	-	-	-	(114,573,617)	(10,641,625)	-	-	1,189,236	6,612,765	(2,154,525)	(14,620,000)	10,955,085	10,955,085	-	10,955,085
٢٠٢٦	98,142,374	103,260,281	-	-	-	-	(45,698,575)	(3,202,890)	(47,189,230)	(33,315,571)	712,106	5,307,603	(1,783,733)	(6,041,335)	5,247,482	5,247,482	-	5,247,482
٢٠٢٧	66,992,377	71,416,988	-	-	-	-	-	-	(68,045,389)	(6,041,335)	302,609	3,860,222	(1,493,095)	(455,192)	1,887,260	1,887,260	-	1,887,260
٢٠٢٨	48,714,725	48,516,295	-	-	-	-	-	-	(20,785,880)	(455,192)	20,580	1,987,200	(125,835)	-	(1)	(1)	28,587,927	28,587,927
الإجمالي	1,046,714,700	1,036,744,184	(87,000,000)	(7,199,052)	(349,000,000)	(62,285,153)	(207,000,000)	(77,817,387)	(134,000,000)	(39,814,290)	15,360,728	-	(17,827,105)					

١. تم إختبار التدفقات النقدية الشهرية وتم التصديق عليها من مراقبا الحسابات بتاريخ ٢٣/ ٢٠٢١/١١.

٢. يتم سداد (إستهلاك) أصل سندات الشريحة الأولى (أ) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وتستحق فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

٣. يتم سداد عائد سندات الشريحة الأولى (أ) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٢٨ فبراير ٢٠٢٢.

٤. يتم سداد عائد سندات الشريحة الثانية (ب) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وإعتباراً من ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً لمدة حدها الاقصى سبعة وثلاثون شهر تنتهى فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤، ويستهلك أصل سندات الشريحة الثانية (ب) شهرياً إعتباراً من ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ)) وذلك فى ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

٥. يتم سداد عائد سندات الشريحة الثالثة (ج) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وإعتباراً من ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً لمدة حدها الاقصى ستون شهر تنتهى فى ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٦، ويستهلك أصل سندات الشريحة الثالثة (ج) شهرياً (بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب)) وذلك فى ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

٦. يتم سداد عائد سندات الشريحة الرابعة (د) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وإعتباراً من ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً لمدة حدها الاقصى أربعه وثمانون شهر فى ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٨، ويستهلك أصل سندات الشريحة الرابعة (د) شهرياً (بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج)) وذلك فى ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة

٧. تم إحتساب العمولات والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للدراسة التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة فى هذا الشأن وفقاً لتقرير مراقبا الحسابات.

٨. لم يتم إحتساب مخاطر الوفاء المعجل لأن فى 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.

٩. يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجابهة النقص فى التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار الى هذا الحساب بال "الحساب الإحتياطي" يودع به مبلغ ٤٤،٠٩١،٤٠٠جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطى") ويتم تمويل الحساب الإحتياطي بخصم مبلغ شهرى من حساب الحصيلة وذلك لمدة خمسة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى إستكمال رصيد الحساب الإحتياطي ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ومن شهر ديسمبر ٢٠٢٢ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية(ب) والشريحة الثالثة (ج) والرابعة (د) يتم الحفاظ على نسبه ٥,٦٦% من قيمه الرصيد الشهرى القائم للسندات فى أول الشهر (للثلاث شرائح الثانية والثالثة والرابعة) وعند تجاوز المبالغ القائمة فى الحساب الإحتياطي للمبالغ التى تمثل رصيد الحساب الاحتياطى يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر بالإضافة إلى عائد إستثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمى للحساب الإحتياطي.

١٠. يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتى قد تنشأ خلال عمر الإصدار ويشار الى هذا الحساب بال "حساب خدمة التعثر" (نسبة ١٢,٥٠% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) ، وتقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ٩٧،٣٧٥،٠٠٠جم (فقط سبعة وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون الف جنيهاً مصرياً لاغير) من مقابل الحوالة " حصيلة السندات التوريق" فور غلق باب الإكتتاب" لتمويل هذا الحساب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لأمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال اليه) بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٩٧،٣٧٥،٠٠٠جم (فقط سبعة وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون الف جنيهاً مصرياً لاغير) 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 علي المبلغ بناة علي اداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوي التعزيز الائتماني المطلوب للسندات، على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق علية مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية.

في حالة وجود عجز فى حساب الحصيلة لسداد كافة المصروفات والعمولات ومستحقات حاملى السندات من فوائد وسداد إستهلاك السندات يتم تمويل هذا العجز من رصيد الحساب الاحتياطى وفى حالة إستمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب خدمة التعثر أو من خلال تسييل خطاب الضمان وذلك من قبل أمين الحفظ مباشرة، على أن يتم رد المبالغ المحولة من الحساب الإحتياطى لسداد هذا العجز إليه مرة أخرى من حساب الحصيلة من المتحصلات المودعة فى الشهر التالي ويتم تكرار تحويل مبالغ العجز من الحساب الإحتياطى إلى حساب الحصيلة ورد هذه المبالغ إلى الحساب الإحتياطى كلما وجد عجز.

تم إحتساب العائد علي كل من حساب الحصيلة والحساب الإحتياطى بناء على ٨,٢٥% سنوياً فى السبع سنوات الخاصة بعمر الإصدار على التوالي كنسبة تقديرية متوسطة للعائد على الإستثمار بالإضافة إلى مصاريف الإصدار المحصلة من حملة السندات وهذه المبالغ تقديرية وقابلة للتغيير بالزيادة او النقصان في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة المحالة.

تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات فى٢٠٢١/١١/٠١ وتنتهى فى٢٠٢٨/١٠/٣٠ وقد قام المحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠٢١/١١/٠١وحتى غلق باب الإكتتاب من حصيلة السندات وتحويلها الى حساب الحصيلة لدى بنك مصر- أمين الحفظ- فور الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على غلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

١٣. تصنيف الملاءة الإئتمانية لمحفظة التوريق

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ١٧ نوفمبر ٢٠٢١ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة التوريق لشركة ثروة للتوريق ش.م.م.- الحوالة الخاصة بالإصدار السادس والثلاثون ، وبقيمة إجمالية تبلغ ١،٠٤٦،٧١٤،٧٠٠ جنيه مصري فقط لا غير وقيمة حالية تبلغ ٨١٤،٤٠٨،٨٣٩ جنية مصري فقط لا غير بعد الأخذ في الإعتبار إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق وحتي نهاية عمر الإصدار، لعدد ٣٣١ عقد والمحالة قانونا لشركة ثروة للتوريق ش.م.م. درجة BBB وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحفظة المُنشئة من قِبل كلٍ من شركة بالم هيلز للتعمير 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. والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م.) – محفظة التوريق السابعة لمجموعة شركات بالم هيلز للتعمير. وتجدر الإشارة الى أن هذه المستحقات الأجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات سكنية وكمبائن المُضمنة في هذه المحفظة والأوراق التجارية وبعض الضمانات المنصوص عليها في عقود بيع هذه الوحدات.

وقد تم منح هذه الدرجة بناءًا على الدراسة التي قامت بها شركة ميريس لأداء المحفظة وهيكلها، والتدفقات المالية المتوقعة مستندة على المعلومات والبيانات التي تم إمدادها لميريس في أكتوبر ٢٠٢١. وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتي تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م.، وذلك بناءًا على الرأي القانوني المقدم من قِبل 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 (-/+) إلي نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

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 الكلى للوحدات العقارية موضوع عقود البيع ومخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة وذلك على النحو التالي:

اولاً: المخاطر التجارية وأثر انتشار الجوائح:

قد تتأثر أسعار العقارات بالمناخ الاقتصادى والسياسى او بفرض و/أو رفع ضرائب عقارية. ولا يشكل ذلك أية مخاطر على القدرة على التحصيل بل سيؤدى إلى تعزيز محفظة التوريق فى حالة بيع العقارات موضوع المحفظة عند إخلال المدين مشترى الوحدة العقارية أو مشتري لحق الانتفاع للكبائن بالتزاماته المالية حيث ان الاوضاع الاقتصادية والسياسة قد تؤدى الى عدم تشييد مشروعات عقارية عملاقة مثل تلك التى تقع فيها الوحدات العقارية محل عقود البيع ومن ثم ارتفاع أسعار هذه الوحدات.

والجدير بالذكر أن المحفظة تتسم بأن إجمالى الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالى قيمة الوحدات فى تاريخ ٢٠٢١/١١/٠١ تمثل ٥٢,٦٨% على الاقل من قيمة الوحدة المبيعة عند الشراء مما يحد بشكل معقول من الآثار السلبية لانخفاض اسعار العقارات في السوق على قيمة الضمان (وينطبق هذا على اى انخفاض في أسعار البيع– على فرض وقوعه سواء كان مرجعه الى الاسباب المذكوره عاليه او مرور البلاد بازمة اقتصادية) وفوق ذلك يوفر التعزيز الائتماني لدي الشركة الوارد بالبند (٦) من بيانات محفظة التوريق ضمانة اضافية لمواجهة مثل هذه الحالات.

ومن الاحداث المؤثرة والتي يمكن ان يكون لها تأثير جوهرى على الاقتصاديات العالمية و المحلية والتي تتعرض لها جميع دول العالم ومنها جمهورية مصر العربية هي انتشار جائحة كورونا والتي بدأ انتشارها منذ النصف الثانى من شهر مارس ٢٠٢٠ والتي اضطرت الشركات الى وقف العمليات او الحد منها لفترات طويلة او غير محددة وتسببت التدابير المتخذة عالمياً ومحلياً لاحتواء انتشار الفيروس كحظر السفر والحجر الصحى والتباعد الاجتماعى وإغلاق الخدمات غير الأساسية في حدوث اضطرابات كبيرة للاعمال التجارية في جميع انحاء العالم.

ولا يزال تأثير جائحة فيروس كورونا مستمراً فضلاً عن عدم وضوح استجابات الحكومة والبنك المركزى المصري لعواقبها في الوقت الحالي ولا يمكن تقدير مدى وشدة هذه العواقب بشكل موثق، ولا يؤثر ذلك على الجودة الاستثمارية

للمحفظة المحالة حيث أنها تتميز باشتمالها على ضمانات عدة منها بوالص التأمين والتعزيز الائتماني الداخلي وحساب الاحتياطي وحساب خدمة التعثر و/او خطاب الضمان البنكي والذي يضمن استمرارية المحفظة وقوتها لكون المحفظة تخص وحدات مسلمة.

ثانياً: **المخاطر المرتبطة بسحب الاراضي المقام عليها الوحدات محل عقود البيع**

أن مثل هذه المخاطر قد تتأتى من عدم سداد ثمن الأرض إلى الجهة البائعة أو عدم الالتزام بالغرض من المشروع أو النسبة البنائية أو التأخر في التنفيذ. والوحدات العقارية محل محفظة التوريق مكتملة من حيث إنشائها وتسليمها للمشتريين 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 كامل ثمن الأراضي المباعة لمالكيها والمقام عليها المشروعات الكائن بها الوحدات العقارية محل عقود البيع مع المدينين وذلك بموجب شهادات صادرة من من مراقبي حسابات الشركات المحيلة فيما عدا الاراضي التالية والتي لم يحل أجل سداد باقي أقساطها:

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

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة رقم (٢٠٢١/٥٨٦) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤ أنه قد تبين سداد مبلغ ٢٢٩,٧٩٣,٣٦٦ جنيه مصري (فقط مائتان وتسع وعشرون مليون وسبعمائة وثلاث وتسعون الف وثلاثمائة وستة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) لصالح محافظة مطروح وذلك سداد للأقساط المستحقة على الارض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٢٦٥,٦١٨,٦٣٣ جنيه مصري، (فقط مائتان وخمسة وستون مليوناً وستمائة وثمانية عشر ألف وستمائة وثلاثة وثلاثون جنيها مصرياً لا غير) كما تبين أن المبالغ المستحقة سداداً لباقي الأقساط طبقا للتعاقد تبلغ ٣٥,٨٢٥,٢٦٧ جنيه مصري (فقط خمس وثلاثون مليون وثمانمائة وخمسة وعشرون ألف ومائتان وسبع وستون جنيهاً مصرياً لا غير) وطبقاً لعقد تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٧٨٥٩٦,٥ متر مربع المؤرخ في ٨ نوفمبر ٢٠٢٠ فان المبالغ المستحقة يتم سدادها على قسطين بتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠٢٢ و٨ نوفمبر ٢٠٢٣ مضافا اليها عائد الاستثمار المعلن من البنك المركزي بالإضافة الى ٢,٥%.

ب) **شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري:**

مشروع هاسيندا باي: ورد بالشهادة رقم (٢٠٢١/٥٨٨) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ٢٠٢١/١١/١٤ التي تفيد سداد مبلغ ٨٠٦,٢٢٤,٧٦٨ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة ملايين ومائتان وأربعة وعشرون ألف وسبعمائة وثمانية وستون جنيهاً مصرياً لا غير)، وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة والتي بلغت تكلفتها الإجمالية مبلغ ٨٥٠,٩٤٥,١٦٢ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وخمسون مليون وتسعمائة وخمسة وأربعون ألف ومائة واثنين وستون جنيهاً مصريا لا غير) والتي تشمل مشروع هاسيندا باي بالساحل الشمالي بمساحة ٥٤٩,١ فدان ومشروع ووتر فيلا بمساحة ٢٤,٩١ فدان على التوالي، وقد تبين أن المبالغ المستحقة سداد لباقي الأقساط طبقاً للتعاقدات تبلغ ٤٤,٧٢٠,٣٩٤ جنيه مصري (فقط أربعة وأربعون مليوناً وسبعمائة وعشرون ألفا وثلاثمائة وأربعة وتسعون جنيهاً مصريا) وذلك على النحو التالي:

مبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧جنيه مصري في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ ومبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧ جنية مصري في ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٢.

ج) **شركة بالم هيلز للتعمير:**

مشروع كراون: ورد بالشهادة رقم (٢٠٢١/٥٨٧) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤ فقد تبين سداد مبلغ ١,١٣٦,٤٢٤,٩٨٣ جنيه مصري (فقط واحد مليار ومائة وستة وثلاثون مليونا وأربعمائة وأربع وعشرون ألفا وتسعمائة وثلاثة وثمانون جنيه مصري لا غير) طبقاً للشيكات الصادرة سداداً للمبالغ المستحقة على الأرض والمخصصة للشركة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والبالغ تكلفتها الإجمالية المحتسبة مبلغ ٢,٦٤٦,٧١٥,٢٣٦ جنيه مصري (فقط اثنان مليار وستمائة وست أربعون مليوناً وسبعمائة وخمسة عشرة الاف ومائتان وست وثلاثون جنيه مصري لا غير) فيما بلغت المبالغ المستحقة على الأرض فيما يخص باقي الأقساط والأعباء مبلغ ١,٥١٠,٢٩٠,٢٥٣ جنيه مصري (فقط واحد مليار وخمسمائة وعشرة مليون ومائتان وتسعون الف ومائتان وثلاث وخمسون وثلاثون جنيه مصري لا غير) وذلك بناءً على ما ورد بخطاب وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بما يفيد موافقة مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم ١٢٩ بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠١٩ للموافقة على تقسيط باقي قيمة الأرض على سبع أقساط سنوية متساوية محملة بالأعباء من تاريخ الاستحقاق طبقا للتعاقد وحتى تاريخ السداد، وكذلك في ضوء موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها رقم (١٥٦) المنعقدة بتاريخ ١٣ يوليو ٢٠٢٠ على اعتبار تاريخ ٦ سبتمبر ٢٠٢٠ (تاريخ توفير المياه اللازمة للانشاء) هو

المعمول به في احتساب بدء مدة تنفيذ مشروع الشركة مع ترحيل مواعيد سداد الأقساط على الشركة واحتساب الفوائد من تاريخ ٦ سبتمبر ٢٠٢٠ مع عدم تحمل الأقساط المرحلة بأية أعباء مالية عن مدة الترحيل.

وقد تبين سداد مبلغ ١٥٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مائة اثنان وخمسون ملايين جنيه مصري لا غير) بتاريخ ٦ سبتمبر ٢٠٢١ تحت حساب القسط الأول لحين انتهاء جهاز مدينة ٦ أكتوبر من مراجعة المستحقات المالية والمحتسب على أساسها فوائد التقسيط الخاصة بالأرض.

ويلتزم المحيل بسداد هذه الاقساط في تاريخ الاستحقاق، وتقديم ما يفيد السداد إلى المحال إليه في موعد لا يجاوز (٣) أيام عمل من تاريخ السداد، كما يتعهد المحيل بسداد كافة المستحقات وفقا للالتزامات التعاقدية وذلك في حالة عدم التوصل إلى اتفاق تسوية مع الجهات المختصة.

د) **شركة بالم للتطوير العقاري:**

مشروع كابيتال جاردنز: تجدر الاشارة الى أن مشروع كابيتال جاردنز هو مشروع قائم على شراكة فيما بين الشركة المحيلة (شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م) والشركة المالكة للارض (شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير) بموجب عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع سكني متكامل (مشروع كابيتال جاردنز) (ويشار إليه فيما بعد بـ "المشروع") مؤرخ في ٥ يوليو ٢٠١٥ فيما بين كلا من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م (المالك) وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م والتي قامت بحوالة حقوقها والتزاماتها في عقد التطوير والتنمية إلى شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م (المطور)، كما نص عقد التطوير والتنمية على أن يتقاضى المالك ما نسبته ٣٦% من حصيلة بيع الوحدات المكونة للمشروع على أن يقوم المطور بإيداع كافة المبالغ المتحصلة من ناتج بيع الوحدات الكائنة في المشروع في الحساب الوسيط لدى البنك وكيل الحساب الوسيط وتم بناءً على ذلك التوقيع على عقد ثلاثي الأطراف (عقد الحساب الوسيط) فيما بين المالك والمطور والبنك العربي الأفريقي الدولي بصفته وكيل الحساب الوسيط مؤرخ في ١٣ يوليو ٢٠١٦ ليقوم وكيل الحساب الوسيط بدوره بتوزيع المبالغ المودعة في الحساب الوسيط بنسبة ٦٤% للمطور و٣٦% للمالك، وبتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٨ قامت شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير بالتوقيع على إقرار وتعهد احالت بموجبه شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير كامل الحقوق المالية الآجلة والمستحقات آجلة الدفع المرتبطة بعقود البيع بالتقسيط للوحدات الكائنة في المشروع الداخلة في عملية التوريق ابتداءً من تاريخ ٢٠٢١/١١/١ وكافة الضمانات المرتبطة بتلك العقود بقيمة إجمالية قدرها ٢٤,٦٩٠,٥٢١ جنيه مصري (فقط أربعة وعشرون مليون وستمائة وتسعون ألفا وخمسمائة وواحد وعشرون جنيه مصري لا غير) وذلك لشركة ثروة للتوريق ش.م.م بغرض إصدار سندات توريق على أن يتم سداد نسبة ٣٦% من صافي القيمة الحالية باستخدام نفس معدل خصم محفظة التوريق للمالك في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب في إصدار سندات التوريق من حصيلة الاكتتاب وذلك خصماً من حساب الحصيلة لدى البنك متلقي الاكتتاب ("بنك مصر").

كما تجدر الإشارة الى أنه لا توجد التزامات على هذا المشروع حيث أنه آلت ملكية أرض المشروع الى شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٠٣ والمشهرة برقم ٣٧٤ لسنة ٢٠١٠ مكتب شهر عقاري حلوان وبموجب القرار الوزاري رقم ١٥١ بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ الصادر من وزارة الأسكان والمرافق والتنمية العمرانية باعتماد المخطط العام للأرض.

فيما 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 محل محفظة التوريق 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 للتامين لصالح حملة سندات التوريق حتى نهاية عمر الإصدار وتم سداد كامل أقساط التأمين لشركة مصر للتامين لكامل مدة البوليصة وأصدرت شركة مصر للتامين مخالصة بإستلامها كامل تكلفة هذه البوليصة، وتم إيداع أصل هذه البوليصة لدى أمين الحفظ، وأن شروط إستحقاق مبلغ التأمين كما هو وارد فى التعاقد مع شركة مصر للتامين تم النص عليه صراحة فى عقد الخدمة والتحصيل مع المحصلين فيما يلتزموا بالإجراءات والمستندات المنصوص عليها فى بوالص التأمين مع شركة مصر للتامين.

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

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

وفى حالة الهلاك الكلى للوحدات العقارية يقوم المحصل بتحصيل مبلغ التعويض على الوحدات من شركة التأمين وتوريده فور تحصيلها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ 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 التعزيز الائتماني على النحو الوارد بهذه المذكرة

إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحصيل وعجزه عن توريد المبالغ الي أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه. بالاضافة الى نظم التحصيل المباشر الواردة فى بند "افلاس المحصل" قد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين الشركة والمحصل علي حق الشركة فى انهاء العقد المذكور متى اخل المحصل بالتزاماته الجوهرية فى العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ اخطاره بهذا الاخلال وتلتزم الشركة باخطار أمين الحفظ وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الإئتمانى والهيئه العامة للرقابة المالية فوراً برغبتها فى إنهاء العقد على الا يكون هذا الانهاء منتجا لاثاره الا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريق وشركة التصنيف الإئتمانى أيضا يتضمن عقد الخدمة والتحصيل بنداً يفيد حق الشركة إختيار شركة تحصيل أخرى وذلك كمحصل إحتياطى بناءً على إخطار كتابي مدته ثلاثون يوما ترسله الشركة إلى المحصل بكتاب موصى عليه بعلم الوصول متى كان المحصل فى حالة إخلال ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً - وفي ضوء ذلك فقد تم التعاقد مع بنك مصر للقيام بدور المحصل الإحتياطى.

- إفلاس المحصل وتم مواجهة هذا الخطر عن طريق التزام المحصل بالآتي :أ) بالنسبة للمدينين الذين يقومون بسداد الأقساط بأوراق تجارية أجلة يتم إيداعها فى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ. ب) بالنسبة للمدينين الذين يقومون بسداد الأقساط نقداً لدى المحصل فيقوم المحصل بإيداع هذه المبالغ فور تحصيلها فى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مصحوبا بكشف يوضح المبالغ التي تم تحصيلها أو توريدها لحساب الحصيلة موضحا فيه المدفوعات الشهرية للمدينين، ويخطر به أمين الحفظ فور تاريخ التحصيل مع التزام المحصل بإتخاذ كافة الإجراءات التأمينية ضد مخاطر الحريق والصاعقة والسطو والضياع لهذه المبالغ و/أو الشيكات خلال الفترة المذكورة وتعد الإلتزامات الواردة بهذا البند من الإلتزامات الجوهرية للمحصل.

- حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء إلتزاماته وبناءً على طلب جماعة حملة السندات، يجوز عزل المحصل وإخطاره بإسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الإحتياطي بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات و الهيئه العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني على ألا يقل التصنيف الائتماني للمحصل الجديد عن درجة -BBB طوال عمر الإصدار ، ويلتزم المحصل فور إبلاغه باسم المحصل الإحتياطى بإطلاعه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل. وقد قامت شركة التوريق بالإتفاق مع بنك مصر بالقيام بدور المحصل الاحتياطي. ويتم إخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع المحصل الإحتياطي 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 امين الحفظ أو المحصل فى توريد المبالغ المحصلة أو الموردة إلى حساب الحصيلة الخاصة بمحفظة التوريق للإصدار السادس والثلاثون وهذا الخطأ الفني الذي قد يرجع إلى تعدد محافظ التوريق لدى أمين الحفظ قد تم معالجته من خلال:

١) قيام المحصل بفصل المبالغ المحصلة لكل محفظة توريق قائمة يقوم بتحصيلها ومحفظة التوريق الخاصة بالإصدار السادس والثلاثون كما يتعهد بعدم دمج هذه المبالغ مع بعضها البعض أو مع أمواله الخاصة، كما يقوم بإمساك دفاتر مستقلة لمحفظة الإصدار السادس والثلاثون عن الحسابات الخاصة بأية محافظ توريق أخرى قد يكون قد أبرم عقود خدمة وتحصيل بشأنها، وكذلك يقوم المحصل بإمساك دفاتر مستقلة للمحفظة عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للشركة، وذلك كله وفقا للقواعد والسياسات المتعارف عليها فى عقود الخدمات والتحصيل مع التزامه ببذل عناية الرجل الحريص فى أداء التزاماته.

٢) يلتزم أمين الحفظ وفقا للمادة ٣١١ من اللائحة التنفيذية بأن 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 أو أية حسابات أخرى.

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 ١٧،٨٢٧،١٠٣جنيه مصري ناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد الحفظ وذلك من حساب حصيلة محفظة التوريق لصالح الجهات التالية:

- أتعاب أمين الحفظ.
- رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.
- رسوم القيد شركة مصر للمقاصة والايداع والقيد المركزي والتجديد السنوي.
- مصاريف قيد السندات وتجديد ضمها إلى جداول البورصة المصرية.
- أتعاب شركة التصنيف الائتماني الخاصة بالتجديد السنوى.
- أتعاب بنك مصر (المحصل الإحتياطي).
- أتعاب الإدارية لشركة ثروة للتوريق.
- أتعاب المحصل.
- ١٥٠ ألف مصاريف الاعلان فى الصحف عن الكوبونات التي يتم سدادها لحملة السندات وإجتماعات جماعه حملة السندات .

ويتضمن العقد المبرم مع أمين الحفظ البيان التفصيلي لهذه المبالغ وتواريخ سدادها (والتى لا يجوز تغييرها إلا بموافقة جماعة حملة السندات والهيئه العامة للرقابة المالية ، والتى يمكن الإطلاع عليه لدى شركة ثروة للتوريق فى حاله طلب أى معلومات إضافية عن تلك العمولات والمصاريف المقرر خصمها من حصيلة التوريق.

مصادر سداد السندات

- المتحصلات من الحقوق المالية المحالة.
- ما يسدده المكتتبون من مبالغ كمصاريف الاصدار على النحو الوارد بالبند رقم (٩) من القسم ثالثاً من هذه المذكرة والخاص بشروط إصدار السندات.
- المبالغ المحصلة من التنفيذ- بالبيع- علي الوحدات العقارية 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) والرابعة (د).

رابعاً: سداد أصل السندات الشريحة الأولى (أ) على أقساط ثابتة طبقاً لجدول الإستهلاك.

خامساً: سداد أصل السندات الشريحة الثانية (ب)* وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) فى ضوء المتحصلات الفعلية.

سادساً: سداد أصل السندات الشريحة الثالثة (ج)* وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب)فى ضوء المتحصلات الفعلية.

سابعاً: سداد أصل السندات الشريحة الرابعة (د)* وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج)فى ضوء المتحصلات الفعلية.

ثامناً: تودع المبالغ المتبقية فى حساب حصيلة محفظة التوريق لدى أمين الحفظ ويرد ما يكون فائضاً إلى محيلى المحفظة بعد إستهلاك السندات الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) و الرابعة (د) من أصل وعائد بالكامل وأى مصروفات مستحقة لم يتم سدادها خلال فترة الإصدار.

(*) يتم إستهلاك كلاً من الثلاث شرائح الثانية (ب) والثالثة (ج) والرابعة (د) للسندات على أن يتساوي قسط استهلاك أصل الشريحة في أي شهر مع رصيد الشهر القائم لحساب الحصيلة منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة في البنود من أولاً إلى رابعاً لنفس الشهر.

إستهلاك أصل سندات الشريحة الثانية (ب)

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

إستهلاك أصل سندات الشريحة الرابعة (د)

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

٦. **التعزيز الإئتماني:**

٦-أ تتميز المحفظة بوجود تعزيز إئتمانى داخلى نسبته ٤,٥٥% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي القيمة الحالية للمصاريف والنفقات الخاصة بعملية التوريق البالغة ١٤،٢٣٢،٨٠٩جنيهاً مصرياً – لمجابهة المخاطر التى قد تواجه المحفظة ومنها أى عجز قد ينتج عن السداد المبكر أو التعثر فى السداد.

٦-ب بالإضافة إلى وجود الحسابين التاليين:

أ) **الحساب الإحتياطي:**

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص فى التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الاصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار الى هذا الحساب بال "الحساب الإحتياطي" يودع به مبلغ ٤٤،٠٩١،٤٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الإحتياطي") ، ويتم تمويل الحساب الإحتياطي بخصم مبلغ شهرى من حساب الحصيلة وذلك لمدة خمسة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى إستكمال رصيد الحساب الإحتياطي ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ، ومن شهر ديسمبر ٢٠٢٢ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والرابعة (د) يتم الحفاظ على نسبه٥,٦٦ % من قيمه الرصيد الشهري القائم للسندات (الشرائح الثانية والثالثة والرابعة)

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

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

ب) <u>حساب خدمة التعثر:</u>

يتم فتح حساب لدى امين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتى قد تنشأ خلال عمر الاصدار ويشار إلى هذا الحساب بـ "حساب خدمة التعثر" نسبة ١٢,٥٠% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار)، تقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ٩٧،٣٧٥،٠٠٠ جم (فقط سبعة وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون الف جنيهاً مصرياً لاغير) من مقابل الحوالة "حصيلة سندات التوريق" لتمويل هذا الحساب فور غلق باب الإكتتاب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لأمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال اليه) بذات القيمة وذلك بدلاً من خصم بمبلغ ٩٧،٣٧٥،٠٠٠ جم (فقط سبعة وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون الف جنيهاً مصرياً لاغير) المذكور أعلاه - على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان والعائد خلال تلك الفترة - وفى حالة وجود أى عجز فى حساب الحصيلة يتم تمويل هذا العجز من الرصيد القائم بالحساب الإحتياطي وفي حالة إستمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب التعثر أو تسيل خطاب الضمان على أن تقوم شركة مصر للتصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ علي المبلغ بناءً علي أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوبة للسندات. على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الإتفاق علية مع شركة مصر للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية.

٤٦١٦٠

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 حقوقا مالية ومستحقات أجلة الدفع مستحقة لكل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment Rakeen) ش.م.م و شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م والمحالة إلي شركة ثروة للتوريق ش.م.م بموجب عقد الحوالة المؤرخ فى ٢٠٢١/١١/٢٣ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة وسداد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها.

٣. **نوع الإصدار**

سندات الشريحة الاولي (أ) سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة حدها الاقصى ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٨٧ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثه أشهر بداية من شهر فبراير ٢٠٢٢ وتستحق في شهر نوفمبر ٢٠٢٢ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٧٠% يصرف كل ثلاثة أشهر إعتباراً من شهر فبراير ٢٠٢٢.

سندات الشريحة الثانية (ب) سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حدها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٣٤٩ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠جنيه للسند الواحد تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ فى ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ)، وذات عائد سنوي ثابت ١٠,٠٠% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاًمن شهر فبراير ٢٠٢٢ وشهرياً إعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢.

سندات الشريحة الثالثة (ج) سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم و قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حدها الأقصى ستون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٢٠٧ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب)، وذات عائد سنوي ثابت يعادل١٠,٢٥% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر فبراير ٢٠٢٢ وشهرياً إعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢.

سندات الشريحة الرابعة (د) سندات توريق إسمية في مقابل حقوق مالية قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم و قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حدها الأقصى اربعة و ثمانون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٣٦ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج)، وذات عائد سنوي ثابت يعادل١٠,٧٥% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر فبراير ٢٠٢٢ وشهرياً إعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢.

٤٦١٦٠

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق للإكتتاب الخاص على النحو التالي:

يتم طرح ٩٠% بحد أقصى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والاشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية فى مجال الأوراق المالية.

كما يتم طرح ١٠% بحد ادنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية من غير المؤسسات المالية المصرفية بخلاف المكتتبين في نسبة ٩٠% الواردة أعلاه ولا تتقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكتتاب المحددة.

٤. **قيمة الإصدار**

بمبلغ ٧٧٩،٠٠٠،٠٠٠ جنيه مصرى وتصدر على أربعة شرائح

سندات الشريحة الاولي (أ) : بقيمة إسمية ٨٧ مليون جنيهاً مصرياً (فقط سبعه وثمانون مليون جنيهاً مصرياً لاغير).

سندات الشريحة الثانية (ب) : بقيمة إسمية ٣٤٩ مليون جنيهاً مصرياً (فقط ثلاثمائة وتسعه وأربعون مليون جنيهاً مصرياً لاغير).

سندات الشريحة الثالثة (ج) : بقيمة إسمية ٢٠٧ مليون جنيهاً مصرياً (فقط مائتان وسبعه ملايين جنيهاً مصرياً لاغير).

سندات الشريحة الرابعة (د) : بقيمة إسمية ١٣٦ مليون جنيهاً مصرياً (فقط مائة وسته وثلاثون مليون جنيهاً مصرياً لاغير).

٥. **الاكتتاب في السندات**

سيتم طرح ١٠٠% من قيمة الإصدار السادس والثلاثون لشركة ثروة للتوريق للطرح الخاص وفقا لما يلي:

٩٠% بحد أقصى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والاشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية فى مجال الأوراق المالية.

١٠% بحد ادنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للإكتتاب للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية من غير المؤسسات المالية المصرفية وبخلاف المكتتبين في نسبة ٩٠% الواردة أعلاه ولا تتقيد تلك النسبة بالحد الأدنى للاكتتاب

٦. **عدد السندات**

اجمالى عدد السندات المصدرة ٧،٧٩٠،٠٠٠ سند وتصدر على أربعة شرائح

سندات الشريحة الاولي (أ) : ٨٧٠،٠٠٠ سند (فقط ثمانمائة وسبعون ألف سند لا غير)

سندات الشريحة الثانية (ب) : ٣،٤٩٠،٠٠٠ سند (فقط ثلاثة ملايين وأربعمائة وتسعون ألف سند لا غير)

سندات الشريحة الثالثة (ج) : ٢،٠٧٠،٠٠٠سند (فقط إثنان مليون وسبعون الف سند لا غير)

سندات الشريحة الرابعة (د) : ١،٣٦٠،٠٠٠ سند (فقط مليون وثلاثمائة وستون ألف سند لا غير)

٧. **القيمة الاسمية للسند**

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

٨. **سعر الإصدار**

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

٩. **مصاريف الإصدار**

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

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

١٠. **إجمالى المبلغ المطلوب سداده عند الإكتتاب**

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

MISR Capital

36 Isis Real estate, Palm Hills 6

٤٦١٦٠

COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (EGYPT) S.A.E.

١١. **كيفية استخدام حصيلة السندات**

في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، سيقوم البنك متلقي الإكتتاب بناء على أمر من شركة ثروة للتوريق بسداد حصيلة الإكتتاب (مقابل محفظة التوريق المحالة) إلى محيلي المحفظة وهم شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) Rakeen Egypt for Real Estate Investment ش.م.م و شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م بصفتهم محيلي المحفظة وفقاً لعقد الحوالة المؤرخ فى ٢٠٢١/١١/٢٣ وذلك بعد قيام محيلي المحفظة باصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠٢١/١١/٠١ وحتى غلق باب الإكتتاب(تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابل الحوالة وتحويلها الى حساب الحصيلة لدى بنك مصر - أمين الحفظ- في يوم العمل التالي لغلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركات المحيلة كما سيقوم بخصم مبلغ حساب خدمه التعثر بواقع مبلغ ٩٧،٣٧٥،٠٠٠ جنيه مصري (فقط سبعه وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) فى حالة عدم تقديم خطاب ضمان بنكى بذات المبلغ قبل غلق باب الاكتتاب.

١٢. **الحد الأدنى والحد الأقصى للإكتتاب الخاص:**

فيما يخص نسبة الـ ٩٠ % بحد أقصى المطروحة للطرح الخاص للمؤسسات المالية اوالأفراد ذوي الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية، يبلغ الحد الأدنى للاكتتاب كالآتي:

- بالنسبة للمستثمرين الأفراد ذوي الملاءة المالية نسبة ٠,٥% من قيمة الطرح، أو ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري أيهما اقل.
- بالنسبة للمؤسسات المالية المؤهلة يبلغ الحد الأدنى للاكتتاب نسبة ١% من قيمة الطرح، أو ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري أيهما اقل وبحد أقصى نسبة ٩٠% المخصصة لتلك الشريحة.

فيما يخص نسبة الـ ١٠ % بحد ادنى من إجمالي سندات التوريق المطروحة للطرح للأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية – غير المؤسسات المالية المصرفية -بخلاف المكتتبين في نسبة ٩٠% الواردة أعلاه، فلا يوجد حد أدنى للاكتتاب.

١٣. **سعر العائد**

سندات الشريحة الاولى (أ)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١٠,٧٠ % يصرف كل ثلاثة أشهر فى مواعيد سداد العائد إعتباراً من ٢٨ فبراير ٢٠٢٢.

سندات الشريحة الثانية (ب)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١٠,٠٠% يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وإعتباراً من ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف العائد شهرياً.

سندات الشريحة الثالثة (ج)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١٠,٢٥% يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وإعتباراً من ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف العائد شهرياً.

سندات الشريحة الرابعة (د)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١٠,٧٥% يصرف في مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وإعتباراً من ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف العائد شهرياً

وتلتزم الشركة بالإعلان عن تاريخ توزيع كل كوبون قبل ١٥ يوم من تاريخ سداد الكوبون وذلك من خلال إخطار البورصة و النشر فى جرائد مصرية يومية واسعتي الإنتشار

١٤. **فترة العائد ومواعيد سداده**

- **من تاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ "قبل تمام سداد الشريحة الاولى (أ) "**

يحتسب العائد كل ثلاثه أشهر بالنسبة للشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والشريحة الرابعة (د) ويحتسب الكوبون الأول إبتداء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب وحتى ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وفى حالة إنتهاء أى فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تالي.

- **بعد تمام سداد الشريحة الاولى (أ) بدأ من ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والشريحة الرابعة (د).**

اعتباراً من ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ يحتسب العائد شهرياً بالنسبة للشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) والشريحة الرابعة (د)، حيث يستحق ويصرف الكوبون في يوم ٣٠ من نهاية كل شهر وفى حالة إنتهاء أى فترة من فترات العائد في غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل رسمي تالى.

١٥. **مكان سداد الكوبونات**

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

١٦. **أسلوب احتساب العائد**

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

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

٣٦٥ يوم

١٧. **السداد / الإستهلاك**

الشريحة الأولى (أ)

تسدد / تستهلك الشريحة (أ) دونا عن الشرائح (ب) و (ج) و(د) بجدول سداد محدد بأقساط ثابتة طبقاً للجدول التالي:

تاريخ الأقساط	بالجنيه مصري		
	قيمة الاستهلاك للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)
نوفمبر ٢٠٢١	0.00	0.00	100.00
ديسمبر ٢٠٢١	0.00	0.00	100.00
يناير ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
فبراير ٢٠٢٢	3.50	3.50	96.50
مارس ٢٠٢٢	0.00	3.50	96.50
ابريل ٢٠٢٢	0.00	3.50	96.50
مايو ٢٠٢٢	27.00	30.50	69.50
يونيه ٢٠٢٢	0.00	30.50	69.50
يوليو ٢٠٢٢	0.00	30.50	69.50
اغسطس ٢٠٢٢	35.50	66.00	34.00
سبتمبر ٢٠٢٢	0.00	66.00	34.00
اكتوبر ٢٠٢٢	0.00	66.00	34.00
نوفمبر ٢٠٢٢	34.00	100.00	0.00
الإجمالى	%١٠٠		

الشريحة الثانية (ب)

تسدد/ تستهلك الشريحة (ب) 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 وفقا لأولويات السداد المشار إليها في البند الخامس- اولويات إستخدام المبالغ المحصلة تحت بيانات المحفظة المحالة وبناء عليه فإن جدول السداد/ الإستهلاك الفعلي للشريحة (ب) قد يختلف إختلافاً جوهريا عن جدول السداد/ الإستهلاك الإسترشادي الاتي:

تاريخ الأقساط الشهرية	بالجنيه مصري		
	قيمة الاستهلاك * الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	الرصيد المتبقي اخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)
نوفمبر ٢٠٢١	0.00	0.00	100.00
ديسمبر ٢٠٢١	0.00	0.00	100.00
يناير ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
فبراير ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
مارس ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
إبريل ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
مايو ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
يونيو٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
يوليو٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
أغسطس٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
سبتمبر٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
أكتوبر٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
نوفمبر٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
ديسمبر ٢٠٢٢	19.84	19.84	80.16
يناير ٢٠٢٣	6.08	25.92	74.08
فبراير ٢٠٢٣	2.94	28.86	71.14
مارس ٢٠٢٣	4.09	32.95	67.05
إبريل ٢٠٢٣	4.71	37.66	62.34
مايو ٢٠٢٣	2.70	40.36	59.64
يونيو٢٠٢٣	4.14	44.50	55.50
يوليو٢٠٢٣	6.23	50.73	49.27
أغسطس ٢٠٢٣	2.97	53.71	46.29
سبتمبر٢٠٢٣	4.04	57.75	42.25
أكتوبر ٢٠٢٣	5.96	63.71	36.29
نوفمبر ٢٠٢٣	2.75	66.45	33.55
ديسمبر ٢٠٢٣	3.21	69.66	30.34
يناير ٢٠٢٤	4.75	74.41	25.59
فبراير ٢٠٢٤	2.79	77.20	22.80
مارس ٢٠٢٤	3.57	80.77	19.23
إبريل ٢٠٢٤	4.22	84.99	15.01
مايو ٢٠٢٤	2.77	87.76	12.24
يونيه ٢٠٢٤	3.87	91.63	8.37
يوليو ٢٠٢٤	5.77	97.40	2.60
أغسطس ٢٠٢٤	2.59	99.99	0.01
سبتمبر ٢٠٢٤	0.01	100.00	0.00
أكتوبر ٢٠٢٤	0.00	100.00	0.00
نوفمبر ٢٠٢٤	0.00	100.00	0.00
الإجمالي	٪١٠٠		

٤٦١٦٠

MISR Capital
مصر

Issue-Real-estate-Palm Hills 6

COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (EGYPT) S.A.E.

* يبدأ إستهلاك الشريحة الثانية (ب) إعتباراً من ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى أ) بناءً على الإفتراضات في قائمة التدفقات النقدية وطبقاً للماده (ج) من هذا البند.

الشريحة الثالثة (ج)

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

الأقساط الشهرية	بالجنيه مصري		
	قيمة الاستهلاك الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)
نوفمبر ٢٠٢١	0.00	0.00	100.00
ديسمبر ٢٠٢١	0.00	0.00	100.00
يناير ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
فبراير ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
مارس ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
إبريل ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
مايو ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
يونيو٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
يوليو٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
أغسطس٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
سبتمبر٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
أكتوبر٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
نوفمبر٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
ديسمبر ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
يناير ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
فبراير ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
مارس ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
إبريل ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
مايو ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
يونيو٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
يوليو٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
أغسطس ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
سبتمبر٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
أكتوبر ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
نوفمبر ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
ديسمبر ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
يناير ٢٠٢٤	0.00	0.00	100.00
فبراير ٢٠٢٤	0.00	0.00	100.00
مارس ٢٠٢٤	0.00	0.00	100.00

100.00	0.00	0.00	ابريل ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	مايو ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	يونيه ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	يوليو ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	أغسطس ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٤
85.54	14.46	14.46	أكتوبر ٢٠٢٤
80.83	19.17	4.71	نوفمبر ٢٠٢٤
77.43	22.57	3.40	ديسمبر ٢٠٢٤
71.28	28.72	6.15	يناير ٢٠٢٥
67.15	32.85	4.13	فبراير ٢٠٢٥
63.22	36.78	3.93	مارس ٢٠٢٥
57.18	42.82	6.03	ابريل ٢٠٢٥
53.25	46.75	3.93	مايو ٢٠٢٥
48.92	51.08	4.33	يونيه ٢٠٢٥
40.89	59.11	8.03	يوليو ٢٠٢٥
37.52	62.48	3.37	أغسطس ٢٠٢٥
33.78	66.22	3.74	سبتمبر ٢٠٢٥
27.60	72.40	6.17	أكتوبر ٢٠٢٥
24.39	75.61	3.21	نوفمبر ٢٠٢٥
22.08	77.92	2.31	ديسمبر ٢٠٢٥
17.62	82.38	4.46	يناير ٢٠٢٦
14.56	85.44	3.06	فبراير ٢٠٢٦
11.38	88.62	3.18	مارس ٢٠٢٦
5.50	94.50	5.88	أبريل ٢٠٢٦
2.39	97.61	3.11	مايو ٢٠٢٦
0.00	100.00	2.39	يونيو ٢٠٢٦
0.00	100.00	0.00	يوليو ٢٠٢٦
0.00	100.00	0.00	أغسطس ٢٠٢٦
0.00	100.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٦
0.00	100.00	0.00	أكتوبر ٢٠٢٦
		%١٠٠	الإجمالي

بنوك الاستثمار
MISR Capital
مصر كابيتال
A BANQUE MISR SUBSIDIARY
ادوات الدين

36th Issue-Real-estate-Palm Hills 6

A.K

NA

الشريحة الرابعة (د)

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

الأقساط الشهرية	بالجنيه مصري		
	قيمة الاستهلاك الشهري للسند الواحد (بعد التقريب)	قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب)	الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب)
نوفمبر ٢٠٢١	0.00	0.00	100.00
ديسمبر ٢٠٢١	0.00	0.00	100.00
يناير ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
فبراير ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
مارس ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
ابريل ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
مايو ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
يونيو ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
يوليو ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
اغسطس ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
سبتمبر ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
أكتوبر ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
نوفمبر ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
ديسمبر ٢٠٢٢	0.00	0.00	100.00
يناير ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
فبراير ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
مارس ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
ابريل ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
مايو ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
يونيو ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
يوليو ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
اغسطس ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
سبتمبر ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
أكتوبر ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
نوفمبر ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
ديسمبر ٢٠٢٣	0.00	0.00	100.00
يناير ٢٠٢٤	0.00	0.00	100.00
فبراير ٢٠٢٤	0.00	0.00	100.00
مارس ٢٠٢٤	0.00	0.00	100.00
ابريل ٢٠٢٤	0.00	0.00	100.00
مايو ٢٠٢٤	0.00	0.00	100.00
يونيه ٢٠٢٤	0.00	0.00	100.00
يوليو ٢٠٢٤	0.00	0.00	100.00

MISR Capital
Issue: Real-estate-Palm Hills 6

100.00	0.00	0.00	اغسطس ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	أكتوبر ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	نوفمبر ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	ديسمبر ٢٠٢٤
100.00	0.00	0.00	يناير ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	فبراير ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	مارس ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	أبريل ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	مايو ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	يونيه ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	يوليو ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	اغسطس ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	سبتمبر ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	أكتوبر ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	نوفمبر ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	ديسمبر ٢٠٢٥
100.00	0.00	0.00	يناير ٢٠٢٦
100.00	0.00	0.00	فبراير ٢٠٢٦
100.00	0.00	0.00	مارس ٢٠٢٦
100.00	0.00	0.00	أبريل ٢٠٢٦
100.00	0.00	0.00	مايو ٢٠٢٦
100.00	0.00	0.00	يونيو ٢٠٢٦
88.72	11.28	11.28	يوليو ٢٠٢٦
84.48	15.52	4.24	اغسطس ٢٠٢٦
80.03	19.97	4.45	سبتمبر ٢٠٢٦
71.87	28.13	8.16	أكتوبر ٢٠٢٦
68.17	31.83	3.70	نوفمبر ٢٠٢٦
65.30	34.70	2.87	ديسمبر ٢٠٢٦
59.11	40.89	6.19	يناير ٢٠٢٧
55.62	44.38	3.49	فبراير ٢٠٢٧
52.20	47.80	3.42	مارس ٢٠٢٧
46.76	53.24	5.44	أبريل ٢٠٢٧
43.11	56.89	3.65	مايو ٢٠٢٧
40.47	59.53	2.64	يونيو ٢٠٢٧
34.59	65.41	5.88	يوليو ٢٠٢٧
31.22	68.78	3.37	اغسطس ٢٠٢٧
28.59	71.41	2.63	سبتمبر ٢٠٢٧
21.47	78.53	7.12	أكتوبر ٢٠٢٧
18.02	81.98	3.45	نوفمبر ٢٠٢٧
15.27	84.73	2.75	ديسمبر ٢٠٢٧
10.02	89.98	5.25	يناير ٢٠٢٨
7.48	92.52	2.54	فبراير ٢٠٢٨

٤٦١٦٠

MISR Capital
Issued real estate-Palm Hills 6
SUBSIDIARY

COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (EGYPT) S.A.E.

AK

مارس ٢٠٢٨	3.02	95.54	4.46
ابريل ٢٠٢٨	4.46	100.00	0.00
مايو ٢٠٢٨	0.00	100.00	0.00
يونيو ٢٠٢٨	0.00	100.00	0.00
يوليو ٢٠٢٨	0.00	100.00	0.00
أغسطس ٢٠٢٨	0.00	100.00	0.00
سبتمبر ٢٠٢٨	0.00	100.00	0.00
أكتوبر ٢٠٢٨	0.00	100.00	0.00
الإجمالى	%١٠٠		

أ) وفى حالة وقوع أيا من تواريخ السداد في غير يوم عمل رسمي فيستحق السداد في أول يوم عمل تالٍ.

ب) يتم إستهلاك السندات بمعدلات وفقاً للجداول 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 شهر والشريحة الرابعة (د) بحد أقصى أربعة وثمانون شهر على الأكثر من تاريخ اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

ج) فى حالة قيام أى من المدينين بالوفاء المعجل بالعقود محل محفظة التوريق يتم إستخدام المبالغ المعجل سدادها لإستهلاك أصل السندات ("الوفاء المعجل") وذلك بالسداد المباشر إلى حملة سندات كل شريحة من الشرائح الأربعة فى الشهر التالى لتحصيلها وذلك وفقاً للجدول التالى:

الشرائح	نسبة السداد المباشر قبل استهلاك الشريحة الاولى (أ) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام استهلاك الشريحة الاولى (أ) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل	نسبة السداد المباشر بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) بالكامل
الشريحة (أ)	٪١٠٠	-	-	-
الشريحة (ب)	-	٪١٠٠	-	-
الشريحة (ج)	-	-	٪١٠٠	-
الشريحة (د)				%١٠٠
الإجمالى	٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	%١٠٠

٤٦١٦٠

د) لا تخل أحكام السداد/ الإستهلاك على المبالغ التقديرية المبينة بهذا البند بحق الشركة المصدرة فى السداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من الشريحة الثانية (ب) وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) بدءاً من ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ وللشركة أيضاً حق إختيارى للسداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من الشريحة الثالثة (ج) والرابعة (د) قبل تاريخ الإستحقاق وذلك من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم (٥) المستحق في ٢٠٢٢/١٢/٣٠ وكما هو موضح في البند رقم (٢٠) من أحكام وشروط الإصدار والخاص بحق السداد المعجل قبل تاريخ الإستحقاق.

تواريخ استهلاك السندات

تستهلك السندات في يوم ٣٠ من كل شهر ويبدأ إستهلاك الشريحة الأولى (أ) بداية من ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ 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 تال.

١٩. **استهلاك السندات**

(أ) **تسدد/تستهلك سندات الشريحة الأولى (أ)** وتستهلك كل ثلاثة أشهر بأقساط ثابتة بدءاً من ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى ١٠٠% من القيمة الإسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) بدءاً من ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وحتي ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

(ب) **تسدد/تستهلك سندات الشريحة الثانية (ب)** وتستهلك شهرياً إعتباراً من ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وتحدد فى 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 نوفمبر ٢٠٢٤.

(ج) **تسدد/تستهلك سندات الشريحة الثالثة (ج)** وتستهلك شهرياً (بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وتحدد فى 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 أكتوبر ٢٠٢٦.

(د) **تسدد/تستهلك سندات الشريحة الرابعة (د)** وتستهلك شهرياً (بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) وتحدد فى 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 أكتوبر ٢٠٢٨.

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

الشريحة الأولى (أ)

لايحق للشركة السداد المعجل لسندات الشريحة الأولى (أ) و هذه الشريحة غير قابلة للاستدعاء المعجل.

الشريحة الثانية (ب)

أ. للشركة الحق فى 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 إستحقاق الكوبون رقم ٥ المستحق في ٢٠٢٢/١٢/٣٠.

ب. في حالة إختيار الشركة مباشرة حقها فى السداد المعجل للشريحة الثانية (ب) فإنه يجب عليها أن تعلن عن ذلك بوسائل النشر المحددة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئه العامة للرقابة المالية رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ٣٠ يوم من تاريخ السداد المعجل المختار. وموافقة الهيئة على الإعلان قبل نشره ويجب أن يبين الإعلان المذكور المبلغ المراد سداده وتاريخ هذا السداد وعلى أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف أحد الكوبونات.

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

٤٦١٦٠

الشريحة الثالثة (ج)

أ. للشركة الحق فى 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 إستحقاق الكوبون رقم (٥) المستحق في ٢٠٢٢/١٢/٣٠

ب. في حالة إختيار الشركة مباشرة حقها فى السداد المعجل للشريحة الثالثة (ج) فإنه يجب عليها وأن تعلن عن ذلك بوسائل النشر المحددة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئه العامة للرقابة المالية رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ٣٠ يوم من تاريخ السداد المعجل المختار. وموافقة الهيئة على الإعلان قبل نشره ويجب أن يبين الإعلان المذكور المبلغ المراد سداده وتاريخ هذا السداد وعلى أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف أحد الكوبونات.

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

الشريحة الرابعة (د)

أ. للشركة الحق فى السداد المعجل لكامل رصيد سندات الشريحة الرابعة (د) القائم أو جزء من هذا الرصيد لا يقل عن ١٠٪ في أي تاريخ من تواريخ استحقاق الكوبونات اعتباراً من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم (٥) المستحق في ٢٠٢٢/١٢/٣٠.

ب. في حالة إختيار الشركة مباشرة حقها فى السداد المعجل للشريحة الرابعة (د) فإنه يجب عليها وأن تعلن عن ذلك بوسائل النشر المحددة وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئه العامة للرقابة المالية رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٨ قبل ٣٠ يوم من تاريخ السداد المعجل المختار. وموافقة الهيئة على الإعلان قبل نشره ويجب أن يبين الإعلان المذكور المبلغ المراد سداده وتاريخ هذا السداد وعلى أن يوافق ذلك التاريخ يوم صرف أحد الكوبونات.

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

٢١. **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 إسترداد القيمة المكتتب فيها بالإضافة إلى مصاريف الإصدار عن طريق فروع البنك التي تم الإكتتاب عن طريقها.

٢٢. **طريقة التخصيص ورد المستحقات**

أ) يكون التخصيص وفقاً للأولويات التى تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للإكتتاب وذلك فيما يتعلق بنسبة الـ٩٠% المخصصة للإكتتاب من خلال المؤسسات المالية والاشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية فى مجال الأوراق المالية.

ب) يكون التخصيص فيما يتعلق بنسبة الـ10% المخصصة لإكتتاب الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية من غير المؤسسات المالية المصرفية مع مراعاة جبر الكسور لصالح صغار المكتتبين، وذلك في حالة زيادة إجمالي كميات طلبات الشراء عن الكمية المعروضة بحيث يتم التخصيص لكل طالب شراء بالنسبة والتناسب بين إجمالي السندات المطروحة للبيع والي إجمالي السندات المطلوبة للشراء .

٢٣. **إصدار خطابات التخصيص**

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

٢٤. **جماعة حملة السندات**

تتكون من حملة سندات كل شريحة من الشرائح الأربعة (الشريحة الاولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) و الشريحة الرابعة (د) جماعة منفصلة لكل شريحة، ويتم تكوين جماعه حملة السندات بحد أقصى ثلاث اشهر من تاريخ غلق باب الإكتتاب ويكون غرض كل منها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الاصدار حتى انتهائه، كما يجب على حملة السندات تقديم إقرار عند الاكتتاب يرفق بسند الاكتتاب يفيد بالرغبة في الانضمام أو عدم الانضمام الى جماعة حملة سندات يقدم الى البنك متلقي الاكتتاب ويلتزم البنك متلقي الاكتتاب بارسال أصل ذلك الإقرار الى الهيئة العامة للرقابة المالية وصورة الى شركة التوريق.

تتكون جماعة حملة السندات لكل شريحة إذا قبل الاشتراك في عضويتها حملة أكثر من نصف قيمة الشريحة ويكون لها ممثل قانوني ونائب له من بين أعضائها يتم اختياره وتعيينه في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب على أن يكون ممثل جماعة حملة السندات أو نائبه شخصا طبيعيا سواء كان ذلك بصفته الشخصية أو بصفته ممثلا عن شخص معنوي، فاذا لم يتم اختياره وتعيينه في موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب يكون على شركة التوريق ابلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية بطلب تعيين ممثل للجماعة والتي تصدر بدورها قرارا بتعيين ممثل للجماعة خلال شهر من تاريخ وصول الطلب الى 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 الشركة 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 أيا كان عدد الحاضرون وتصدر القرارات بما في ذلك القرارات المتعلقة باتخاذ الإجراءات باسم الجماعة ضد الشركة المصدرة وفقا

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 الأربعة الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج) والرابعة (د) على أصل ونسبة العائد بهذه المذكرة يدعو حملة السندات كل شريحة لعقد اجتماع لحملة سندات كل شريحة لاتخاذ الإجراء المناسب الذي يحافظ على حقوقهم.

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

٢٥. **التسجيل في الحفظ المركزي**

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

" الإصدار السادس والثلاثون الشريحة الاولي (أ) بمبلغ ٨٧ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر نوفمبر٢٠٢٢ "

" الإصدار السادس والثلاثون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٤٩ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر نوفمبر ٢٠٢٤ "

" الإصدار السادس والثلاثون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ٢٠٧ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر أكتوبر ٢٠٢٦ "

" الإصدار السادس والثلاثون الشريحة الرابعة (د) بمبلغ ١٣٦ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر اكتوبر ٢٠٢٨ "

٢٦. **القيد بالبورصة المصرية**

تبدأ إجراءات قيد السندات بالبورصة المصرية اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وسيتم موافاة الهيئة بما يفيد تقديم طلب القيد بالبورصة خلال أسبوعين من تاريخ غلق باب الاكتتاب ، على ان يتم موافاة الهيئة بما يفيد تمام القيد في موعد أقصاه ثلاثة اشهر من تاريخ غلق باب الإكتتاب ويكون القيد في جدول قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية . وسوف يتم الاشارة الى هذا السند والكوبونات الخاصة به على نحو يميزه عن أية سندات توريق أخرى أصدرتها الشركة أو قد تصدرها في المستقبل ، وتتمثل هذه الاشارة في ذكر القيمة الإجمالية للسند عند الإصدار وأخر تاريخ استحقاق كالآتي:

" الإصدار السادس والثلاثون الشريحة الاولي (أ) بمبلغ ٨٧ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر نوفمبر٢٠٢٢ "

" الإصدار السادس والثلاثون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٤٩ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر نوفمبر ٢٠٢٤ "

" الإصدار السادس والثلاثون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ٢٠٧ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر أكتوبر ٢٠٢٦ "

" الإصدار السادس والثلاثون الشريحة الرابعة (د) بمبلغ ١٣٦ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق أخر شهر اكتوبر ٢٠٢٨ "

٢٧. **تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب**

٢٨. يبدأ الاكتتاب فى يوم العمل التالي لصدور موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مذكرة المعلومات لمدة سبعة أيام عمل رسمية ويجوز غلق باب الاكتتاب خلال السبعة أيام عمل في حالة تغطية الاكتتاب بالكامل قبل انتهاء مدة الاكتتاب المحددة. **متلقى الإكتتاب**

بنك مصر من خلال فرعه التالي:

م	الفرع	العنوان
	فرع مصطفى كامل	١٥٥ شارع محمد فريد – وسط البلد

MISR Capital
Issue Real-estate-Palm Hills 6

COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (EGYPT) S.A.E

٢٩. **تعهدات والتزامات الشركة المصدرة**

تتعهد وتضمن الشركة المصدره لحملة سندات التوريق المطروحه 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 حوالة محفظة التوريق المحالة إليها وإصدار سندات توريق مقابلها وتلتزم بالقيام بالنشاط الوحيد المرخص لها به وفقا لما هو مبين بهذه المذكرة.

ب) ان الشركة تحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لاتوجد 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) انها مسئولة عن صحة كافة البيانات والمستندات والاقرارات المقدمة الى الهيئة وكذلك ان كافة البيانات والمعلومات الواردة بهذه المذكرة صحيحة وكاملة ودقيقة ، كما تقر الشركة بانها لم تغفل عمدا اية وقائع او اعتبارات أخرى قد تجعل اى من البيانات مضللة، وان التوقعات المالية المستقبلية لمحفظة التوريق اعدت وفقا لافضل تقدير لادارة الشركة ومصدق عليها مراقب الحسابات.

ه) أن كافة أصول الشركة مملوكة لها ملكية صحيحة نافذة وأنها خالية من أي أعباء أو رهون أو ضمانات أو حقوق للغير.

و) الحفاظ على وجود الشركة من خلال الحفاظ على أصولها وشكلها القانوني والتراخيص الممنوحة لها ومكانتها في السوق ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل.

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

ح) الالتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المعتمدة والمدققه خلال ٩٠ يوما من انتهاء العام المالي الى كلا من الهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتمانى وذلك مع عدم الإخلال بالمواعيد المقررة بإخطار الهيئه العامة للرقابة المالية بالقوائم المالية لابداء الرأى.

ط) الإلتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات فى مواعيدها وموافاه الهيئه العامة للرقابة المالية بالنماذج والتقارير الدورية المطلوبه وفقاً للضوابط التى تضعها الهيئه العامة للرقابة المالية.

ي) الإلتزام باتخاذ إجراءات القيد بالبورصة المصرية على النحو الوارد تفصيلاً بالبند رقم (٢٦) من هذه المذكرة.

ك) ان تستخدم الشركة حصيلة سندات التوريق وفقا للغرض من الاصدار الموضح بالبندين ٢ و ١١ من القسم الثالث من مذكرة المعلومات (أحكام وشروط الاصدار). والضوابط الصادرة من الهيئه العامة للرقابة المالية وأحكام القانون.

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

م) لا يحق لشركة التوريق (المصدر) اجراء أية تعديلات على أحكام وشروط سندات التوريق وكذا اى بند من بنود مذكرة المعلومات والعقود الخاصة بالاطراف المعنية بالتوريق الا بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتمانى.

ن) 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.

س) تتعهد الشركة بالفصل التام بين محفظة التوريق وأي محافظ توريق أخرى وبإمساك دفاتر مستقلة يقيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل محفظة توريق، وتتعهد كذلك بالقيام بتوريد أى مبالغ يقوم المدينون بسدادها سواء بطريق الخصم المباشر أو بأوراق تجارية أجلة فى حسابات الشركة وذلك فى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ مع التزامها بالتوريد فور التحصيل.

ع) تتعهد الشركة بإخطار الهيئه العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية ببيان العوائد المستحقة لحملة السندات خمسة عشر يوما على الاقل من التاريخ المحدد لاستحقاقها وفقا للنموذج المعد بذلك من الهيئة

٣٠. **القوانين السارية**

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

٣١. **مروجو وضامنو تغطية الاكتتاب**

تقوم شركة ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب فى الأوراق المالية المرخص لها من الهيئه برقم٧١٠ لسنة ٢٠١٥ بدور مدير الإصدار .

يقوم بدور مروجو الإكتتاب كل من:

- شركة ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب فى الأوراق المالية المرخص لها من الهيئه برقم٧١٠ بتاريخ ٢٠١٥.
- شركة مصر كابيتال المرخص لها من الهيئه برقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٠

يقوم بدور ضامنو التغطية المشاركين فى الاكتتاب كل من:

- البنك الأهلى المصري المرخص له من الهيئه برقم ٩٦٨ لسنة ٢٠١٩.
- بنك مصر المرخص له من الهيئه برقم ٩٦٩ لسنة ٢٠١٩.
- البنك التجارى الدولي المرخص له من الهيئة برقم ٨٦٩ لسنة ٢٠١٩.
- شركة مصر كابيتال المرخص لها من الهيئه برقم ٥٨٦ لسنة ٢٠١٠
- كما يقوم البنك الأهلى المتحد (مصر) بدور ضامن تغطية مشارك المرخص له من الهيئه برقم ١٠٦٢ لسنة ٢٠١٩.

يقوم بنك مصر بدور متلقي الإكتتاب

٣٢. **تداول السندات في السوق الثانوية**

[illegible] رغبة اى من حاملي السندات في إجراء اي عملية تداول على السندات يلتزم وسيط التداول بتسهيل تنفيذ ذلك وفقا [illegible] السائدة في السوق في تاريخ تنفيذ العملية، حيث يقوم من يرغب في بيع السندات المملوكة له بالإتصال بالوسيط [illegible] مصر كابيتال) عن طريق أياً من وسائل الإتصال الموضحة في القسم اولاً من مذكرة المعلومات هذه ويلتزم الوسيط [illegible] إتمام العملية خلال خمسة أيام عمل من تاريخ استيفاء كافة المستندات المطلوبة لذلك.

ويقوم وسيط التداول بالآتي:

- تسهيل دخول المستثمرين من الأفراد الطبيعيين للاستثمار في سندات التوريق المطروحة.
- امداد المكتتبين بالمعلومات المتاحة عن الإصدار لتسهيل التداول في السوق الثانوي.
- مساعدة المستثمرين / المكتتبين من الأفراد والأشخاص الاعتبارية في تيسير انهاء اجراءات شراء وبيع سندات التوريق في السوق الثانوي.
- تجميع المعلومات المالية وتحليلها وشرحها لحملة السندات والراغبين في شراء السندات.

رابعاً: قائمة التدفقات النقدية لمحفظة التوريق (الإصدار السادس والثلاثون)

بالجنيه المصري

[illegible]	إجمالي التدفقات النقدية	إجمالي التدفقات النقدية الكلية المتاحة	إجمالي تسديد أصل الشهادات المدرجة أ	إجمالي تسديد عائد الشهادات المدرجة أ	إجمالي تسديد أصل الشهادات المدرجة ب	إجمالي تسديد عائد الشهادات المدرجة ب	إجمالي تسديد أصل الشهادات المدرجة ج	إجمالي تسديد عائد الشهادات المدرجة ج	إجمالي تسديد أصل الشهادات المدرجة د	إجمالي تسديد عائد الشهادات المدرجة د	إجمالي تسديد أصل الشهادات المدرجة هـ	إجمالي تسديد عائد الشهادات المدرجة هـ	حساب الاحتياطي	عائد استثمار الحصيلة والإيداعات والأرباح الأخرى	إجمالي حساب الحصيلة في نهاية السنة	الحساب الاحتياطي آخر السنة	إجمالي حساب الحصيلة بالإضافة إلى حساب الاحتياطي آخر السنة
١-٢١	49,589,309	38,802,324	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,313,818)	1,817,040	23,974,138	16,313,818	96,287,951
١-٢٢	272,051,187	240,000,000	(87,000,000)	(7,193,052)	(69,265,241)	(38,029,041)	-	(23,404,575)	-	-	-	-	(32,853,382)	6,538,668	0	39,167,200	39,167,200
١-٢٣	205,667,047	218,695,683	-	-	(173,870,487)	(19,683,239)	-	(21,217,500)	-	-	-	-	13,137,086	2,835,831	0	26,040,114	26,040,114
١-٢٤	178,412,220	183,769,955	-	-	(105,874,272)	(9,667,872)	-	(20,680,797)	(46,727,807)	-	-	-	8,872,344	1,933,658	0	17,167,870	17,167,870
١-٢٥	126,195,457	134,187,747	-	-	-	-	-	(20,641,625)	(134,573,617)	-	-	-	6,612,785	1,189,286	0	20,555,085	20,555,085
١-٢٦	99,142,874	103,260,291	-	-	-	-	(47,189,730)	(1,292,850)	(45,658,575)	-	-	-	5,307,608	712,106	0	5,247,482	5,247,482
١-٢٧	66,992,377	71,416,088	-	-	-	-	(61,045,388)	-	-	-	-	-	3,860,222	302,609	0	1,387,260	1,387,260
١-٢٨	48,714,735	48,516,295	-	-	-	-	(20,765,380)	-	-	-	-	-	1,387,260	30,580	28,587,927	-	28,587,927
الإجمالي	1,046,714,700	1,036,744,184	(87,000,000)	(7,193,052)	(349,000,000)	(62,289,153)	(207,000,000)	(77,317,347)	(226,959,999)	-	-	-	(79,894,290)	15,360,728			

خامساً: تقرير مراقبا الحسابات عن المعلومات المالية المستقبلية لشركة ثروة للتوريق (ش.م.م)
لمحفظة التوريق (الإصدار السادس والثلاثون)

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

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

كما قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة ثروة للتوريق – شركة مساهمة مصرية – المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظة التوريق (الإصدار السادس والثلاثون) عن الفترة من نوفمبر ٢٠٢١ حتي اكتوبر ٢٠٢٨ وفقاً لمعيار المراجعة المصري الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة ثروة للتوريق)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسئولية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات توريق إسمية (الاصدار السادس والثلاثون) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية ٧٧٩ مليون جنيه مصري (بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد) وتصدر على اربع شرائح وذلك في مقابل حقوق مالية كالتالي:

سندات الشريحة الاولي (أ) سندات إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجلة للدفع (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة حدها الاقصى ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٨٧ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر فبراير ٢٠٢٢ وتستحق في شهر نوفمبر ٢٠٢٢ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٧٠٪ يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر فبراير ٢٠٢٢ ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى شهر فبراير ٢٠٢٢ .

سندات الشريحة الثانية (ب) سندات إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجلة الدفع (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً تنتهي في شهر نوفمبر ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ٣٤٩ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) و ذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠٪ يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الاولى (أ) وإعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى شهر فبراير ٢٠٢٢.

سندات الشريحة الثالثة (ج) سندات إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجلة الدفع (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى ستون شهراً تنتهي في شهر أكتوبر ٢٠٢٦ بقيمة إجمالية قدرها ٢٠٧ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠.٢٥ % يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى شهر فبراير ٢٠٢٢.

سندات الشريحة الرابعة (د) سندات إسمية في مقابل حقوق مالية ومستحقات أجلة الدفع (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى أربعة وثمانون شهراً تنتهي في شهر أكتوبر ٢٠٢٨ بقيمة إجمالية قدرها ١٣٦ مليون جنيه مصري بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه السند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثالثة (ج) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٠,٧٥٪ يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر ديسمبر ٢٠٢٢ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الاول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الإكتتاب حتى شهر فبراير ٢٠٢٢.

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

وقد أعدت المعلومات المالية المستقبلية باستخدام مجموعة من الإفتراضات النظرية والتي تتضمن افتراضات عن أحداث مستقبلية وعن تصرفات من قبل إدارة الشركة المصدرة وليس من الضروري أن تتحقق تلك الإفتراضات ، 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 ينم الى علمنا ما يدعو للاعتقاد بأن هذه الافتراضات لا توفر اساساً معقولاً للمعلومات المالية المستقبلية، كذلك من رأينا أن المعلومات المالية المستقبلية المشار إليها أعلاه قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس هذه الافتراضات.

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

مراقبا الحسابات

حسام الدين عبد الوهاب احمد	سامي عبد الحفيظ احمد ابراهيم
سجل مراقبي الحسابات	سجل مراقبي الحسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٨٠"	الهيئة العامة للرقابة المالية رقم "٣٧٧"
KPMG حازم حسن	KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون	محاسبون قانونيون ومستشارون

٤٦١٦٠

القاهرة في ٢٣ نوفمبر ٢٠٢١

سادسا: إقرار جهات الترويج وضمان التغطية

يتعهد كلا من مروجي وضامني تغطية الاكتتاب في هذا الإصدار (الإصدار السادس والثلاثون لشركة ثروة للتوريق) بانهم مسئولين عن القيام باعمال الترويج الخاصة بهذا الطرح وببذل عناية الرجل الحريص في هذا الشأن كما يلتزموا بكافة الضوابط والالتزامات الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ الخاص بضوابط الطرح العام والخاص

التوقيعات

٤٦١٦٠

MISR Capital

36th Issue-Real-estate-Palm Hills 6

سابعا: أحكام عامة

تخضع بنود هذه المذكرة لاحكام القانونين ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذيتين وقرارات مجلس إدارة الهيئة المنظمة.

أيمن الصاوي

رئيس مجلس الإدارة

٤٦١٦٠

Sarwa Securitization S.A.E.

36th Issue-Real-estate-Palm Hills 6

ثامنا: تقرير المستشار القانوني

نقر نحن د. بهاء علي الدين (مكتب علي الدين وشاحي وشركاهما) بصفتنا المستشار القانوني لعملية الإصدار السادس والثلاثون لسندات توريق شركة ثروة للتوريق ش.م.م. (الإصدار السادس والثلاثون) ومدة الإصدار ٧ سنوات تتكون المحفظة من ٣٣١ عقد بيع بضماناتها المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين انجيست للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م (المحيل) إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م (المحال اليه)، أنه وفقاً لفحص كامل العقود والمستندات المحالة المتعلقة بعملية التوريق، تبين لنا أن جميع الحقوق والضمانات المكونة لمحفظة التوريق المحالة من الشركات المحيلة (المحيل) الى شركة ثروة للتوريق ش.م.م (المحال اليه) بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠٢١/١١/٢٣ هي ملكية خالصة للمحيل ولا يوجد أي قضايا او منازعات حتى تاريخ مذكرة المعلومات قد تؤثر على ملكية المحيل لها وحقه في التصرف فيها، وأن اتفاق عقد الحوالة المبرم بين شركة ثروة للتوريق ش.م.م والمحيل المؤرخ في ٢٠٢١/١١/٢٣ قد اعد وفقا لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وكافة قرارات الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن وأن الحوالة بموجبه ناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة وانها لن تكون نافذة وناجزة وغير معلقة على شرط الا بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل للإصدار السادس والثلاثون، وان شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية تقوم بدور مدير الإصدار، ويقوم بدور ضامني تغطية الاكتتاب كل من البنك التجاري الدولي مصر وبنك مصر والبنك الأهلي المصري، كما يقوم البنك الأهلي المتحد (مصر) بدور ضامن تغطية مشارك ويقوم بدور الترويج للإصدار شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية وشركة مصر كابيتال، ويقوم بدور وسيط التداول في السوق الثانوية شركة مصر كابيتال للوساطة في السندات وان بنك مصر هو المسئول عن تلقي الاكتتاب، وبنك مصر هو أمين الحفظ.

وبالاطلاع على المستندات والشهادات الصادرة من المحيل تبين أنه قد تم تسليم كافة الوحدات المكونة للمحفظة المحالة الى المدينين سواء تسليما فعليا (بعدد ٢٩٧ وحدة) أو تسليما حكميا (بعدد ٣٤ وحدة).

ونقر بان كافة العقود والإجراءات وبنود مذكرة المعلومات متفقة مع أحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والضوابط القانونية للهيئة العامة للرقابة المالية والمنشورة بالوقائع المصرية والموقع الإلكتروني للهيئة، ونقر بالالتزام بضوابط المستشار القانوني الواردة باللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤٥ لسنة ٢٠٢١ بشأن ضوابط وإجراءات الطرح العام والخاص للسندات.

ونتعهد بان نقوم بإبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية ومدير الإصدار فور علمنا بأية تغيرات جوهرية قد تظهر خلال الفترة من تاريخ موافقة الهيئة على اعتماد مذكرة المعلومات وحتى تاريخ غلق باب الاكتتاب والتي قد يكون لها تأثير على عملية الاكتتاب في سندات التوريق وكذلك الإفصاح عن اية تغيرات جوهرية قد تطرأ على البيانات الواردة بمذكرة المعلومات محل الاعتماد من الهيئة فور علمنا بحدوث تلك التغيرات أو التعديلات.

القاهرة: ٢٣ نوفمبر ٢٠٢١

المستشار القانوني

د. بهاء علي الدين

علي الدين وشاحي وشركاهما | ALC

٤٦١٦٠

تاسعاً: ملخص عقد حوالة محفظة التوريق

١. حرر عقد حوالة محفظة التوريق (عقد الحوالة) فى ٢٠٢١/١١/٢٣

٢. **أطراف العقد هم:**

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

١) شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان – المهندسين - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو حسن مصطفى محفوظ بصفته عضو رئيس مجلس ادارة والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس ادارة .

٢) شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ ومقرها كائن في القرية الذكية – مدينة السادس من اكتوبر – محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد /عمرو حسن مصطفى محفوظ بصفته مفوض بالتوقيع والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس الادارة المنتدب للشئون المالية.

٣) شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (*Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen)*) ش.م.م. مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها كائن في مبنى الكامل – مدينة السادس من اكتوبر – المنطقة الصناعية الاولى – قطعة رقم ٥٢/ب - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو حسن مصطفى محفوظ بصفته مفوض بالتوقيع والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته رئيس مجلس ادارة.

٤) شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢١٠٩١ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٨ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان – المهندسين – محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو حسن مصطفى محفوظ بصفته رئيس مجلس الإدارة والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس ادارة .

٥) الشركة السعودية للتطوير العمرانى ش.م.م مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ١٩٧١ صادر بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦ ومقرها كائن في ٧٢ شارع جامعة الدول العربية – المهندسين-الجيزة ويمثلها في هذا العقد السيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته مفوض بالتوقيع.

٦) شركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم٨٣٩٧٤ صادر بتاريخ٢٠٢٥/٠٦/١٤ ومقرها كائن في القرية الذكية – مبنى ٨٤ب ٤أ- كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوى – أبو رواش – الجيزة ويمثلها في هذا العقد السيد/علي ثابت بصفته عضو مجلس الإدارة والسيد/ عمرو حسن مصطفى محفوظ بصفته رئيس مجلس الإدارة

ب) وطرف ثان يشار إليه "بالمحال إليه" وهو شركة ثروة للتوريق ش.م.م. مقيده بالسجل تجاري رقم ٨٣٢٧١ – الجيزة صادر بتاريخ ٢٠١٩/٠٦/١٨ والكائن ومقرها في ٧ شارع شامبليون – التحرير – قصر النيل -القاهرة ويمثلها في هذا العقد السيد/ ايمن الصاوي بصفته رئيس مجلس الإدارة.

٣. إتفق الطرفان على أن يحيل المحيل إلي المحال اليه حقوقا مالية ومستحقات اجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة (محفظة التوريق) يمتلكها المحيل قبل مشترى الوحدات العقارية السكنية والكبائن (المدينين) بموجب عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن وعقود بيع لحق الانتفاع لبعض الوحدات (كبائن) بالتقسيط (عقود البيع) على أن يضمن المحيل وجود محفظة التوريق وقت الحوالة بكامل أوصافها وذلك لإصدار سندات قابلة للتداول فى مقابلها ("سندات التوريق") - إصدار السادس والثلاثون - التي يكون الوفاء بقيمتها الإسمية والعائد عليها من حصيلة محفظة التوريق وفقا لقانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية والقواعد التى يقررها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية على الا تكون هذه الحوالة نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الإكتتاب في سندات التوريق بالكامل "تاريخ نفاذ الحوالة".

٤. تتمثل محفظة التوريق في حقوق مالية ومستحقات اجلة مضمونة بضمانات مختلفة مملوكة للمحيل قبل المدينين وتتكون من عقود البيع والتى تعد الاتفاقات المنشئة للحقوق المحالة ومشتملاتها كوثائق التامين وكذلك المستندات المثبتة للضمانات المحالة وتتضمن الاوراق التجارية والكفالات والتأمينات والتى اصدرها المدينين لصالح المحيل.

٥. يسدد مقابل الحوالة عن العقد المؤرخ فى ٢٠٢١/١١/٢٣ والبالغ ٧٧٩ مليون جنيه مصرى الي المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة ولا يشمل هذا المبلغ ما قد يكون مستحقاً للمحيل من فوائض مالية لدى أمين الحفظ بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق وكافة المصروفات الأخرى المتعلقة بالإصدار الواردة بعقد الحوالة.

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

أ) تقديم نتيجه إستعلام إيجابية عن الملاءة المالية للمدين الجديد من قبل أحدى شركات الأستعلام والتصنيف الإئتمانى المرخص لها من قبل البنك المركزي المصري فى هذا الشأن (شركات الـ *IScore*) وعلى أن تتفق هذه النتيجه مع معايير التصنيف الإئتمانى المقبول للمدينين والصادرة من البنك المركزي المصري فى هذا الشأن.

ب) أن يكون المدين الجديد متمتعا بالجنسيه المصرية.

ج) تقديم أصل ملحق عقد البيع الإبتدائى 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 هى نفس مواعيد وقيمة مبالغ الأقساط للعقد أو الملحق المراد إستبداله للمدين القائم.

د) تقديم صوره من بطاقة الرقم القومى للمدين الجديد سارية وموقعة بإقرار من المحيل يفيد أنه أطلع على الاصل.

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

و) أن لا يكون المدين الجديد مشترياً لإحدى الوحدات العقارية الواردة بالملحق رقم (١) من عقد الحوالة.

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

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

٧. أن الحق فى إستبدال مدين بأخر جاء على سبيل الإستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعية في الإعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانة لتأكيد مرونه وسهولة سداد مستحقاتهم قبل شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق علية الا تزيد القيمة الإجمالية لإستبدال مدين بأخر طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٦٠ مليون جنيه مصري (فقط ستون مليون جنيهاً لا غير).

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

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

تعهد المحيل (بالتضامن فيما بين افراد الطرف الأول) بالآتي:

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

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

٣. أن محفظة التوريق خالية من أي رهونات أو امتيازات وكذلك لا يوجد أي حقوق أخري 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 تفيد بأنه لا توجد أي دعاوي قضائية أو مطالبات توثر تأثيرا جوهريا على نفاذ أو صحة حوالة محفظة التوريق أو على ملكية الأراضى المقام عليها المشروعات محل محفظة التوريق أو على حقوق الموردين و/أو المقاولين تجاه الشركات المحيلة أو على حقوق حملة سندات التوريق الاصدار السادس والثلاثون.

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

٨. أنه لا يلزم إخطار المدينين بهذا العقد وذلك لقيام أفراد الطرف الأول بمهام التحصيل كلا فيما يتعلق بالعقود التى 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 الهيئه العامة للرقابة المالية و ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الإئتمانى .

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

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

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

١٢. تم تسليم كامل الوحدات العقارية موضوع عقود البيع للمدينين فى تاريخ سابق على توقيع عقد الحوالة تسليماً فعلياً بنسبة٩٢% من قيمة المحفظة الإجمالية بواقع عدد٢٩٧وحدة من إجمالي عدد الوحدات المكونه لمحفظة التوريق المحالة، وتسليماً حكمياً بنسبة ٨% من قيمة المحفظة الإجمالية بواقع عدد ٣٤ وحدة من اجمالي عدد الوحدات المكونه لمحفظة التوريق المحالة.

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

١٤. إنه قام بسداد كامل ثمن الأراضى المباعة لمالكيها والمقام عليها المشروعات الكائن بها الوحدات العقارية محل عقود البيع مع المدينين وذلك بموجب شهادات صادرة مراقبي حسابات الشركات المحيلة، فيما عدا الاراضي التالي بيانها والتي لم يحل أجل سداد باقي أقساطها:

أ) شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقارى ***Rakeen Egypt for Real Estate Investment***
مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة رقم (٢٠٢١/٥٨٦) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤ أنه قد تبين سداد مبلغ ٢٢٩,٧٩٣,٣٦٦ جنيه مصري (فقط مائتان وتسع وعشرون مليون وسبعمائة وثلاث وتسعون الف وثلاثمائة وست وستون جنيهاً مصرياً لا غير) لصالح محافظة مطروح وذلك سداد للأقساط المستحقة على الارض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٢٦٥,٦١٨,٦٣٣ جنيه مصري، (فقط مائتان وخمسة وستون مليوناً وستمائة وثمانية عشر الف وستمائة وثلاثة وثلاثون جنيها مصرياً لا غير) كما تبين أن المبالغ المستحقة سداداً لباقي الأقساط طبقا للتعاقد تبلغ ٣٥,٨٢٥,٢٦٧ جنيه مصري (فقط خمس وثلاثون مليون وثمانمائة وخمسة وعشرون ألف ومائتان وسبع وستون جنيهاً مصرياً لا غير) وطبقا لعقد تخصيص قطعة الأرض بمساحة ٥٠٠٠٠ متر مربع المؤرخ في ٨ نوفمبر ٢٠٢٠ فان المبالغ المستحقة سدادها على

36th Issue-Rea Estate Palm Hills 6

٦١٦٠

قسطين بتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠٢٢ و٨ نوفمبر ٢٠٢٣ مضافا اليها عائد الاستثمار المعلن من البنك المركزي بالإضافة الى ٢.٥%.

ب) **شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري:**
مشروع هاسيندا باي: ورد بالشهادة رقم (٢٠٢١/٥٨٨) والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ٢٠٢١/١١/١٤ التي تفيد سداد مبلغ ٨٠٦,٢٢٤,٧٦٨ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وستة ملايين ومائتان وأربعة وعشرون ألف وسبعمائة وثمانية وستون جنيهاً مصرياً لا غير)، وذلك سداداً للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة والتي بلغت تكلفتها الإجمالية مبلغ ٨٥٠,٩٤٥,١٦٢ جنيه مصري (فقط ثمانمائة وخمسون مليون وتسعمائة وخمسة وأربعون ألف ومائة واثنين وستون جنيهاً مصريا لا غير) والتي تشمل مشروع هاسيندا باي بالساحل الشمالي بمساحة ٥٤٩.١ فدان ومشروع ووتر فيلا بمساحة ٢٤.٩١ فدان على التوالي، وقد تبين أن المبالغ المستحقة السداد لباقي الأقساط طبقاً للتعاقدات تبلغ ٤٤,٧٢٠,٣٩٤ جنيه مصري (فقط أربعة وأربعون مليوناً وسبعمائة وعشرون ألفا وثلاثمائة وأربعة وتسعون جنيهاً مصرياً) وذلك على النحو التالي:

مبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧جنيه مصري في ٣٠ ابريل ٢٠٢٢ ومبلغ ٢٢,٣٦٠,١٩٧ جنية مصري في ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٢.

ج) **شركة بالم هيلز للتعمير:**
مشروع كراون: ورد بالشهادة رقم (٢٠٢١/٥٨٧)والصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٤ فقد تبين سداد مبلغ ١,١٣٦,٤٢٤,٩٨٣ جنيه مصري (فقط واحد مليار ومائة وست وثلاثون مليونا وأربعمائة وأربع وعشرون ألفا وتسعمائة وثلاث وثمانون جنيه مصري لا غير) طبقاً للشيكات الصادرة سداداً للمبالغ المستحقة على الأرض والمخصصة للشركة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والبالغ تكلفتها الإجمالية المحتسبة مبلغ ٢,٦٤٦,٧١٥,٢٣٦ جنيه مصري (فقط اثنان مليار وستمائة وست أربعون مليوناً وسبعمائة وخمسة عشرة ألاف ومائتان وست وثلاثون جنيه مصري لا غير) فيما بلغت المبالغ المستحقة على الأرض فيما يخص باقي الأقساط والأعباء مبلغ ١,٥١٠,٢٩٠,٢٥٣ جنيه مصري (فقط واحد مليار وخمسمائة وعشرة مليون ومائتان وتسعون ألف ومائتان وثلاث وخمسون وثلاثون جنيه مصري لا غير) وذلك بناءً على ما ورد بخطاب وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بما يفيد موافقة مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم ١٢٩ بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠١٩ للموافقة على تقسيط باقي قيمة الأرض على سبع أقساط سنوية متساوية محملة بالأعباء من تاريخ الاستحقاق طبقا للتعاقد وحتى تاريخ السداد، وكذلك في ضوء موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها رقم (١٥٦) المنعقدة بتاريخ ١٣ يوليو ٢٠٢١ على اعتبار تاريخ ٦ سبتمبر ٢٠٢٠ (تاريخ توفير المياه اللازمة للانشاء) هو المعمول به في احتساب بدء مدة تنفيذ مشروع الشركة مع ترحيل مواعيد سداد الأقساط على الشركة واحتساب الفوائد من تاريخ ٦ سبتمبر ٢٠٢٠ مع عدم تحمل الأقساط المرحلة بأية أعباء مالية عن مدة الترحيل.

وقد تبين سداد مبلغ ١٥٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مائة اثنان وخمسون ملايين جنيه مصري لا غير) بتاريخ ٦ سبتمبر ٢٠٢١ تحت حساب القسط الأول لحين انتهاء جهاز مدينة ٦ أكتوبر من مراجعة المستحقات المالية والمحتسب على أساسها فوائد التقسيط الخاصة بالأرض.

ويلتزم المحيل بسداد هذه الاقساط في تاريخ الاستحقاق، وتقديم ما يفيد السداد إلى المحال إليه في موعد لا يجاوز (٣) أيام عمل من تاريخ السداد، كما يتعهد المحيل بسداد كافة المستحقات وفقا للالتزامات التعاقدية وذلك في حالة عدم التوصل إلى اتفاق تسوية مع الجهات المختصة.

أ) **شركة بالم للتطوير العقاري:**
مشروع كابيتال جاردنز: تجدر الاشارة الى أن مشروع كابيتال جاردنز هو مشروع قائم على شراكة فيما بين الشركة المحيلة (شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م) والشركة المالكة للارض (شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير) بموجب عقد مشاركة في تطوير وتنمية مشروع سكني متكامل (مشروع كابيتال جاردنز) (ويشار إليه فيما بعد بـ "المشروع") مؤرخ في ٥ يوليو ٢٠١٥ فيما بين كلا من شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير ش.م.م (المالك) وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م والتي قامت بحوالة حقوقها والتزاماتها في عقد التطوير والتنمية إلى شركة بالم للتطوير العقاري ش.م.م (المطور)، كما نص عقد التطوير والتنمية على أن يتقاضى المالك ما نسبته ٣٦% من حصيلة بيع الوحدات المكونة للمشروع على أن يقوم المطور بإيداع كافة المبالغ المتحصلة من ناتج بيع الوحدات الكائنة في المشروع في الحساب الوسيط لدى البنك وكيل الحساب الوسيط وتم بناء على ذلك التوقيع على عقد ثلاثي الأطراف (عقد الحساب الوسيط) فيما بين المالك والمطور والبنك العربي الافريقي الدولي بصفته وكيل الحساب الوسيط مؤرخ في ١٣ يونيو ٢٠١٦ ليقوم وكيل الحساب الوسيط بدوره بتوزيع المبالغ المودعة في الحساب الوسيط بنسبة ٦٤% للمطور و٣٦% للمالك، وبتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٨

قامت شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير بالتوقيع على إقرار وتعهد احالت بموجبه شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير كامل الحقوق المالية الآجلة والمستحقات أجلة الدفع المرتبطة بعقود البيع بالتقسيط للوحدات الكائنة في المشروع الداخلة في عملية التوريق ابتداءً من تاريخ ٢٠٢١/١١/١ وكافة الضمانات المرتبطة بتلك العقود بقيمة إجمالية قدرها ٢٤,٦٩٠,٥٢١ جنيه مصري (فقط أربعة وعشرون مليون وستمائة وتسعون ألفا وخمسمائة وواحد وعشرون جنيه مصري لا غير) وذلك لشركة ثروة للتوريق ش.م.م بغرض إصدار سندات توريق على أن يتم سداد نسبة ٣٦% من صافي القيمة الحالية باستخدام نفس معدل خصم محفظة التوريق للمالك في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ غلق باب الاكتتاب في إصدار سندات التوريق من حصيلة الاكتتاب وذلك خصماً من حساب الحصيلة لدى البنك متلقي الاكتتاب ("بنك مصر").

كما تجدر الإشارة الى أنه لا توجد التزامات على هذا المشروع حيث أنه الت ملكية أرض المشروع الى شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٠٦ لسنة ٢٠٠٣ والمشهرة برقم ٣٧٤ لسنة ٢٠١٠ مكتب شهر عقاري حلوان وبموجب القرار الوزاري رقم ١٥١ بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣ الصادر من وزارة الأسكان والمرافق والتنمية العمرانية باعتماد المخطط العام للأرض.

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 محل محفظة التوريق هو خير دليل على الالتزام بكافة الشروط التعاقدية مع الجهات البائعة للأراضي.

١٥. يلتزم المحيل بإبرام بوليصة تأمين على الأقساط المستحقة على المدينين ضد مخاطر عدم السداد مع شركة مصر للتامين لمدة مطابقة لمدد العقود المبرمة مع المدينين محل هذا العقد وتسديد كامل تكلفتها وأن يكون المستفيد من هذه البوليصة هو المحال إليه مع التزام المحيل بتقديم مخالصة من شركة مصر للتامين تفيد استلامها كافة تكلفة هذه البوليصة لمدة مطابقة لمدد العقود المبرمة مع المدينين محل هذا العقد.

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 بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوى 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% (خمسة في المائة) من الحقوق المكونة للمحفظة، مع حفظ حق المحال اليه وحملة 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.

بعد توقيع أفراد الطرف الأول (المحيل) على هذا العقد اقرار وموافقة منهم على إتمام حوالة الحقوق المالية المحالة من كلا من أفراد الطرف الأول (المحيل) الى الطرف الثاني (المحال اليه) وفقا لأحكام وشروط عقد الحوالة هذا، كما لا يحق لأي منهم العدول عنها أو المطالبة أو المنازعة في أي وقت من الأوقات بأي حق يتعلق بالحقوق المالية الأجلة المحالة سواء لذات المحيل أو لمحيل اخر من افراد الطرف الأول (المحيل)، ومن المتفق عليه فيما بين الأطراف أن افراد الطرف الاول (المحيل) ملتزمين والتضامن فيما بينهم في تنفيذ كافة الالتزامات الواردة في هذا العقد.

٤٦١٦٠

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

****

* تطبيقاً لأحكام الفصل الثالث الباب الأول قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية فإن المحفظة محل هذا الإصدار السادس والثلاثون مستقلة تماماً عن المحافظ محل الإصدارات والثلاثون والحادى والثلاثون والثاني والثلاثون والثالث والثلاثون والرابع والثلاثون والخامس والثلاثون ويتمثل ذلك في عدة صور هي:

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

أولاً: أنه تطبيقاً لنص المادة ٤١ مكرر (٢) من القانون فإن كافة المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى أمين الحفظ والمتعلقة بالاصدارات الثلاثون والحادى و الثلاثون والثانى والثلاثون والثالث والثلاثون والرابع والثلاثون والخامس والثلاثون والسادس والثلاثون. ملكاً لحملة 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 بأن يفرد حسابات مستقلة لكل عملية توريق ولا يجوز له الخلط أو الدمج أو المزج بين حساباته الخاصة وبين حسابات عمليات التوريق أو بين حسابات محافظ التوريق المختلفة بعضها البعض.

ثالثاً: يلتزم كل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م وشركة بالم للتطوير العقارى ش.م.م (المحصل) بإمساك حسابات منفصلة لكل عملية توريق، وبأن يقوم بفصل المبالغ المحصلة لكل محافظ التوريق قائمة ومحفظة التوريق للإصدار السادس والثلاثون وكذلك بينهم وأي محافظ توريق أخرى قد يقوم بتحصيلها في المستقبل، وكذلك بالفصل في عملياتها بين حساباتها الخاصة وبين التحصيل لصالح محافظ التوريق قائمة ومحفظة التوريق للإصدار السادس والثلاثون.

وعليه فإن كل ما يتعلق بمحفظة التوريق محل الإصدارات الثلاثون والحادى والثلاثون والثانى والثلاثون والثالث والثلاثون والرابع والثلاثون والخامس والثلاثون والثلاثون من غامض أو عجز عن الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق لن يؤثر بالإيجاب أو الإيجاب على حقوق حملة سندات التوريق هذا الإصدار السادس والثلاثون والعكس بالعكس.

٤٦١٦٠

Sarwa Securitization S.A.E.

بنوك الاستثمار MISR Capital مصر كابيتال A BANQUE MISR SUBSIDIARY أدوات الدين

قطاع العلاقات المؤسسية COMMERCIAL INTERNATIONAL BANK (EGYPT) S.A.E.

موقف الإصدارات المسددة بالكامل

	الإصدار الأول	الإصدار الثانى	الإصدار الثالث	الإصدار الرابع	الإصدار الخامس	الإصدار السادس	الإصدار السابع	الإصدار الثامن	الإصدار التاسع	الإصدار العاشر	الإصدار الحادى عشر
حجم الإصدار يتمثل فى :-	١٤٠ مليون جم	١٥٩ مليون جم	٢٧٥ مليون جم	٣٩٢ مليون جم	٤٩٥ مليون جم	٤٧٠ مليون جم	٤٢٠ مليون جم	٣٥٠ مليون جم	٨١٤ مليون جم	٦٢٩ مليون جم	٢٠١ مليون جم
الشريحة الأولى (أ) آخر إستحقاق	ديسمبر ٢٠١٠	ديسمبر ٢٠١١	ديسمبر ٢٠١٢	ديسمبر ٢٠١٣	أكتوبر ٢٠١٤	١٧٨,٦مليون جم يوليو ٢٠١١	١٥٧ مليون جم يناير ٢٠١٢	١٠٥ مليون جم يوليو ٢٠١٢	٢٥٠ مليون جم ديسمبر ٢٠١٣	٢١٧ مليون جم ديسمبر ٢٠١٤	١١٨ مليون جم يناير ٢٠١٦
الشريحة الثانية (ب) آخر إستحقاق						٢١٦,٢مليون جم يوليو ٢٠١٣	١٩٠ مليون جم يناير ٢٠١٤	١٥٦ مليون جم يوليو ٢٠١٤	٤١٠ مليون جم ديسمبر ٢٠١٥	٣١٠ مليون جم ديسمبر ٢٠١٦	٨٣ مليون جم فبراير ٢٠١٩
الشريحة الثالثة (ج) آخر إستحقاق						٧٥,٢ مليون جم يونيو ٢٠١٥	٧٣ مليون جم ديسمبر ٢٠١٥	٨٩ مليون جم يونيو ٢٠١٦	١٥٤ مليون جم نوفمبر ٢٠١٧	١٠٢ مليون جم أكتوبر ٢٠١٨	—
رصيد السندات											
الشريحة الأولى (أ)	"مسددة بالكامل" ٢٠٠٨/١١/٠٢	"مسددة بالكامل" ٢٠١١/٠٨/٢٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٢/١٢/٢٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٣/١٠/٢٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٤/٠٨/٣١	"مسددة بالكامل" ٢٠١١/٠٧/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٢/٠١/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٢/٠٧/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٣/١٢/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٤/١٢/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٦/٠١/٣٠
الشريحة الثانية (ب)						"مسددة بالكامل" ٢٠١٣/٠٧/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٤/٠١/٣٠	"مسددة بالكامل" ٢٠١٤/٠٣/٠٢	مسددة بالكامل" ٢٠١٤/٠٦/٠١	"مسددة بالكامل" ٢٠١٦/١٠/٣٠	مسددة بالكامل" ٢٠١٦/١١/٣٠
الشريحة الثالثة (ج)						مسددة بالكامل" ٢٠١٥/٠٢/٠١	مسددة بالكامل" ٢٠١٥/١٢/٣٠	مسددة بالكامل" ٢٠١٤/٠٦/٠٦	مسددة بالكامل" ٢٠١٤/٠٦/٠١	"مسددة بالكامل" ٢٠١٨/٠٤/٠١	—
إجمالى المسدد من أصل السندات :-											
الشريحة الأولى (أ)	١١٩,٤٦٦,٦٦٧جم	١٥٦,٨٨٠,٠٠٠جم	٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠جم	٣٩٢,٠٠٠,٠٠٠جم	٤٩٥,٠٠٠,٠٠٠جم	١٧٨,٦٠٠,٠٠٠جم	١٥٧,٠٠٠,٠٠٠جم	١٠٥,٠٠٠,٠٠٠جم	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠جم	٢١٧,٠٠٠,٠٠٠جم	١١٨,٠٠٠,٠٠٠جم
الشريحة الثانية (ب)						٢١٦,٢٠٠,٠٠٠جم	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠جم	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠جم	١٥٦,٥٤٥,٨٦١جم	٣١٠,٠٠٠,٠٠٠جم	٨٣,٠٠٠,٠٠٠جم
الشريحة الثالثة (ج)						٦١,٥٢٧,٢٧٣جم	٧٣,٠٠٠,٠٠٠جم	٢٠,١٤٥,٢٠٩جم	١٥٤,٠٠٠,٠٠٠جم	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠جم	—
طريقة السداد											
الشريحة الأولى (أ)						السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤ كوبون
الشريحة الثانية (ب)	مسداد مبلغ ٢٠,٥٣٣,٣٣٣جم مسداداً معجلاً بعد سداد الكوبون ٣٤	مسداد مبلغ ٢,١٢٠,٠٠٠جم مسداداً معجلاً بعد مسداد الكوبون ٥٦	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٦٠ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥٨ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٢٧ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٢٧ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٢ كوبون	مسداد مبلغ ٢٥٣,٤٥٤,١٢٩جم مسداداً معجلاً بعد مسداد الكوبون ١٨	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٥كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٤ كوبون
الشريحة الثالثة (ج)						مسداد مبلغ ١٣,٦٧٤,٧٢٧جم مسداداً معجلاً بعد مسداد الكوبون ٥٥	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٦٠ كوبون	مسداد مبلغ ٦٨,٨٥٤,٧٩١جم مسداداً معجلاً بعد مسداد الكوبون ٣٥	مسداد مبلغ ١٥٤,٠٠٠,٠٠٠جم مسداداً معجلاً بعد مسداد الكوبون ١٨	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٢٠ كوبون	

	الإصدار الثانى عشر	الإصدار الثالث عشر	الإصدار الرابع عشر	الإصدار الخامس عشر	الإصدار التاسع عشر	الإصدار السادس عشر	الإصدار العشرون	الإصدار الثانى والعشرون	الإصدار الثامن والعشرون
حجم الإصدار يتمثل فى :-	٨٩٩ مليون جم	٦٠٣ مليون جم	١٧٣ مليون جم	٦٢١ مليون جم	٣٣١ مليون جم	٧٣٢ مليون جم	٥٨٦ مليون جم	١،١٤٧ مليون جم	١،٧٥١ مليون جم
الشريحة الأولى (أ) آخر إستحقاق	٣٥٩ مليون جم يوليو ٢٠١٥	١٨٢ مليون جم ديسمبر ٢٠١٥	٢٥ مليون جم مايو ٢٠١٦	١٨٩ مليون جم يوليو ٢٠١٦	١٦٠ مليون جم مايو ٢٠١٧	٢٢٠ مليون جم ديسمبر ٢٠١٦	١٨٩ مليون جم سبتمبر ٢٠١٧	٣٤٣ مليون جم ديسمبر ٢٠١٨	٦٢٥ مليون جم أغسطس ٢٠١٩
الشريحة الثانية (ب) آخر إستحقاق	٤٢٨ مليون جم يوليو ٢٠١٧	٣٠١ مليون جم ديسمبر ٢٠١٧	٩٦ مليون جم مايو ٢٠١٨	٣١٠ مليون جم يونيو ٢٠١٨	١٤١ مليون جم مايو ٢٠١٩	٣٥٥ مليون جم ديسمبر ٢٠١٨	٢٦٣ مليون جم سبتمبر ٢٠١٩	٦٠٥ مليون جم ديسمبر ٢٠٢٠	٨٠٠ مليون جم أغسطس ٢٠٢١
الشريحة الثالثة (ج) آخر إستحقاق	١١٢ مليون جم مايو ٢٠١٩	١٢٠ مليون جم أكتوبر ٢٠١٩	٥٢ مليون جم فبراير ٢٠٢٠	١٢٢ مليون جم أبريل ٢٠٢٠	٣١ مليون جم فبراير ٢٠٢١	١٥٨ مليون جم أكتوبر ٢٠٢٠	١٣٤ مليون جم يونيو ٢٠٢١	١٩٩مليون جم أغسطس ٢٠٢٢	٣٢٦ مليون جم يونيو ٢٠٢٣
رصيد السندات									
الشريحة الأولى (أ)	"مسددة بالكامل" يوليو ٢٠١٥	"مسددة بالكامل" ديسمبر ٢٠١٥	"مسددة بالكامل" مايو ٢٠١٦	"مسددة بالكامل" يونيو ٢٠١٦	"مسددة بالكامل" مايو ٢٠١٧	"مسددة بالكامل" ديسمبر ٢٠١٦	"مسددة بالكامل" سبتمبر ٢٠١٧	"مسددة بالكامل" ديسمبر ٢٠١٨	"مسددة بالكامل" أغسطس ٢٠١٩
الشريحة الثانية (ب)	"مسددة بالكامل" إبريل ٢٠١٧	"مسددة بالكامل" أغسطس ٢٠١٧	"مسددة بالكامل" أكتوبر ٢٠١٧	"مسددة بالكامل" فبراير ٢٠١٨	"مسددة بالكامل" نوفمبر ٢٠١٨	"مسددة بالكامل" يوليو ٢٠١٨	"مسددة بالكامل" مارس ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" نوفمبر ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" فبراير ٢٠٢٠
الشريحة الثالثة (ج)	"مسددة بالكامل" مايو ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" أبريل ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" يوليو ٢٠١٩	"" مسددة بالكامل" سبتمبر ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" يونيو ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" نوفمبر ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" نوفمبر ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" نوفمبر ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" فبراير ٢٠٢٠
إجمالى المسدد من أصل السندات :-									
الشريحة الأولى (أ)	٣٥٩،٠٠٠،٠٠٠جم	١٨٢،٠٠٠،٠٠٠جم	٢٥،٠٠٠،٠٠٠جم	١٨٩،٠٠٠،٠٠٠جم	١٦٠،٠٠٠،٠٠٠جم	٢٢٠،٠٠٠،٠٠٠جم	١٨٩،٠٠٠،٠٠٠جم	٣٤٣،٠٠٠،٠٠٠جم	٦٢٥،٠٠٠،٠٠٠جم
الشريحة الثانية (ب)	٤٢٨،٠٠٠،٠٠٠جم	٣٠١،٠٠٠،٠٠٠جم	٩٦،٠٠٠،٠٠٠جم	٣١٠،٠٠٠،٠٠٠جم	١٤٠،٠٠٠،٠٠٠جم	٣٥٥،٠٠٠،٠٠٠جم	٢٦٣،٠٠٠،٠٠٠جم	٦٠٥،٠٠٠،٠٠٠جم	٨٠٠،٠٠٠،٠٠٠جم
الشريحة الثالثة (ج)	١١٢،٠٠٠،٠٠٠جم	١٢٠،٠٠٠،٠٠٠جم	٥٢،٠٠٠،٠٠٠جم	١٢٢،٠٠٠،٠٠٠جم	٣١،٠٠٠،٠٠٠جم	١٥٨،٠٠٠،٠٠٠جم	١٣٤،٠٠٠،٠٠٠جم	١٩٩،٠٠٠،٠٠٠جم	٣٢٦،٠٠٠،٠٠٠جم
طريقة السداد									
الشريحة الأولى (أ)	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٢ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون
الشريحة الثانية (ب)	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٤ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٢ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٢ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣٢ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٢٢ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣١ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٣١ كوبون	سداد مبلغ ١٥٣،٨٠٢،٠٦٣ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٣٤	سداد مبلغ ٣٣٣،٩١٤،٨٥٩سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ١٩
الشريحة الثالثة (ج)	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥٩ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥٦ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥١ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥١ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤٩ كوبون	سداد مبلغ ٣٤،٨٠٤،٨٤٦جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٤٧	سداد مبلغ ٨٢،٧٤٣،١٥٨جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٣٩	سداد كامل رصيد الشريحة مبلغ ١٩٩،٠٠٠،٠٠٠جم سدادا مبكرا	سداد كامل رصيد الشريحة مبلغ ٣٢٦،٠٠٠،٠٠٠جم سدادا مبكرا

	الإصدار السابع والعشرون	الإصدار الحادي والعشرون	الإصدار الخامس والعشرون	الإصدار التاسع والعشرون	الإصدار الثالث والعشرون
حجم الإصدار يتمثل في :-	٢٠٠٣٠مليون جم	٤٠٤ مليون جم	٢٦١ مليون جم	٥٨٨ مليون جم	١٧٤مليون جم
الشريحة الأولى (أ) آخر إستحقاق	٧٠٠ مليون جم مايو ٢٠١٩	١٢٢ مليون جم يناير ٢٠١٨	٦٢ مليون جم إبريل ٢٠١٩	١٥٤ مليون جم فبراير ٢٠٢٠	٤٠ مليون جم يونيو ٢٠١٨
الشريحة الثانية (ب) آخر إستحقاق	١٠٠٢٥ مليون جم مايو ٢٠٢١	١٨٥ مليون جم يناير ٢٠٢٠	١٤٣ مليون جم إبريل٢٠٢١	٣٢٥ مليون جم فبراير ٢٠٢٢	١٠٠ مليون جم يونيو ٢٠٢٠
الشريحة الثالثة (ج) آخر إستحقاق	٣٠٥ مليون جم مارس ٢٠٢٣	٩٧ مليون جم ديسمبر ٢٠٢١	٥٦ مليون جم مارس ٢٠٢٣	١٠٩ مليون جم يناير ٢٠٢٤	٣٤ مليون جم مايو ٢٠٢٢
رصيد السندات					
الشريحة الأولى (أ)	"مسددة بالكامل" مايو ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" يناير ٢٠١٨	"مسددة بالكامل" ابريل ٢٠١٩	"مسددة بالكامل" فبراير ٢٠٢٠	"مسددة بالكامل" يونيو ٢٠١٨
الشريحة الثانية (ب)	مسددة بالكامل" إبريل ٢٠٢٠	مسددة بالكامل" سبتمبر ٢٠١٩	مسددة بالكامل" أكتوبر ٢٠٢٠	"مسددة بالكامل" اكتوبر ٢٠٢٠	"مسددة بالكامل" يناير ٢٠٢٠
الشريحة الثالثة (ج)	مسددة بالكامل" إبريل ٢٠٢٠	"مسددة بالكامل" اكتوبر ٢٠٢٠	مسددة بالكامل" أكتوبر ٢٠٢٠	"مسددة بالكامل" اكتوبر ٢٠٢٠	"مسددة بالكامل" أغسطس ٢٠٢١
إجمالي المسدد من أصل السندات السندات					
الشريحة الأولى (أ)	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠جم	١٢٢,٠٠٠,٠٠٠جم	٦٢,٠٠٠,٠٠٠جم	١٥٤,٠٠٠,٠٠٠جم	٤٠,٠٠٠,٠٠٠جم
الشريحة الثانية (ب)	١,٠٢٥,٠٠٠,٠٠٠جم	١٨٥,٠٠٠,٠٠٠جم	١٤٣,٠٠٠,٠٠٠جم	٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠جم	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠جم
الشريحة الثالثة (ج)	٣٠٥,٠٠٠,٠٠٠جم	٩٧,٠٠٠,٠٠٠ جم	٥٦,٠٠٠,٠٠٠جم	١٠٩,٠٠٠,٠٠٠جم	٣٤,٠٠٠,٠٠٠جم
طريقة السداد					
الشريحة الأولى (أ)	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤ كوبون	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٣ كوبون
الشريحة الثانية (ب)	سداد مبلغ ٧٨٤,٦٠٦,٥٦١ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٢٤	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٥ كوبون	[illegible] ٩,٣٧٧,٢١٦ جم [illegible] سداد الكوبون ٢٢	سداد مبلغ ١٥٨,٥٤٦,٠١٩ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ١٢	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ١٢ كوبون
الشريحة الثالثة (ج)	سداد مبلغ ٣٠٥,٠٠٠,٠٠٠ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون	سداد مبلغ ٧,٦٢٣,٧٨٦,٨٦ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ٣٨	[illegible] ٥٦,٠٠٠,٠٠٠ جم [illegible] سداد الكوبون ٢٣	سداد مبلغ ١٠٩,٠٠٠,٠٠٠ جم سدادا معجلا بعد سداد الكوبون ١٢	السداد فى مواعيد الإستحقاق الإصلية ٤٣ كوبون

موقف الإصدارات القائمة في: ٢٠٢١/١٠/٣١

	الإصدار الثلاثون	الإصدار الحادي و الثلاثون	الإصدار الثاني و الثلاثون	الإصدار الثالث و الثلاثون	الإصدار الرابع و الثلاثون	الإصدار الخامس والثلاثون
حجم الإصدار يتمثل في :-	١،٨٢٨ مليون جم	٦٠١ مليون جم	١،٨١٤ مليون جم	١،٨٣٣ مليون جم	١،٦٢٨ مليون جم	٨٨١ مليون جم
الشريحة الأولى (أ) آخر إستحقاق	٦٤٥ مليون جم ابريل ٢٠٢٠	١٣١ مليون جم اكتوبر ٢٠٢٠	٥٦٣ مليون جم يونيو ٢٠٢١	٦٥٤ مليون جم اكتوبر ٢٠٢١	٤٠٠ مليون جم ديسمبر ٢٠٢١	٩٠ مليون جم إبريل ٢٠٢٢
الشريحة الثانية (ب) آخر إستحقاق	٨٧٣ مليون جم أكتوبر ٢٠٢٢	٣٥٧ مليون جم أكتوبر ٢٠٢٢	٦٤٠ مليون جم يونيو ٢٠٢٣	٦٥٦ مليون جم اكتوبر ٢٠٢٣	٨٧٦ مليون جم ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠٥ مليون جم إبريل ٢٠٢٤
الشريحة الثالثة (ج) آخر إستحقاق	٣١٠ مليون جم أغسطس٢٠٢٤	١١٣ مليون جم نوفمبر ٢٠٢٤	٣١١ مليون جم إبريل ٢٠٢٥	٢٢٣ مليون جم أغسطس ٢٠٢٥	٣٥٢ مليون جم نوفمبر ٢٠٢٥	٢٩٠ مليون جم مارس ٢٠٢٦
الشريحة الرابعة (د) آخر إستحقاق	–	–	–	–	–	١٩٦ مليون جم مارس ٢٠٢٨
رصيد السندات القائم :-						
الشريحة الأولى (أ)	"مسددة بالكامل" ابريل ٢٠٢٠	"مسددة بالكامل" أكتوبر ٢٠٢٠	مسددة بالكامل" يناير ٢٠٢١	مسددة بالكامل" مايو ٢٠٢١	٧٦،٠٠٠،٠٠٠جم	٦١،٦٥٠،٠٠٠جم
الشريحة الثانية (ب)	١٧،٨٠٦،٣٠١جم	١١٨،٦٩٤،٢١٦جم	٦٤،٥٧٧،٢٨١جم	٤٢١،٣٩٦،٤٢٨ جم	٧١٥،٣٤١،٠٣٩جم	٣٠٥،٠٠٠،٠٠٠جم
الشريحة الثالثة (ج)	٣١٠،٠٠٠،٠٠٠جم	١١٣،٠٠٠،٠٠٠جم	٣١١،٠٠٠،٠٠٠جم	٢٢٣،٠٠٠،٠٠٠ جم	٣٥٢،٠٠٠،٠٠٠ جم	٢٩٠،٠٠٠،٠٠٠جم
الشريحة الرابعة (د)	–	–	–	–	–	١٩٦،٠٠٠،٠٠٠جم
محيل المحفظة	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م وشركة بافاريان كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م وشركة ستار لتنشيط السيارات ش.ذ.م.م وشركة كونتكت المصرية العالمية لتنشيط السيارات ش.ذ.م.م شركة عز العرب كونتكت فاينانشال ش.ذ.م.م وشركة مودرن فاينانس ش.ذ.م.م	شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للإستثمار العقاري شركة ركين إيجيبت للإستثمار العقاري شركة بالم هيلز للتعمير شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية وشركة السعودية للتطوير العمراني	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م وشركة بافاريان كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م وشركة ستار لتنشيط السيارات ش.ذ.م.م وشركة كونتكت المصرية العالمية لتنشيط السيارات ش.ذ.م.م شركة عز العرب كونتكت فاينانشال ش.ذ.م.م وشركة مودرن فاينانس ش.ذ.م.م	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م وشركة بافاريان كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م وشركة ستار لتنشيط السيارات ش.ذ.م.م وشركة كونتكت المصرية العالمية لتنشيط السيارات ش.ذ.م.م شركة عز العرب كونتكت فاينانشال ش.ذ.م.م وشركة مودرن فاينانس ش.ذ.م.م	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م وشركة بافاريان كونتكت لتجارة السيارات ش.م.م وشركة س.ام.جي لخدمات التنشيط ش.ذ.م.م وشركة كونتكت المصرية العالمية لتنشيط السيارات ش.ذ.م.م شركة عز العرب كونتكت فاينانشال ش.ذ.م.م	شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للإستثمار العقاري شركة ركين إيجيبت للإستثمار العقاري شركة بالم هيلز للتعمير شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية وشركة السعودية للتطوير العمراني شركة بالم للتطوير العقاري
أمين الحفظ	البنك العربي الإفريقي الدولي	البنك العربي الإفريقي الدولي	البنك العربي الإفريقي الدولي	البنك التجاري الدولي (مصر)	البنك التجاري الدولي (مصر)	بنك مصر
المحصل	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م	شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للإستثمار العقاري شركة ركين إيجيبت للإستثمار العقاري شركة بالم هيلز للتعمير شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية وشركة السعودية للتطوير العمراني	[illegible] ش.م.م	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م	شركة كونتكت للتمويل ش.م.م	شركة بالم هيلز الشرق الأوسط للإستثمار العقاري شركة ركين إيجيبت للإستثمار العقاري شركة بالم هيلز للتعمير شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية وشركة السعودية للتطوير العمراني شركة بالم للتطوير العقاري

	الإصدار الثلاثون	الإصدار الحادي والثلاثون	الإصدار الثاني والثلاثون	الإصدار الثالث والثلاثون	الإصدار الرابع والثلاثون	الإصدار الخامس والثلاثون
إجمالي السدد من عائد السندات :-						
الشريحة الأولى (أ)	٥٧,١٧٢,٩٣٢ جم	١٢,٥٦٤,٢٤٨ جم	٤٥,٧١٣,٢٧٥جم	٤,٩٨٤,٨٩١جم	٢٣,٦٣٧,٨٤١جم	٢,٩٥٨,٦٥١جم
الشريحة الثانية (ب)	٢٠٥,٤٩٩,٢٩١جم	٨١,٢٣٣,٣٦١جم	١٧٤,٢٩٣,٩٩٠جم	١٥,٥١١,٧٦٣ جم	٧٢,٠٠٠,٧٢٧ جم	١٢,٧٨٤,٩٣٧جم
الشريحة الثالثة (ج)	١٢٧,٤٢٣,٨٤٤جم	٣٢,١١٦,٧٦٧ جم	٢٨,٨٦٧,٥٥٥ جم	٤٥,٨١٥,١٩٧ جم	٣١,٩٤٧,١٣٤جم	١٢,٤٦٠,٠٦٨جم
الشريحة الرابعة (د)	--	--	--	--	--	٨,٨٣٦,٠٨٢جم
إجمالي السدد من أصل السندات :-						
الشريحة الأولى (أ)	٦٤٥,٠٠٠,٠٠٠جم	١٣١,٠٠٠,٠٠٠ جم	٥٦٣,٠٠٠,٠٠٠جم	٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠جم	٢٢٤,٠٠٠,٠٠٠جم	٢٨,٣٥٠,٠٠٠جم
الشريحة الثانية (ب)	٨٥٥,١٩٣,٦٩٤ جم	٢٣٨,٣٠٥,٧٨٤جم	٦٥٨,٣٣٥,٤٢٢ جم	٥٣٤,٦٠٣,٥٧٢جم	١٦٠,٦٥٨,٩٦١جم	صفر
الشريحة الثالثة (ج)	صفر	صفر	صفر	صفر	صفر	صفر
الشريحة الرابعة (د)	--	--	--	--	--	صفر
التصنيف الائتماني للسندات						
الشريحة الأولى (أ)	AA+	AA+	AA+	AA+	AA+	AA+
الشريحة الثانية (ب)	AA	AA	AA	AA	AA	AA
الشريحة الثالثة (ج)	A	A	A	A	A	A+
الشريحة الرابعة (د)	--	--	--	--	--	A-

****

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

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

ملحوظة عامة:

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

٤٦١٦٠

Sarwa Securitization S.A.E.

36th Issue-Real-estate-Palm Hills 6