

## مذكرة معلومات

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

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

الإصدار الحادى والثلاثون بمبلغ ٦٠١ مليون جنيه مصرى وتصدر على  
ثلاث شرائح على النحو التالى

الشريحة الأولى (أ) بمبلغ ١٣١ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق أكتوبر ٢٠٢٠

الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٥٧ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق أكتوبر ٢٠٢٢

الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١١٣ مليون جنيهاً مصرياً آخر إستحقاق نوفمبر ٢٠٢٤

سندات الشريحة الأولى (أ) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٣١ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٠ وتستحق في أكتوبر ٢٠٢٠ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢.٨٥% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من يناير ٢٠٢٠ ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

سندات الشريحة الثانية (ب) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من نوفمبر ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً تنتهى في أكتوبر ٢٠٢٢ بقيمة إجمالية قدرها ٣٥٧ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) و ذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٣.٥٠% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

سندات الشريحة الثالثة (ج) هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من نوفمبر ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى إثنا عشر شهراً تنتهى في نوفمبر ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ١١٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٤.٠٠% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالى لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق الشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) للاكتتاب الخاص للمؤسسات المالية والجهات ذوي الخبرة والملاءة المالية فى مجال الأوراق المالية. ويقصد بها "سندات التوريق" وعندما يقتضى النص أو أى شرط فى أى سند أو ورقة مالية أو أى وثيقة أخرى أن تكون صادرة عن شركة أو مؤسسة مالية أو جهة ذات خبرة وملاءة مالية أو أى جهة أخرى، فإن ذلك لا يقتضى أن تكون صادرة عن شركة أو مؤسسة مالية أو جهة ذات خبرة وملاءة مالية أو أى جهة أخرى، بل يقتضى أن تكون صادرة عن شركة أو مؤسسة مالية أو جهة ذات خبرة وملاءة مالية أو أى جهة أخرى، وفى هذه المذكرة عندما يتم الإشارة الى "سندات التوريق" فيقصد بها سندات التوريق (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) وعندما يقتضى النص أو أى شرط فى أى سند أو ورقة مالية أو أى وثيقة أخرى أن تكون صادرة عن شركة أو مؤسسة مالية أو جهة ذات خبرة وملاءة مالية أو أى جهة أخرى، فإن ذلك لا يقتضى أن تكون صادرة عن شركة أو مؤسسة مالية أو جهة ذات خبرة وملاءة مالية أو أى جهة أخرى، بل يقتضى أن تكون صادرة عن شركة أو مؤسسة مالية أو جهة ذات خبرة وملاءة مالية أو أى جهة أخرى.

Sarwa Securitization S.A.E

شركة ثروة للتوريق ش.م.ع

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

مكتب رئيس قطاع الأوراق المالية والاستثمار  
مكتب رئيس قطاع الأوراق المالية والاستثمار

البنك المصري الخليجي  
فرع التجميع الخامس، المركز الرئيسى (٢)

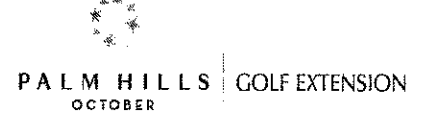
أحمد عبد الوهيد

محيلو الحفظه

شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م



شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م



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

Hacienda White



PALM VALLEY

مجموعة شركات بالم هيلز

مدير الإصدار ومروج الإكتتاب



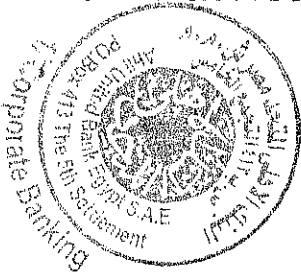
مروجو وضامنو تغطية الإكتتاب



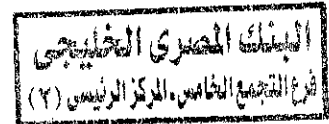
البنك الأهلي المصري

ahli united bank

EG BANK



متلقى الإكتتاب



أمين الحفظ

المستشار القانوني لعملية التوزيع



31<sup>st</sup> Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

## أولاً: البيانات العامة لأطراف التوريق

### أ. المحيل ومنشئ محفظة التوريق

- شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة.
  - شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ ومقرها كائن في القرية الذكية - مدينة السادس من أكتوبر - محافظة الجيزة.
  - شركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment) ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ و ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها القرية الذكية - مبنى ٨٤ ب - ٤ كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي - أبو رواش - الجيزة
  - شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢١٠٩١ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٨ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة.
  - شركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ٨١ ولائحته التنفيذية ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ١٩٧١ صادر بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦ ومقرها كائن في ٧٢ شارع جامعة الدول العربية - المهندسين - الجيزة
- تزاوّل الشركات الموضحة أعلاه نشاط بيع الوحدات العقارية السكنية وذلك من خلال عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكباّن بالتقسيط ("عقود البيع") وتمتلك قبل مشتري هذه الوحدات بالتقسيط ("المدين" أو "المدينين") حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مضمونة بضمانات مختلفة ("محفظة التوريق") وبموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ المبرم بين هذه الشركات مع شركة ثروة للتوريق ش.م.م. والمنشور ملخصه في هذه المذكرة تمت حوالة محفظة التوريق إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م. وذلك لغرض إصدار سندات توريق الإصدار الحادى والثلاثون قابلة للتداول في مقابلها وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وتجدر الإشارة إلى أن الحقوق المحالة بموجب عقد الحوالة والصادر بشأنها سندات توريق الإصدار الحادى والثلاثون لا يوجد عليها أى حقوق أو التزامات للغير كما تجدر الإشارة إلى أن محفظة الحقوق محل هذا الإصدار الحادى والثلاثون يبلغ إجمالى قيمتها ٧٧٦,٣٥٤,٨٢٢ جنيه مصرى.

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

#### ١. اسم الشركة

شركة ثروة للتوريق (ش.م.م.).

#### ٢. تاريخ التأسيس

٢٠٠٥/١١/٨

#### ٣. الشكل القانوني

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

#### ٤. غرض الشركة

غرض وحيد يتمثل في توريق الحقوق المالية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

#### ٥. رقم السجل التجارى ومكانه وتاريخه

٨٣٢٧١ جنوب القاهرة في ٢٠١٩/٠٦/١٨

#### ٦. المركز القانوني وعنوان المراسلات

٧ شارع شامبليون - التحرير - قصر النيل - القاهرة

البنك المصرى الخليجى  
شروع التجميع الخامس. المركز الرئيسى (٢)

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

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

إمضاء مدير عام  
مكتب رئيس قطاع الأوراق المالية والإستثمار

٣

٣

١٨٢

## ٧. مسئول علاقات المستثمرين

السيدة/ صفية محمد برهان وعنوانها ٧ شارع شامبليون - التحرير - قصر النيل - القاهرة  
تليفون: ٠٢٢٥٧٥٧٧٧٥

بريد إلكتروني: [safeya.borhan@sarwacapital.com](mailto:safeya.borhan@sarwacapital.com)

## ٨. رقم و تاريخ الترخيص بمزاولة النشاط وتاريخ ترخيص الإصدار الحادي والثلاثون:

ترخيص رقم ٣٤٠ بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٢١ صادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقا) وترخيص بإصدار سندات توريق - الإصدار الحادي والثلاثون- من مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية في ٢٠١٩/٠٨/٠٤ تحت رقم (٩٧) لسنة ٢٠١٩

## ٩. رأس المال المصدر والمدفوع

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

## ١٠. مراقبي الحسابات

السادة/ سامي عبد الحفيظ وحسام الدين عبد الوهاب بمؤسسة (KPMG- حازم حسن) ورقم قيدهما في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية (٣٧٧) و (٣٨٠) على التوالي وعنوانهما مبنى KPMG حازم حسن رقم ١٠٥ شارع ٢ - القرية الذكية - كيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي - الهرم - الجيزة - بريدي (١٢٥٧٧).

## ١١. المستشار القانوني

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

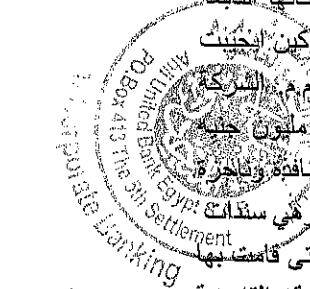
## ١٢. تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) للسندات المزمع إصدارها من قبل شركة "ثروة للتوريق ش.م.م" (الإصدار الحادي والثلاثون)، بإجمالي قيمة السندات ٦٠١ مليون جنيه مصري فقط لا غير مضمونة بمحفظة حقوق مالية آجلة منشئة من قبل كلاً من شركة بالم هيلز للتعمير وشركاتها التابعة (شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركنين العقارية للاستثمار العقاري (ركن) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. الشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م) - الحوالة الرابعة ، وقيمتها الحالية تبلغ حوالي ٦٢٣,٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير، بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصاريف الإصدار، ومحالة قانوناً بصفة نافذة وبالحرة وناقلة لجميع الحقوق والضمانات بعد تغطية الإكتتاب بالكامل إلى شركة "ثروة للتوريق ش.م.م". وهي سندات إسمية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم. وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس من واقع البيانات المنشورة في مسودة مذكرة المعلومات، وإيضاً الجوانب المالية والقانونية لمحفظة الحقوق الأجلة والمحالة قانوناً إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م، والتي تم إمدادها لميريس في سبتمبر ٢٠١٩ 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 حوالي ٣,٧% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار- لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أي عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر في السداد، إلى جانب الدعم الهيكلي / الضمني الممنوح من الشريحة التالية في السداد إلى الشرائح ذات الأولوية في السداد. هذا بالإضافة إلى فتح حساب خدمة التعثر وسيتم تمويله بخصم مبلغ قيمته ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جنيه مصري فقط لا غير (٩,٥% من قيمة السندات عند تاريخ الإصدار) من حصيله السندات

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

البنك المصري الخليجي  
نوع التجميع الخامس - المركز الرئيسي (٢)



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

أو عن طريق خطاب ضمان بنكي غير قابل للإلغاء لصالح شركة ثروة للتوريق. على أن تقوم شركة ميريس بمراجعة مبلغ حساب التعثر/ خطاب الضمان سنوياً خلال عملية التجديد السنوى للتصنيف الائتماني للسندات و يتم تخفيض/الحفاظ على مبلغ خطاب الضمان بناءً على أداء المحفظة/ السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات. كما يتميز الإصدار بوجود وثائق تأمين مبرمة مع شركة مصر للتأمين لضمان سداد القروض المتعثرة في السداد بناءً على الشروط / البنود المتفق عليها في وثيقة التأمين. ومن الجدير بالذكر أنه سيتم فتح الحساب الاحتياطي لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية ليودع به مبلغ ٣٤,٠١٦,٦٠٠ جنيه مصري فقط لا غير و يتم تمويلة عن طريق الخصم من حساب الحصة وذلك خلال أول ثلاثة أشهر بدأ من الشهر الأول من الإصدار وحتى إستكمال رصيد الحساب الاحتياطي ويتم الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ، ومن شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يتم الحفاظ على قيمة الحساب الاحتياطي عند نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات (للشريحتين الثانية والثالثة) حتى تمام سداد الشريحة الثانية و الشريحة الثالثة.

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

- الشريحة الأولى (أ): غير قابلة للإستدعاء المعجل وتبلغ قيمتها ١٣١ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA+ وهى تمثل ٢١,٨% من قيمة الإصدار ومدتها ١٣ شهراً وهى ذات عائد ثابت قيمته ١٢,٨٥% سنوياً وتستهلك بأقساط ثابتة كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٠، وتستحق في أكتوبر ٢٠٢٠.
- الشريحة الثانية (ب): وتبلغ قيمتها ٣٥٧ مليون جنيه مصري فقط لا غير و درجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) AA. وهى تمثل ٥٩,٤% من قيمة الإصدار وبعد أقصى ٣٧ شهراً وتستهلك شهرياً إعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ). وهى ذات عائد ثابت قيمته ١٣,٥٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً، وتستحق في أكتوبر ٢٠٢٢ و هذه السندات قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠.
- الشريحة الثالثة (ج): وتبلغ قيمتها ١١٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير ودرجة التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لهذه الشريحة (sf) A. وهى تمثل ١٨,٨% من قيمة الإصدار وبعد أقصى ٦٢ شهراً وتستهلك شهرياً فى ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظة التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وهى ذات عائد ثابت قيمته ١٤,٠٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ)، وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً، وتستحق في نوفمبر ٢٠٢٤. وهذه السندات قابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠.

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

وتشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة فى مستوى المخاطر فى نفس السندات المهيكله (سندات التوريق) إلى أن هذا التصنيف ممنوح لإحدى الأدوات المالية المهيكله (سندات التوريق) مقارنة بالإصدارات الأخرى فى الدولة نفسها .

31st Issue-Real-estate Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م



البنك المصري الخليجي  
شركة التمويل الخامس - المركز الرئيسي (٢)

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature.

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

### ١٣. موافقة الجمعية العامة غير العادية على الإصدار الحادى والثلاثون والمنعقدة في ٢٠١٩/٠٩/١٦

قررت الجمعية الموافقة بالإجماع على قيام شركة ثروة للتوريق بإصدار سندات توريق الإصدار الحادى والثلاثون بضمان محفظة عقارية المحالة من شركات التالية:

▪ شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م.

▪ شركة بال هيلز للتعمير ش.م.م.

▪ شركة ركين إيجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for RealEstateInvestment) ش.م.م.

▪ شركة بال هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م.

▪ شركة السعودية للتطوير العمرانى ش.م.م.

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

### ١٤. قرار مجلس الإدارة

طبقاً للتفويض الصادر لمجلس الإدارة من الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٠٩/١٦ قرر المجلس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٠١ إصدار سندات توريق إسمية- الإصدار الحادى والثلاثون - قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بالنسبة للشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) اعتباراً شهر نوفمبر ٢٠٢٠ لمدة لا تزيد عن إثنان وستون شهر باجمالي مبلغ ٦٠١ مليون جنيهاً مصرياً وإسمية قدرها ١٠٠ جنيهاً مصرياً للسند وتطرح في طرح خاص للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة Corporate Banking والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية وتصدر على ثلاث شرائح كالتالى:

#### الشريحة الأولى (أ)

المدة : ١٣ شهر من تاريخ الإصدار.

العائد

: ١٢,٨٥% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٠

إستهلاك أصل السندات

: تستهلك كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٠

#### الشريحة الثانية (ب)

المدة : ٣٧ شهر من تاريخ الإصدار.

العائد

: ١٣,٥٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٠

وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً.

إستهلاك أصل السندات

: تستهلك شهرياً اعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

#### الشريحة الثالثة (ج)

المدة : ٦٢ شهر من تاريخ الإصدار.

العائد

: ١٤,٠٠% سنوياً يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من شهر يناير ٢٠٢٠

وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً.

إستهلاك أصل السندات

: تستهلك شهرياً بداية من تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

البنك العربي الإفريقي الدولي  
مقر التجميع الخامس، المركز الرئيسي (٢)

■ الغرض من الإصدار هو إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريد والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مستحقة لشركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real EstateInvestment) وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م والمحاللة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ وسداد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها

الموافقة على مشروع مذكرة المعلومات للإكتتاب في سندات التوريد- الإصدار الحادى والثلاثون - ومع تفويض السيد/ عمرو محمد لمعى - رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الأستاذ/ أيمن الصاوي محمود - عضو مجلس الإدارة منفردين بموجب إجتماع الجمعية الغير عادية المنعقدة في ٢٠١٩/٠٩/١٦ في إدخال التعديلات اللازمة على شروط الإصدار وفقاً لظروف ومتغيرات السوق ووفقاً لما تتطلبه الجهات الإدارية المعنية وذلك في ضوء قرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٠٩/١٦.

#### ١٥. موقف أسهم الشركة من القيد بالبورصة المصرية

الأسهم الحالية للشركة غير مقيدة بالبورصة المصرية.

#### ١٦. الجهة التي ستقوم بتحصيل المبالغ المتحققة من محفظة التوريد

بموجب عقد الخدمة والتحصيل المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ (عقد الخدمة والتحصيل) 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 EstateInvestment) وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م ("المحصل") يلتزم المحصل بموجبه بمتابعة التحصيل الدورى للمدينين الذين يقومون بسداد الاقساط بأوراق تجارية آجلة والتي تم ايداعها في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ وكذلك توريد ما قد يسدده المدينين نقداً من أقساط فور تحصيلها لدى المحصل في حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ.

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

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

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

#### يلتزم المحصل في حالة الوفاء المعجل من قبل المدينين بالآتي:

١. في حالة الوفاء المعجل لكامل الاقساط 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.

البنك المصري الخليجي  
التمويل الخامس - المركز الرئيسي (م.م)

٢. في حالة الوفاء المعجل لجزء من المديونية يتجاوز القسط وفقاً 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 يؤدي جدول السداد الناتج عن الوفاء المعجل إلى زيادة في قيمة أو عدد الأقساط المستحقة على المدينين.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٦. فى حاله بلوغ إجمالى نسبة الإخلال فى سداد المدينين للمستحقات المقررة عليهم والناشئة عن عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط محل محفظة التوريق ٥٠% من إجمالى محل محفظة التوريق عند تاريخ الإخلال.

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

- تلتزم شركة ثروة للتوريق فى جميع الأحوال بإخطار أمين الحفظ وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة السندات فوراً بالرغبة 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 الائتماني على ذلك.

من المتفق عليه فان الشركات التي ستقوم بالتحصيل المذكورة اعلاه (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 البنك العربى الإفريقى الدولى بالقيام بدور المحصل الاحتياطى بموجب عقد المحصل الاحتياطى المؤرخ فى ٢٠١٩/١٠/٠١ ، ومن المتفق عليه أن يجوز لشركة ثروة للتوريق ش.م.م فى حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم فى أداء التزاماته أو بناءً على طلب جماعة حملة السندات، أن تقوم بإنهاء عقد الخدمة والتحصيل وتفعيل عقد المحصل الاحتياطى وذلك بعد موافقة جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية، على الأقل التصنيف المحلي الائتماني للمحصل الاحتياطى عن درجة

البنك العربى الإفريقى  
شركة التوريق العامة، المركز الرئيسى (٣)

BBB- طوال مدة الإصدار، ويلتزم المحصل فور إبلاغه بأسم المحصل الاحتياطي بإطلاعه على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل ويتم اخطار المدينين بتفعيل عقد التحصيل مع المحصل الاحتياطي وذلك بموجب خطاب مسجل يعلم الوصول علي عناوينهم الثابتة لدي المحصل على أن يتم إتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن.

#### ١٧. أمين الحفظ

البنك العربي الإفريقي الدولي ش.م.م سجل تجاري رقم ١٢٨٨٠٦- الجيزة بموجب عقد حفظ وإدارة أوراق مالية المبرم بينه وبين شركة ثروة للتوريق ش.م.م بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٠١ (عقد الحفظ) والمرخص له القيام بنشاط أمين الحفظ بترخيص من الهيئة العامة للرقابة المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقا) بتاريخ ٢٠٠٢/٠٨/١٤.

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

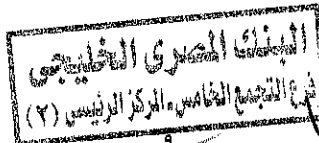
- يقوم أمين الحفظ بحفظ وإمسك حسابات محفظة التوريق وإدارتها بإسم وإصالح حملة سندات التوريق وفقاً للعقد المبرم والمشار إليه مع إلزامه ببذل أقصى درجات عناية الرجل الحريص في أعماله المرتبطة بحقوق حملة سندات التوريق.
- أي حقوق أو دخل يتحصل عليه أمين الحفظ في تنفيذه لأوامر الشركة تكون لصالح حملة سندات التوريق ويتم إضافتها (في نفس اليوم الذي يتم الحصول عليها فيه) إلى حساب حصيلة محفظة التوريق، أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق يجب أن تتم طبقاً لتعليمات كتابية صادرة من الشركة أو من توكله أو تفوضه.
- لا يسجل أمين الحفظ أي عملية في حساب حصيلة محفظة التوريق تكون غير متطابقة مع التعليمات الصادرة من شركة ثروة للتوريق وبعد مراجعتها فنياً وقانونياً من جانب أمين الحفظ.
- سداد القيمة الإسمية لسندات التوريق والعائد المقرر عليها في تواريخ الإستحقاق لحملة سندات التوريق.
- يلتزم أمين الحفظ بإخطار شركة ثروة للتوريق وحملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية فور حدوث ما يلي:  
• يعوق أو يعطل سداد مستحقاتهم في المواعيد المقررة.
- رد فائض المحفظة إلى الشركات المحيلة عند انتهاء مدة السندات وسداد كامل مستحقات حملة السندات التوريق من أصل وعائد.
- خصم وتحويل المبالغ الواردة بالتدفقات النقدية الناتجة عن المتحصلات الناشئة بداية ٢٠١٩/١٠/٠١ حتى ٢٠١٩/١٠/٠١ تاريخ غلق باب الاكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابل الحوالة وتوريدها إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ لدى البنك العربي الإفريقي الدولي - أمين الحفظ في يوم العمل التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

يلتزم أمين الحفظ بأن يمسك حسابات مستقلة لمحفظة التوريق عن جميع الحسابات الأخرى بما في ذلك محافظ التوريق المختلفة للشركة وفي سبيل ذلك يلتزم أمين الحفظ بالآتي:

- إمساك حساب حصيلة محفظة التوريق.
- إمساك حساب لسداد أصل قيمة سندات التوريق.
- إمساك حساب لسداد العائد المستحق على سندات التوريق.
- إمساك حساب لإدارة إستثمار الفائض من حصيلة محفظة التوريق.
- إمساك حساب خدمة التعثر.
- إمساك حساب الإحتياطي.



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



### كما يلتزم أمين الحفظ بإمسك الدفاتر والسجلات الآتية:

- سجل تحليلي للمدينين بالحقوق المحالة حسب تواريخ الإستحقاق ونوع الضمانات المقدمة من كل منهم.
  - دفتر أستاذ مساعد يوضح المبالغ المستحقة على كل مدين والمبالغ المسددة منه والرصيد المستحق عليه.
  - سجل الأوراق التجارية التي استحق موعد تحصيلها ولم تحصل.
  - بيان بالمبالغ المحصلة.
  - حساب إيرادات أمين الحفظ عن مزاوله نشاط متابعة التوريد.
- يجوز لممثل جماعة حملة سندات التوريد طلب الإطلاع على تلك الدفاتر والسجلات خلال أوقات العمل الرسمية لأمين الحفظ بناءً على إخطار كتابي موجه لأمين الحفظ لا تقل مدته عن أسبوع.
- مع عدم الإخلال بأي من الإلتزامات التي نصت عليها القوانين المصرية بشأن الإفصاح يلتزم أمين الحفظ بإعداد تقرير شهري معتمد من مراقب حسابات أمين الحفظ عن محفظة التوريد يتم إخطار الشركة والهيئة العامة للرقابة المالية وممثل جماعة حملة سندات التوريد وشركة التصنيف الائتماني به على أن يرد وفقاً للنموذج المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية ويتضمن هذا التقرير كافة البيانات المقررة في قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية المنظمة لتلك التقارير الشهرية وما يرد عليهم من تعديلات مع الأخذ في الإعتبار إخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بالبريد الإلكتروني عن ذلك التقرير وكذلك أى تغييرات على العقود الواردة في الملحق رقم (١) من عقد الحوالة الخاصة بالإستبدال المدين بمدين قائم .

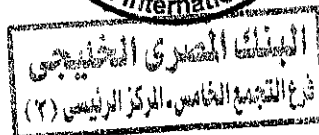
يلتزم البنك بصفته أميناً للحفظ بالفصل التام بين حسابات محفظة التوريد الحالية للإصدار الحادى والثلاثون والحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد للشركة وعن أية محافظ توريد أخرى قد يكون قد أبرم عقود حفظ وإدارة أوراق مالية بشأنها مع الشركة وذلك وفقاً للقواعد والسياسات المتعارف عليها في الفصل بين الحسابات مع التزام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

يقوم أمين الحفظ باستخدام حصيلة الحقوق الناشئة عن محفظة التوريد لسداد مستحقات حملة سندات التوريد من أصل قيمة السند وقيمة العائد المستحق عليه وذلك بعد خصم العمولات والمصاريف الواردة بمذكرة المعلومات للطرح الخاص بناءً على عقد الحفظ وعلى أمين الحفظ إخطار شركة ثروة للتوريد وكذلك ممثل جماعة حملة السندات التوريد والهيئة العامة للرقابة المالية وشركة التصنيف الائتماني فور حدوث ما يمكن أن يعوق أو يعطل سداد مستحقات حملة السندات في المواعيد المحددة لذلك. ويقوم أمين الحفظ (بعد موافقة شركة ثروة للتوريد) بإستثمار فائض المبالغ المودعة لديه وفقاً لعقد الحفظ في أذون للخزانة أو في ودائع لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، كما له أن يعهد بذلك لإحدى شركات إدارة محافظ الأوراق المالية على النحو المقرر قانوناً ومن المتفق عليه قيام أمين الحفظ بإستثمار فائض المبالغ المودعة لديه من خلال شركة ثروة لإدارة الإستثمارات "مدير الإستثمار" الحاصل على ترخيص إدارة محافظ أوراق مالية برقم (٦٩٢) بتاريخ ٢٩/٤/٢٠١٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك وفقاً للتعاقد المبرم بين أمين الحفظ والعميل ومدير الإستثمار وعلى النحو المقرر في قانون سوق رأس المال فيما يتعلق بأوجه إستثمار فائض المبالغ المودعة وتتحمل شركة التوريد "العميل" المصاريف الخاصة بتعيينه.

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

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

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4



Handwritten signature of the representative of Sarwa Securitization S.A.E.

Handwritten signature of the representative of the Arab African International Bank.

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

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

(ب) نسخة أصلية من الإتفاق المبرم بين شركة ثروة للتوريق والمحصل الإحتياطي البنك العربي الأفريقي الدولي وذلك في حالة إخفاق المحصل الأصلي في تنفيذ التزاماته.

(ج) أصول الاتفاقات المنشئة لحقوق محفظة التوريق والتي تتمثل في عقود بيع الوحدات العقارية السكنية والكبائن بالتقسيط المبرمة بين الشركات المحيلة وعملاتها.

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

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

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

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

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

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

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

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

(ل) أصل خطاب ضمان بنكى مقبول لأمين الحفظ بمبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) صادر من أحد الشركات المحيلة أو جميعهم أو جزء منهم لصالح شركة التوريق. (ملاحظة: لا يمكن أن يكون الحساب خدمة التعثر أو إيداع مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) في حساب خدمة التعثر أو خطاب من أحد البنوك المصرى له بخضم المبلغ من حصيله السندات).

**٢٠- علاقة مرتبطة**

لا توجد علاقات مرتبطة بين الشركات المحيلة وشركة التوريق .

**٢١- مروجو وضامنو تغطية الاكتتاب ومتلقى الاكتتاب**

- تقوم شركه ثروة لترويج وتغطية الإكتتاب والاستشارات المالية عن الأوراق المالية بدور مدير الإصدار ومروج الإكتتاب.
- يقوم كل من بنك مصر و البنك العربى الإفريقى الدولى و البنك الأهلى المتحد - مصر و البنك المصرى الخليجى بترويج وضمان تغطية الإكتتاب.
- يقوم البنك العربى الإفريقى الدولى بدور متلقى الإكتتاب.

84.

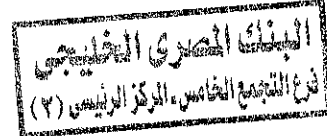
3

1



7

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



11/2/2014

## ثانياً: بيانات المحفظة المحالة

### معايير وسمات اختيار محفظة التوريق

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

وتتكون محفظة التوريق من عدد ٥٧٨ عقد بيع وحده عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط وقد تم اختيارهم وفقاً للمعايير الآتية:

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

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ٧٧٦,٣٥٤,٨٢٢ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبائن بالتقسيط على ٨١ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٦٢ شهر ( عمر محفظة الإصدار) التي تمثل التدفقات النقدية المحتسبة للإصدار مبلغ ٧٧١,٣١٠,١٩١ جنيهاً مصرياً والتي تبلغ قيمتها الحالية حوالى مبلغ ٦٣٠,٢٩٢,٨٢٦ جنيهاً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبى حسابات شركة التوريق محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ١,١٣٤٤ % (١٣,٦١٣١ % سنوياً) ولمدة ٦٢ شهر وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الثلاث شرائح (أ و ب و ج) والذي يستحق لحملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العمولات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلتها المحفظة وصافى مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات و العائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالى مبلغ ٦٢٢,٩٦١,٦٥٠ جنيهاً مصرياً.

تبلغ قيمة المحفظة المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م مبلغ ٢٠٠,١١٣,٦٤٠ جم وشركة بال هيلز للتعمير ش.م.م مبلغ ٣٠٦,٤٩٧,٥٧٤ جم وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (RakeenEgypt) for Real Estate Investment (Rakeen) ش.م.م مبلغ ٢٠٢,٨٣٩,٨١٣ جم وشركة بال هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. مبلغ ١٧٠,٥٣٩,١٠٢ جم والشركة السعودية للتطوير العمرانى مبلغ ٧٦,٣٦٤,٦٩٣ جم

### تتسم محفظة التوريق بالآتي:

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

- عددها ٥٧٣ تم إبرامها في الفترة من ٢٠١٢/١١/٠٧ حتى ٢٠٢٦/٠٧/٠١ تبلغ ٧٧٤,٤٩١,٨٢٥ جم.

- عدد ٥ عقود بإجمالي قيمة مستحقة (محالة) تبلغ ٨٦٢,٩٩٧,١ جم فإنها تبدأ من تاريخ ٢٠٠٧/٧/٣ وأسباب إمتداد هذه العقود إلى الآن تنقسم الى قسمين كالتالي:

- عقود أمدت لتأخر الشركات المحيلة في تسليم الوحدات إلى المدينين وبناء عليه فقد تم جدولة الأقساط للمدينين وتبلغ عدد (٣) عقد بإجمالي قيمة حالية مستحقة (محالة) تبلغ ١,٣٠٧,٥١٧ جم .
- عقود طالب المدينين بإضافة تعديلات على الوحدات أو زيادة في مساحة الوحدات وبناء عليه فقد تم جدولة الأقساط للمدينين وتبلغ عدد (٢) عقد بإجمالي قيمة حالية مستحقة (محالة) تبلغ ٥٥٥,٤٨٠ جم.

البنك المصري الخليجي  
شركة التجميع والشايف  
المرکز الرئيسي (٢)

وعليه يصبح إجمالي عدد العقود المكونه المحفظة عددها ٥٧٨ عقد بقيمة إجمالية قدرها ٧٧٦,٣٥٤,٨٢٢ جنيهاً مصرياً كما هو مبين بالملحق رقم (١) لعقد الحواله

(ز) تولد المحفظة المحالة تدفقات نقدية تتمثل في تحصيل المبالغ المستحقة على المدينين، تبدأ في ٢٠١٩/١٠/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠ لما يلي:



خلال عام ٢٠١٩ مبلغ ٧٥,٢٧٠,٣١٠ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٠ مبلغ ٢٧٤,٦١٩,٨١٣ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢١ مبلغ ٢٠٣,١٦٥,٩٧٢ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٢ مبلغ ١٣٥,٠١٦,٦٦١ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٣ مبلغ ٦٠,١٥٤,٧٢٠ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٤ مبلغ ٢٣,٥٠٨,٩٢٠ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٥ مبلغ ٤,٤٣٠,١٤٩ جنيهاً مصرياً.  
خلال عام ٢٠٢٦ مبلغ ١٨٨,٢٧٧ جنيهاً مصرياً

تتمثل الفترة من ٢٠١٩/١٠/٠١ حتى ٢٠٢٤/١١/٣٠ التدفقات النقدية للمحفظة المحالة حتى تاريخ الاستحقاق النهائي للإصدار

تتمثل الفترة من ٢٠٢٤/١٢/٠١ حتى ٢٠٢٦/٠٦/٣٠ التدفقات النقدية للمحفظة المحالة بعد تاريخ الاستحقاق النهائي للإصدار وقد قام المحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بخضم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠١٩/١٠/٠١ وحتى غلق باب الاكتتاب من مقابل الحواله وتحويلها الى حساب الحصيلة لدى البنك العربي الإفريقي الدولي ش.م.م - أمين الحفظ - في يوم العمل التالي لغلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحواله للشركة المخيلة.

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

(ط) إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ ٢٠١٩/١٠/٠١ تمثل نسبة ٣٦,٧٤%

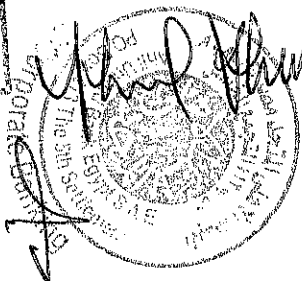
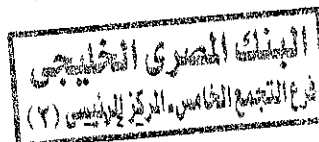
(ي) لا توجد أي رهونات أو امتيازات على محفظة التوريق.

(ك) جواز قيام المحيل بتقديم طلب الى المحال اليه لإستبدال عقود بيع وحدات عقارية سكنية أو كبائن بالتقسيط جديدة بعدد آخر من العقود المحال حقوقها (مدين جديد بمدين قائم على ذات الوحدة) وفقاً للشروط الواردة في عقد الحواله (والموضحة تفصيلاً في ملخص عقد الحواله)، وعلى الأزيد القيمة الإجمالية للإستبدال طوال مدة إصدار سندات التوريق عن قيمة إجمالية قدرها ٤٠ مليون جنيه مصري (فقط أربعون مليون جنيه مصري لا غير).

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

## ٢. توصيف المحفظة

تبلغ قيمة المحفظة الإجمالية حوالى مبلغ ٧٧٦,٣٥٤,٨٢٢ جنيهاً مصرياً وذلك بالنسبة لكامل مدة عقود بيع وحدات عقارية سكنية وكبان بالتقسيط على ٨١ شهر وتبلغ القيمة الإجمالية لهذه المحفظة لمدة ٦٢ شهر (عمر محفظة الإصدار) والتي تمثل التدفقات النقدية المحتسبة للإصدار مبلغ ٧٧١,٣١٠,١٩١ جنيهاً مصرياً والتنبؤ بقيمتها الحالية حوالى مبلغ ٦٣٠,٢٩٢,٨٢٦ جنيهاً مصرياً مصرياً وذلك وفقاً لتقرير مراقبي حسابات الشركة محسوبة على أساس استخدام معدل خصم شهري قدره ١,١٣٤٤% (١٣,٦١٣١% سنوياً) ولمدة ٦٢ شهر وقد تم احتسابه بناءً على المتوسط المرجح الشهري لعائد الثلاث شرائح والذي يستحق لحملة السندات. وبعد الأخذ في الحسبان عند حساب القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها تأثير كل من العملات والمصاريف المقدرة التي سيتم خصمها من حصيلة المحفظة وصافي مصاريف الإصدار المتوقع تحصيلها من حملة السندات و العائد المتوقع على الأموال المستثمرة وبذلك تصبح القيمة الحالية لمحفظة التوريق ومكوناتها هي حوالى مبلغ ٦٢٢,٩٦١,٦٥٠ جنيهاً مصرياً وتتضمن محفظة التوريق عدد ٥٧٨ عقود محالة بموجب عقد الحواله المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ وهذه العقود مضمونة بأوراق تجارية وبتأمين تكميلي على - الوحدات العقارية السكنية والكبان محل العقود ويتم تحليلها كالاتي:



### تحليل المحفظة حسب تاريخ انتهاء عقود البيع

| السنة    | العدد | القيم<br>(جنيه مصرى) | النسبة الى العدد<br>(بعد التقريب) | النسبة الى القيمة<br>(بعد التقريب) |
|----------|-------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| ٢٠١٩     | 18    | 3,161,785            | %3.11                             | %0.41                              |
| ٢٠٢٠     | 135   | 62,816,545           | %23.36                            | %8.09                              |
| ٢٠٢١     | 171   | 124,002,526          | %29.58                            | %15.97                             |
| ٢٠٢٢     | 118   | 202,637,045          | %20.42                            | %26.10                             |
| ٢٠٢٣     | 77    | 195,669,745          | %13.32                            | %25.20                             |
| ٢٠٢٤     | 45    | 141,078,673          | %7.79                             | %18.17                             |
| ٢٠٢٥     | 11    | 36,427,226           | %1.90                             | %4.69                              |
| ٢٠٢٦     | 3     | 10,561,277           | %0.52                             | %1.36                              |
| الإجمالي | 578   | 776,354,822          | %100.00                           | %100.00                            |

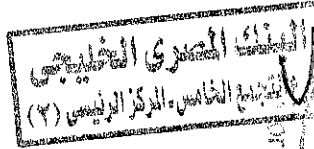
### تحليل المحفظة حسب القيمة المستحقة على المدينين في عقود البيع

| المبلغ بالآلاف جنيه   | العدد | النسبة الى العدد<br>(بعد التقريب) |
|-----------------------|-------|-----------------------------------|
| حتى ٥٠                | 6     | %1.04                             |
| أكثر من ٥٠ - حتى ١٠٠  | 49    | %8.48                             |
| أكثر من ١٠٠ - حتى ٢٠٠ | 55    | %9.52                             |
| أكثر من ٢٠٠ - حتى ٣٠٠ | 56    | %9.69                             |
| أكثر من ٣٠٠ - حتى ٤٠٠ | 65    | %11.25                            |
| أكثر من ٤٠٠ - حتى ٦٠٠ | 16    | %2.77                             |
| أكثر من ٦٠٠           | 331   | %57.27                            |
| الإجمالي              | 578   | %100                              |

### تحليل المحفظة حسب التوزيع الجغرافى

| المحافظة   | العدد | القيمة<br>(جنيه مصرى) | النسبة الى العدد<br>(بعد التقريب) | النسبة الى القيمة<br>(بعد التقريب) |
|------------|-------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| القاهرة    | 275   | 290,749,741           | %47.58                            | %37.45                             |
| الجيزة     | 217   | 335,802,768           | %37.54                            | %43.25                             |
| الاسكندرية | 40    | 66,823,611            | %6.92                             | %8.61                              |
| اخرى       | 25    | 37,863,004            | %4.33                             | %4.88                              |
| الغربية    | 6     | 16,994,657            | %1.04                             | %2.19                              |
| القليوبية  | 7     | 9,117,611             | %1.21                             | %1.17                              |
| الدقهلية   | 5     | 8,589,340             | %0.87                             | %1.11                              |
| الفيوم     | 3     | 10,414,090            | %0.52                             | %1.34                              |
| الإجمالي   | 578   | 776,354,822           | %100                              | %100                               |

تم التصديق على بيانات المحفظة بملحق عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ من السادة مراقبي الحسابات



Sarwa Securitization S.A.E.

٢٠١٩/١٠/٠١ Sarwa Securitization S.A.E. - Palm Hills 4

قائمة التدفقات النقدية التقديرية للمحفظة \*

| إجمالي حساب<br>الحصيلة<br>بالإضافة إلى<br>الحساب<br>الإجمالي آخر<br>السنة | الحساب<br>الإجمالي آخر<br>السنة | إجمالي حساب<br>الحصيلة في آخر<br>السنة | عائد استثمار<br>الحساب<br>الإجمالي<br>والإيرادات<br>الأخرى | حساب الإحتياطي | المصروفات و<br>تتم خصمها | إجمالي تدبير عائد<br>ج | إجمالي تدبير أصل<br>ج | إجمالي تدبير أصل<br>ب | إجمالي تدبير أصل<br>ب | إجمالي تدبير أصل<br>ب | إجمالي تدبير أصل<br>ب | إجمالي التدفقات<br>النقدية | إجمالي التدفقات<br>النقدية | السنة    |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|----------|
| 63,282,196                                                                | 34,016,600                      | 29,265,596                             | 1,638,183                                                  | (34,016,600)   | (2,009,934)              | -                      | -                     | -                     | -                     | -                     | -                     | 63,653,948                 | 75,270,310                 | 2019     |
| 23,346,981                                                                | 23,346,981                      | -                                      | 7,535,789                                                  | 10,669,619     | (3,022,916)              | (19,460,767)           | -                     | (79,442,368)          | (13,078,015)          | (13,078,015)          | (131,000,000)         | 257,181,399                | 274,619,813                | 2020     |
| 12,783,577                                                                | 12,783,577                      | 0                                      | 1,674,086                                                  | 10,563,405     | (2,157,965)              | (15,820,000)           | -                     | (179,409,457)         | -                     | -                     | -                     | 210,825,499                | 203,165,972                | 2021     |
| 5,195,701                                                                 | 5,195,701                       | 0                                      | 767,505                                                    | 7,587,876      | (1,509,145)              | (15,416,189)           | (30,520,419)          | (98,148,175)          | -                     | -                     | -                     | 142,282,435                | 135,016,661                | 2022     |
| 1,199,363                                                                 | 1,199,363                       | (0)                                    | 221,141                                                    | 3,996,338      | (1,094,330)              | (6,538,236)            | (64,644,358)          | -                     | -                     | -                     | -                     | 68,059,445                 | 60,154,720                 | 2023     |
| 9,478,246                                                                 | -                               | 9,478,246                              | 28,009                                                     | 1,199,363      | (136,880)                | (624,227)              | (17,835,223)          | -                     | -                     | -                     | -                     | 26,847,203                 | 23,082,715                 | 2024     |
|                                                                           |                                 |                                        | 11,864,713                                                 | -              | (9,931,170)              | (57,859,419)           | (113,000,000)         | (357,000,000)         | (13,078,015)          | (13,078,015)          | (131,000,000)         | 768,849,929                | 771,310,191                | الإجمالي |

(١) تم إختبار التدفقات النقدية الشهرية وتم التصديق عليها من مراقبي الحسابات بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٠١.

(٢) يتم سداد (إستهلاك) أصل سندات الشريحة الأولى (أ) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وتستحق في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٠.

(٣) يتم سداد عائد سندات الشريحة الأولى (أ) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

(٤) يتم سداد عائد سندات الشريحة الثانية (ب) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وإعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ بصرف شهرياً لمدة ٣٠ شهراً وتنتهي في ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٢، ويستهلك أصل سندات الشريحة الثانية (ب) شهرياً إعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

(٥) يتم سداد عائد سندات الشريحة الثالثة (ج) كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وإعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ بصرف شهرياً لمدة ٣٠ شهراً وتنتهي في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤، ويستهلك أصل سندات الشريحة الثالثة (ج) شهرياً (بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب)) وذلك في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة.

(٦) تم احتساب المصاريف والمصاريف المتعلقة بالمحفظة وفقاً للأسس التقديرية المعدة من قبل الشركة والتعاقدات المبرمة في هذا الشأن وفقاً لتقرير مراقبي الحسابات.

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة لسروة للتوطين ش.م.م.

المكتب المصري الخليجي  
للتقييم العقاري  
الدور الرئيسي (٢)

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

(٨) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص في التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات. ويشار إلى هذا الحساب بالـ "الحساب الاحتياطي" يودع به مبلغ ٣٤,٠١٦,٦٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطي") ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بخصم مبلغ شهرى يعادل ١١,٣٣٨,٨٦٧ جم (فقط إحدى عشر مليون وثلاثمائة وثمانية وثلاثون ألف وثمانمائة وسبعة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) من حساب الحصيلة وذلك لمدة ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى إستكمال رصيد الحساب الاحتياطي ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ومن شهر نوفمبر ٢٠٢٠ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) يتم الحفاظ على نسبة ٥,٦٦% من قيمة الرصيد الشهري القائم للسندات في أول الشهر (لشريحتين الثانية والثالثة) وعند تجاوز المبالغ القائمة في الحساب الاحتياطي للمبالغ التي تمثل رصيد الحساب الاحتياطي يتم تحويل الفائض إلى حساب الحصيلة لدى أمين الحفظ كل شهر بالإضافة إلى عائد استثمار الأموال المحقق من الرصيد التراكمي للحساب الاحتياطي.

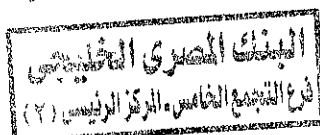
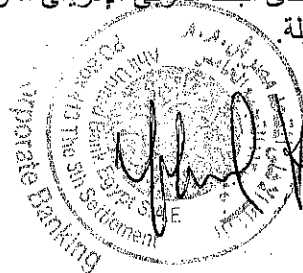
(٩) يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار ويشار إلى هذا الحساب بالـ "حساب خدمة التعثر"، و تقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحيل بخصم مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) من مقابل الحوالة " حصيلة السندات التوريق " فور غلق باب الإكتتاب" لتمويل هذا الحساب ويجوز للمحيل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لدى أمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال إليه) بذات المبلغ وذلك بدلاً من خصم مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط سبعة وخمسون ألف وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) المذكور أعلاه على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة للمحيل فور تقديم خطاب الضمان والعائد المستحق عن تلك الفترة على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناءً على أداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوب للسندات، على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات والهيئة العامة للرقابة المالية.

(١٠) وقد قام المحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق وأمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠١٩/١٠/٠١ وحتى غلق باب الإكتتاب من حصيلة السندات وتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى البنك - أمين الحفظ- في يوم العمل التالي لغلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.

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

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

تبدأ التدفقات النقدية المستحقة لحملة السندات في ٢٠١٩/١٠/٠١ وتنتهي في ٢٠٢٤/١١/٣٠ ويقوم المحصل بتحصيل وتحويل كامل التدفقات النقدية نيابة عن شركة التوريق وتوريدها في حساب خاص لدى البنك العربي الأفريقي الدولي- أمين الحفظ- بداية من ٢٠١٩/١٠/٠١ حتى تاريخ غلق باب الإكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) وقد قام المحيل (المحصل) بإصدار تصريح لكل من شركة التوريق و أمين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠١٩/١٠/٠١ وحتى غلق باب الإكتتاب من حصيلة السندات وتحويلها إلى حساب الحصيلة لدى البنك العربي الإفريقي الدولي- أمين الحفظ- في يوم العمل التالي لغلق باب الإكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة.



### (١٣) تصنيف الملاءة الائتمانية لمحفظة التوريق

منحت شركة ميريس الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٩ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) لمحفظة توريق (الحالة الحادية و الثلاثون) بقيمة إجمالية تبلغ حوالى ٧٧١.٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير وقيمة خالية تبلغ حوالى ٦٢٣.٣ مليون جنيه مصري فقط لا غير بعد خصم إجمالي القيمة الحالية لمصايف الإصدار ، لعدد ٥٧٨ عقد بيع والمحالة قانوناً لشركة ثروة للتوريق ش.م.م درجة BBB+ وذلك للمستحقات المالية الآجلة المتعلقة بهذه المحفظة المنشئة من قبل كلاً 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. وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م) - الحوالة الرابعة وتجدر الإشارة إلى أن هذه المستحقات الآجلة تحظى بالعديد من الضمانات (Secured Assets) والتي تتمثل في عقود بيع وحدات سكنية وكبائن المضمنة في هذه المحفظة والأوراق التجارية والكفالات وبعض الضمانات المنصوص عليها في عقود بيع هذه الوحدات.

وقد تم منح هذه الدرجة بناءً على الدراسة التي قامت بها شركة ميريس لأداء المحفظة وهيكلها، والتدفقات المالية المتوقعة مستندة على المعلومات والبيانات التي تم إمدادها لميريس في سبتمبر ٢٠١٩. وأخذاً في الاعتبار القواعد الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية والمعمول بها حتى تاريخه بشأن تنظيم شركات وعمليات التوريق، وأن الحوالة نافذة وناجزة وناقلة بجميع الحقوق والضمانات المحالة بعد تغطية الإكتتاب في السندات بالكامل إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م. وذلك بناءً على الرأي القانوني المقدم من قبل المستشار القانوني لعملية التوريق.

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

### المخاطر المرتبطة بمحفظة التوريق

إن المخاطر التي قد تؤثر على التحصيل والوفاء بالالتزامات المرتبطة بمحفظة التوريق أو على التعزيز الائتماني تتمثل في المخاطر التجارية والمخاطر المرتبطة بسحب الأراضي المقام عليها المشروعات محل عقود البيع المكونة لمحفظة التوريق ومخاطر عدم سداد المدينين للأقساط ومخاطر الهلاك الكلي للوحدات العقارية السكنية والكبائن موضوع عقود البيع ومخاطر التحصيل والتوريد لحساب الحصيلة وذلك على النحو التالي:

#### أولاً: المخاطر التجارية

قد تتأثر أسعار العقارات بالمناخ الاقتصادي والسياسي أو بفرض و/أو رفع ضرائب عقارية. ولا يشكل ذلك أية مخاطر على القدرة على التحصيل بل سيؤدي إلى تعزيز محفظة التوريق في حالة بيع العقارات موضوع المحفظة عند إخلال المدين بمشتري الوحدة العقارية بالتزاماته المالية حيث أن الأوضاع الاقتصادية والسياسية قد تؤدي إلى عدم تشييد مشروعات عقارية عملاقة مثل تلك التي تقع فيها الوحدات العقارية السكنية والكبائن محل عقود البيع ومن ثم ارتفاع أسعار هذه الوحدات.

والجدير بالذكر أن المحفظة تنسم بأن إجمالي الأقساط المستحقة على الوحدات إلى إجمالي قيمة الوحدات في تاريخ ٢٠١٩/١٠/٠١ تمثل ٣٦,٧٤% على الأقل من قيمة الوحدة المباعة عند الشراء مما يحد بشكل معقول من الآثار السلبية لانخفاض أسعار العقارات في السوق على قيمة الضمان (وينطبق هذا على أي انخفاض في أسعار البيع - على فرض وقوعه سواء كان مرجعه إلى الأسباب المذكورة عالياً أو مرور البلاد بأزمة اقتصادية) وفوق ذلك يوفر التعزيز الائتماني لدى الشركة الوارد بالبند (٦) من بيانات محفظة التوريق ضماناً إضافية لمواجهة مثل هذه الحالات.

#### ثانياً: المخاطر المرتبطة بسحب الأراضي 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 السكنية والإفلاحيات محل محفظة التوريق مكتملة من حيث إنشائها وتسليمها للمشتريين وأنها واقعة في مشروعات تم/يتم تنفيذها وفقاً للخطة الموضوعة في عقود تملكها والجدول الزمني المحدد من الجهات المختصة والترخيص الصادرة. وبما أن محفظة التوريق محفظة بسداد كافة الأقساط المستحقة لمالكي الأراضي المباعة والقيام عليها المشروع محل عقود البيع السكنية والكبائن محل عقود البيع مع المدينين وذلك بموجب شهادات صادرة من الممثل القانوني المعتمدة بالمعززة بشهادات من مراقبي حسابات الشركات المحلية، فيما عدا الأراضي التالية:

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

البنك المصري الخليجي  
فرع التنمية الخامس - المركز الرئيسي (٢)

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

مشروع هاسيندا وايت ٢: ورد بشهادة مراقب الحسابات (مزارز) الصادرة بتاريخ ٢٠١٩/٨/١ أنه قد تبين سداد مبلغ ١٧٢,١٩١,٨٢٥ جنيه مصري فقط (مائة واثنان وسبعون مليون ومائة وواحد وتسعون ألف وثمانمائة وخمسة وعشرون جنيها لا غير) لصالح محافظ مطروح وذلك سدادا للأقساط المستحقة على الأرض المخصصة للشركة من المحافظة والتي بلغت تكلفتها الاجمالية مبلغ ٢٥٤,٢٧١,٩٧١ جنيه مصري، كما افادت ان باقي الاقساط طبقا للتعاقد والبالغ قدرها مبلغ ٨٢,٠٨٠,١٤٦ جنيه مصري، كما ورد بخطاب صادر محافظة مطروح مؤرخ في ٢٠١٩/٢/٢١ مخاطبة الشركة والذي تضمن الإشارة الى التماس الشركة المؤرخ في ٢٠١٨/١٢/١٠ والذي تطلب فيه الشركة استكمال الإجراءات لقطعة الأرض على مساحة ١٨ فدان استكمالا لاتفاق التخصيص للمشروع القائم على مساحة ٩٨ فدان بنطاق مركز ومدينة العلمين بمحافظة مطروح حيث تضمن مطالبة الشركة بسداد مبلغ ١١٢٠ جنيها عن كل متر مربع من أراضي الامتداد لصالح مشروع تطوير إسكان العشوائيات (بشاير الخير رقم ٣) ليصبح اجمالي المبلغ المطلوب عن الـ ١٨ فدان مبلغ ٨٨,١٠١,١٩٣ جنيه مصر تسدد عن طريق السداد الالكتروني، عن طريق السداد الالكتروني، وقد قامت الشركة بإصدار شيك استحق في ٢٠١٩/٤/١٧ بمبلغ ٥٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري والذي يمثل قيمة الدفعة المقدمة من المبلغ المطلوب من المحافظة في الخطاب المشار اليه بعاليه، كما أصدرت الشركة بيانا مؤرخا في ٢٠١٩/٩/٣٠ يوضح أن المبالغ المتبقية من أقساط ثمن الأرض هي ٤٥,٩٧٨,٩٥٣ جنيه مصري وأن المبلغ المتبقي من التبرع المطلوب لصالح مشروع تطوير العشوائيات هو ٣٦,١٠١,١٩٣ جنيه مصري وذلك باجمالي مبلغ ٨٢,٠٨٠,١٤٦ جنيه مصري وهو المبلغ المطابق لما تم ذكره في شهادة مراقب الحسابات.

(ب) شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري:

مشروع هاسيندا باي: ورد بالشهادة الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) بتاريخ ٢٠١٩/٨/١ التي تفيد سداد مبلغ ٣٨١,٣٣٦,٦٣١ جم (فقط ثلاثمائة وواحد وثمانون مليون وثلاثمائة وستة وثلاثون ألف وستمائة وواحد وثلاثون جنيه مصري) من أصل مبلغ ٤٨٦,٤١٨,٣٨٠ جم (فقط أربعمائة وستة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانية عشر ألف وثلاثمائة وثمانون جنيها مصري) وأنه جاري تسوية باقي الأقساط طبقا للتعاقد كما تضمنت ذات الشهادة التزام الشركة بسداد نسبة ٣% من إجمالي تكلفة المشروع لمحافظة مطروح مقابل قيام المحافظة بتدعيم مشروعات التنمية داخل المحافظة، وتجدر الإشارة الى أنه بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٧ أصدرت الشركة خطاب موجه الى محافظة مطروح ارفقت به عدد أربع شيكات آجلة الدفع بقيم متساوية بإجمالي مبلغ ١١٧,٦٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وذلك سدادا لحصة المشروع في تطوير إسكان العشوائيات (بشاير الخير رقم ٣) وهو المبلغ الذي يضاف الى قيمة المبالغ المتبقية من ثمن الأرض المقام عليها المشروع وذلك بعد الانتهاء من التسوية النهائية الجاري الاتفاق عليها مع محافظة مطروح، كما أصدر الشركة بيانا مؤرخا في ٢٠١٩/٩/٣٠ يوضح أن المبلغ المتبقي من حصة المشروع في تطوير إسكان العشوائيات (بشاير الخير رقم ٣) بعد سداد القسط الأول في ٢٠١٩/٨/١ يمثل ٨٨,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مقسمة على ثلاث أقساط متساوية تستحق في ٢٠١٩/١١/١ و ٢٠٢٠/٢/١ و ٢٠١٩/٥/١ قيمة القسط الواحد ٢٩,٤٠٠,٠٠٠ جنيه مصري

(ج) شركة بالم هيلز للتعمير:

مشروع بالم باركس: ورد بالشهادة المؤرخة ٢٠١٩/٨/١ الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) والتي تفيد أنه طبقا لقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار في ٢٠١٧/٢/٢٨ والمعتمد من مجلس الوزراء بالزام هيئة المجتمعات العمرانية بإعادة التعامل على كامل قطعة الأرض بمساحة ١١٣ فدان طبقا لأسعار عام ٢٠١١ مع خصم المبالغ التي تم سدادها كتمن لتلك المساحة وطبقا للعقد المؤرخ ٢٠١٨/٧/٢٩ فإن المستحق على الأرض مبلغ ٥٢٩,٤٥٧,٨٤١ جنيه (خمس مائة وتسعة وعشرون مليون وأربعمائة وسبعة وخمسون ألف وثمانمائة وواحد وأربعون جنيها) وهو المتبقي من قيمة الأرض بعد خصم ما سبق سداده طبقا لقرار فض المنازعات شامل فوائد التقسيط وغرامات تأخير السداد، وأنه في ضوء الشيكات الصادرة من الشركة الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة ٦ أكتوبر فقد تبين سداد مبلغ ٤٤٣,٨٦٩,٦٦٤ جنيه (أربعمائة وثلاثة وأربعون مليون وثمانمائة وتسعة وستون ألف وستمائة وأربعة وستون جنيها مصرياً) ويستحق سداد مبلغ ٨٨,١٧٧ جنيه فقط خمسة وثمانون مليون وخمسمائة وثمانية وثمانون ألف ومائة وسبعة وسبعون جنيها مصرياً).

ويلتزم المحيل بسداد هذه الاقساط في تاريخ ٢٠١٩/٨/١ و ٢٠٢٠/٢/١ و ٢٠١٩/٥/١ قيمة القسط الواحد ٢٩,٤٠٠,٠٠٠ جنيه مصري

أيام عمل بمصر في من تاريخ السداد، كما شهد كافة المستحقات وفقا للالتزامات التعاقدية وذلك في حالة عدم التوصل الى اتفاق تسوية مع الجهة المستحقة.

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة سروة للتوسيع

البنك المصري الخليجي  
شركة التمويل الخامس، المركز الرئيسي (٢)

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

#### ثالثاً: مخاطر عدم سداد المدينين للأقساط:

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

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

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

وفي حالة الهلاك الكلى للوحدات العقارية السكنية والكباين 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 التوريد نتيجة لما يلي:

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

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

إخفاق المحصل في القيام بالتزاماته بالتحصيل وعجزه عن توريد المبالغ إلى أمين الحفظ في الوقت المتفق عليه. بالإضافة إلى نظم التحصيل المباشر الواردة في بند "افلاس المحصل" قد تم مواجهة هذا الخطر عن طريق النص بعقد الخدمة والتحصيل المبرم بين الشركة والمحصل على حق الشركة في إنهاء العقد المذكور متى اخل المحصل بالتزاماته الجوهرية في العقد ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ اخطاره بهذا الاخلال وتلتزم الشركة باخطار أمين الحفظ وممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف الائتماني والهيئة العامة للرقابة المالية فوراً برغبتها في إنهاء العقد على الا يكون هذا الإنهاء منتجاً لاثاره الا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وجماعة حملة سندات التوريد وشركة التصنيف الائتماني أيضاً يتضمن عقد الخدمة والتحصيل بند الإخطار حيث أن الشركة تختار شركة تحصيل أخرى وذلك كمحصل احتياطي بناءً على إخطار كتابي من الشركة إلى المحصل بكتاب موصى عليه يعلم الوصول متى كان المحصل قد أدى دوره في الإخطار خلال مدة ثلاثين يوماً - وفي ضوء ذلك فقد تم التعاقد مع البنك العربي الأفريقي الدولي كمحصل احتياطي.



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

بنك مصر - المركز الرئيسي

مكتب رئيس قطاع الإسكان والتمويل

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوريد ش.م.م.

البنك المصري الخليجي  
فرع التعميم الخامس - المركز الرئيسي (٢)

10/10/2018

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

- في حالة تعثر المحصل أو إخفاقه الجسيم في أداء التزاماته وبناءً على طلب جماعة حملة السندات، يجوز عزل المحصل وإخطاره باسم وعنوان طرف ثالث يناط به القيام بدور المحصل الإحتياطي بعد الحصول على موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة 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 الإحتياطي بإطلاعهم على الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل. وقد قامت شركة التوريق بالإتفاق مع البنك العربي الإفريقي الدولي بالقيام بدور المحصل الإحتياطي. ويتم إخطار المدينين بتنفيذ 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 في توريد المبالغ المحصلة أو الموردة إلى حساب الحصيلة الخاصة بمحفظة التوريق الإصدار الحادى والثلاثون وهذا الخطأ الفني الذي قد يرجع إلى تعدد محافظ التوريق لدى أمين الحفظ قد تم معالجته من خلال:

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

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

### ٣. العمولات والمصاريف التى يتم خصمها من حصيلة محفظة التوريق

وفقاً لقائمة التدفقات النقدية المشار إليها في هذه المذكرة، هناك عمولات ومصاريف اجمالية طوال عمر السند تبلغ ٩,٩٣١,١٧٠ جنيه مصرى ناشئة عن العقود المبرمة مع الأطراف المرتبطة بعملية التوريق لتغطية المصروفات المباشرة الخاصة بالإصدار وسوف يتم خصمها في المواعيد المقررة بعقد الحفظ وذلك من حساب حصيلة محفظة التوريق لصالح الجهات التالية:

• أتعاب أمين الحفظ.

• رسوم الهيئة العامة للرقابة المالية.

• رسوم القيد شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي والتجديد السنوي.

• مصاريف قيد السندات وتجديد ضممها إلى جداول البورصة المصرية.

• أتعاب شركة التصنيف الائتماني الخاصة بالتجديد السنوي.



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

بنك المصارف العربية  
مكتب رئيس قطاع الأوراق المالية والتأمين  
Sarwa Securitization S.A.E.  
شركة شروة للتأمين ش.م.م.

البنك المصري الخليجي  
فرع التجميع الخامس - المركز الرئيسي (٧)

Handwritten signature and stamp of the bank.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

- أتعاب البنك العربى الأفريقى الدولى (المحصل الإحتياطي).
- أتعاب الإدارية لشركة ثروة للتوريق.
- أتعاب المحصل.
- مصاريف الاعلان فى الصحف عن كوبونات السندات.

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

#### ٤. مصادر سداد السندات

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

#### ٥. أولويات استخدام المبالغ المحصلة

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

(\*) يتم إستهلاك كلاً من الشريحتين الثانية (ب) والثالثة (ج) للسندات على أن يتساوي قسط إستهلاك أصل الشريحة فى أى شهر مع رصيد الشهر القائم لحساب الحصيلة منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة فى 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 فى أى شهر مع رصيد الشهر القائم لحساب الحصيلة منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة فى 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 فى أى شهر مع رصيد الشهر القائم لحساب الحصيلة منقوصاً منه الإلتزامات المذكورة فى البنود من أولاً إلى رابعاً من هذا البند.

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

بنك مصر - المركز الرئيسي  
مكتبه رئيس قطاع الأسواق المالية والتأمين  
Sarwa Securitization S.A.E

شركة ثروة للتوريق ش.م.م.

البنك العربى الأفريقى  
فرع التجميع الخامس - المركز الرئيسى (٢)

- ٢٢ -

البنك العربى الأفريقى  
Corporate Banking  
The 5th Settlement

١-٦ تتميز المحفظة بوجود تعزيز إئتماني داخلي نسبته ٣,٧% - بناءً على القيمة الحالية للمحفظة بعد خصم إجمالي مصاريف الإصدار - لمجابهة المخاطر التي قد تواجه المحفظة ومنها أى عجز قد ينشأ عن السداد المبكر أو التعثر فى السداد.

٢-٦ بالإضافة إلى وجود الحسابين التاليين:

#### (أ) الحساب الاحتياطي:

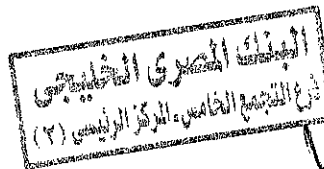
يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة النقص فى التدفقات النقدية والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار وطوال عمر السندات وحتى تمام الاستهلاك وسداد مستحقات حملة السندات ويشار إلى هذا الحساب بال "الحساب الاحتياطي" يودع به مبلغ ٣٤,٠١٦,٦٠٠ جنيهاً مصرياً ("رصيد الحساب الاحتياطي") ، ويتم تمويل الحساب الاحتياطي بخصم مبلغ شهري يعادل ١١,٣٣٨,٨٦٧ جم (فقط إحدى عشر مليون وثلاثمائة وثمانية وثلاثون ألف وثمانية وسبعة وستون جنيهاً مصرياً لا غير) من حساب الحصيلة وذلك لمدة ثلاثة أشهر بدءاً من الشهر الأول من الإصدار وحتى استكمال رصيد الحساب الاحتياطي ويتم الحفاظ عليه حتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) ، ومن شهر نوفمبر ٢٠٢٠ وحتى تمام سداد الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) يتم الحفاظ على نسبه ٥,٦٦% من قيمه الرصيد الشهري القائم للسندات (للشريحتين الثانية والثالثة).

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

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

#### (ب) حساب خدمة التعثر:

يتم فتح حساب لدى أمين الحفظ لمجابهة حالات التعثر للمدينين والتي قد تنشأ خلال عمر الإصدار ويشار إلى هذا الحساب بـ "حساب خدمة التعثر"، تقوم شركة ثروة للتوريق بصفتها المفوضة من المحلل بخصم مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) من مقابل الحوالة "حصيلة سندات التوريق" لتمويل هذا الحساب فور غلق باب الإكتتاب ويجوز للمحليل تقديم خطاب ضمان بنكي مقبولاً لأمين الحفظ لصالح شركة التوريق (المحال اليه) بذات القيمة وذلك بدلاً من خصم بمبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) المذكور اعلاه - على أن يتم رد المبلغ الذي تم خصمه من مقابل الحوالة للمحليل فور تقديم خطاب الضمان والعائد خلال تلك الفترة - وفى حالة وجود أى عجز فى حساب الحصيلة يتم تمويل هذا العجز من الرصيد القائم بالحساب الاحتياطي وفى حالة استمرار العجز يتم التمويل من خلال المبالغ القائمة بحساب التعثر أو تسيل خطاب الضمان على أن تقوم شركة ميريس للتصنيف الائتماني بمراجعة مبلغ حساب التعثر/خطاب الضمان سنوياً خلال عملية تجديد التصنيف الائتماني للسندات ويتم تخفيض/الحفاظ على المبلغ بناءً على اداء المحفظة/السندات خلال الفترة محل المراجعة بما لا يؤثر على مستوى التعزيز الائتماني المطلوبة للسندات. على أن يتم خفض قيمة المبلغ بما تم الاتفاق عليه مع شركة ميريس للتصنيف الائتماني بعد موافقة جماعة حملة السندات و الهيئة العامة للرقابة المالية



## ثالثاً: أحكام وشروط الإصدار

### ١. الشركة المصدرة

شركة ثروة للتوريق ش.م.م

### ٢. الغرض من الإصدار

الغرض من الإصدار هو إصدار سندات مقابل حوالة محفظة التوريق والتي تتضمن حقوقاً مالية ومستحقات آجلة الدفع مستحقة لكل من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري (ركين) (Rakeen Egypt for Real Estate Investment Rakeen) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م وشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م والمحالة إلى الشركة بموجب عقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ والمنشور ملخصه في هذه المذكرة وسداد مقابل الحوالة إلى الشركات المحيلة المشار إليها.

### ٣. نوع الإصدار

#### سندات الشريحة الأولى (أ)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٣١ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بداية من يناير ٢٠٢٠ وتستحق في أكتوبر ٢٠٢٠ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢.٨٥% يصرف كل ثلاثة أشهر اعتباراً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

#### سندات الشريحة الثانية (ب)

هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حداً الأقصى سبعة وثلاثون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ٣٥٧ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً اعتباراً من نوفمبر ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ)، وذات عائد سنوي ثابت ١٣.٥٠% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وشهرياً اعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠.

#### سندات الشريحة الثالثة (ج)

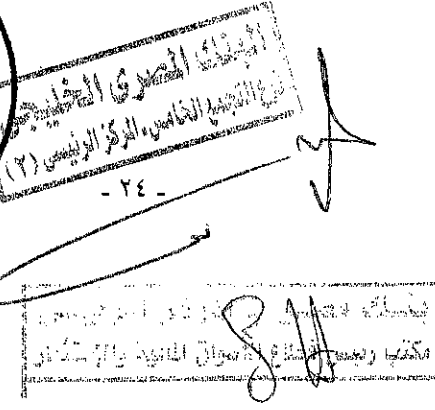
هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) لمدة حداً الأقصى إثنان وستون شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١١٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وقد تستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب)، وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٤.٠٠% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وشهرياً اعتباراً من نوفمبر ٢٠٢٠.

يتم طرح ١٠٠% من سندات التوريق (الشريحة الأولى (أ) والثانية (ب) والثالثة (ج)) للاكتتاب الخاص وذلك للمؤسسات المالية والجهات ذوى الخبرة والملاءة المالية في مجال الأوراق المالية.

31st Issue-Real-estate-Pay-off-Hill

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م



Handwritten signature and date ١٠/١٠/٢٠١٩.

•

بمبلغ ٦٠١ مليون جنيه مصري وتصدر على ثلاث شرائح

سندات الشريحة الاولى (أ) : بقيمة إسمية ١٣١ مليون جنيهها مصريا (فقط مائة وواحد وثلاثون مليون جنيهها مصريا لاغير).

سندات الشريحة الثانية (ب) : بقيمة إسمية ٣٥٧ مليون جنيهاً مصرياً (فقط ثلاثمائة وسبعة وخمسون مليون جنيهاً مصرياً لا غير).

سندات الشريحة الثالثة (ج) : بقيمة إسمية ١١٣ مليون جنيهها مصريا (فقط مائة وثلاثة عشر مليون جنيهها مصريا لاغير).

10

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

4

بعدد اجمالی ۶,۰۱۰,۰۰۰ سند وتصدر علی ثلاث شرائح

سندات الشريحة الاولى (أ) : ١,٣١٠,٠٠٠ سند (فقط واحد مليون وثلاثمائة وعشرة آلاف سند لا غير)

سندات الشريحة الثانية (ب) ٣,٥٧٠,٠٠٠ سند (فقط ثلاثة ملايين وخمسمائة وسبعون ألف سند لا غير)

سندات الشريحة الثالثة (ج) ١,١٣٠,٠٠٠ سند (فقط واحد مليون ومائة وثلاثون ألف سند لا غير)

✓

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

.

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

9.

خمس قروش لسندات الشريحة الاولى (أ) وخمس وعشرون قرشاً لسندات الشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج).

ويتم سداد مصاريف الاصدار بواسطة المكتبتين ويتم توريد هذه المصاريف الي حساب الحصيله لدي أمين الحفظ قرر تحصيلها من البنك متلقى الاككتاب بعد غلق باب الاككتاب.

•

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

..

في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، سيقوم البنك متلقي (مقابل محفظة التوريق المحالة) إلى محلي المحفظة وتم شركة تطوير العقارية ش.م.م وشركة باله هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين ايجيبت للاستثمار العقاري Estate Investment Rakeen Egypt for Real Estate Development Sh.Egypt وشركة ثروة للتوريق بسداد حسيولة الإكتتاب

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتطوير العقاري

شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م بصفتهم محيلى المحفظة وفقاً لعقد الحوالة المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ وذلك بعد قيام محيلى المحفظة باصدار تصريح لكل من شركة التوريد و امين الحفظ بخصم كافة المتحصلات من الفترة ٢٠١٩/١٠/٠١ وحتى غلق باب الاكتتاب (تاريخ نفاذ الحوالة) من مقابل الحوالة وتحويلها الى حساب الحصيلة لدى البنك العربي الافريقي الدولي - أمين الحفظ- في يوم العمل التالي لغلق باب الاكتتاب وذلك قبل سداد مقابل الحوالة للشركة المحيلة كما سيقوم خصم مبلغ حساب خدمه التعثر مبلغ ٥٧,٠٩٥,٠٠٠ جم (فقط سبعة وخمسون مليون وخمسة وتسعون الف جنيهاً مصرياً لا غير ) مصرى فى حالة عدم تقديم خطاب ضمان بنكى بذات المبلغ.

#### ١٢. الحد الأدنى والحد الأقصى للاكتتاب الخاص:

الحد الأدنى للاكتتاب بالنسبة للشريحة الأولى (أ) عدد ١٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مليون جنيه مصري) ولا يوجد حد أقصى.

الحد الأدنى للاكتتاب بالنسبة للشريحة الثانية (ب) عدد ١٠,٠٠٠ سند بقيمة ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مليون جنيه مصري) ولا يوجد حد أقصى.

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

#### ١٣. سعر العائد

##### سندات الشريحة الاولى (أ)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١٢,٨٥% يصرف كل ثلاثة أشهر فى مواعيد سداد العائد اعتباراً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠

##### سندات الشريحة الثانية (ب)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١٣,٥٠% يصرف فى مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وإعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف العائد شهرياً.

##### سندات الشريحة الثالثة (ج)

تصدر سندات هذه الشريحة وتكون ذات سعر عائد سنوى ثابت بواقع ١٤,٠٠% يصرف فى مواعيد سداد العائد كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وإعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف العائد شهرياً.

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

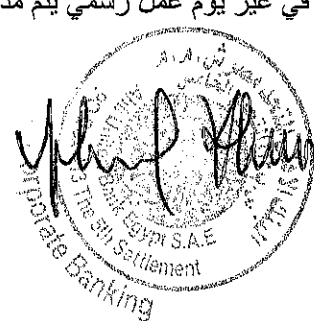
#### ١٤. فترة العائد ومواعيد سداد

- من تاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٠ قبل تمام سداد الشريحة الاولى (أ) "

يحتسب العائد كل ثلاثة أشهر بالنسبة للشريحة الأولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) ويحتسب الكوبون الأول ابتداء من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب وحتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وفى حالة إنتهاء أى فترة من فترات العائد فى غير يوم عمل رسمي يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي فى أول يوم عمل رسمي تال.



31st Issuance Real-estate Palm Hills 4



Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوسيع ش.م.م

*[Signature]*

## الشريحة الثانية (ب)

تسدد/ تستهلك الشريحة (ب) في ضوء المتحصلات الفعلية للمحفظة ويعد الجدول التالي جدولاً إسترشادياً للاستهلاك 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 (ب) قد يختلف اختلافاً جوهرياً عن جدول السداد/ الإستهلاك الإسترشادي الآتي:

| تاريخ الأقساط الشهرية | قيمة الاستهلاك *<br>الشهري للسند الواحد<br>(بعد التقريب) | قيمة الاستهلاك التراكمي<br>للسند الواحد<br>(بعد التقريب) | الرصيد المتبقي آخر المدة<br>من القيمة الاسمية للسند<br>الواحد (بعد التقريب) |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| أكتوبر ٢٠١٩           | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| نوفمبر ٢٠١٩           | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| ديسمبر ٢٠١٩           | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| يناير ٢٠٢٠            | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| فبراير ٢٠٢٠           | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| مارس ٢٠٢٠             | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| إبريل ٢٠٢٠            | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| مايو ٢٠٢٠             | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| يونيو ٢٠٢٠            | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| يوليو ٢٠٢٠            | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| أغسطس ٢٠٢٠            | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| سبتمبر ٢٠٢٠           | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| أكتوبر ٢٠٢٠           | 0.00                                                     | 0.00                                                     | 100.00                                                                      |
| نوفمبر ٢٠٢٠           | 16.11                                                    | 16.11                                                    | 83.89                                                                       |
| ديسمبر ٢٠٢٠           | 6.14                                                     | 22.25                                                    | 77.75                                                                       |
| يناير ٢٠٢١            | 5.23                                                     | 27.49                                                    | 72.51                                                                       |
| فبراير ٢٠٢١           | 3.59                                                     | 31.07                                                    | 68.93                                                                       |
| مارس ٢٠٢١             | 5.14                                                     | 36.22                                                    | 63.78                                                                       |
| إبريل ٢٠٢١            | 5.40                                                     | 41.62                                                    | 58.38                                                                       |
| مايو ٢٠٢١             | 3.58                                                     | 45.19                                                    | 54.81                                                                       |
| يونيو ٢٠٢١            | 4.49                                                     | 49.68                                                    | 50.32                                                                       |
| يوليو ٢٠٢١            | 4.50                                                     | 54.18                                                    | 45.82                                                                       |
| أغسطس ٢٠٢١            | 3.09                                                     | 57.27                                                    | 42.73                                                                       |
| سبتمبر ٢٠٢١           | 4.18                                                     | 61.45                                                    | 38.55                                                                       |
| أكتوبر ٢٠٢١           | 3.80                                                     | 65.25                                                    | 34.75                                                                       |
| نوفمبر ٢٠٢١           | 3.14                                                     | 68.39                                                    | 31.61                                                                       |
| ديسمبر ٢٠٢١           | 4.12                                                     | 72.51                                                    | 27.49                                                                       |
| يناير ٢٠٢٢            | 4.30                                                     | 76.80                                                    | 23.20                                                                       |
| فبراير ٢٠٢٢           | 2.46                                                     | 79.27                                                    | 20.73                                                                       |
| مارس ٢٠٢٢             | 4.06                                                     | 83.33                                                    | 16.67                                                                       |
| إبريل ٢٠٢٢            | 3.42                                                     | 86.74                                                    | 13.26                                                                       |
| مايو ٢٠٢٢             | 2.30                                                     | 89.04                                                    | 10.96                                                                       |
| يونيو ٢٠٢٢            | 3.13                                                     | 92.17                                                    | 7.83                                                                        |
| يوليو ٢٠٢٢            | 3.61                                                     | 95.78                                                    | 4.22                                                                        |
| أغسطس ٢٠٢٢            | 3.11                                                     | 98.29                                                    | 1.71                                                                        |
| سبتمبر ٢٠٢٢           | 0.00                                                     | 100.00                                                   | 0.00                                                                        |
| أكتوبر ٢٠٢٢           | 0.00                                                     | 100.00                                                   | 0.00                                                                        |
| الإجمالي              |                                                          |                                                          |                                                                             |

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوسيع ش.م.م.

البنك المصري الخليجي  
فرع القاهرة الخامس، المركز الرئيسي (٢)

Arab african international bank  
Banking

Handwritten signature

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

### الشريحة الثالثة (ج)

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

| بالجنيه مصري                                                          |                                                    |                                                  | الأقساط الشهرية |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| الرصيد المتبقي آخر المدة من القيمة الإسمية للسند الواحد (بعد التقريب) | قيمة الاستهلاك التراكمي للسند الواحد (بعد التقريب) | قيمة الاستهلاك الشهري للسند الواحد (بعد التقريب) |                 |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | أكتوبر ٢٠١٩     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | نوفمبر ٢٠١٩     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | ديسمبر ٢٠١٩     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | يناير ٢٠٢٠      |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | فبراير ٢٠٢٠     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | مارس ٢٠٢٠       |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | إبريل ٢٠٢٠      |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | مايو ٢٠٢٠       |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | يونيو ٢٠٢٠      |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | يوليو ٢٠٢٠      |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | أغسطس ٢٠٢٠      |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | سبتمبر ٢٠٢٠     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | أكتوبر ٢٠٢٠     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | نوفمبر ٢٠٢٠     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | ديسمبر ٢٠٢٠     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | يناير ٢٠٢١      |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | فبراير ٢٠٢١     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | مارس ٢٠٢١       |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | إبريل ٢٠٢١      |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | مايو ٢٠٢١       |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | يونيو ٢٠٢١      |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | يوليو ٢٠٢١      |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | أغسطس ٢٠٢١      |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | سبتمبر ٢٠٢١     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | أكتوبر ٢٠٢١     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | نوفمبر ٢٠٢١     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | ديسمبر ٢٠٢١     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | يناير ٢٠٢٢      |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | فبراير ٢٠٢٢     |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | مارس ٢٠٢٢       |
| 100.00                                                                | 0.00                                               | 0.00                                             | إبريل ٢٠٢٢      |

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Securitization S.A.E  
شركة التمويل العقاري

البنك المصري الخليجي  
فرع التجميع الخامس - المركز الرئيسي (٢)

Bank of Egypt S.A.E  
Real Estate Banking  
The 31st Settlement

10 Page

|        |        |       |             |
|--------|--------|-------|-------------|
| 100.00 | 0.00   | 0.00  | مايو ٢٠٢٢   |
| 100.00 | 0.00   | 0.00  | يونيو ٢٠٢٢  |
| 100.00 | 0.00   | 0.00  | يوليو ٢٠٢٢  |
| 100.00 | 0.00   | 0.00  | أغسطس ٢٠٢٢  |
| 100.00 | 0.00   | 0.00  | سبتمبر ٢٠٢٢ |
| 88.10  | 11.90  | 11.90 | أكتوبر ٢٠٢٢ |
| 81.24  | 18.76  | 6.87  | نوفمبر ٢٠٢٢ |
| 72.99  | 27.01  | 8.25  | ديسمبر ٢٠٢٢ |
| 63.86  | 36.14  | 9.13  | يناير ٢٠٢٣  |
| 59.07  | 40.93  | 4.79  | فبراير ٢٠٢٣ |
| 51.27  | 48.73  | 7.80  | مارس ٢٠٢٣   |
| 45.18  | 54.82  | 6.08  | أبريل ٢٠٢٣  |
| 41.77  | 58.23  | 3.42  | مايو ٢٠٢٣   |
| 37.97  | 62.03  | 3.80  | يونيو ٢٠٢٣  |
| 31.66  | 68.34  | 6.31  | يوليو ٢٠٢٣  |
| 28.42  | 71.58  | 3.24  | أغسطس ٢٠٢٣  |
| 24.72  | 75.28  | 3.70  | سبتمبر ٢٠٢٣ |
| 21.06  | 78.94  | 3.66  | أكتوبر ٢٠٢٣ |
| 18.75  | 81.25  | 2.31  | نوفمبر ٢٠٢٣ |
| 15.78  | 84.22  | 2.97  | ديسمبر ٢٠٢٣ |
| 10.85  | 89.15  | 4.93  | يناير ٢٠٢٤  |
| 8.76   | 91.24  | 2.09  | فبراير ٢٠٢٤ |
| 6.08   | 93.92  | 2.68  | مارس ٢٠٢٤   |
| 3.36   | 96.64  | 2.72  | أبريل ٢٠٢٤  |
| 1.90   | 98.10  | 1.46  | مايو ٢٠٢٤   |
| 0.47   | 99.53  | 1.43  | يونيو ٢٠٢٤  |
| 0.00   | 100.00 | 0.47  | يوليو ٢٠٢٤  |
| 0.00   | 100.00 | 0.00  | أغسطس ٢٠٢٤  |
| 0.00   | 100.00 | 0.00  | سبتمبر ٢٠٢٤ |
| 0.00   | 100.00 | 0.00  | أكتوبر ٢٠٢٤ |
| 0.00   | 100.00 | 0.00  | نوفمبر ٢٠٢٤ |
|        |        | ١٠٠%  |             |

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

(ب) يتم استهلاك السندات بمعدلات وفقا للجدول السابقة بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى ١٠٠٪ من القيمة الإجمالية للسند الخاص بالشريحة الأولى (أ) خلال ثلاثه عشر شهراً والشريحة الثانية (ب) بحد أقصى سبعة وثلاثون شهراً والشريحة الثالثة (ج) بحد أقصى إثنان وستون شهراً على الأكثر من تاريخ اليوم التالي لغلق باب الإكتتاب.

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتويزيشن ش.م.م.

- ٣٠ -



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

| نسبة السداد المباشر بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) بالكامل | نسبة السداد المباشر بعد تمام إستهلاك الشريحة الاولى (أ) بالكامل | نسبة السداد المباشر قبل إستهلاك الشريحة الاولى (أ) بالكامل | الشرائح     |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------|
| -                                                                | -                                                               | ٪١٠٠                                                       | الشريحة (أ) |
| -                                                                | ٪١٠٠                                                            | -                                                          | الشريحة (ب) |
| ٪١٠٠                                                             | -                                                               | -                                                          | الشريحة (ج) |
| ٪١٠٠                                                             | ٪١٠٠                                                            | ٪١٠٠                                                       | الإجمالي    |

(د) لا تخل أحكام السداد/ الإستهلاك على المبالغ التقديرية المبينة بهذا البند بحق الشركة المصدرة في السداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من الشريحة الثانية (ب) وذلك بعد تمام إستهلاك الشريحة الاولى (أ) بدءاً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ وللشركة أيضاً حق إختيارى للسداد المعجل لكل أو جزء من قيمة السندات من الشريحة الثالثة (ج) قبل تاريخ الإستحقاق وذلك من تاريخ إستحقاق الكوبون رقم (٥) (بدءاً من الشهر الرابع عشر من عمر الإصدار) وكما هو موضح في البند رقم (٢٠) من أحكام وشروط الإصدار والخاص بحق السداد المعجل قبل تاريخ الإستحقاق.

#### ١٨. تواريخ استهلاك السندات

تستهلك السندات في يوم ٣٠ من كل شهر ويبدأ إستهلاك الشريحة الاولى (أ) بداية من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ 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 الاولى (أ) وتستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ بحيث تصل نسبة السداد/ الاستهلاك إلى ٪١٠٠ من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) بدءاً من ٣٠ يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٠.

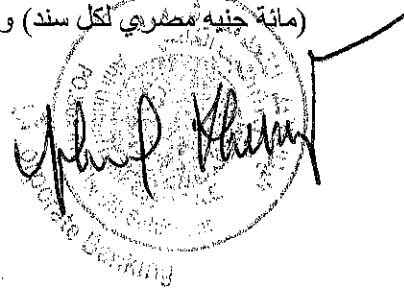
(ب) تسدد/تستهلك سندات الشريحة الثانية (ب) وتستهلك شهرياً اعتباراً من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ (بعد تمام إستهلاك الشريحة الاولى (أ) وتحدد في ضوء المتحصلات الفعلية بحيث تصل نسبة السداد / الاستهلاك إلى ٪١٠٠ من القيمة الاسمية للسند أى ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري لكل سند) وحتى ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٢.

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

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوريق ش.م.م.



Handwritten signature.

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

### الشريحة الأولى (أ)

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

### الشريحة الثانية (ب)

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

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

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

### الشريحة الثالثة (ج)

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

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

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

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

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

## ٢٢. طريقة التخصيص ورد المستحقات

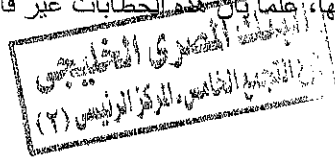
يكون التخصيص وفقاً للأولويات التي تحددها الشركة مع مراعاة الحد الأدنى للاكتتاب في كل شريحة من الشرائح.

## ٢٣. إصدار خطابات التخصيص

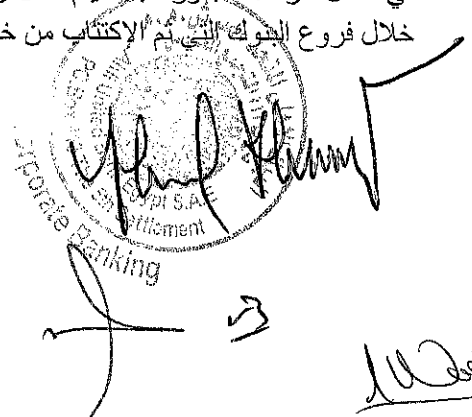
في خلال فترة لا تتجاوز سبعة أيام عمل رسمي من تاريخ غلق باب الاكتتاب، يتم تسليم المكتتبين خطابات تخصيص وذلك من خلال فروع البنوك التي تم الاكتتاب من خلالها، علماً بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4



- ٣٢ -



Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوسيع ش.م.م.

تتكون من حملة سندات كل شريحة من الشرائح الثلاث (الشريحة الاولى (أ) والشريحة الثانية (ب) والشريحة الثالثة (ج) جماعة منفصلة لكل شريحة يكون 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 بإرسال 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 (خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أول اجتماع دعي إليه لاختياره) على أن يكون ممثل جماعة حملة السندات أو نائبه شخصاً طبيعياً سواء كان ذلك بصفته الشخصية أو بصفته ممثلاً عن شخص معنوي، فإذا لم يتم اختياره خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أول اجتماع دعي إليه لاختياره يكون على شركة التوريق إبلاغ الهيئة العامة للرقابة المالية بطلب تعيين ممثل للجماعة والتي تصدر بدورها قراراً بتعيين ممثل للجماعة خلال شهر من تاريخ وصول الطلب 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 أياً كان عدد الحاضرون وتصدر القرارات بما في ذلك القرارات المتعلقة باتخاذ الإجراءات باسم الجماعة ضد الشركة المصدرة وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية والإجراءات الواردة بالفصل الثاني الخاص بجماعة حملة السندات من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته.

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

وتسري احكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس 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.

### التسجيل في الحفظ المركزي

٢٥

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

" الإصدار الحادي والثلاثون الشريحة الاولى (أ) بمبلغ ١٣١ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر أكتوبر

" الإصدار الحادي والثلاثون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٥٧ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر أكتوبر

" الإصدار الحادي والثلاثون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١١٣ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر نوفمبر



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوريق ش.م.م



3

Handwritten signature.

## القيد بالبورصة المصرية

٢٦.

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

" الإصدار الحادى والثلاثون الشريحة الاولى (أ) بمبلغ ١٣١ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر أكتوبر ٢٠٢٠ "

" الإصدار الحادى والثلاثون الشريحة الثانية (ب) بمبلغ ٣٥٧ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر أكتوبر ٢٠٢٢ "

" الإصدار الحادى والثلاثون الشريحة الثالثة (ج) بمبلغ ١١٣ مليون جنيهاً مصرياً إستحقاق آخر شهر نوفمبر ٢٠٢٤ "

## تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب

٢٧.

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

## متلقى الإكتتاب

٢٨.

البنك العربى الأفريقى الدولى من خلال فرعه التالى:

| م | الفرع      | العنوان                                  |
|---|------------|------------------------------------------|
|   | جاردن سيتى | ٥ شارع السراى الكبرى- جاردن سيتى القاهرة |

## تعهدات والتزامات الشركة المصدرة

٢٩.

تتعهد وتضمن الشركة المصدرة 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 وفقاً لما هو مبين بهذه المذكرة.

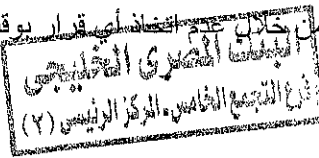
(ب) ان الشركة تحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.

(ج) أن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار سندات التوريق وفقاً للنظام الأساسي للشركة، والقوانين السارية بما في ذلك القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

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

(هـ) الحفاظ على وجود الشركة من خلال الحفاظ على أصولها وشكلها القانوني والتراخيص الممنوحة لها ومزاولة نشاطها بدون أي تعطيل.

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



Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتوريق ش.م.ع.

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

(ح) الالتزام بتقديم ما يفيد سداد الكوبونات فى مواعييدها وموافاه الهيئة العامة للرقابة المالية بالنماذج والتقارير الدورية المطلوبة وفقاً للضوابط التى تضعها الهيئة العامة للرقابة المالية

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

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

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

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

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

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

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

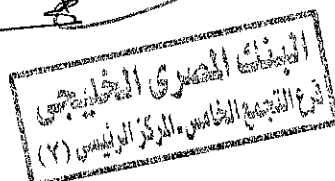
### القوانين السارية

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

### مروجو وضمانو تغطية الاكتتاب

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

- يقوم كل من بنك مصر والبنك العربى الإفريقى الدولى و البنك الأهلى المتحد - مصر و البنك المصرى الخليجى بترويج وضمان تغطية الإكتتاب



31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة ثروة للتوريق ش.م.م.



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

كما قمنا بإختبار المعلومات المالية المستقبلية لشركة ثروة للتوريق - شركة مساهمة مصرية - المتمثلة في قائمة التدفقات النقدية التقديرية لمحفظه التوريق (الإصدار الحادي والثلاثون) عن الفترة من أكتوبر ٢٠١٩ حتى نوفمبر ٢٠٢٤ وفقاً لمعيار المراجعة المصري الخاص بفحص المعلومات المالية المستقبلية، وقد أعدت هذه المعلومات المالية بمعرفة إدارة الشركة المصدرة للسندات (شركة ثروة للتوريق)، وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسؤولية إدارة الشركة المصدرة للسندات بما في ذلك الافتراضات التي تم بناء التقديرات عليها.

وقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المستقبلية بغرض إصدار سندات توريق إسمية (الإصدار الحادي والثلاثون) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم (سندات التوريق) بقيمة اسمية ٦٠١ مليون جنيه مصري (بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد) وتصدر على ثلاث شرائح وذلك في مقابل حقوق مالية كالتالي:

**سندات الشريحة الأولى (أ)** هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وغير قابلة للإستدعاء المعجل لمدة ثلاثة عشر شهراً بقيمة إجمالية قدرها ١٣١ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد تستهلك كل ثلاثة أشهر بدءاً من شهر يناير ٢٠٢٠ وتستحق في أكتوبر ٢٠٢٠ وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٢,٨٥% يصرف كل ثلاثة أشهر بدءاً من يناير ٢٠٢٠ ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

**سندات الشريحة الثانية (ب)** هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من نوفمبر ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى سبعة وثلاثون شهراً تنتهي في أكتوبر ٢٠٢٢ بقيمة إجمالية قدرها ٣٥٧ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً اعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الأولى (أ) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٣,٥٠% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

**سندات الشريحة الثالثة (ج)** هي سندات إسمية في مقابل حقوق مالية (سندات التوريق) قابلة للتداول غير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للإستدعاء المعجل بدءاً من نوفمبر ٢٠٢٠ الشهر الرابع عشر من الإصدار (تاريخ إستحقاق الكوبون رقم ٥) ولمدة حدها الأقصى إثنتان وستون شهراً تنتهي في نوفمبر ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ١١٣ مليون جنيه مصري بقيمة اسمية ١٠٠ جنيه للسند الواحد وتستهلك شهرياً في ضوء المتحصلات الفعلية لمحفظه التوريق بعد تمام إستهلاك الشريحة الثانية (ب) وذات عائد سنوي ثابت يعادل ١٤,٠٠% يصرف كل ثلاثة أشهر وحتى تمام سداد الشريحة الأولى (أ) وإعتباراً من شهر نوفمبر ٢٠٢٠ يصرف شهرياً ويحتسب الكوبون الأول بدءاً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٠.

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

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

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

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

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

**مراقبي الحسابات**

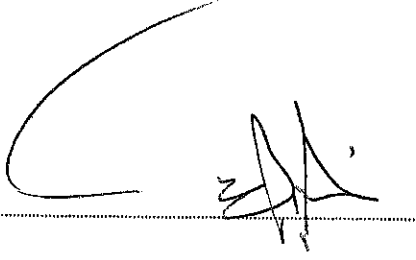
حسام الدين عبد الوهاب أحمد  
سجل مراقبي الحسابات  
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٧٧  
KPMG حازم حسن  
محاسبون قانونيون ومستشارون

سامي عبد الحفيظ أحمد إبراهيم  
سجل مراقبي الحسابات  
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٧٧  
KPMG حازم حسن  
محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في ١ أكتوبر ٢٠١٩

سادساً: أحكام عامة

تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام القانونين ١٠٥٩ لسنة ١٩٨١ و ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتيهما التنفيذية.



أيمن الصاوي محمود

عضو مجلس الإدارة

Sarwa Securitization S.A.E.

شركة سروة للتأمين ش.م.م.

## سابعاً: تقرير المستشار القانوني

### المستشار القانوني

نقر نحن د. بهاء على الدين (مكتب العربية للاستشارات القانونية) بصفتنا المستشار القانوني لعملية الإصدار الحادي والثلاثون شركة ثروة للتوريق ش.م.م. لسندات توريق (الإصدار الحادي والثلاثون) وبعد اطلاعنا على كافة المستندات المتعلقة بعملية التوريق بأن جميع الحقوق والضمانات المحالة من شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م وشركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م وشركة ركين انجنييت 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 (المحيل) إلى شركة ثروة للتوريق ش.م.م (المحال اليه) هي ملكية خالصة للمحيل وبخلاف ما هو وارد في مذكرة معلومات الاصدار الحادي والثلاثون ووفقاً للمستندات المقدمة الينا من المحيل فانه لا يوجد أي قضايا أو منازعات حتى تاريخ مذكرة المعلومات قد تؤثر على ملكية المحيل لهذه الحقوق والضمانات المحالة وحقه في التصرف فيها، وأن اتفاق عقد الحوالة المبرم بين شركة ثروة للتوريق ش.م.م والمحيل المؤرخ ٢٠١٩/١٠/٢ قد أعد وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأن الحوالة بموجبه ناقلة لجميع الحقوق والضمانات المحالة وانما لن تكون نافذة وناجزة إلا بعد تغطية الاكتتاب في السندات بالكامل وتقوم شركة ثروة لترويج وتغطية الاكتتاب والاستشارات المالية عن الأوراق المالية بدور مدير الإصدار ومروج الاكتتاب كما يقوم كل من بنك مصر و البنك العربي الإفريقي الدولي والبنك الأهلي المتحد - مصر والبنك المصري الخليجي بترويج وضمان تغطية الاكتتاب بالكامل كما يكون البنك العربي الافريقي الدولي هو المسئول عن عملية الاصدار وتلقي الاكتتاب.

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

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

Arab Legal Consultants

القاهرة: ٢ أكتوبر ٢٠١٩

العربية للاستشارات القانونية  
AL  
ARAB LEGAL CONSULTANTS



## ثامناً: ملخص عقد حوالة محفظة التوريد

١. حرر عقد حوالة محفظة التوريد (عقد الحوالة) في ٢٠١٩/١٠/٠١

٢. أطراف العقد هم:

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

(١) شركة شرق القاهرة الجديدة للتنمية العقارية ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٥٩٧٧٢ صادر بتاريخ ٢٠١٢/٨/١ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو حسن مصطفى محفوف بصفته عضو مجلس ادارة والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس ادارة .

(٢) شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٦٨٠١ صادر بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٠ ومقرها كائن في القرية الذكية - مدينة السادس من اكتوبر - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو حسن مصطفى محفوف 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) ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ و٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٦١١ صادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١١ ومقرها كائن في مبنى الكامل - مدينة السادس من اكتوبر - المنطقة الصناعية الاولى - قطعة رقم ٥٢/ب - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو حسن مصطفى محفوف بصفته عضو مجلس ادارة والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس ادارة

(٤) شركة بالم هيلز الشرق الاوسط للاستثمار العقاري ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم ٢١٠٩١ صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٨ ومقرها كائن في ٤٠ شارع لبنان - المهندسين - محافظة الجيزة. ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو حسن مصطفى محفوف بصفته مفوض بالتوقيع والسيد/ علي ثابت سيد فرغلي بصفته عضو مجلس ادارة .

(١) شركة السعودية للتطوير العمراني خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ٨١ ولائحته التنفيذية ومقيدة 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 المفوض بالتوقيع.

(ب) وطرف ثان يشار إليه بـ "بالمحال إليه" وهو شركة ثروة للتوريد ش.م.م. خاضعة لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بالسجل تجاري رقم ٨٣٢٧١ - الجيزة صادر بتاريخ ٢٠١٩/٠٦/١٨ والكائن ومقرها في ٧ شارع شهاب الدين - التحرير - قصر النيل - القاهرة ويمثلها في هذا العقد السيد/ عمرو محمد لمعي بصفته رئيس مجلس الإدارة والسيد/ المنتدب.

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

٤٠ -  
البنك المصري الخليجي  
مجمع الادارة والادارة العامة  
مجمع الادارة والادارة العامة

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature.

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

٥. يسدد مقابل الحوالة عن العقد المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٠١ والبالغ ٦٠١ مليون جنيه مصري الي المحيل عند تاريخ نفاذ الحوالة ولا يشمل هذا المبلغ ما قد يكون مستحقاً للمحيل من فوائض مالية لدى أمين الحفظ بعد سداد كافة مستحقات حملة سندات التوريق وكافة المصروفات الأخرى المتعلقة بالإصدار الواردة بعقد الحوالة.

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

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

(ب) أن يكون المدين الجديد متمتعاً بالجنسية المصرية.

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

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

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

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

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

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

٧. أن الحق في إستبدال مدين بأخر جاء على سبيل الإستثناء لأخذ متطلبات تجارية وبيعية في الإعتبار وكذلك لمتطلبات حماية مصلحة حملة سندات التوريق وذلك كضمانة لتأكيد مرونة وسهولة سداد مستحقاتهم على شركة التوريق ومن ثم فمن المتفق عليه ألا تزيد القيمة الإجمالية لإستبدال مدين بأخر طوال مدة إصدار الحملة بقيمة إجمالية قدرها ٤٠ مليون جنيه مصري (فقط أربعون مليون جنيهاً لا غير).

٨. كما يلتزم المحال إليه فور إخطاره من قبل المحيل بطلب إستبدال أي من المدينين بطلب إستبدال مدين آخر جديدة بإخطار ممثل جماعة حملة السندات وشركة التصنيف والإئتمان لمراقبة المالية بطلب الإستبدال

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

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

#### ١٠. 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 لمحفظه التوريق والمحال إلى شركة ثروة للتوريق قد  
خرجت من الذمه المالية للمحيل فور نفاذ الحوالة فانه لا يجوز للمحيل التصرف فيها بأي شكل من الأشكال سواء بالبيع أو  
الرهن أو ترتيب أية إمتيازات علي الحقوق المكونه لمحفظه التوريق

٣. أن محفظة التوريق خالية من أي رهونات أو إمتيازات وكذلك لا يوجد أي حقوق أخرى للغير على المحفظة قد تؤثر  
بالسلب على مصالح حملة سندات التوريق.

٤. أنه له كامل السلطة في إبرام وتوقيع وتنفيذ هذا العقد وفي حوالة محفظة التوريق دون أي قيود أو شروط وأنه حصل على  
كافة الموافقات والتصاريح والتراخيص والتفويضات اللازمة لقيامه بإبرام هذا العقد.

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

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

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

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

٩. أن حوالة الحقوق المالية للمحيل قبل المدينين محل هذا العقد تشمل ليس على سبيل الحصر - كامل الأقساط المستحقة  
عليهم دون خصم أى مصاريف إدارية حال بيع الوحدة العقارية المباعة للمدينين كما لا تشمل أية إغلاقات المدينين في إهاداد  
الأقساط المستحق عليه. وتجدر الإشارة الى ان قيمة ودفعة دفعات الصيانة وقام المحيل بإعدادها من قبل المدينين  
لصالح الشركات المحيلة ليست ضمن الحقوق المحاله.

١٠. أن حوالة الحقوق المالية الخاصة بالمدينين والمتمثلة في أقساط العقود الواردة بالمحيط لا تشمل أية التزامات أو  
تعهدات قد تشملها هذه العقود على سبيل المثال وليس الحصر "كافة المبالغ المستحقة للمدينين من قبل المحيلين

1024

القسط الأول في ٢٠١٩/٨/١ يمثل ٨٨,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مقسمة على ثلاث أقساط متساوية تستحق في ٢٠١٩/١١/١، ٢٠٢٠/٢/١ و ٢٠١٩/٥/١ قيمة القسط الواحد ٢٩,٤٠٠,٠٠٠ جنيه مصري

(ج) شركة بالم هيلز للتعمير:

مشروع بالم باركس: ورد بالشهادة المؤرخة ٢٠١٩/٨/١ الصادرة من مراقب الحسابات (مزارز) والتي تفيد أنه طبقا لقرار اللجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار في ٢٠١٧/٢/٢٨ والمعتمد من مجلس الوزراء بالزام هيئة المجتمعات العمرانية بإعادة التعامل على كامل قطعة الارض بمساحة ١١٣ فدان طبقا لأسعار عام ٢٠١١ مع خصم المبالغ التي تم سدادها كثمن لتلك المساحة وطبقا للعقد المؤرخ ٢٠١٨/٧/٢٩ فإن المستحق على الارض مبلغ ٥٢٩,٤٥٧,٨٤١ جنيه (خمسمائة وتسعة وعشرون مليون واربعمائة وسبعة وخمسون الف وثمانمائة وواحد واربعون جنيها) وهو المتبقي من قيمة الارض بعد خصم ما سبق سداده طبقا لقرار فض المنازعات شامل فوائد التقييط وغرامات تأخير السداد، وانه في ضوء الشيكات الصادرة من الشركة الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة ٦ أكتوبر فقد تبين سداد مبلغ ٤٤٣,٨٦٩,٦٦٤ جنيه (اربعمائة وثلاثة واربعون مليون وثمانمائة وتسعة وستون الف وستمائة واربعة وستون جنيها مصريا) ويستحق سداد مبلغ ٨٥,٥٨٨,١٧٧ جنيه (فقط خمسة وثمانون مليون وخمسمائة وثمانية وثمانون الف ومائة وسبعة وسبعون جنيها مصريا).

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

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

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

١٥. في حالة إكتشاف المحال إليه في تاريخ نفاذ الحوالة عدم مطابقة أي حق من الحقوق المكونة لمحفظة التوريق محل الحوالة لما قرره المحيل في التعهدات والضمانات التي قررها في هذا العقد فإن المحيل يلتزم بإعادة شراء الحقوق التي لا تطابق المواصفات بمبلغ نقدي يساوى المبلغ الذي دفعه المحال إليه 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 إليه وحملة السندات التوريق في المطالبة بالتعويض عما أصابهم من أضرار وعلى أن يتم سداد المبالغ المذكورة والخاصة بحملة السندات في حساب محفظة التوريق لدى أمين الحفظ لإضافتها لصالحهم.

١٦. يعد 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 الاعتراض إلا في وقت من الأوقات بأي حق يكتسبه بالحقوق المالية الآجلة المحالة سواء لذات المحيل أو لمحيل آخر (المحيل للمحيل الأول (المحيل))، ومن المتيقن عليه فيما بين الأطراف أن أفراد الطرف الأول (المحيل) ملتزمين بتنفيذ كافة الالتزامات الواردة في هذا العقد.

يخضع هذا العقد ويفسر وفقا لقوانين جمهورية مصر العربية والمحكمة المختصة.

\*\*\*\*\*

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4

81

البنك المصري الخليجي  
فرع القاهرة - القاهرة - المركز الرئيسي (٢)

المحاكم المصرية المختصة:

10/2/20

\* تطبيقاً لأحكام الفصل الثالث الباب الأول قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية فإن المحفظة محل هذا الإصدار الحادى والثلاثون مستقلة تماماً عن المحافظ محل الإصدارات والسادس عشر والعشرون، والحادى والعشرون والثانى والعشرون والثالث والعشرون والخامس والعشرون والسابع والعشرون والثامن والعشرون والتاسع والعشرون والثلاثون ويتمثل ذلك في عدة صور هي:

تصدر شركة التوريق سندات توريق مقابل ما يحال "إليها من حقوق مالية ومستحقات أجله بالضمانات المقررة ويكون الوفاء بالقيمة الاسمية للسندات 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 والقيود المركزي.

أولاً: أنه تطبيقاً لنص المادة ٤١ مكرر (٢) من القانون فإن كافة المبالغ والمستندات والأوراق المالية والتجارية المودعة لدى أمين الحفظ والمتعلقة بالإصدارات السادسة عشر والعشرون والحادى والعشرون والثانى والعشرون والثالث والعشرون والخامس والعشرون والسابع والعشرون والثامن والعشرون والتاسع والعشرون 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) ش.م.م وشركة بالم هيلز الشرق الأوسط للاستثمار العقاري ش.م.م والشركة السعودية للتطوير العمراني ش.م.م (المحصل) بإمساك حسابات منفصلة لكل عملية توريق، وبأن يقوم بفصل المبالغ المحصلة لكل محافظ التوريق قائمة ومحفظة التوريق للإصدار الحادى 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 الحادى والثلاثون.

وعليه فإن كل ما يتعلق بمحفظة التوريق محل الإصدارات السادسة عشر والعشرون والحادى والعشرون والثانى والعشرون والثالث والعشرون والخامس والعشرون والسابع والعشرون والثامن والعشرون والتاسع والعشرون والثلاثون من فائض أو عجز عن الوفاء بحقوق حملة سندات التوريق لن يؤثر بالإيجاب على حقوق حملة سندات التوريق هذا الإصدار الحادى والثلاثون والعكس بالعكس.



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

الهيئة العامة للغرفة التجارية  
لرأى التجميع الخامس، المركز الرئيسي (٢)

Handwritten signature at the bottom right corner.

| الإصدار الأول | الإصدار الثاني | الإصدار الثالث | الإصدار الرابع | الإصدار الخامس | الإصدار السادس | الإصدار السابع | الإصدار الثامن | الإصدار التاسع | الإصدار العاشر | الإصدار الحادي عشر |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|

31st Issue-Real-estate-Palm-Elisabeth 25 yrs

## تابع موقف السندات المسددة بالكامل

| الإصدار التاسع عشر                            | الإصدار الخامس عشر                            | الإصدار الرابع عشر                            | الإصدار الثالث عشر                            | الإصدار الثاني عشر                            | حجم الإصدار يمثل في :-<br>الشرية الأولى (أ)<br>آخر استحقاق |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| ٢٣١ مليون جم                                  | ١٦١ مليون جم                                  | ١٧٣ مليون جم                                  | ١٠٣ مليون جم                                  | ٨٩٩ مليون جم                                  |                                                            |
| ١٦٠ مليون جم<br>٢٠١٧                          | ١٨٩ مليون جم<br>٢٠١٦                          | ٢٥٥ مليون جم<br>٢٠١٦                          | ١٨٣ مليون جم<br>ديسمبر ٢٠١٥                   | ٣٥٩ مليون جم<br>يونيو ٢٠١٥                    |                                                            |
| ١٤٠ مليون جم<br>٢٠١٩                          | ٢١٠ مليون جم<br>يونيو ٢٠١٨                    | ٢١٦ مليون جم<br>٢٠١٨                          | ٣٠١ مليون جم<br>ديسمبر ٢٠١٧                   | ٤٧٨ مليون جم<br>يونيو ٢٠١٧                    | (ب) الشريحة الثانية<br>آخر استحقاق                         |
| ١٦١ مليون جم<br>أكتوبر ٢٠١٦                   | ١١٢ مليون جم<br>أكتوبر ٢٠١٦                   | ٥٦ مليون جم<br>أكتوبر ٢٠١٦                    | ١٢٠ مليون جم<br>أكتوبر ٢٠١٦                   | ١١٧ مليون جم<br>٢٠١٩                          | (ج) الشريحة الثالثة<br>آخر استحقاق                         |
| "مسددة بالكامل"<br>٢٠١٧                       | "مسددة بالكامل"<br>يونيو ٢٠١٦                 | "مسددة بالكامل"<br>٢٠١٦                       | "مسددة بالكامل"<br>٢٠١٦                       | "مسددة بالكامل"<br>٢٠١٥                       | رصيد السندات                                               |
| "مسددة بالكامل"<br>يونيو ٢٠١٨                 | "مسددة بالكامل"<br>يونيو ٢٠١٨                 | "مسددة بالكامل"<br>أكتوبر ٢٠١٧                | "مسددة بالكامل"<br>أكتوبر ٢٠١٧                | "مسددة بالكامل"<br>أكتوبر ٢٠١٧                | (أ) الشريحة الأولى                                         |
| "مسددة بالكامل"<br>يونيو ٢٠١٩                 | "مسددة بالكامل"<br>سبتمبر ٢٠١٩                | "مسددة بالكامل"<br>يونيو ٢٠١٩                 | "مسددة بالكامل"<br>أكتوبر ٢٠١٩                | "مسددة بالكامل"<br>٢٠١٩                       | (ب) الشريحة الثانية                                        |
| ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                               | ٨٩٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                               | ٢٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                               | ٨٧٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                               | ٣٥٩٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                               | إجمالي المصدق من أصل السندات :-                            |
| ١٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                              | ٢١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                              | ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                              | ٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                              | ٤٧٨٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                              | (أ) الشريحة الأولى                                         |
| ٢١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                              | ٢٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                              | ٥٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                              | ٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                              | ١٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جم                              | (ب) الشريحة الثانية                                        |
|                                               |                                               |                                               |                                               |                                               | (ج) الشريحة الثالثة                                        |
| المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>٤ كيون  | المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>١٣ كيون | المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>٤ كيون  | المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>١٣ كيون | المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>١٣ كيون | طريقة السداد                                               |
| المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>٢٢ كيون | المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>٣٢ كيون | المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>٢١ كيون | المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>٣٢ كيون | المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>٣٢ كيون | (أ) الشريحة الأولى                                         |
| المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>٢٩ كيون | المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>٥١ كيون | المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>٤٢ كيون | المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>٥٢ كيون | المصدق في مواعيد الاستحقاق الأصلية<br>٥٩ كيون | (ب) الشريحة الثانية                                        |
|                                               |                                               |                                               |                                               |                                               | (ج) الشريحة الثالثة                                        |

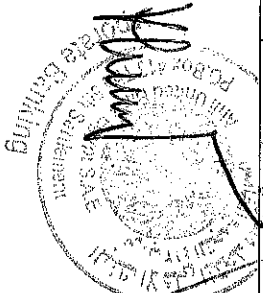
Barwa Securitization S.A.E.  
شركة لدمرة الأوراق المالية



البنك المصرفي الإفريقي  
بنك التجميع الخامس، المركز الرئيسي (٢)

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature and stamp.



Handwritten signature.

موقف السندات القائمة في: ٢٠١٩/٠٩/٣٠

[illegible]

Servizi Sanitari S.A.B.

مجلسه ۱۳۴۴

31st Issue-Real-estate-Palm Hills 4



\*\*\*\*\*

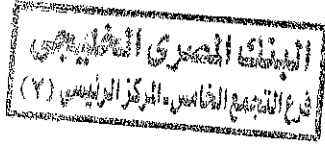
يكون لكل ذي مصلحة طلب الإطلاع لدى شركة ثروة للتوريق ومروجي الطرح مع عدم الإخلال بأحكام المواد ٧٠ و ٧١ من القانون رقم ٩٥ لسنة ٩٢ كما يمكن الاستفسار من شركة ثروة للتوريق عن طريق الاتصال بالأستاذة/ صفية برهان مسئول علاقات المستثمرين بالشركة.

هذه المذكرة أعدت من قبل شركة ثروة للتوريق وعلى 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 الهيئة العامة للرقابة المالية على التحقق من توافر الإفصاحات اللازمة والتي أعدت على مسئولية الشركة والأطراف المرتبطة بها ودون مسئولية على الهيئة 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 الحادى والثلاثون للشركة.

84



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



3

*[Handwritten signature]*